

OPCION DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

ENTRE:

De una parte, **DT BEACH, S.R.L.**, sociedad de responsabilidad limitada constituida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-56075-1 y domicilio social ubicado en el edificio corporativo The Beach en Punta Cana City Place, Downtown Punta Cana, Distrito municipal turístico Verón-Punta Cana, provincia la Altagracia, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente, la señora **MARIA LUISA VILORIA DIAZ**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 031-0032483-3, domiciliada y residente en Cap Cana, Distrito municipal turístico Verón-Punta Cana, provincia la Altagracia, República Dominicana, quien para los efectos de este contrato se denominará **LA VENDEDORA** o por su denominación social.

De la otra parte, el señor _____, de nacionalidad _____, mayor de edad, soltero, portador del pasaporte No. _____ y del correo electrónico: _____, domiciliado y residente en la _____ y transitoriamente en el Distrito municipal turístico Verón-Punta Cana, provincia la Altagracia, República Dominicana, quien en lo que sigue del presente contrato se denominará **EL COMPRADOR**.

Se hace constar que **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** se denominarán en lo adelante conjuntamente **LAS PARTES**.

PREÁMBULO:

POR CUANTO (1): A que **LA VENDEDORA** está construyendo un proyecto turístico residencial, compuesto por cuarenta y tres (43) edificios, destinados para apartamentos, que se denominará THE BEACH AT PUNTA CANA CITY PLACE, en el inmueble localizado en Higüey, provincia la Altagracia, República Dominicana, identificado como 506650068310, con una extensión de ciento sesenta mil noventa y un punto veinte metros cuadrados (160,091.20mts²) y el inmueble identificado como 506640853293, el cual posee una extensión de cincuenta y dos mil novecientos treinta y seis punto noventa y cinco metros cuadrados (52,936.95mts²).

POR CUANTO (2): A que **EL COMPRADOR** le ha manifestado a **LA VENDEDORA** su deseo de adquirir el apartamento del precitado proyecto habitacional.

POR CUANTO (3): **LA VENDEDORA** está en la mejor disposición de ofrecerle bajo la modalidad de venta condicional dicho inmueble.

POR CUANTO (4): LAS PARTES, reconocen y se garantizan recíprocamente lo siguiente:

- (a) Que poseen la solvencia, capacidad económica y condiciones necesarias para asumir las obligaciones establecidas en el presente contrato.
- (b) Que la entidad comercial que suscribe el presente acuerdo es una sociedad debidamente organizada y existente bajo las leyes de la República Dominicana y que posee todos los poderes requeridos para conducir sus actividades como lo hace en el presente y que posee las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos de este contrato.
- (c) Que la persona física que firma el presente contrato, por sí misma o en nombre y representación (si fuera el caso), esta en su plena capacidad y facultad mental.

POR TANTO y en el entendido de que los anteriores preámbulos forman parte integral del presente contrato,

SE HA CONVENIDO Y PACTADO EL SIGUIENTE CONTRATO:

ARTÍCULO PRIMERO: Objeto del Contrato.- LA VENDEDORA otorga formal opción de compra a favor de **EL COMPRADOR**, quien acepta comprar condicionalmente, de acuerdo a las regulaciones del Código Civil Dominicano y a las disposiciones de la Ley 5038, de fecha 21 de noviembre de 1958 que instruye un sistema especial para la propiedad por pisos o departamentos, y con la condiciones que más adelante se establecerán en el presente contrato, el inmueble que se describe a continuación:

*_____ DEL PROYECTO THE BEACH AT PUNTA CANA
CITY PLACE UBICADO EN EL DISTRITO MUNICIPAL TURISTICO
VERON-PUNTA CANA, PROVINCIA LA ALTAGRACIA, REPUBLICA
DOMINICANA, EL CUAL POSEE UN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN
DE _____ METROS CUADRADOS (____00M²)
DESTINADOS A APARTAMENTO.*

- A) EL PRECITADIO APARTAMENTO POSEE LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN: _____
HABITACION, _____ BAÑO, SALA-COMEDOR, COCINA, CLOSET CON
LAVADORA Y SECADORA.
- B) DE IGUAL FORMA CONTARÁ CON LAS SIGUIENTES TERMINACIONES: PISOS
INTERIORES PORCELANATO, PUERTAS DE CLOSET EN MELAMINA O

MATERIAL SIMILAR PUERTAS Y JAMBAS EN MELAMINA HIDROFUGA, VENTANAS DE ALUMINIO Y VIDRIO, COCINAS MODULARES, TOPE DE GRANITO EN COCINA, MUEBLES DE LAVAMANOS, MAMPARAS DE CRISTAL EN DUCHAS, GRIFERIA Y LLAVINES INOXIDABLES, AIRE ACONDICIONADO Y SALA/COMEDOR, LINEA BLANCA INOX (ESTUFA DE GAS, EXTRACTOR, HORNO, NEVERA, LAVADORA-SECADORA DE GAS).

C) EL PROYECTO CONTARÁ CON LAS SIGUIENTES AREAS SOCIALES: PLAYA (ARTIFICIAL) BY CRYSTAL LAGOONS, RESTAURANT SNACK BAR, ÁREA DE JUEGOS PARA NIÑOS, ÁREA DEPORTIVA, CONTROL DE SEGURIDAD Y ACCESO ELECTRÓNICO.

PÁRRAFO I: LA VENDEDORA declara y **EL COMPRADOR** así lo acepta que la unidad objeto de este contrato podría variar mínimamente en los metros cuadrados de construcción estipulados en el presente artículo.

PÁRRAFO II: LA VENDEDORA otorga la garantía del fabricante, por lo que, cualquier tipo de reclamación por daños, defectos, utilización de materiales de mala calidad en su fabricación, escasez o daños por instalación, en los materiales de terminación, quedará bajo la garantía del proveedor, debiéndose realizar la reclamación directamente al proveedor de dicho material o equipo, por parte de **EL COMPRADOR**.

PÁRRAFO III: EL COMPRADOR y sus causahabientes se comprometen a usar y disfrutar de EL INMUEBLE, conforme a la naturaleza habitacional y de vivienda presentada en los planos y proyectos que **LA VENDEDORA** ha diseñado para maximizar el potencial del mismo, en el entendido que la presente constituye una cláusula esencial sin la cual las partes no hubieren contratado. En consecuencia, **EL COMPRADOR** y sus causahabientes deberán usar y ocupar EL INMUEBLE con dicho fin única y exclusivamente, y no podrán darle ningún otro uso.

PÁRRAFO IV: LA VENDEDORA se reserva el derecho de tomar en consideración cualquier modificación de diseño, especialmente el interior del inmueble de que se trata, que eventualmente pueda requerir **EL COMPRADOR**, cuyos gastos extras serán asumidos en su totalidad por esta última parte, conforme el protocolo de entendimiento que se haga al respecto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Del Derecho de Propiedad- **LA VENDEDORA** justifica su derecho de propiedad, mediante los certificados de títulos matrícula Nos. 3000251484 y 3000251483.

PÁRRAFO I: LA VENDEDORA declara y **EL COMPRADOR** así reconoce y acepta que posteriormente, los referidos inmuebles se someterán a procesos de subdivisión y solicitud de Régimen de Condominio o División Parcelario y que el Certificado de Título correspondiente al inmueble adquirido por **EL COMPRADOR** mediante el presente contrato será entregado a **EL COMPRADOR** por **LA VENDEDORA**, cuando haya sido debidamente expedido, siempre que **EL COMPRADOR** haya pagado la totalidad del precio pactado en el presente contrato, más los gastos accesorios procedentes, es decir los gastos legales, de notificaciones y de cargos por moras.

PÁRRAFO II: EL COMPRADOR reconoce que la constitución del condominio implica un proceso extenso en la jurisdicción inmobiliaria y que es posible que el certificado de título correspondiente a la unidad sea emitido en una fecha posterior a la entrega física de dicho inmueble. Por tanto, **EL COMPRADOR** se compromete de abstenerse de cualquier reclamación a **LA VENDEDORA** por una demora en la entrega del correspondiente certificado de título de la unidad. Por su parte, **LA VENDEDORA** se compromete a hacer su mejor esfuerzo en diligenciar oportunamente las actuaciones que le corresponden y proveer a tiempo cualquier documentación que le sea requerida para dicho proceso.

ARTÍCULO TERCERO: Precio.- Las partes convienen en que el precio establecido para la ejecución del presente acto, al momento de la firma, asciende a la suma de _____ **DÓLARES NORTEAMERICANOS CON 00/100 CENTAVOS (USD\$_____00)**, cantidad que será pagada por **EL COMPRADOR** a favor de **LA VENDEDORA** de la manera siguiente:

- a) La suma de **DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES NORTEAMERICANOS CON 00/100 CENTAVOS (USD\$2,500.00)**, pagados en fecha del día _____, por concepto de separación del apartamento, en virtud de lo cual, **LA VENDEDORA** otorga a **EL COMPRADOR** formal recibo de pago y descargo por dicho valor.
- b) La suma de _____ **DÓLARES NORTEAMERICANOS CON 00/100 CENTAVOS (USD\$_____00)**, pagaderos a la firma del presente contrato, es decir, en fecha del día _____, por concepto de abono a opción de compraventa del inmueble.
- c) La suma de **DÓLARES NORTEAMERICANOS CON 00/100 CENTAVOS (USD\$_____00)**, la cual será pagada en _____ CUOTAS, idénticas, mensuales y consecutivas, cada una por la suma de _____ **DÓLARES NORTEAMERICANOS CON 00/100 CENTAVOS (USD\$_____00)**, la cual será exigible la primera el día _____ y la última el día _____.

d) El saldo insoluto, es decir, la suma de **DÓLARES NORTEAMERICANOS CON 00/100 CENTAVOS (USD\$_____00)**, sin perjuicio de las penalidades establecidas en el cuerpo de este contrato en caso de incumplimiento, deberá ser pagada dentro de los TREINTA (30) DIAS, en que **LA VENDEDORA** comunique a **EL COMPRADOR** que la unidad objeto del presente contrato esta lista para ser entregada, mediante el pago efectivo realizado directamente a favor de **LA VENDEDORA**. En el caso de que **EL COMPRADOR** opte por financiamiento de una entidad de intermediación financiera, dispondrá de SESENTA (60) DIAS para efectuar el saldo del inmueble de que se trata, quedando establecido que este desembolso lo deberá realizar la entidad de intermediación financiera directamente a favor de **LA VENDEDORA**.

PÁRRAFO I: Asimismo **EL COMPRADOR** acepta que adicionalmente deberá transferir la suma de **CUATROCIENTOS DÓLARES NORTEAMERICANOS CON 00/100 CENTAVOS (USD\$400.00)**, pagaderos por concepto de redacción y legalización de contrato, los cuales deberán ser pagados al momento de la firma del presente contrato a la cuenta No. 2658886-002-5 de ahorros en dólares norteamericanos propiedad de OGG Abogados Law Firm, RNC No. 1-31-79878-2, del banco BHD-Leon.

PÁRRAFO II: **LA VENDEDORA** comunicará por escrito a **EL COMPRADOR** la fecha en que estará EL INMUEBLE disponible para su entrega, con treinta (30) días calendario de antelación, debiendo **EL COMPRADOR** proceder al pago del saldo de la suma adeudada contados a partir de la fecha de la comunicación antes referida. De no ser así, **LA VENDEDORA** podrá rescindir de pleno derecho el presente contrato, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial ni procedimiento alguno, revender el inmueble y proceder según lo estipulado en el ARTICULO OCTAVO de este contrato, renunciando **EL COMPRADOR** de pleno derecho a demandar en cobros de daños y perjuicios a **LA VENDEDORA**.

PÁRRAFO III: Queda convenido entre **LAS PARTES** que **EL COMPRADOR** no podrá revender ni ceder el inmueble hasta tanto no haya saldado la totalidad del precio convenido en este contrato.

PÁRRAFO IV: **EL COMPRADOR** a su entera discreción, podrá efectuar pagos superiores a los acordados, así como también, podrá proceder al pago del saldo definitivo, cuando lo estime conveniente con anterioridad a la fecha prevista.

PÁRRAFO V: **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que al no efectuar el pago a que se obliga en este contrato dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha acordada, será interpretado como que ha desistido de efectuar la compra del inmueble objeto de este acto y, en consecuencia, expresamente autoriza a **LA VENDEDORA** a rescindir unilateralmente este contrato de pleno derecho,

sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial, ni ninguna otra formalidad y proceder conforme a lo convenido en este artículo. En caso de terminación anticipada por esta causa, **EL COMPRADOR** será penalizado con la retención de un veinticinco por ciento (25%) del valor del inmueble y el monto restante les será reembolsado cuando el inmueble haya sido revendido y en la medida en que se reciban los fondos.

PÁRRAFO VI: Queda convenido y aceptado entre **LAS PARTES** que, con el incumplimiento por parte de **EL COMPRADOR** del acuerdo de pago establecido en este documento, en cuanto al monto y fecha acordada, **EL COMPRADOR** perderá cualquier derecho y facultad de reclamar a **LA VENDEDORA**, indemnización por atraso en la terminación del inmueble, la obra o cualquier tipo de reclamación, no obstante, **LA VENDEDORA** haberle recibido los pagos vencidos con posterioridad.

PÁRRAFO VII: EL COMPRADOR autoriza a **LA VENDEDORA** a negociar, transferir o vender a cualquier institución financiera o empresa privada o pública que esta considere, cualquier deuda que se genere como consecuencia del presente contrato y que la misma quedará resuelta con una simple notificación a **EL COMPRADOR**.

PÁRRAFO VIII: Cesión de Derechos. **EL COMPRADOR** no podrá ceder sus derechos bajo este Contrato, sin antes estar al día en todas sus obligaciones de pago y haber obtenido la autorización escrita de **LA VENDEDORA**.

ARTÍCULO CUARTO: Forma y Lugar de Pago.- Queda expresamente convenido entre LAS PARTES, que todos los pagos deberán efectuarse mediante depósito o transferencia bancaria a favor de **DT BEACH, SRL**, en las fechas acordadas en el ARTICULO TERCERO del presente contrato o antes sin necesidad de requerimiento alguno.

INSTRUCCIONES PARA ORDENAR TRANSFERENCIAS DEL EXTERIOR PARA PAGOS

CUENTA Y NOMBRE DEL BENEFICIARIO:

- Banco Popular Dominicano;
- Cuenta USD\$ No. 812-023-588;
- Cuenta RD\$ No. 807-839-931;
- Beneficiario: Dt Beach, SRL.;
- RNC: 1-31-560751;
- Dirección: Av. John F Kennedy, Santo Domingo, D.N.;

CUENTA EN PANAMA:

- Banco Popular Dominicano;
- Cuenta en Dólares Norteamericanos (USD\$) No. 70027210;
- Beneficiario: Dt Beach, SRL.;
- RNC: 1-31-560751;
- Dirección: Panama;

BANCOS INTERMEDIARIOS DEL BANCO POPULAR EN ESTADOS UNIDOS:

Banco Intermediario	ABA	Swift Banco Popular
The Bank of America Merrill Lynch	026009593	BPDODOSX
The Bank of New York Mellon	021000018	BPDODOSX
Citibank, N.A. New York	021000089	BPDODOSX
The Bank of New York Mellon	021000018	BPDODOSX
Deutsche Bank Trust Company Americas New York	021000033	BPDODOSX
Wells Fargo Bank N.A.	026005092	BPDODOSX

BANCOS INTERMEDIARIOS DEL BANCO POPULAR EN EUROPA:

Banco Intermediario	Swift Banco Popular
Deutsche Bank, AG, Frankfurt, AM Main	DEUTDEFFXXX
Commerzbank Bank, Frankfurt, AM Main	COBADEFFXXX

CUENTA Y NOMBRE DEL BENEFICIARIO:

- Banco Santa Cruz;
- Cuenta USD\$ No. 2-104-202-001401-3;
- Cuenta RD\$ No. 1-104-100-001222-3;

- Beneficiario: Dt Beach, SRL.;
- RNC: 1-31-560751;
- Dirección: Av. Lope de Vega No. 21, Santo Domingo, República Dominicana;

Banco Intermediario	SWIFT Banco Intermediario	SWIFT
Bank of America, Miami, Florida	BOFAUS3MXXX	SCRZDOSDXXX
Citibank N.A. New York	CITIUS33XXX	

PÁRRAFO I: LA VENDEDORA por medio del presente documento informa a **EL COMPRADOR** que todos los pagos deberán ser realizados en dólares norteamericanos o su equivalente en pesos dominicanos calculados a la tasa de venta del Banco Central de la República Dominicana correspondiente al día de pago.

PÁRRAFO II: LAS PARTES, reconocen y aceptan que el único documento válido y comprobatorio de las obligaciones de pago, lo constituirá UN RECIBO EMITIDO, FIRMADO Y SELLADO POR **LA VENDEDORA**, es decir la sociedad **DT BEACH, S.R.L.**, en las mismas fechas en que reciba dichos pagos.

PÁRRAFO III: EL COMPRADOR reconoce y acepta que si incurriera en algún atraso en los pagos convenidos en el ARTICULO TERCERO del presente contrato, pagará un CUATRO (4%) POR CIENTO de interés indemnizatorio mensual, calculado por mes o fracción de mes sobre las sumas vencidas. El hecho de que **LA VENDEDORA** acepte algún pago con posterioridad a la fecha establecida, de ninguna manera se interpretará como una renuncia a ejercer los derechos que le asisten, en virtud de los establecido de manera formal y perentoria en el presente acto.

ARTÍCULO QUINTO: De las Obligaciones de LA VENDEDORA.- EL COMPRADOR reconoce y acepta, que respecto al Proyecto The Beach at Punta Cana City Place, la sociedad DT BEACH, S.R.L., es la única responsable de:

1. La promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo del Proyecto.
2. El desarrollo o entrega de las unidades en el tiempo acordado.
3. El control y seguimiento del Proyecto.
4. La calidad del Proyecto.
5. La fijación de los precios de venta de los inmuebles.
6. Los aspectos técnicos, económicos o comerciales del proyecto.
7. De la titularidad o cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble en el cual se construye el Proyecto.

8. Del cumplimiento de obligaciones legales o contractuales que resulten con ocasión de la realización del proyecto o la ejecución de los contratos que se suscriban con **EL COMPRADOR**.

PÁRRAFO: En este sentido, **EL COMPRADOR** reconoce que cualquier reclamación, deberá ser dirigida a **LA VENDEDORA** siempre y cuando, esté relacionada con las garantías provistas en el contrato de compraventa.

ARTÍCULO SEXTO: Régimen de Condominio.- LA VENDEDORA establece por medio del presente contrato, que el proyecto está regido por un Reglamento de Copropiedad y Administración del Condominio, que conforme a la ley que rige la materia, por lo que, **EL COMPRADOR** reconoce que la compra del inmueble de que se trata, implica adhesión a la declaración de Condominio y Régimen de Copropiedad y Administración que aplique, la cual regulará los derechos y obligaciones de los copropietarios de EL PROYECTO, así como las resoluciones, reglas y normas dictadas por los organismos competentes en virtud del referido Reglamento, así como de la Ley No. 5038, sobre Régimen del Condominio, copia del cual estará a disposición de **EL COMPRADOR** en el domicilio social de **LA VENDEDORA**. **EL COMPRADOR** se obliga a ejecutar las obligaciones de dicho Reglamento juntamente con cualquier modificación futura, el cual será adoptado desde ahora y para siempre por **EL COMPRADOR**.

PÁRRAFO: Del Mantenimiento. Es convenido y acordado entre las Partes, que luego de que **LA VENDEDORA** haya realizado la entrega del inmueble, en los plazos y forma establecidos en el presente contrato, será responsabilidad total de **EL COMPRADOR** cumplir con el pago de tres (3) cuotas establecidas por la empresa de administración del residencial que se elija, pagadas por adelantado, además de las cuotas subsiguientes mes por mes.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Terminación de la Construcción.- LA VENDEDORA estima terminar la construcción objeto de este contrato, a más tardar en fecha _____ contando además, con un período de gracia de nueve (9) meses, salvo caso fortuito, de fuerza mayor o por disposiciones e impedimentos que resulten de medidas adoptadas por cualquier institución tanto pública como privada, así como por autoridades municipales o gubernamentales que afecten de alguna manera la ejecución del contrato. **EL COMPRADOR** renuncia desde ahora y para siempre de pleno derecho, a todo tipo de reclamación o compensación por este último concepto, es decir en caso de que se produjera tardanza justificada por motivo de las causas anteriormente citadas.

PÁRRAFO I: Las Partes acuerdan que, salvo caso de fuerza mayor, en el cual, la fecha de entrega se prorrogará por la duración de la fuerza mayor o por falta de pago, conforme a los lineamientos siguientes:

- a) Terremotos o Ciclones. Para computar el plazo de suspensión se tomarán en cuenta la magnitud del siniestro, la duración de la paralización nacional o regional que ha provocado, los daños causados por éste a la obra y el tiempo necesario para la reconstrucción.
- b) Lluvias. Los días de lluvia aislados si hacen imposible la labor en la obra se sumarán a la fecha de entrega prevista. Si se trata de lluvias continuas por tres (3) días o más, se multiplicará el número de días de lluvia por el doble y el producto se sumará a la fecha de entrega prevista, sin que **LA VENDEDORA** tenga la obligación de comunicarlo previamente a **EL COMPRADOR**.
- c) Guerras, Motines, Rebeliones, Luchas Armadas, Huelgas, Epidemias o Pandemias. Para computar el plazo de suspensión se tomarán en cuenta la magnitud del conflicto, la duración de la paralización nacional o regional que ha provocado, los daños causados por éste a la obra y el tiempo necesario para la reconstrucción.
- d) Escasez de Materiales o Equipos. Si se paraliza la labor de la obra, tendrá como consecuencia el aumento del plazo de entrega por el número de días dejados de trabajar a consecuencia de la escasez.
- e) Falta de Pago. Un atraso en la fecha de pago prevista en este contrato, tendrá como consecuencia el aumento del plazo de entrega por el número de días dejados del retraso en el pago correspondiente.
- f) Pandemias: Por el tiempo en que dure el estado de emergencia, toque de queda o medida de carácter estatal que restrinja la libertad de tránsito y que afecte de manera directa la producción general del sector construcción, distribución de materiales o provoque reducción del personal de mano de obra.

PÁRRAFO II: En caso de que se presente un atraso en la fecha de entrega del inmueble, que no sea consecuencia de un caso fortuito o de fuerza mayor y/o de algunas de las causas antes expuestas que exceda los nueve (9) meses de gracia establecidos en la fecha de terminación, **LA VENDEDORA**, pagará por concepto de penalidad e indemnización un CUATRO POR CIENTO (4%) de interés anual del valor pagado a la fecha de ocurrir el incumplimiento, a modo de compensación.

PÁRRAFO III: LAS PARTES declaran y aceptan que si **EL COMPRADOR** no comparece al llamado de saldo efectuado por **LA VENDEDORA** dentro de los treinta (30) días calendarios posteriores a la notificación, autoriza a **LA VENDEDORA** a revender el inmueble, y devolver las sumas avanzadas por **EL**

COMPRADOR menos las penalidades correspondientes, renunciando de pleno derecho a demandar en daños y perjuicios a **LA VENDEDORA** por este concepto.

ARTÍCULO OCTAVO: Incumplimiento de EL COMPRADOR. El incumplimiento por parte de **EL COMPRADOR** de las obligaciones contraídas mediante el presente acto, al no efectuar los pagos a los que se obligan en este contrato dentro de los treinta (30) días posteriores a las fechas acordadas, faculta a **LA VENDEDORA** a rescindirlo de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial ni procedimiento alguno, renunciando **EL COMPRADOR** de pleno derecho a demandar en cobros de daños y perjuicios a **LA VENDEDORA**.

ARTÍCULO NOVENO: Valor de Tasación del Inmueble.- **EL COMPRADOR** acepta que el valor de tasación del inmueble que establezca la entidad financiera o cualquier otro organismo o institución no guarda necesariamente relación con el precio de venta convenido con este contrato y en proporción del acuerdo de la nueva venta.

PÁRRAFO: Las partes acuerdan que el precio de venta del inmueble indicado en el Artículo Primero del presente contrato, podrá aumentar en el caso de que se registre un alza en los costos de construcción, ya sea por el aumento de los costos de los materiales y/o construcción o por causas de fuerza mayor, a saber, pandemias, epidemias, guerras, catástrofes, etc., tomando siempre como base de referencia el Índice de los Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV). El presente artículo solo podrá ser aplicado en caso de que dicho incremento alcance o sobrepase un diez por ciento (10%).

ARTÍCULO DÉCIMO: Desistimiento de EL COMPRADOR.- Si **EL COMPRADOR** desiste de efectuar la compra del inmueble objeto del presente contrato, deberá indemnizar a **LA VENDEDORA** con la suma ascendiente al veinticinco por ciento (25%) del valor del inmueble. En este caso, el presente contrato será disuelto de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial, ni procedimiento alguno, y en consecuencia **LA VENDEDORA** retendrá en su provecho dicha suma y procederá a devolver la suma restante a **EL COMPRADOR** después de que **LA VENDEDORA** haya revendido nuevamente el inmueble objeto del presente contrato y en la medida en que se reciban los fondos. En este caso, **EL COMPRADOR** se compromete a firmar a favor de **LA VENDEDORA** un Acto de Desistimiento y Descargo por los derechos y obligaciones adquiridos mediante la firma del presente contrato.

PÁRRAFO: Queda entendido y aceptado entre las partes que las sumas establecidas en caso de desistimiento solicitado por **EL COMPRADOR** serán devueltas en el plazo de quince (15) días después de la reventa del inmueble y en la proporción del acuerdo de la nueva venta.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Modificaciones.- EL COMPRADOR declara haber revisado los planos del apartamento objeto de este acto, habiéndolo encontrado a su entera satisfacción y acepta que no puede solicitar modificaciones internas estructurales al diseño y especificaciones aprobadas mediante el presente contrato. Asimismo, **EL COMPRADOR** acepta que **LA VENDEDORA** podrá introducir a su discreción, modificaciones en el diseño y/o especificaciones de los materiales a utilizar, siempre que sean de calidad similar según la disponibilidad del mercado.

PÁRRAFO: EL COMPRADOR se compromete a no interferir en modo alguno en los trabajos de construcción y terminación de la unidad objeto del presente contrato, así como a no introducir ninguna modificación, cambio, adición o detalle de terminación y decoración del inmueble hasta tanto **LA VENDEDORA** no le haya entregado formalmente el mismo, salvo que tales cambios hayan sido aprobados y convenidos por escrito entre las partes de mutuo acuerdo, y los costos que los mismos representen para ambas partes hayan sido definitivamente establecidos y aceptados.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Traspaso del Derecho de Propiedad.- El traspaso del derecho de propiedad del inmueble objeto de este contrato, así como, la entrega de dicho inmueble, solo tendrá lugar después de la firma del contrato de Compraventa definitivo y siempre que **EL COMPRADOR** haya saldado el precio total de venta, salvo que **LA VENDEDORA** reciba el saldo de otro modo. LAS PARTES acuerdan que, el único documento comprobatorio de que **EL COMPRADOR** ha efectuado el saldo de la deuda será un recibo de descargo final y finiquito, emitido, firmado y sellado, sin importar que las partes hayan suscrito un contrato tripartito con la intervención de una entidad financiera y que dicho documento se leyera que con el préstamo otorgado a **EL COMPRADOR** y desembolsado en mano de **LA VENDEDORA** ha quedado saldada la compra del inmueble objeto de este acto.

PÁRRAFO I: Queda expresamente convenido entre las partes que para fines del traspaso de propiedad del inmueble que se trata, **EL COMPRADOR** lo realizará a través de la empresa legal que seleccionará **LA VENDEDORA**, comprometiéndose a sufragar todos los costos del proceso, además de los honorarios de los abogados por la redacción del contrato definitivo, honorarios del notario que legalizará las firmas contenidas en el mismo y los gastos de cierre.

PÁRRAFO II: Si transcurridos cuatro (4) meses y **EL COMPRADOR** no ha efectuado el pago para el referido traspaso de propiedad, **LA VENDEDORA** tendrá la potestad de hacer dicho traspaso por sí misma, por lo que **EL COMPRADOR** se compromete a reembolsar a **LA VENDEDORA**, la totalidad del monto que haya

pagado por concepto de dicho traspaso, los gastos legales que conlleva notificarle el pago más un diez por ciento (10%) del monto total como indemnización por daños y perjuicios.

PÁRRAFO III: En caso de que **EL COMPRADOR** decida traspasar el inmueble a favor de un nuevo comprador, el nuevo adquiriente deberá autorizar a **LA VENDEDORA**, a consultar al buró de crédito, para obtener información sobre su situación crediticia y conservar en sus archivos los reportes contentivos de dicha información, y en caso de no calificar, la venta no será aprobada por **LA VENDEDORA**.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Uso y Administración de la Unidad. **EL COMPRADOR** reconoce que el inmueble objeto de la presente promesa de venta solo podrá ser utilizado exclusivamente para uso de vivienda familiar y alquileres vacacionales. En consecuencia, **EL COOMPRADOR** no podrá establecer ni permitir la explotación comercial sin que esta enunciación resulte limitativa, incluyendo oficinas, bares, restaurantes, salas de baile, entre otras.

PARRAFO I: Administración y Gestión de Rentas de la Unidad. **EL COMPRADOR** acepta conforme y voluntariamente que, en caso de que decida dar un uso comercial a su unidad bajo la modalidad de alquiler vacacional, a corta, o mediana estancia, podrá hacerlo a título personal y sin intermediarios o incorporarla al Plan de Alquileres Vacacionales del Proyecto, sea para cualesquiera de los casos previos, reconociendo que **LA VENDEDORA** para el Plan de Alquileres Vacacionales del Proyecto puede realizar la gestión, operación, comercialización y administración de este Programa de Rentas turísticas, en forma directa o a través de empresas o personas especialmente contratadas a esos fines, bien sean empresas filiales o no del Proyecto, la cual asumirá la condición de administrador de la unidad en referencia. Todo conforme al propósito de obtener una coherente, homogénea, apropiada y sana administración, de conformidad con los lineamientos y políticas de los proyectos pertenecientes al Proyecto, siempre procurando maximizar la capacidad de generar rentas, las cuales dentro del Proyecto deberán ser uniformes, en su accesibilidad para los distintos participantes que incorporen sus unidades dentro del Programa de Rentas que implantará el Proyecto a través de la empresa designada, la cual será especializada en este tipo de actividades.

PÁRRAFO II: EL COMPRADOR reconoce que está debidamente informado de que **LA VENDEDORA** está trabajando los lineamientos finales y definirá oportunamente todos los detalles y regulaciones que aplicarán al Programa de Rentas, las cuales, serán remitidas en su momento, a los compradores o beneficiarios.

PÁRRAFO III: En caso de que **EL COMPRADOR** decida posteriormente, vender arrendar, donar, permutar, dar en dación o traspasar a cualquier título el inmueble de que se trata, se obliga a incluir expresamente lo consignado en este Artículo, sin lo cual la venta, arrendamiento, cesión o gravamen no será válido.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Suscripción de Préstamo Interino.- LA VENDEDORA declara y **EL COMPRADOR** así lo acepta, que podrá suscribir un Contrato de Préstamo Interino de Construcción, con cargo a sus respectivos patrimonios para el financiamiento del proyecto THE BEACH AT PUNTA CANA CITY PLACE, y que, en consecuencia, todas las unidades funcionales resultantes de la aprobación del Régimen de Condominio o inmuebles resultantes de Divisiones Parcelarias, resultarán afectadas proporcionalmente con un gravamen, el cual será liberado por **LA VENDEDORA**, después de que se produzca el saldo total del inmueble.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Libre Acceso.- LA VENDEDORA por medio de este contrato, concede a **EL COMPRADOR**, libre y completo acceso al proyecto para cualquier propósito relativo a la construcción y venta del mismo y de ninguna manera podrá interferir con las actividades de éste dentro del proyecto.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Garantías.- LA VENDEDORA ofrece un (1) año de garantía por vicios ocultos a partir de la fecha de entrega del inmueble y declara construir el mismo de manera satisfactoria, conforme a la buena práctica de construcción, estableciéndose que **LA VENDEDORA** no concede ninguna otra garantía referente al inmueble, ni será responsable por deterioro que ocurrieran por abandono o uso inadecuado del mismo por parte de **EL COMPRADOR**.

ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO: Sobre el Lavado de Activos.- LAS PARTES declaran mediante el presente contrato que el origen o procedencia de los fondos utilizados como pago del precio de venta, en el caso de **EL COMPRADOR** o para construir el proyecto, en el caso de **LA VENDEDORA**, no constituye ni proviene de la comisión de una infracción prevista en la Ley 155-17 sobre Lavados de Activos provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias controladas; en consecuencia las partes se descargan mutuamente de todo tipo de responsabilidad civil, penal o de cualquier otro tipo que por su hecho o falta pueda la otra PARTE ser intervenida o cuestionada por las autoridades competentes o partes interesadas.

PÁRRAFO: De igual forma, **EL COMPRADOR** acepta, declara y reconoce que **LA VENDEDORA** podrá rehusarse a recibir pagos de **EL COMPRADOR**, por la sola sospecha de que los fondos se encuentran involucrados directa o indirectamente, de una actividad ilícita tipificada por las leyes dominicanas, en particular, por las contempladas en la Ley No. 155-17, contra el Lavado de Activos provenientes del

Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias Controladas y otras infracciones graves, y por cualquier otra normativa internacional similar.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Desistimiento de LA VENDEDORA.- LA VENDEDORA se reserva el derecho en cualquier estado de obra de desistir de efectuar la venta del inmueble objeto del presente contrato, debiendo notificar dicha decisión a **EL COMPRADOR** por escrito y devolver a **EL COMPRADOR** la suma total que éste haya avanzado hasta ese momento, más la suma ascendente al DIEZ POR CIENTO (10%) de los valores pagados por concepto de indemnización, siempre y cuando, dicho desistimiento no sea originado por causas, hechos o infracciones penadas por las leyes nacionales e internacionales que sean imputables a **EL COMPRADOR**. En este caso, el presente contrato será disuelto de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial, ni procedimiento alguno, renunciando **EL COMPRADOR** por este medio, a la reclamación o demanda de reparación en daños y perjuicios.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Revocación de Acuerdos Previos.- La suscripción del presente contrato, deja sin ningún valor ni efecto cualquier entendimiento, convenio o contrato previo, verbal o escrito, relacionado con su objeto que no haya sido incorporado en el presente contrato.

ARTÍCULO VIGESIMO: Independencia.- Cada cláusula del presente contrato se considera como independiente de las demás en el sentido de que la nulidad o invalidez de una disposición, en todo o parte no afectara en lo absoluto la validez, efecto o ejecución de las demás disposiciones del contrato.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Herederos y Causahabientes.- El presente contrato, obligará y beneficiará tanto a las partes contratantes como sus herederos y causahabientes.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Jurisdicción Competente y Ley Aplicable.- Las PARTES acuerdan que para conocer de cualquier controversia que pueda surgir entre estas por motivo del presente contrato, se remitirán al derecho común y que la jurisdicción competente para dirimir cualquier diferendo relacionado con el presente contrato, será la del domicilio de elección según la ley aplicable.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: Elección de Domicilio.- Para todos los fines del presente contrato y sus consecuencias legales, notificación de cualquier acto judicial o extrajudicial, las partes hacen elección de domicilio en sus respectivas direcciones indicadas en el inicio del presente contrato.

HECHO Y FIRMADO en la ciudad el distrito municipal turístico Verón-Punta Cana, provincia la Altagracia, República Dominicana, a los _____ del dos mil veinticuatro (2024).

Por **LA VENDEDORA:**

MARIA LUISA VILORIA DIAZ

En representación de
DT BEACH, S.R.L.

Por **EL COMPRADOR:**

Yo, _____, Abogado, Notario Público de los del Número para el Municipio de Higüey, matriculado con el No. _____, **CERTIFICO Y DOY FE**, que las firmas que aparecen al pie del presente acto fueron puestas en mi presencia y estudio profesional, libre y voluntariamente por los señores **MARIA LUISA VILORIA DIAZ** y _____ cuyas generales de ley constan en el acto que figura en cabeza, quienes me aseguran bajo la fe del juramento, que esa es la forma como acostumbran a hacerlo en todos los actos de sus vidas civiles. En el distrito municipal turístico Verón-Punta Cana, provincia la Altagracia, República Dominicana, a los _____ del dos mil veinticuatro (2024).
del dos mil veinticuatro (2024).

Notario Público

ANEXO I:
PLANO DE LA VIVIENDA