

LE NID

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE (MODELO PERSONA FÍSICA)

ENTRE:

De una parte, la empresa **IDEATO DESIGN & CONSTRUCTIONS, S.R.L.**, sociedad comercial debidamente constituida bajo las leyes de la República Dominicana, portadora del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-32-88467-1, con su domicilio social y principal en la **calle La Altagracia No. 25, Piso 1, Apartamento 4, Municipio Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana**, debidamente representada en el presente Contrato por su Gerente, la señora **YEIRY ESMERALDA ACOSTA DE CEDANO**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral dominicana No. 028-0098376-5, domiciliada y residente en la Provincia La Altagracia, República Dominicana; quien en lo sucesivo del presente contrato se denominará y conocerá como **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** o por su propio nombre y,

De la otra parte, el señor/la señora _____, de nacionalidad _____, mayor de edad, estado civil _____, portador (a) del Pasaporte/ de la cédula de identidad y electoral dominicana No. _____, domiciliado/a y residente en _____ (y accidentalmente de tránsito en el Distrito Municipal de Bayahíbe, Municipio San Rafael del Yuma, Provincia La Altagracia, República Dominicana); quien en lo adelante del presente Contrato se denominará **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** o por su propio nombre.

Cuando en el presente Contrato se haga referencia conjunta a **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** y **“EL PROMITENTE COMPRADOR”**, se denominarán **“LAS PARTES”**.

PREÁMBULO:

CONSIDERANDO QUE: EL PROMITENTE VENDEDOR ha adquirido un terreno con una extensión de cinco mil novecientos veintidós punto catorce metros cuadrados (5,922.14 m²) ubicado en el Distrito Municipal de Bayahíbe, Municipio San Rafael del Yuma, Provincia la Altagracia, sobre el cual se desarrollará un Proyecto Residencial de tres (03) edificios, compuestos por ochenta y ocho (88) unidades de propiedad exclusiva denominado «LE NID» (en lo adelante, EL PROYECTO).

CONSIDERANDO QUE: EL PROYECTO será sometido al régimen especial que instituye la propiedad horizontal por pisos o departamentos, provisto en la Ley 5038, del 21 de noviembre 1958, modificada por la Ley 108-05 sobre Registro inmobiliario del 23 de marzo de 2005, según la declaración de Constitución de Condominio y Reglamento de Copropiedad y Administración del mismo, a ser elaborado por EL PROMITENTE VENDEDOR.

CONSIDERANDO QUE: EL PROMITENTE COMPRADOR, luego de haber examinado los planos, el diseño arquitectónico y la calidad de los materiales de construcción y terminación a ser utilizados en EL PROYECTO expresó su interés en adquirir una de las unidades de apartamentos dentro del mismo.

CONSIDERANDO QUE: EL PROMITENTE COMPRADOR declara y establece que el dinero utilizado para la adquisición del bien inmueble objeto del presente contrato es de procedencia lícita de conformidad con lo establecido en la Ley 155-17 sobre Lavado de Activos, exonerando de toda responsabilidad a EL PROMITENTE VENDEDOR, por la recepción de los fondos.

CONSIDERANDO QUE: LAS PARTES deciden suscribir un Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble, a los fines de regular sus relaciones y establecer los términos y condiciones bajo los cuales ambas partes se comprometerán a comprar y vender, respectivamente, el bien inmueble objeto del presente Contrato.

POR CONSIGUIENTE, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente Contrato, LAS PARTES

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO 1.- DEL OBJETO. EL PROMITENTE VENDEDOR, por medio del presente Contrato, se compromete a vender, ceder y transferir, una vez se encuentre completamente terminada y paga en su totalidad, con todas las garantías ordinarias de derecho y libre de cargas y gravámenes de cualquier naturaleza, a EL PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se compromete a comprar a EL PROMITENTE VENDEDOR, el inmueble que se describe a continuación:

*La unidad de propiedad exclusiva número ___ de la _____ planta del bloque _____ del Proyecto Residencial «LE NID», individualizada e identificada provisionalmente como el **APARTAMENTO número _____, con un área superficial aproximada de _____ metros cuadrados (___ m²).** La misma cuenta con las siguientes dependencias: ___ (___) **habitación(es), ___ (___) baño(s), una (1) cocina, una (1) sala, un (1) comedor y una (1) terraza** (en lo adelante LA UNIDAD). Ver ANEXO I.*

Párrafo. LA UNIDAD incluye, adicionalmente, *un (1) aire acondicionado en la /cada habitación, línea blanca (estufa, nevera, horno multifuncional, campana de extracción táctil y lavadora/secadora), preinstalación de aire acondicionado en la sala/comedor, closet y un (1) parqueo.*

ARTÍCULO 2.- DEL DERECHO DE PROPIEDAD. EL PROMITENTE VENDEDOR declara haber comprado al señor LUIS FRANKLIN SANTANA CASTILLO, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral dominicana No. 085-0004880-9, en virtud del Contrato de Venta Condicional de Inmueble de fecha seis (06) de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), legalizado por el Doctor Justiniano Estévez Aristy Abogado-Notario Público de los del número para el Municipio San Rafael del Yuma, Provincia La Altagracia, debidamente inscrito en el Colegio Dominicano de Notarios, Matrícula No. 5615, un terreno con una extensión superficial de cinco mil novecientos veintidós punto catorce metros cuadrados (5,922.14 m²), ubicado en el Distrito Municipal de Bayahibe, Municipio San Rafael del Yuma, Provincia la Altagracia, los cuales se encuentran amparados en los Certificados de Título Matricula número **3000499172, 3000499174, 3000499187, 3000499189, 3000499190,**

3000499192, 3000499193, 3000499195, 3000499197, 3000499198, 3000499200, 3000499201, 3000499202, 3000499203, 3000499205, 3000499206, 3000499208, 3000499210, 3000499211 y 3000499221.

ARTÍCULO 3.- DE LA MEMORIA DE CALIDADES. LAS PARTES reconocen y aceptan que EL PROYECTO se encuentra en proceso de desarrollo. Sin embargo, las calidades provisionalmente aprobadas para el mismo son las siguientes:

Exterior	Interior
<ul style="list-style-type: none">* Estructura de diseño combinada en pórtico (vigas, columnas y losas) y mampostería.* Cimentaciones convencionales.* Bloques estructurales.* Losas macizas de hormigón armado.* Losas de vuelos aligerada.* Piso de porcelanato tipo travertino rústico.	<ul style="list-style-type: none">* Piso de porcelanato tipo travertino (brillo).* Tope de cuarzo o gres porcelánico para la cocina.* Ebanistería de melamina hidrofuga para la cocina, las puertas y los closets.* Equipos hidrosanitarios europeos.* Revestimiento en porcelanato importado.* Perfilería de ventanas y puertas corredizas en aluminio P92.

Párrafo I. LAS PARTES acuerdan que toda la construcción será realizada en apego a los más altos estándares de construcción.

Párrafo II. EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de variar la calidad de las terminaciones y accesorios pactadas con EL PROMITENTE COMPRADOR, debiendo estas ser siempre iguales o superiores a las presentadas al momento de la compra.

ARTÍCULO 4.- DE LAS MODIFICACIONES EN LA DISTRIBUCIÓN Y EN LOS MATERIALES DE TERMINACIÓN. LAS PARTES acuerdan y aceptan que **(1)** EL PROMITENTE VENDEDOR podrá modificar los planos de EL PROYECTO por requerimiento de Ley o si así lo estimare necesario para la viabilidad del mismo y, **(2)** EL PROMITENTE COMPRADOR podrá modificar la estructura interna de LA UNIDAD, previa aprobación de EL PROMITENTE VENDEDOR, debiendo pagar por adelantado el total de los materiales, mano de obra, dirección técnica y arquitectónica, así como cualquier otro costo involucrado.

Párrafo I. EL PROMITENTE COMPRADOR reconoce y acepta que, debido a que los planos de EL PROYECTO están actualmente en proceso de aprobación por las autoridades competentes, los diseños provisionales mostrados podrían experimentar modificaciones para su adecuación final.

Párrafo II. EL PROMITENTE COMPRADOR acepta que, pudiese perder la garantía que pesa sobre algunos elementos, si las modificaciones que solicite los afectan directamente y que esto podrá extender la fecha de entrega de LA UNIDAD.

ARTÍCULO 5.- DEL PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE Y LA FORMA DE PAGO. LAS PARTES acuerdan que el precio de LA UNIDAD asciende a los _____
DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (US\$ _____),
a ser pagados de la forma que sigue:

- A. _____, de los cuales
_____ ya han sido pagados al
momento del bloqueo de LA UNIDAD y,
_____ deberán ser pagados a la firma
de este Contrato.
- B. _____, a ser pagados durante
construcción.
- C. _____, a ser pagados contra entrega
de llaves de LA UNIDAD.

Párrafo I. EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a pagar las sumas aquí establecidas sin retraso alguno, reconociendo a su vez que, en caso de incumplimiento de pago, deberá someterse a lo dispuesto en el artículo 7 de este Contrato.

Párrafo II. Todos los pagos deberán ser efectuados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), no estando así, EL PROMITENTE VENDEDOR, obligado a recibir una suma equivalente en cualquier otra moneda de curso legal o extranjera, salvo que este así lo disponga y tomando en cuenta la tasa cambiaria aplicable al momento de realizar el pago. Esto, conforme lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 183-02.

Párrafo III. Los pagos de las sumas establecidas en el presente Contrato deberán realizarse mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta de ahorros en dólares número **837831171** del Banco Popular Dominicano, a nombre de **IDEATO DESIGN & CONSTRUCTIONS, S.R.L**, CÓDIGO SWIFT **BPDODOSX**.

Párrafo IV. EL PROMITENTE VENDEDOR tiene la prerrogativa de aceptar pagos mediante cheques personales, los cuales deben estar a nombre de EL PROMITENTE VENDEDOR. En ese sentido, EL PROMITENTE COMPRADOR reconoce y acepta que, en caso de que un cheque sea devuelto por la institución bancaria, se aplicará, a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR, una indemnización equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del monto total del cheque, la cual se sumará a los cargos por mora establecidos para los pagos tardíos.

Párrafo V. No se procederá a la firma del Contrato Definitivo de Compraventa de Bien Inmueble hasta tanto EL PROMITENTE VENDEDOR haya recibido de manos de EL PROMITENTE COMPRADOR la suma total convenida y dispuesta en el presente artículo. Debiendo EL PROMITENTE VENDEDOR emitir a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR un Recibo de Descargo y Finiquito Legal, debidamente firmado y sellado, por el pago total del precio de LA UNIDAD.

Párrafo VI. EL PROMITENTE COMPRADOR reconoce y acepta que no podrá realizar ningún pago en efectivo en manos de EL PROMITENTE VENDEDOR y/o cualquiera de sus empleados, socios o proveedores.

ARTÍCULO 6.- DEL ORIGEN DE LOS FONDOS. EL PROMITENTE COMPRADOR declara, bajo la fe del juramento, que la procedencia de los fondos utilizados para realizar los pagos correspondientes para la adquisición de LA UNIDAD, no constituyen ni provienen de evasión fiscal o alguna infracción de las

previstas en la Ley 155-17 sobre Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, sus normas complementarias, modificaciones o enmiendas.

Párrafo. EL PROMITENTE COMPRADOR descarga a EL PROMITENTE VENDEDOR, a sus socios, administradores y mandatarios de todo tipo de responsabilidad civil, penal, administrativa, judicial o de cualquier otro tipo, que por su hecho o falta pueda EL PROMITENTE VENDEDOR ser intervenido o cuestionado por las autoridades competentes o partes interesadas, acordando así mantenerlo libre e indemne de cualquier acción legal y reembolsarle cualquier gasto legal u honorarios profesional en que EL PROMITENTE VENDEDOR deba incurrir para su defensa.

ARTÍCULO 7.- DEL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO. En caso de incumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR de su obligación de pago, según los plazos establecidos en el presente contrato, este deberá pagar, a título de clausula penal, un interés moratorio de un cinco por ciento (5%) del monto adeudado a EL PROMITENTE VENDEDOR, por cada mes o fracción de mes de retraso.

Párrafo I. Se considerará como incumplimiento todo pago no realizado dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha en que debió haberse hecho.

Párrafo II. Transcurrido un plazo de sesenta (60) días calendario de atraso en los pagos y vencimiento de cualesquiera de las cuotas adeudadas por EL PROMITENTE COMPRADOR, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá, a su sola discreción, devolver a EL PROMITENTE COMPRADOR el cincuenta por ciento (50%) de las sumas pagadas por este hasta la fecha, previa deducción de lo adeudado por incumplimiento de pago, en cuyo caso se considera que el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho y sin necesidad de intervención judicial, quedando EL PROMITENTE VENDEDOR liberado de toda responsabilidad derivada del presente contrato, estando facultado, en consecuencia, para vender o disponer libremente de LA UNIDAD.

Párrafo III. El reembolso correspondiente no se realizará a EL PROMITENTE COMPRADOR hasta tanto LA UNIDAD haya sido vendida a otra persona, disponiendo EL PROMITENTE VENDEDOR de un plazo de siete (07) días hábiles, posterior a la venta de LA UNIDAD, para proceder con el antes referido reembolso.

Párrafo IV. LAS PARTES reconocen y aceptan que EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de aceptar pagos tardíos, con la correspondiente aplicación de las penalidades pactadas en este contrato, aplicando el pago de las sumas recibidas en el siguiente orden: (1) gastos y honorarios legales; (2) cargos por mora y, (3) cuotas vencidas por orden de antigüedad de conformidad con el calendario de pagos.

ARTÍCULO 8.- DEL FINANCIAMIENTO. EL PROMITENTE COMPRADOR podrá obtener los fondos que considere necesarios para sufragar el precio de compra de LA UNIDAD, por cualquier vía que entienda adecuada, sin que este trámite lo libere de su responsabilidad de pago conforme el esquema establecido en el artículo 5 del presente Contrato.

Párrafo I. EL PROMITENTE VENDEDOR cooperará razonablemente con EL PROMITENTE COMPRADOR en la preparación y entrega de cualquier documento necesario para correcta gestión de los fondos antes mencionados.

Párrafo II. En caso de que este financiamiento llegara a concretizarse, no aplicará la forma de pago descrita en el artículo 5 y, una vez se haya realizado el desembolso por parte de la entidad financiera de las sumas adeudadas, se procederá a formalizar el Contrato de Venta Definitiva de Bien Inmueble objeto del presente Contrato.

Párrafo III. EL PROMITENTE VENDEDOR acepta que, si EL PROMITENTE COMPRADOR desea realizar el último pago a través de un financiamiento bancario, se le podrá conceder un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario a partir de la fecha de notificación de entrega de LA UNIDAD para completar el pago y suscribir el contrato de compraventa definitivo. Si el financiamiento le fuere denegado, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá realizar el saldo total del precio compraventa al vencimiento del plazo de cuarenta y cinco (45) días indicado al inicio de este párrafo o dentro de los diez (10) días calendario siguientes a que su solicitud fuere declinada, respectivamente. En caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR no complete el saldo en el plazo aquí expuesto, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá declarar el desistimiento de EL PROMITENTE COMPRADOR y procederá conforme lo estipulado en el artículo 10 de este Contrato.

Párrafo IV. EL PROMITENTE COMPRADOR acepta y reconoce saber que el avalúo de LA UNIDAD que realice el tasador, en su condición de perito certificado para tasar inmuebles por parte de la entidad de intermediación financiera en la cual tramite su financiamiento, o cualquier organismo estatal, no guarda necesariamente relación con el precio de la promesa de venta convenida en este Contrato. En virtud de lo anterior, EL PROMITENTE COMPRADOR renuncia desde hoy y para siempre de hacer cualquier reclamación por cualquier diferencia en el valor que sea estipulado en la tasación y el precio de venta de este Contrato.

ARTICULO 9.- DEL INCREMENTO DE LOS COSTOS. EL PROMITENTE COMPRADOR reconoce que EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá la facultad de ajustar el precio de venta acordado de LA UNIDAD, según el Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV), respaldado por la Asociación de Constructores y Promotores de la República Dominicana (ACOPROVI) y la Oficina Nacional de Estadística (ONE), en caso de que los costos superen el veinte por ciento (20%) de aumento, no pudiendo el porcentaje de aumento por ajuste del precio de venta de la unidad superar el 50% de dicho incremento, es decir, 10% si el incremento es de un 20%, 15% si el incremento es de un 30% y así en lo sucesivo.

Párrafo I. Cualquier incremento deberá ser discutido entre LAS PARTES y constar en un Addendum.

Párrafo II. En caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR decida desistir de su compra debido a un aumento en el precio, EL PROMITENTE VENDEDOR reembolsará a EL PROMITENTE COMPRADOR las sumas pagadas, previa deducción de un diez (10%) del precio de venta original de LA UNIDAD, el cual ha quedado establecido en el artículo 5 del presente contrato, en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles a partir de la fecha en que LA UNIDAD sea vendida a otra persona, o seis (6) meses posteriores a la finalización total de la construcción y entrega de EL PROYECTO, dependiendo de cuál de ellas ocurra primero.

ARTÍCULO 10.- DEL DESISTIMIENTO DE COMPRA. LAS PARTES reconocen y aceptan que, en caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR desista de efectuar la compra de LA UNIDAD, deberá indemnizar a EL PROMITENTE VENDEDOR con una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de las sumas pagadas a EL PROMITENTE VENDEDOR.

Párrafo. El reembolso correspondiente no se realizará a EL PROMITENTE COMPRADOR hasta tanto LA UNIDAD haya sido vendida a otra persona. EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá un plazo de siete (07) días hábiles, posterior a la venta de LA UNIDAD, para proceder con el antes referido reembolso.

ARTÍCULO 11.- DE LA RESOLUCIÓN UNILATERAL POR PARTE DE EL PROMITENTE VENDEDOR. LAS PARTES reconocen y aceptan que, en caso de que EL PROMITENTE VENDEDOR decida rescindir la venta de LA UNIDAD, deberá devolver a EL PROMITENTE COMPRADOR las sumas pagadas a la fecha más una indemnización por una suma equivalente al diez por ciento (10%) de dicho monto, salvo en el caso de que sea por causas imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR, caso en el cual EL PROMITENTE COMPRADOR reconoce y acepta que EL PROMITENTE VENDEDOR retendrá el cincuenta por ciento (50%) de las sumas pagadas, previa deducción de lo adeudado por incumplimiento de pago (si aplica), a título de cláusula penal.

Párrafo I. El reembolso correspondiente se realizará a EL PROMITENTE COMPRADOR en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, posterior a la notificación realizada por EL PROMITENTE VENDEDOR para los fines.

Párrafo II. Se considerarán como causas justificadas de terminación de este Contrato, por causas imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR, la ocurrencia de cualquiera de los siguientes hechos:

- A. La falta de pago de cualquier suma de dinero en la forma y plazos establecidos en este Contrato;
- B. El incumplimiento total o parcial de los términos y las condiciones previstas en este Contrato y,
- C. La declaración de estado de quiebra o presentación notoria de insolvencia económica de EL PROMITENTE COMPRADOR.

ARTÍCULO 12.- DEL USO DEL INMUEBLE. LA UNIDAD solo podrá ser utilizada como residencia familiar o para fines de alquiler turístico.

Párrafo I. EL PROMITENTE COMPRADOR tiene todo el derecho de alquilar LA UNIDAD a corto y largo plazo, de acuerdo con el Reglamento de Copropiedad y Administración de EL PROYECTO.

Párrafo II. EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a no instalar o establecer en LA UNIDAD ningún tipo de explotación comercial, incluido, pero no limitado a oficinas, negocios de ventas de comida, de ropa o de cualquier tipo, bares, restaurantes o salas de baile; prohibición que deberá estar incluida en caso de que este decida posteriormente, vender, arrendar, donar, permutar, dar en pago o traspasar a cualquier título LA UNIDAD.

Párrafo III. - Todos los convenios, garantías, manifestaciones y acuerdos contenidos en el presente Contrato y sus anexos sobrevivirán a la suscripción de este, seguirán la unidad, comprenderán y vincularán a los herederos, albaceas, administradores, sucesores y causahabientes de LAS PARTES respectivas.

ARTÍCULO 13.- DE LAS INSPECCIONES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN. LAS PARTES acuerdan que, durante el desarrollo de EL PROYECTO, EL PROMITENTE COMPRADOR tendrá derecho a realizar una (1) inspección preliminar de LA UNIDAD (antes de la finalización de las obras) y una (1) inspección final (una vez completadas las obras de construcción y antes de la entrega definitiva), con el fin de asegurar que las obras se ejecuten conforme a los planos y especificaciones aprobadas, las cuales deberán ser llevadas a cabo de la forma que sigue:

- A. **La inspección preliminar** deberá ser coordinada con EL PROMITENTE VENDEDOR con una antelación mínima de **cuarenta y cinco (45) días hábiles** a la fecha de entrega provisional de LA UNIDAD, la cual será indicada previamente por EL PROMITENTE VENDEDOR. Durante esta inspección, EL PROMITENTE COMPRADOR podrá verificar el estado de avance de la construcción, la calidad de los materiales utilizados y la conformidad con los planos y especificaciones técnicas aprobadas. Cualquier defecto, discrepancia o inconformidad encontrada durante esta inspección deberá ser notificada por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR, quien deberá emitir un acuse de recibo.

- B. **La inspección final** deberá ser coordinada con el PROMITENTE VENDEDOR con una antelación mínima de **treinta (30) días hábiles** a la fecha que EL PROMITENTE VENDEDOR indique para formalizar la entrega definitiva de LA UNIDAD. En esta inspección, EL PROMITENTE COMPRADOR podrá verificar que los defectos identificados durante la inspección preliminar hayan sido corregidos y que los acabados sean conformes a lo acordado en el presente contrato. Cualquier discrepancia o defecto hallado deberá ser notificado por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR, quien también deberá emitir un acuse de recibo.

Párrafo II. Las inspecciones se limitan a dos (2): una inspección preliminar y una inspección final, debiendo ser realizadas siempre en presencia de un representante autorizado de EL PROMITENTE VENDEDOR. Ambas inspecciones deberán quedar debidamente documentadas por escrito, incluyendo una lista de observaciones atendidas y pendientes, si las hubiera.

Párrafo III. EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a atender y corregir, a su costa, dentro de un plazo razonable, todas las observaciones válidas y pertinentes realizadas por EL PROMITENTE COMPRADOR durante las inspecciones mencionadas, debiendo proporcionarle a EL PROMITENTE COMPRADOR un informe detallado de las acciones correctivas realizadas antes de la entrega definitiva de la unidad. Entendiéndose que, cualquier otra observación realizada fuera de esos escenarios, deberá ser corregida por EL PROMITENTE COMPRADOR.

Párrafo IV. La aceptación formal de LA UNIDAD por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR se llevará a cabo mediante la firma de un ACTA DE ENTREGA, la cual deberá incluir una lista detallada de los elementos revisados y las observaciones atendidas. Entendiéndose, consecuentemente, que EL PROMITENTE COMPRADOR ha recibido LA UNIDAD en condiciones satisfactorias y en conformidad con lo acordado en este contrato.

ARTÍCULO 14. DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE. La fecha de entrega de LA UNIDAD está programada para el **treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintisiete (2027).**

Párrafo I La fecha programada podrá ser extendida en caso de que tenga lugar cualesquiera de los siguientes escenarios:

- A. Fuerza mayor, la cual de forma enunciativa y no limitativa incluye ciclones, huracanes, terremotos, tornados, lluvias o inundaciones que produzcan un retraso en el programa y desarrollo habitual de las jornadas de trabajo en la obra de construcción.
- B. Caso fortuito, el cual de forma enunciativa y no limitativa incluye huelgas, motines, emergencias o calamidad pública, guerras civiles, Estados de Excepción, imposiciones gubernamentales que generen escasez o desabastecimiento temporal o permanente de materiales básicos de construcción, materiales de terminación, mano de obra y/o cambios en la normativa legal que imposibilite o atrase el desarrollo de EL PROYECTO;
- C. Modificaciones solicitadas por EL PROMITENTE COMPRADOR dentro de LA UNIDAD.
- D. Retrasos generados por la demora en la culminación de los trabajos requeridos para la corrección de las imperfecciones observadas por EL PROMITENTE COMPRADOR durante su inspección preliminar o final, de conformidad con lo dispuesto en el artículo que se refiere a las revisiones.
- E. Retrasos generados por la demora en la entrega de certificaciones, títulos de propiedad, permisos, licencias u otros documentos requeridos para formalizar la entrega de LA UNIDAD o transferir la titularidad a EL PROMITENTE COMPRADOR.

Párrafo II. En cualquiera de los casos mencionados, el plazo de entrega se extenderá por el tiempo que dure la causa que lo haya originado. Asimismo, EL PROMITENTE VENDEDOR notificará al PROMITENTE COMPRADOR sobre la nueva fecha de entrega y, si fuera necesario, se ajustará el plan de pagos. De este modo, LAS PARTES quedan libres de cualquier responsabilidad, una frente a la otra, durante el tiempo por el cual tengan lugar estas situaciones.

Párrafo III. LAS PARTES acuerdan un plazo de gracia, de hasta ciento veinte (120) días hábiles tras el vencimiento de la fecha de entrega programada, sin que esto se considere como incumplimiento, salvo que se supere este tiempo.

Párrafo IV. LAS PARTES acuerdan que, en caso de que se retrase la entrega sin que tenga lugar alguno de los escenarios mencionados en el presente artículo y ya transcurrido el plazo de gracia antes dispuesto, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá pagar a EL PROMITENTE COMPRADOR una suma equivalente al CERO PUNTO CINCO POR CIENTO (0.5%) del valor total de las sumas abonadas por este último, por cada mes de retraso, desde el día siguiente a que se haya generado el incumplimiento y hasta tanto se haga entrega de LA UNIDAD. Esta suma podrá ser aplicada al completo del precio de venta.

Párrafo V. Si por alguna de las causas señaladas precedentemente, o por cualquiera otra no contemplada en el presente Contrato, EL PROMITENTE VENDEDOR no pudiese concluir la construcción de LA UNIDAD, LAS PARTES convienen que EL PROMITENTE VENDEDOR deberá reembolsar a EL PROMITENTE COMPRADOR la totalidad de las sumas que hubiere entregado en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, a partir de la fecha en que se haya notificado la imposibilidad de concluir con la entrega de La Unidad, reconociéndole EL PROMITENTE VENDEDOR además, un interés equivalente al cinco por ciento (5%) anual sobre las sumas pagadas por esta última.

Párrafo VI. EL PROMITENTE COMPRADOR reconoce y acepta que EL PROMITENTE VENDEDOR podrá entregar LA UNIDAD, aun cuando esté pendiente de entrega el Certificado de Título de Propiedad. En este sentido, EL PROMITENTE COMPRADOR cuenta con un plazo máximo de treinta (30) días calendario a partir de la fecha de notificación de entrega para tomar posesión de LA UNIDAD, haciéndose responsable inmediatamente del pago del mantenimiento. Vencido el plazo de los treinta (30) días, EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de cobrar con cargo a cuenta de EL PROMITENTE COMPRADOR el pago del mantenimiento, aun cuando este no haya tomado posesión de LA UNIDAD e independientemente de que no se le haya entregado el Certificado de Título correspondiente.

ARTICULO 15.- DE LA GARANTÍA POR VICIOS OCULTOS. LAS PARTES acuerdan que el plazo de garantía por vicios ocultos para LA UNIDAD objeto de este Contrato será de un (1) año contado a partir de la fecha de entrega de la misma. Durante este período, EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a remediar cualquier vicio oculto que pueda afectar el inmueble. Asimismo, se compromete a resolver de manera definitiva cualquier vicio notificado por escrito, con acuse de recibo, durante dicho plazo.

ARTÍCULO 16.- DE LA CESIÓN DE DERECHOS. EL PROMITENTE COMPRADOR reconoce y acepta que no podrá ceder, traspasar ni vender a un tercero los derechos que tiene sobre LA UNIDAD durante el proceso de construcción, sin el consentimiento expreso de EL PROMITENTE VENDEDOR y bajo la condición de que la plusvalía generada sea dividida en proporciones iguales (50 / 50).

Párrafo I. EL PROMITENTE VENDEDOR tiene derecho de prelación sobre cualquier otro comprador para adquirir LA UNIDAD. En ese sentido, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga y compromete a ofrecerle la primera opción para la adquisición de LA UNIDAD, teniendo esta la facultad de aceptar o no dicha oferta.

Párrafo II. EL PROMITENTE COMPRADOR acepta que el potencial comprador deberá ser aprobado por EL PROMITENTE VENDEDOR y suscribir todos los documentos requeridos para el cumplimiento de todas las obligaciones y autorizaciones otorgados por EL PROMITENTE COMPRADOR a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR en virtud de este Contrato.

ARTÍCULO 17.- DE LA CESIÓN DE CRÉDITO. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a EL PROMITENTE VENDEDOR a negociar, transferir o vender a cualquier institución financiera o empresa privada o pública que ésta considere, cualquier deuda que se genere como consecuencia del presente Contrato, y que la misma quedará resuelta con una simple notificación a EL PROMITENTE COMPRADOR.

ARTÍCULO 18.- DE LAS CARGAS & GRAVAMENES. EL PROMITENTE VENDEDOR declara que, sobre LA UNIDAD, no pesa carga, embargo, medida judicial o extrajudicial, ni gravamen alguno que, en cualquier forma, pudiese afectar o limitar el derecho de libre uso y disposición de EL PROMITENTE COMPRADOR.

Párrafo. LAS PARTES aceptan que EL PROMITENTE VENDEDOR podrá, si así lo estima, constituir la garantía de una facilidad crediticia tomada con alguna entidad de intermediación financiera o con terceros acreedores para el desarrollo de éste, reconociendo y aceptando así EL PROMITENTE COMPRADOR que dicha garantía podrá vigente respecto de LA UNIDAD hasta tanto esta se encuentre paga en su totalidad.

ARTÍCULO 19.- DE LOS TRABAJOS DE MENSURA. El terreno sobre el que será construido EL PROYECTO será objeto de un proceso de mensura, con el fin de refundir los solares sobre los cuales será edificado EL PROYECTO. En tal sentido, si a la firma del Contrato de Compraventa Definitiva dichos trabajos se encuentran en proceso de terminación, EL PROMITENTE COMPRADOR reconoce y acepta la posibilidad de que no sea posible el registro inmediato del traspaso de la propiedad de LA UNIDAD a su favor.

Párrafo. Queda expresamente entendido que EL PROMITENTE VENDEDOR mantendrá la obligación de entregar el Certificado de Título de propiedad en condiciones de transferencia, libre de cargas y gravámenes, a la conclusión de los referidos procesos.

ARTÍCULO 20.- DEL REGIMEN DE CONDOMINIOS. EL PROMITENTE COMPRADOR acepta y reconoce que LA UNIDAD que pretende adquirir forma parte de EL PROYECTO, el cual será sometido al régimen especial que instituye la propiedad horizontal por pisos o departamentos, provisto en la Ley 5038, del 21 de noviembre 1958, modificada por la Ley 108-05 sobre Registro inmobiliario del 23 de marzo de 2005, según la declaración de Constitución de Condominio y Reglamento de Copropiedad y Administración del mismo, a ser elaborado por EL PROMITENTE VENDEDOR y remitido a EL PROMITENTE COMPRADOR una vez listo y aprobado.

ARTÍCULO 21.- DE LAS AMENIDADES DEL PROYECTO. EL PROMITENTE VENDEDOR declara que dentro de las amenidades de EL PROYECTO se encuentran un (1) lobby, una (1) piscina común, un (1) gazebo, un (1) gimnasio, un (1) área de BBQ, seguridad 24/7, garita en la entrada con tarjeta de acceso, llavines inteligentes en las puertas de entrada, parqueo de visita y gas por tubería

ARTÍCULO 22.- DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO. EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a pagar a EL PROMITENTE VENDEDOR una cuota de mantenimiento del edificio, de entre **US\$2.00** a **US\$3.00** por metro cuadrado (m²), en los tiempos y formas que serán establecidos en el Reglamento de Copropiedad y Administración de EL PROYECTO, la cual será utilizada para el mantenimiento y vigilancia de las áreas comunes.

Párrafo I. El pago de dicha cuota será obligatorio a partir de la fecha en que se realice la notificación de entrega de LA UNIDAD a EL PROMITENTE COMPRADOR.

Párrafo II. En caso de no cumplir con el pago de dicha cuota, no solo le serán suspendidos los servicios comunes y el uso de áreas comunes, sino que perderá el derecho de voto en las asambleas y dará lugar

a la aplicación de un dos por ciento (2%) de mora por cada mes o fracción de mes de retraso. Esto, sin perjuicio de las acciones judiciales que se puedan ejercer contra EL PROMITENTE COMPRADOR.

ARTÍCULO 23.- DE LA ENTREGA DEL CERTIFICADO DE TÍTULO. EL PROMITENTE COMPRADOR reconoce y acepta que EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el Certificado de Título correspondiente a LA UNIDAD, una vez este haya sido emitido y entregado conforme, por parte de las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 24.- DE LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD. Para formalizar la venta definitiva y el traspaso de LA UNIDAD será necesario que EL PROMITENTE VENDEDOR haya recibido las sumas cuyo importe sea equivalente al precio de venta de LA UNIDAD y haya ya sido emitido el Certificado de Título correspondiente a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR.

Artículo 25.- DE LA OBLIGACIÓN DE TRASPASO. Una vez suscrito el Contrato de Compraventa Definitiva y entregados los documentos necesarios para el traspaso de la propiedad, EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a realizar los trámites pertinentes para transferir la titularidad de LA UNIDAD a su nombre dentro de un plazo no mayor de **noventa (90) días calendario**.

Párrafo. En caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR no cumpla con la obligación de realizar el traspaso dentro del plazo establecido, los impuestos gubernamentales sobre la propiedad serán de su exclusiva responsabilidad, liberando a EL PROMITENTE VENDEDOR de cualquier obligación frente a las autoridades públicas o terceros. Además, se aplicará una penalidad del dos por ciento (2%) sobre el valor total del impuesto a pagar por cada mes o fracción de mes de retraso, a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR.

ARTICULO 26.- DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES, GASTOS IMPOSITIVOS & DE REGISTRO. Todos los impuestos, tributos y tasas, derivadas de la redacción, legalización, inscripción o depósito del presente Contrato, serán sufragados por EL PROMITENTE VENDEDOR, exceptuando cualquier asunto relativo a la venta definitiva, la cual queda a entera responsabilidad de EL PROMITENTE COMPRADOR.

Párrafo I. LAS PARTES reconocen y aceptan que la empresa encargada de redactar los contratos de Promesa de Compraventa y Venta Definitiva de LA UNIDAD es SLFC SANTANA LAW FIRM CO, S.R.L., sociedad comercial debidamente constituida bajo las leyes de la República Dominicana, portadora del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-32-91766-9, con su domicilio social y principal en la *Avenida Albert Giraldi, Plaza Le Terrazze, Local A-104, Distrito Municipal de Bayahibe, Municipio San Rafael del Yuma, Provincia La Altagracia, República Dominicana*, debidamente representada por su Gerente, la LICENCIADA THALIA ISABEL SANTANA VELOZ dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral No. 402-2492595-4, Inscrita en el Colegio de Abogados bajo la matrícula el número 77705-342-18.

Párrafo II. En caso de que EL PROMITENTE VENDEDOR se vea obligado a iniciar acciones judiciales o extrajudiciales tendentes a la ejecución del presente Contrato por una falta atribuible directamente a EL PROMITENTE COMPRADOR, los costos serán responsabilidad exclusiva de este último.

ARTÍCULO 27.- DE LA INFORMACIÓN DE CRÉDITO. -En virtud de la Ley 172-13 que regula la Protección de Datos de Carácter Personal, LAS PARTES acuerdan que EL PROMITENTE VENDEDOR podrá solicitar de las Sociedades de Información Crediticia (SIC) reportes y análisis del historial crediticio, realizar cualquier tipo de tratamiento de los datos personales y suministrar información crediticia de EL PROMITENTE COMPRADOR a las SICs.

ARTICULO 28.- DE LOS HEREDEROS Y CAUSAHABIENTES. El presente contrato compromete y beneficia a EL PROMITENTE COMPRADOR, así como a sus herederos, causahabientes, representantes legales, sucesores, asignatarios y cualquier persona que derive sus derechos, quienes estarán sujetos a las mismas condiciones, términos y responsabilidades establecidos en este acuerdo.

Párrafo. EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a que, en caso de fallecimiento, incapacidad o cualquier otra circunstancia que implique la transmisión de sus derechos sobre el presente contrato, tanto él como sus herederos y causahabientes continuarán con el cumplimiento de todas las disposiciones acordadas.

ARTÍCULO 29.- DE LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO. El significado e interpretación de los términos y condiciones del presente Contrato se hará al amparo de las leyes de la República Dominicana.

ARTÍCULO 30.- DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE. La ejecución del presente Contrato se hará de conformidad con las leyes vigentes en la República Dominicana.

ARTÍCULO 31.- DEL IDIOMA OFICIAL. El presente Contrato ha sido redactado en español, que será el idioma de control para todos los asuntos relacionados con el significado e interpretación de los términos y condiciones del presente Contrato.

ARTÍCULO 32.- DEL ACUERDO ÚNICO. Este documento contiene los acuerdos entre LAS PARTES, y toda modificación a los términos y condiciones pactados en este deberá constar por escrito en un documento suscrito por LAS PARTES, el cual sustituirá, enmendará o se considerará parte integrante del presente Contrato.

ARTÍCULO 33.- DE LA NOTIFICACION Y ELECCIÓN DE DOMICILIO. Para todos los fines y consecuencias del presente Contrato, LAS PARTES eligen domicilio en las direcciones que figuran en la parte introductora del presente Contrato, en el cual recibirán válidamente todo tipo de correspondencia o notificación relativa al presente Contrato su ejecución y terminación, las cuales, para surtir efectos entre LAS PARTES deberán ser realizadas por escrito y dirigida a la parte correspondiente a la dirección y a los representantes que se indican al inicio del presente Contrato, a menos que sea dada notificación por escrito de un cambio en la dirección.

Párrafo I. Serán consideradas como recibidas cuando se disponga de un documento de recepción del representante indicado, una notificación vía acto de alguacil o un comprobante de entrega por mensajería o Courier internacional (si aplicase), con acuse de recibo en los domicilios indicados en el encabezado de este Contrato.

Párrafo II. Cualquier cambio de domicilio, teléfono o persona contacto, deberá ser notificado por escrito por la parte que experimente tal cambio a la otra parte de forma inmediata. En caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR no notifique el cambio de domicilio por escrito con tiempo previo, EL PROMITENTE VENDEDOR dará como buena y válidas las notificaciones realizadas al domicilio que conste en el presente documento.

HECHO Y FIRMADO en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, una para cada una de LAS PARTES y otro para todos los fines y consecuencias legales del presente acto. En el Distrito Municipal de Bayahíbe, Municipio de San Rafael del Yuma, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los _____ (____) días del mes de _____ del año dos mil veinte____ (202__).

POR EL PROMITENTE VENDEDOR

IDEATO DESIGN & CONSTRUCTIONS, S.R.L.

Representado por la señora YEIRY ESMERALDA ACOSTA DE CEDANO

POR EL PROMITENTE COMPRADOR

INSERTAR

Yo, **DOCTOR JUSTINIANO ESTEVEZ ARISTY**, con estudio profesional instalado en la calle Agustín Pereyra No. 16, del Municipio San Rafael del Yuma, Provincia La Altagracia, Abogado-Notario Público de los del número para este Municipio San Rafael del Yuma, provincia La Altagracia, debidamente inscrito en el Colegio Dominicano de Notarios, Matrícula No. 5615. CERTIFICO: Que las firmas que anteceden han sido puestas libre y voluntariamente en mi presencia, por los señores **YEIRY ESMERALDA ACOSTA DE CEDANO** y _____, cuyas generales y calidades constan en el presente documento, a quienes he identificado por la presentación de sus respectivos documentos de identidad y me declaran que las firmas que estampan son las que usan en todos sus actos, firmas que legalizo para los fines de lugar. En el Distrito Municipal de Bayahíbe, Municipio de San Rafael del Yuma, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los _____ (____) días del mes de _____ del año dos mil veinte____ (202__).

DOCTOR JUSTINIANO ESTEVEZ ARISTY

Abogado Notario Público
Matrícula 5615