# CONTRATO DE PROMESA DE VENTA

**Entre**:

De una parte, **DACC INVESTMENT BLU, S.R.L.**, sociedad de comercio constituida y organizada de conformidad con las leyes dominicanas, inscrita en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo (Registro Mercantil) con el No. 180320SD, y Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 1-32-49125-4, con principal establecimiento social situado en la Avenida Lope de Vega, Plaza Lope de Vega No. 59, Suite C17, Tercer Nivel, Ensanche Naco, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, debidamente representada por su Gerente, señor Vincenzo Odoguardi**,** de nacionalidad norteamericana, mayor de edad, portador de la cedula de identidad No. 001-1819691-4, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; parte que en lo que sigue del presente contrato se denominará por su denominación social completa o como **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**;

Y De la otra parte, el señor

portador de la cedula de identidad y electoral No.

, de nacionalidad , mayor de edad,

, domiciliado y residente para estos fines

en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional República Dominicana; parte que en lo adelante se denominará **“EL PROMITENTE COMPRADOR”**.

Cuando **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL PROMITENTE COMPRADOR** sean designados de manera conjunta, para fines del presente acuerdo, se denominarán como las “Partes”.

# PREAMBULO:

**POR CUANTO (1)**: **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentra en proceso de ejecución, construcción, terminación y comercialización de un proyecto inmobiliario bajo la modalidad de “Condo-Hotel”, que incluye apartamentos residenciales, y áreas sociales y comunes de diferentes usos, denominado “BLU TERRENAS” (en lo adelante el “Proyecto”).

**POR CUANTO (2):** El Proyecto operar*á* bajo el régimen de Fideicomiso de desarrollo inmobiliario, figura instituida por la Ley 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y sus reglamentos de aplicación. Así como también, bajo la Ley No. 158-01 de Fomento al Desarrollo Turístico para los polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad (CONFOTUR). **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentra en estos momentos en la gestión de constitución de dicho fideicomiso, por lo que **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a firmar un nuevo contrato de opción a compra, una vez el mismo esté constituido definitivamente.

**POR CUANTO (3)**: El Proyecto será sometido al régimen de Condominio establecido por la ley No. 5038, así comola ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos y modificaciones, a fin de individualizar el derecho de propiedad de las viviendas y regular el uso de las áreas comunes.

**POR CUANTO (4)**: **EL PROMITENTE COMPRADOR** está interesado en adquirir una unidad residencial de las que pertenecen al Proyecto, que se describe posteriormente en el presente Contrato (en lo adelante el “Apartamento”); en tal sentido, sujeto a los términos y condiciones que se consignan posteriormente en este

Contrato, le es conferido a **EL PROMITENTE COMPRADOR** una opción de compra sobre el Apartamento.

**POR CUANTO (5)**: **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara que aceptará y se adherirá al reglamento de administración del Condominio del Proyecto y reconoce que la firma del Contrato de Compraventa Definitivo, en el momento que se efectúe, implicará de pleno derecho su aceptación como miembro de la misma, acatando todas las obligaciones y derechos contenidos en dichos estatutos, en el entendido de que esta cláusula es parte esencial de este Contrato.

**POR LO TANTO**, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente contrato;

# LAS PARTES HAN CONVENIDO Y ACORDADO LO SIGUIENTE:

1. **Definiciones y Reglas de Interpretación.-** En este Contrato, los siguientes términos tendrán el significado que se detalla a continuación:
   1. Términos como “en el presente” y otros compuestos similares de la palabra “presente” significarán y se referirán a este Contrato en su totalidad y no a cualquier parte específica o anexo del mismo; y las referencias a Artículos, Párrafos y Anexos se refieren a Artículos, Párrafos y Anexos del presente Contrato;
   2. Toda referencia a días es referencia a días calendario, a menos que el texto indique lo contrario;
   3. Los encabezamientos serán utilizados únicamente como referencia, en el entendido de que los mismos no pretenden limitar o restringir la interpretación del texto que anteceden;
   4. Cualquier singular utilizado será interpretado como incluyendo el plural y viceversa;
   5. Las palabras que impliquen cualquier género incluyen el género opuesto;
   6. Los términos establecidos en este Contrato, vencidos en días no laborables, deberán considerarse extendidos hasta el siguiente día laborable en la República Dominicana;
   7. “Fideicomiso” significa el Fideicomiso de Inversión y Desarrollo Inmobiliario Turístico Blu Terrenas, que tendrá la titularidad y el control administrativo del Proyecto.
   8. “Inmueble” significa, de forma conjunta, los inmuebles donde será ejecutado el Proyecto, que se encuentra situado en las inmediaciones de Las Terrenas, Samaná, y que corresponde a la siguiente descripción:

*“i) Inmueble identificado como 414366710476, que tiene una superficie de 626,650.20 metros cuadrados, matrícula No. 3000073175, ubicado en LAS TERRENAS, SAMANA; ii) Inmueble identificado como 4143760525992, que tiene una superficie de 166,783.73 metros cuadrados, matricula No. 3000019232, ubicado en LAS TERRANAS, SAMANA; e, iii) Inmueble identificado como 414376081771, que tiene una superficie de 21,912.86 metros cuadrados, matricula No. 3000019187, ubicado en LAS TERRENAS, SAMANA.”*

* 1. “Proyecto” significa el proyecto inmobiliario bajo la modalidad de “Condo-Hotel”, que incluye

apartamentos residenciales, y áreas sociales y comunes de diferentes usos, denominado **“BLU TERRENAS”**, que actualmente se encuentra en proceso de gestión y obtención de los permisos y licencias para su ejecución. El cual contar*á* con diversas amenidades tales como, supermercado, tiendas, bares, restaurantes, Centro Spa, Gimnasio, piscinas, casa club, canchas de tennis, baloncesto, entre otros.

* 1. “Apartamento” significa el apartamento o unidad funcional No. XXXXX, de los que pertenecen al

Proyecto, y que se describe a continuación: *“Apartamento No. XXXXX, ubicado en*

*piso, ( )*

*habitaciones, ( ) baño, Terraza, , con un área bruta y total de metros cuadrados ( m2)*”*.* El Apartamento, se entregará completamente amueblado, linea blanca, e incluirá un (carrito de golf electrico, solo en el caso que aplique). Se adjunta a este Contrato como Anexo A y B, formando parte integrante del mismo, plano o croquis de distribución del Apartamento y Materiales de terminacion.

* 1. El “Contrato de Compraventa” significa el acuerdo mediante el cual sería ejecutada la transferencia de los derechos de propiedad sobre el Apartamento, por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** actuando en nombre y representación del Fideicomiso, y **LA PROMITENTE VENDEDORA** a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, sujeto a los términos y condiciones de este Contrato.
  2. “Fecha de Entrega de la Posesión Física” significa la fecha en la cual **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a saldar el precio del Apartamento, en consecuencia, las Partes formalizarían el Contrato de Compraventa, y **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregaría a **EL PROMITENTE COMPRADOR** las llaves y posesión física del Apartamento terminado.

1. **Objeto.-** Con sujeción a los términos y condiciones que se describen posteriormente en el presente acuerdo, **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** se compromete a vender a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, quien a su vez se obliga a comprar, el Apartamento.
2. **Precio.-** Las Partes de mutuo acuerdo han convenido y acordado como precio del Apartamento la suma de **con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US,000.00)** (en lo adelante el “Precio”), cuyo monto será pagado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** en manos de **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la manera siguiente:
3. La suma ascendente a con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de

América (US$ .00), pagados a la fecha de la firma del presente Contrato, mediante cheque o transferencia bancaria, pagados directamente en manos de **DACC INVESTMENT BLU, S.R.L.**;

1. La suma ascendente a con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de

América (US$ .00), en los plazos y términos que se describen en el documento que se adjunta como Anexo C, formando parte integrante del presente Contrato; y,

1. La suma ascendente a con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de

América (US$ .00), en la fecha de entrega de la posesión física.

Los pagos deberán efectuarse mediante depósito bancario, en las fechas acordadas sin necesidad de requerimiento alguno en la cuenta a favor del **DACC INVESTMENT BLU, S.R.L.**, de datos siguientes:

# CUENTAS REPUBLICA DOMINICANA

Entidad Financiera: **BANCO MULTIPLE SANTACRUZ, S.A.**

Beneficiario: **DACC INVESTMENT BLU S.R.L.**

Direccion: Av. Lope de Vega 59, Plaza Lope de Vega Suite C-17 Tipo de Cuenta: **Corriente**

Cuenta en Pesos No: **11241000002411**

Tipo de Cuenta: **Ahorro**

Cuenta en Dólares No: **21242020002622**

Swift: **SCRZDOSDXXX**

# CUENTA ESTADOS UNIDOS

Entidad Financiera: **BANK OF AMERICA**

Beneficiario: **DACC INVESTMENT LLC**

Direccion: 151 Centre St., Malden MA, 02148

Tipo de Cuenta: **Checking**

Cuenta No: **466002505972**

Swift: **BOFAUS3NXXX**

# Zelle: [eodoguardi@mirage.com.do](mailto:eodoguardi@mirage.com.do)

* 1. Pagos anticipados. En todo momento, **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá realizar abonos al precio del Apartamento, con anterioridad a las fechas establecidas para los respectivos pagos, de conformidad con las disposiciones de la parte capital de este artículo 3. Queda expresamente entendido que en modo alguno estos pagos anticipados implicarán un compromiso para **LA PROMITENTE VENDEDORA** de anticipar la Fecha de Entrega de la Posesión Física.
  2. Pagos tardíos. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho de aceptar pagos con posterioridad a su respectiva fecha de vencimiento; no obstante, en este caso, se generará un tres por ciento (3%) de interés mensual o por fracción de mes sobre el saldo insoluto a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, desde el momento del incumplimiento hasta la fecha del saldo total de las sumas vencidas.
  3. Ajuste de Precios. Queda expresamente entendido que el precio del Apartamento está basado en el costo de todos los insumos, materiales de construcción, servicios, mano de obra y gastos indirectos que intervienen en la construcción del Proyecto al momento de la formalización de este Contrato. Consecuentemente, **EL PROMITENTE COMPRADOR** aceptan que en caso de que se produjeran aumentos de precios en cualesquiera de ellos, **LA PROMITENTE VENDEDORA** aplicará los mismos al monto pendiente de pago por parte **EL PROMITENTE COMPRADOR**, en el entendido de que el precio del Apartamento se mantendrá invariable, si en el momento de producirse el aumento en los costos señalados, **EL PROMITENTE COMPRADOR** hayan avanzado por lo menos el equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) del Precio del Apartamento. Para el ajuste de precio antes señalado se tomará como indicador los análisis de precios unitarios utilizados al momento de la elaboración del presupuesto inicial del Proyecto, realizado en el año 2021, así como el incremento en la tasa activa del dólar de los Estados Unidos de América

en más de doscientos (200) puntos, tomando como parámetro o referencia la tasa siguiente: RD$56.20 x US$1. No obstante lo anterior, queda expresamente entendido que en ningún momento el precio consignado en este Contrato podrá ser disminuido.

Cabe precisar que en todo escenario en que aplique las estipulaciones del artículo 3.3 de este Contrato, el aumento de precio a implementar nunca podrá exceder de un diez por ciento (10%) del Precio del Apartamento objeto de este Contrato.

* 1. **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta que el Precio del Apartamento no guarda necesariamente relación con el valor de tasación que establezca cualquier institución financiera, la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, o cualquier otra persona u organismo, público o privado.

1. **Suscripción del Contrato de Compraventa.-** Las partes expresamente reconocen que el presente documento no genera más derechos que el de conferir a **EL PROMITENTE COMPRADOR** una promesa de vender a favor de esta última el Apartamento, sujeto a los términos y condiciones de este Contrato. En tal sentido, en la Fecha de Entrega de la Posesión Física, y una vez **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya saldado el precio del Apartamento, las partes se comprometen a suscribir el Contrato de Compraventa, condición precedente y sin la cual no podrán operar ni materializarse la transferencia de los derechos de propiedad sobre el Apartamento.
   1. El pago de honorarios notariales, vinculación y gastos legales relativos a la legalizacion del presente acuerdo estará a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, según establece el código civil dominicano y la ley No. 140-15 (articulos 22, 66 ordinal literal A y párrafos I y II), los mismos ascienden a **Ciento Cincuenta Dólares de los Estados Unidos de Norteamerica (US$150.00).**
2. **Fecha de Entrega de la Posesión Física**.- La Fecha de Entrega de la Posesión Física es la fecha en la cual **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a liquidar el precio del Apartamento, y en consecuencia las Partes formalizarían el Contrato de Compraventa, **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregaría **a EL PROMITENTE COMPRADOR** las llaves y posesión física del Apartamento terminado.
   1. Definición de la Fecha de Entrega de la Posesión Física. Con por lo menos sesenta (60) días de antelación a la fecha en la cual el Apartamento se encuentre listo y disponible para su entrega, **LA PROMITENTE VENDEDORA** notificará por cualquier vía a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, ya sea por correo electrónico, carta con acuse de recibo, verbalmente, etc., la Fecha de Entrega de la Posesión Física, que será la fecha en la cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** estará en condiciones de entregar las llaves y posesión física del Apartamento terminado. En la Fecha de Entrega de la Posesión Física, conforme se estipula en el artículo 5 de este Contrato, **EL PROMITENTE COMPRADOR** estará en la obligación de saldar el precio del Apartamento, y en consecuencia, las Partes formalizarían el Contrato de Compraventa, y **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregaría a **EL PROMITENTE COMPRADOR** las llaves y posesión física del Apartamento terminado. En caso de que una vez transcurrido un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la Fecha de Entrega de la Posesión Física, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se mantenga pendiente de saldar el Precio del Apartamento y suscribir el Contrato de Compraventa, se interpretará, sin necesidad de formalidad o requerimiento alguno, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** ha desistido de comprar el Apartamento (Art. 8 de este Contrato), aplicando en consecuencia en perjuicio de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, de forma inmediata y automática, las estipulaciones de los artículos 7.1 al 7.5 de este Contrato.
   2. Situación del área común. En la Fecha de Entrega de la Posesión Física ciertos aspectos del área común del Proyecto podrían estar sujetos a trabajos finales de terminación.
   3. Fecha límite de entrega de la posesión física del Apartamento. Queda expresamente entendido que la Fecha de Entrega de la Posesión Física no podrá exceder del veintiocho de Noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).
   4. Penalidad por entrega tardía. Una vez vencido el plazo límite para la entrega de la posesión física del Apartamento, conforme se estipula en el artículo 5.3 de este Contrato, **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá de un plazo de ocho (8) meses adicionales (en lo adelante el “Plazo de Gracia”) para operar la entrega de la posesión física del Apartamento en manos de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. Una vez vencido el Plazo de Gracia, se generará a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y en provecho de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, una penalidad equivalente a Quinientos Dolares de los Estados Unidos de Norteamerica (US$500.00), por cada mes o fracción de mes de retraso en la entrega de la posesión física del Apartamento, por concepto de la totalidad de los daños y perjuicios que la situación anterior genera a **EL PROMITENTE COMPRADOR** (en lo adelante la “Cláusula Penal”). Queda expresamente entendido que la Cláusula Penal anterior no surtirá efecto en caso de que la dilación en la entrega de la posesión física del Apartamento ocurra por una falta atribuible a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, lo cual incluye la falta de pago del precio del Apartamento en los plazos establecidos, o por causas de fuerza mayor o caso fortuito, entre otros.

# LA FIDUCIARIA.

* + - Custodiará el dinero depositado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** en la cuenta abierta a nombre del Fideicomiso en su totalidad hasta tanto se cumplan las condiciones del contrato de fideicomiso y condiciones para el desarrollo del Proyecto, acordadas entre **LA FIDUCIARIA** y **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

1. **Régimen de Condominio.-** Queda expresamente entendido que el Proyecto (al cual pertenece el Apartamento), se encuentra en proceso de ser sometido al Régimen de Condominios de conformidad con las disposiciones consagradas en la Ley 5038 de 1958 (con sus modificaciones aplicables), la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, y demás normativa pertinente. En ese sentido, **EL PROMITENTE COMPRADOR** reconoce que el número de identificación actual del Apartamento, XXXXXX, podría eventualmente ser modificado a raíz de los trámites de sometimiento de la edificación al Régimen de Condominio. Asimismo, en la Fecha de Entrega de la Posesión Física, y sujeto a los términos y condiciones de este Contrato, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a entregar en manos de **EL PROMITENTE COMPRADOR** las llaves y posesión física del Apartamento terminado; no obstante, la entrega del Certificado de Título que acredite los derechos de propiedad sobre el Apartamento, será ejecutada una vez el Registro de Títulos pertinente produzca los respectivos certificados de títulos correspondientes a cada unidad de apartamento de los que forman parte del Proyecto.
2. **Desistimiento de compra del Apartamento.-** En todo momento, y hasta la Fecha de Entrega de la Posesión Física, **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá ejercer el derecho de desistir de la compra del Apartamento.
   1. Penalidad. En caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** opte por desistir de la compra del Apartamento, ésta expresamente otorga a favor y provecho de **LA PROMITENTE VENDEDORA** de manera automática e irrevocable, el equivalente al quince por ciento (15%) del Precio del Apartamento, concepto que pasará sin necesidad de formalidad alguna y de pleno derecho a la propiedad de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a título de indemnización por el desistimiento **EL PROMITENTE COMPRADOR**.
   2. Autorización a deducir. **EL PROMITENTE COMPRADOR** expresamente autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a deducir la penalidad descrita en el artículo 7.1 anterior, de los valores avanzados por **EL PROMITENTE COMPRADOR** por concepto de los pagos que a la fecha esta última haya realizado por motivo del precio del Apartamento.
   3. Devolución del remanente. Por su parte, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a devolver cualquier remanente de los valores avanzados por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a título de abonos contra el precio del Apartamento, al momento en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** real y efectivamente venda, disponga o enajene el Apartamento a favor de terceros interesados y en la proporción que vaya recibiendo las partidas de los pagos del precio del Apartamento conforme los términos y condiciones que sean convenidos.
   4. Consecuencias del desistimiento. En caso de desistimiento de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, este contrato quedará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial ni procedimiento alguno, y en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer libremente del Apartamento, reconociendo **EL PROMITENTE COMPRADOR** no tener y renunciar a cualquier reclamación o pretensión sobre el Apartamento y/o frente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por cualquier concepto relacionado directa o indirectamente con lo anterior.
   5. En el caso de que el presente Contrato sea rescindido o terminado por cualquier causa atribuible a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, esta última se obliga y compromete a restituir cualesquiera comisiones y honorarios generados por los intermediarios o corredores inmobiliarios, por servicios de promoción y venta del Apartamento, así como cualesquiera otros costos o gastos aplicables, y autoriza a que los mismos sean deducidos del monto avanzado hasta ese momento del precio convenido para la venta.
3. **Interpretación expresa de desistimiento de compra del Apartamento.-** Para fines del presente Contrato, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho de interpretar como desistimiento de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a comprar el Apartamento, sin necesidad de formalidad alguna, lo cual es reconocido y aceptado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**: (A) el incumplimiento del pago de parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, de cualesquiera de las partidas establecidas en el artículo 3, por concepto del precio del Apartamento, dentro de los plazos estipulados; (B) Que **EL PROMITENTE COMPRADOR** no pueda cumplir o satisfacer los requerimientos del Fideicomiso, para fines de vinculación de **EL PROMITENTE COMPRADOR** como potencial comprador o adquiriente del Apartamento; o (C) el incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a cualesquiera de las obligaciones asumidas por esta última consignadas en los artículos 9.4 (formalización de acuerdo de gestión hotelera).

Consecuentemente, en caso de que se entienda que **EL PROMITENTE COMPRADOR** ha desistido de comprar el Apartamento en virtud de las estipulaciones de este artículo 8, aplicarán en perjuicio de **EL PROMITENTE COMPRADOR** las estipulaciones de los artículos 7.1 al 7.5 de este Contrato.

1. **El Proyecto.-** Las Partes declaran, aceptan y reconocen que el Proyecto actualmente se encuentra en la

fase de gestión y obtención de los permisos y licencias requeridos para la ejecución del Proyecto. Consecuentemente, las dimensiones, metraje y características del Apartamento y las áreas comunes del Proyecto podrían estar sujetas a ciertas variaciones a raíz de los planos que sean aprobados de forma definitiva por las autoridades competentes, incluyendo el Ministerio de Obras Públicas, la Dirección de Mensuras Catastrales pertinente, etc., sin que lo anterior genere responsabilidad o derecho a reclamación o compensación alguna entre las Partes, o a favor o en contra de cualesquiera de las Partes. Asimismo, queda expresamente entendido que en todo momento, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá producir modificaciones, cambios o ajustes a las áreas comunes, sociales y recreativas del Proyecto, procurando siempre el más óptimo desarrollo del mismo. En caso de que exista una diferencia en más de un siete por ciento (7%) en el metraje final que sea establecido para el Apartamento, las Partes ajustarán proporcionalmente el precio convenido, y esta diferencia será pagada o reducida al momento de realizar el pago consignado en el literal b) del artículo 3 de este Contrato.

* 1. Asimismo, queda expresamente entendido que las promociones y campañas publicitarias y de ventas del Proyecto reflejan imágenes en conjunto del mismo, y contienen aspectos de sus características, no obstante, tanto las características como las condiciones de terminación del Proyecto pudiesen experimentar variaciones al momento de su conceptualización final y definitiva. Por tanto, **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara, acepta y reconoce no tener y renuncia a cualquier acción, reclamación o demanda contra el Fideicomiso, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, sus filiales, afiliadas, socios, funcionarios, ejecutivos, por cualquier concepto que se relacione con lo descrito en el presente párrafo.
  2. **LA PROMITENTE VENDEDORA** es la única responsable de la correcta y adecuada terminación del Proyecto, por lo que **EL PROMITENTE COMPRADOR** no estará autorizada a realizar cambio alguno en la fachada o diseño, o estructura, o colores, o distribución de las unidades o en sus áreas comunes y terminaciones, que puedan interferir con su uniformidad. Por tanto, **EL PROMITENTE COMPRADOR** no podrá realizar cambio, modificación o ajuste alguno, incluyendo estructural, decorativo, mobiliario, o de cualquier otra índole, sin el consentimiento previo y por escrito **LA PROMITENTE VENDEDORA** o del Administrador de la Gestión Hotelera del Proyecto que sea designado por **LA PROMITENTE VENDEDORA.**
  3. Si por causas de fuerza mayor, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no pudiese concluir la construcción del Apartamento, o no lo entregase transcurridos la fecha límite de entrega establecida en este Contrato, más el Plazo de Gracia, y dicho plazo se haya sido extendido por causas de fuerza mayor, su máxima responsabilidad estaría limitada al reembolso de las sumas que hubiere recibido de **EL PROMITENTE COMPRADOR** por concepto de amortización al Precio del Apartamento.
  4. **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá aceptar la colocación de su Apartamento bajo la gestión hotelera que operará el Proyecto una vez terminado, para lo cual se comprometería a firmar un acuerdo de gestión hotelera en fecha posterior durante la construcción del Proyecto, o cuando sea requerido por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en el cual se estipularán los acuerdos, términos, condiciones, y beneficios entre las Partes.

1. **Normas de Convivencia, Estatutos del Condominio y Administración del Proyecto.- EL PROMITENTE COMPRADOR**, mediante el presente Contrato, y en caso de que sea formalizado el Contrato de Compraventa, acepta y se obliga a cumplir y firmar las normas de convivencia, estatutos de condominio y reglamentos que tenga a bien establecer **LA PROMITENTE VENDEDORA** para el adecuado uso, y administración del Proyecto y sus áreas comunes, reconociendo que su cumplimiento y acatamiento son indispensables para el buen funcionamiento del Proyecto una vez terminado.
   1. Prerrogativa **LA PROMITENTE VENDEDORA**. **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara, acepta y reconoce que con la exclusiva finalidad de mantener los niveles mínimos de calidad del Proyecto, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho, ya sea directamente, o a través de cualquier tercera entidad, de brindar y ofrecer de forma exclusiva algunos de los servicios de que dispondrá el Proyecto, incluyendo a título enunciativo pero no limitativo, servicios de agua, recogida de basura, seguridad, jardinería, administración o alquiler o gestión de los apartamentos, energía eléctrica, etc. Los servicios anteriores serán facturados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** o la tercera entidad que esta última designe, conjuntamente con las cuotas de mantenimiento del área común, todo de conformidad con las disposiciones que tengan a bien recogerse en las Normas de Convivencia, Reglamentos del Condominio, y demás normativa que elabore **LA PROMITENTE VENDEDORA** aplicable para el Proyecto.
2. **Condiciones precedentes a la compraventa del Apartamento.-** Sin perjuicio a los demás términos y condiciones del presente Contrato, son condiciones precedentes a la formalización del Contrato de Compraventa, todas y cada una de las siguientes:
3. La aprobación del Proyecto por todos los organismos reguladores y autoridades competentes;
4. Ejecución y conclusión del Proyecto según los planos y especificaciones técnicas aprobadas; y,
5. El cumplimiento de las condiciones aplicables estipuladas en el Acuerdo que regirá el Fideicomiso, incluyendo las Condiciones de Preventa y Condiciones de Venta del Proyecto, en caso de que aplique.
   1. En caso de que el Contrato de Compraventa no pueda ser materializado producto de las condiciones consignadas en los literales a), b), y c) del artículo 11 de este Contrato, **LA PROMITENTE VENDEDORA** deberá notificar de dicha situación a **EL PROMITENTE COMPRADOR** por escrito, y **LA PROMITENTE VENDEDORA**, atendiendo quien haya recibido los valores, estarán en la obligación de devolver en manos **EL PROMITENTE COMPRADOR** los valores que hayan sido avanzados por esta última por concepto del precio del Apartamento, en un plazo de noventa (90) días a partir de la fecha en que dichas condiciones hayan sido evidenciadas. En este escenario, el presente Contrato quedará rescindido de pleno derecho sin responsabilidad para cualesquiera de las Partes.
6. **Cesión de Derechos.-** Queda expresamente entendido que **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en todo momento y circunstancia, sin necesidad de obtener nuevamente el consentimiento de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, podrá ceder los derechos de crédito que le confiere el presente Contrato, a favor de cualquier tercero. **EL PROMITENTE COMPRADOR** no podrá ceder sus derechos u obligaciones recogidos en este Contrato sin el consentimiento expreso, previo y por escrito de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
7. **Garantías sobre el Apartamento.- LA PROMITENTE VENDEDORA** otorga un (1) año calendario de garantía contra vicios ocultos sobre el Apartamento (excluyendo instalaciones eléctricas, mecánicas y sanitarias) a partir de la fecha en que sea formalizado el Contrato de Compraventa. **EL PROMITENTE COMPRADOR** reconoce que **LA PROMITENTE VENDEDORA** no confiere ningún tipo de garantía adicional sobre el Apartamento. Asimismo, al momento de la entrega de la posesión física del Apartamento, **LA PROMITENTE VENDEDORA** suministrará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** un listado de los suplidores que han sido responsables de los trabajos durante la fase de construcción del Proyecto, como es el caso de los aspectos relacionados a Plomería, Electricidad, Plantas eléctricas, Ascensores, Madera, Cocina, Sistema inteligente, Pisos, Equipos de baños, etc., empresas sobre las cuales recae de forma exclusiva la

responsabilidad de cumplimiento de cualquier aspecto que haya estado a su cargo, debiendo responder ante **EL PROMITENTE COMPRADOR** por cualquier situación que se derive de un trabajo mal elaborado y que haya estado bajo su exclusiva responsabilidad, por lo cual deberá responder durante el periodo de garantía del Apartamento objeto de este acto.

1. **Financiamiento.-** Para la liquidación de cualesquiera de la partida consignadas el artículo 3 de este Contrato, lo cual implicaría saldo del precio del Apartamento, **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá aplicar por un préstamo con garantía hipotecaria, en una institución financiera del País. En ese sentido, **EL PROMITENTE COMPRADOR** reconoce que es de su exclusiva responsabilidad en caso de aplicar a un préstamo hipotecario, depositar la totalidad de la documentación e información requerida por la entidad financiera, así como abonar las partidas correspondientes a gastos relacionados para la tramitación y aprobación del referido préstamo, así como los impuestos aplicables. Los montos que corresponden a dichas partidas no se han ponderado para la definición del precio del Apartamento.
   1. En caso de que en la Fecha de Entrega de la Posesión Física, el Certificado de Título Duplicado del Dueño que acredite los derechos de propiedad sobre el Apartamento se mantenga pendiente de estar listo y disponible para entrega, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga y compromete a acogerse a cualesquiera Acuerdo de Financiamiento que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya podido negociar con la institución financiera pertinente, en provecho de los adquirientes de las unidades que conforman el Proyecto, para fines de facilitar a favor de los mismos, el financiamiento de la partida requerida en la Fecha de Entrega de la Posesión Física, por concepto de saldo del Apartamento. Cabe precisar que lo anterior no implica obligación a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** de gestionar y formalizar Acuerdo de Financiamiento en provecho de los adquirientes de unidades, sino que constituye una prerrogativa de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, única y exclusivamente para fines de coadyuvar con los trámites y gestiones de compraventa definitiva de las unidades. Por tanto**, EL PROMITENTE COMPRADOR** no estará exenta del cumplimiento de sus obligaciones recogidas en este Contrato, incluyendo el saldo del Precio en los términos acordados, en caso de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** no haya formalizado Acuerdo de Financiamiento alguno.
   2. Queda expresamente entendido que en caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** no pueda acceder a un financiamiento bancario, **EL PROMITENTE COMPRADOR** estará en la obligación de liquidar el precio del Apartamento en los plazos establecidos con recursos propios, pues queda expresamente entendido que la no obtención del financiamiento, en modo alguno exime o libera **EL PROMITENTE COMPRADOR** de las obligaciones asumidas a su cargo de conformidad con el presente Contrato.
2. **Representaciones y Garantías de las Partes.-** Las Partes declaran y se garantizan recíprocamente lo siguiente:
3. *Constitución, Existencia y Autorización*. Las Partes son sociedades debidamente organizadas y existentes dentro de sus respectivas jurisdicciones y poseen todos los poderes requeridos para ser dueñas de sus propiedades y para conducir sus negocios como lo hacen al presente.
4. *Poder y Autorización.* Las Partes poseen las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos de este Contrato. Igualmente, las personas físicas que firman el presente Contrato, en nombre y representación de cada una de ellas, están provistas de plenos poderes otorgados por el órgano societario competente para asumir todos y cada uno de los derechos y obligaciones que consagra el presente Contrato con respecto de sus representadas.
5. *Litigios.* Las Partes garantizan que no hay pendiente ante ningún tribunal, departamento de gobierno, agencia gubernamental o embajada, procedimiento de arbitraje, pleito, reclamación ni procedimiento alguno en su contra que pueda afectar o causar un cambio adverso sustancial en las condiciones generales del presente Contrato. Además, que han cumplido con todas las leyes, reglamentos de las autoridades gubernamentales con jurisdicción sobre ellas y no están en rebeldía con respecto de ninguna ordenanza, resolución, norma o mandamiento de las mismas.
6. **Proveniencia de Los Fondos. EL PROMITENTE COMPRADOR** declara mediante el presente contrato que el origen o procedencia de los fondos utilizados para el pago del precio de compraventa, no provienen ni serán el resultado derivado de la comisión de ningún hecho que se encuentre sancionado por las leyes penales del país de donde provienen, ni de las leyes de la República Dominicana, tales como, la Ley No. 155- 17 contra el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, que sustituye y deroga la Ley No. 72-02, sobre el lavado de activos proveniente del tráfico ilícito de drogas de fecha 1ero de junio del año 2017, ni son el fruto de acciones ilícitas que riñan con la moral y las buenas costumbres, en consecuencia, descarga a **LA PROMITENTE VENDEDORA,** y a **LA FIDUCIARIA** de todo tipo de responsabilidad civil, penal o de cualquier otro tipo, que por su hecho o falta puedan **EL PROMITENTE COMPRADOR** ser intervenido o cuestionado por las autoridades competentes o partes interesadas.
7. **Impuestos, costos y gastos.-** Las Partes reconocen que por medio de la Ley 158-01 y sus modificaciones sobre el Fomento al Desarrollo Turístico en la República Dominicana, se otorgan ciertas exenciones y posibilidad de deducciones a aquellos que en cumplimiento a los requerimientos de la aludida ley, puedan reclamarlas en tiempo oportuno, ante las autoridades competentes, por su propia cuenta, costo y riesgo. Por tanto, estará a cargo y costo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** el pago de cualesquiera impuestos, honorarios, tributos, tasas, contribuciones, etc., que resulten menester, y que se relacionen con la formalización, inscripción, notarización, y registro del presente Contrato, así como por motivo de la ejecución de la transferencia de los derechos de propiedad del Inmueble a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, por ante el Registro de Títulos competente.
8. **Divisibilidad.-** La ilegalidad, invalidez o imposibilidad de poner en ejecución cualquier sección de este Contrato, según sea ésta determinada por un tribunal u otra autoridad de jurisdicción competente, no se considerará que afecta la legalidad, validez y capacidad de poner en ejecución las estipulaciones restantes. Ante una estipulación considerada nula, LAS PARTES negociarán de buena fe para acordar los términos de una estipulación mutuamente satisfactoria.
9. **Renuncia de derechos.-** Ninguna renuncia por una u otra Parte de cualquier derecho derivado del incumplimiento por la otra Parte en la ejecución de cualquiera de las disposiciones de este Contrato operará o será interpretada como una renuncia de derecho sobre cualquier otro derecho o respecto de un incumplimiento adicional, no importa si es de carácter igual o diferente. Ni el fallo o demora por una Parte en insistir, en alguna ocasión, en el cumplimiento de los términos, condiciones y disposiciones de este Contrato, ni el tiempo u otra indulgencia concedidas por una Parte a la otra, actuará como la renuncia de derecho sobre tal incumplimiento, como aceptación de cualquier variación, ni como renuncia de este derecho u otro derecho cualquiera bajo el presente Contrato.
10. **Cambios y Modificaciones.-** Este Contrato no será variado en sus términos por ningún acuerdo oral o representación o de otra manera que no sea un instrumento escrito suscrito por las Partes o por sus representantes debidamente autorizados.
11. **Ley Aplicable.-** Las Partes acuerdan que el presente Contrato será regido por las leyes de la República Dominicana, la cual será la ley aplicable en caso de cualquier reclamación, disputa o controversia que pueda surgir en la aplicación, ejecución e interpretación del mismo. LAS PARTES aceptan todas las estipulaciones contenidas en este Contrato y para todo lo no previsto en él se remiten al derecho común dominicano.
12. **Notificaciones y Elección de Domicilio.-** Para todos los fines y consecuencias del presente Contrato, las Partes eligen domicilio en sus respectivos domicilios indicados en la primera parte de este documento. Si en cualquier momento después de la firma de este Contrato, es necesario o conveniente que una de las Partes curse a la otra parte cualquier notificación, demanda o comunicación, dicha notificación, demanda o comunicación deberá ser hecha por escrito y firmada por la parte que entrega la notificación, enviada por courier privado, correo certificado o registrado y con un recibo de entrega. Las notificaciones deberán ser realizadas a la persona de su representante en los domicilios seleccionados por éstas en el presente Artículo.
13. **Procedimiento y Foro de Solución de Conflictos.-** Cualquier disputa, conflicto, discrepancia o diferendo que surja entre las Partes con motivo de este Contrato o relativo al mismo, incluyendo su interpretación, ejecución, resolución, rescisión o nulidad, será sometido a los tribunales competentes de la República Dominicana.

Hecho y firmado de buena fe en tantos originales como partes con intereses distintos; en la ciudad de Santo

)

Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, a los del año dos mil veintidos (2022).

# Por LA PROMITENTE VENDEDORA:

( días del mes de

# Sr. Vincenzo Odoguardi

En representación de la sociedad

# DACC INVESTMENT BLU, S.R.L.

**EL PROMITENTE COMPRADOR:**

Yo, , Abogado, Notario Público de los del número del Distrito Nacional,

matriculado en el Colegio Dominicano de Notarios con el Número mí comparecieron los señores, Vincenzo Odoguardi y

, **CERTIFICO Y DOY FE** que por ante cuyas generales y calidades constan, y

en mi presencia firmaron el presente documento, declarándome que lo hacían libre y voluntariamente y que esa son las firmas que acostumbran usar en todos sus actos, por lo que debe dárseles entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, a los

( )

días del mes de del año dos mil veintidos (2022).

# Notario Público.-

**ANEXO C**

# PLAN DE PAGO APARTAMENTO XXX-XX

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| NO. PAGO | FECHA VENCIMIENTO | VALOR DEL PAGO  US$ |
| Reserva | 07/12/2021 | $1,000.00 |
| Separación | 07/01/2022 | $00.00 |
| Cuota 1 | 01/03/2022 | $00.00 |
| Cuota 2 | 01/04/2022 | $00.00 |
| Cuota 3 | 01/05/2022 | $00.00 |
| Cuota 4 | 01/06/2022 | $00.00 |
| Cuota 5 | 01/07/2022 | $00.00 |
| Cuota 6 | 01/08/2022 | $00.00 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Cuota 7 | 01/09/2022 | $00.00 |
| Cuota 8 | 01/10/2022 | $00.00 |
| Cuota 9 | 01/11/2022 | $00.00 |
| Cuota 10 | 01/12/2022 | $00.00 |
| Cuota 11 | 01/01/2023 | $00.00 |
| Cuota 12 | 01/02/2023 | $00.00 |
| Cuota 13 | 01/03/2023 | $00.00 |
| Cuota 14 | 01/04/2023 | $00.00 |
| Cuota 15 | 01/05/2023 | $00.00 |
| Cuota 16 | 01/06/2023 | $00.00 |
| Cuota 17 | 01/07/2023 | $00.00 |
| Cuota 18 | 01/08/2023 | $00.00 |
| Cuota 19 | 01/09/2023 | $00.00 |
| Cuota 20 | 01/10/2023 | $00.00 |
| Cuota 21 | 01/11/2023 | $00.00 |
| Cuota 22 | 01/12/2023 | $00.00 |
| Cuota 23 | 01/01/2024 | $00.00 |
| Cuota 24 | 01/02/2024 | $00.00 |
| Cuota 25 | 01/03/2024 | $00.00 |
| Cuota 26 | 01/04/2024 | $00.00 |
| Cuota 27 | 01/05/2024 | $00.00 |
| Cuota 28 | 01/06/2024 | $00.00 |
| Cuota 29 | 01/07/2024 | $00.00 |
| Cuota 30 | 01/08/2024 | $00.00 |
| Contra Entrega | XXXX 2024 | $00.00 |
| **Total** |  | $00.00 |