

**CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE INMUEBLES
OASIS COCOTAL, Cocotal Golf and Country Club**

ENTRE:

De una parte, **DESARROLLOS TRAINERA, S.R.L.**, una sociedad organizada y existente de acuerdo con las leyes de República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes bajo el Número 1-31-9559625-5, y Registro Mercantil No. 18664LA, con su asiento social y domicilio principal ubicado en la Ave. Barceló, Downtown Punta Cana, Local CCB4, B Bávaro, municipio Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; debidamente representada por su gerente el **MAURICIO CORTES VALDES**, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, de estado civil soltero, portador del pasaporte No. 137184082, del mismo domicilio que la sociedad; entidad que en lo adelante se denominará **LA VENDEDORA**.

Y de la otra parte, la señora _____, de nacionalidad _____, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad/Pasaporte No. _____, domiciliada y residente en la calle _____, Bávaro, municipio Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; quien en lo adelante del presente Contrato se denominará **EL COMPRADOR**.

Cuando **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** sean nombradas de forma conjunta se denominarán **LAS PARTES**.

PREÁMBULO

POR CUANTO (1): LA VENDEDORA desarrollará un proyecto de veintiocho (28) apartamentos, en un (1) edificios de tres (3) niveles, que será construido en una porción de terreno ubicado conforme la Designación Catastral indicada más adelante del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, Certificados de Títulos Matrícula Nos. 1000002317, 1000002318 y 1000002319, conforme con la Memoria Descriptiva de Calidades y Terminaciones que se adjunta al presente acuerdo para que forme parte integral del mismo, el cual contara con áreas de recreación, parques y piscina, y se denomina "**OASIS COCOTAL**", en lo adelante como el "PROYECTO".

POR CUANTO (2): EL COMPRADOR ha expresado a **LA VENDEDORA** su deseo de comprometerse a adquirir dentro del mencionado PROYECTO, uno de los apartamentos familiares que allí se construirán y cuya descripción corresponde a la descrita en el artículo Primero del presente Contrato.

POR CUANTO (3): LA VENDEDORA ha expresado su deseo de comprometerse con **EL COMPRADOR** a venderle en el referido PROYECTO el apartamento descrito en el Artículo Primero, bajo los términos y condiciones del presente Contrato.

POR CUANTO (4): EL COMPRADOR ha examinado los planos y el diseño arquitectónico del PROYECTO, así como las especificaciones y calidades de los materiales y componentes de construcción y terminación de este, las cuales serán descritas en el cuerpo del presente Contrato.

POR CUANTO (5): EL COMPRADOR declara y reconoce que el referido PROYECTO se encuentra dentro del residencial "**PALMA REAL VILLAS**" y Cocotal Golf & Club *que* está regulado por un Reglamento

Protector que establece las reglas de convivencia y uso de las instalaciones y facilidades del residencial, el cual se anexa al presente contrato y forma parte integrante del mismo.

POR CUANTO (6): A la fecha de firma del presente contrato, **EL VENDEDOR** se encuentra en la preparación y elaboración del “Régimen de Condominio” del *PROYECTO*, el cual tendrá por objeto servir de guía de comportamiento básico, mantenimiento de edificaciones e instalaciones, accesos a las áreas recreativas y demás facilidades, comprometiéndose cada propietario a cumplir, bajo el espíritu de mutuo respeto a los derechos y obligaciones de todos los propietarios o inquilinos de las villas y entorno del residencial.

POR TANTO: En el entendido expreso de que este preámbulo forma parte integral del presente Contrato, **LAS PARTES** libres y voluntariamente,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO. LA VENDEDORA por medio del presente Contrato, hace formal promesa de vender, ceder y traspasar, libre de cargas, gravámenes, ocupantes y afectaciones de cualquier género, a favor de **EL COMPRADOR**, quien acepta, y quien a su vez se compromete a adquirir de **LA VENDEDORA**, bajo las condiciones que más adelante se estipulan, el inmueble que se describe a continuación (en lo adelante el “Apartamento”):

“Unidad No. XXX Nivel ____ del Proyecto, OASIS COCOTAL, con un área total aproximada ____ (____ mts²) consistentes en: _____ metros cuadrados con _____ decímetros (____ mts²) de apartamento, _____ metros cuadrados con _____ con decímetros (____ mts²) de balcón, _____ metros cuadrados con _____ decímetros (____) de patio, unidad que contará con ____ (____) habitaciones, ____ (____) baños y medio baño, dos (____) parqueos, una (____) habitación de servicio, cocina, sala, comedor, ubicado en la Provincia La Altagracia, dentro de “PALMA REAL VILLAS” y Cocotal Golf & Club.

PÁRRAFO I: JUSTIFICACIÓN DERECHO DE PROPIEDAD. LA VENDEDORA justifica su derecho de propiedad sobre los inmuebles en los cuales se construirá el *PROYECTO*, en virtud de los Certificados de Títulos Matrícula Nos. 1000002317, 1000002318 y 1000002319, emitido a su favor por el Registro de Títulos de Higüey.

ARTÍCULO SEGUNDO: CARGAS Y GRAVÁMENES. LA VENDEDORA declara, y **EL COMPRADOR** reconoce y acepta saber, que el *PROYECTO* puede constituir la garantía de una facilidad crediticia tomada con una entidad de intermediación financiera o con terceros acreedores para el desarrollo de éste, entendiéndose que dicha garantía permanecerá vigente respecto del Apartamento objeto de la presente promesa hasta que **LA VENDEDORA** lo libere de dicha garantía con los fondos obtenidos con cargo al precio de venta del Apartamento.

ARTÍCULO TERCERO. SOBRE TRABAJOS DE MENSURA Y CONSTITUCIÓN CONDOMINIO. El terreno sobre el que será construido el *PROYECTO* será objeto de un proceso de mensura, con el fin de constituir el régimen de condominio bajo las disposiciones de la Ley 5038 sobre Constitución de Condominios, de fecha 21 de noviembre de 1958. En tal sentido, si a la firma del contrato de

compraventa definitivo dichos trabajos se encuentran en proceso de terminación, **EL COMPRADOR** reconoce y acepta la posibilidad de que no sea posible el registro inmediato del traspaso de la propiedad del Apartamento a su favor. No obstante, queda expresamente entendido que **LA VENDEDORA** 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.

PARRAFO I. EL COMPRADOR reconoce que, debido a que el Apartamento descrito precedentemente será sometido a la modalidad del sistema de copropiedad por pisos o departamentos, conforme los lineamientos de la Ley Número 5038 sobre Constitución de Condominios del 21 de noviembre de 1958, o aquella que la modifique o sustituya, la numeración física y la extensión superficial del Apartamento podrían ser objeto de variación como consecuencia de dicho procedimiento resultando diferencias en el metraje y modificaciones en la numeración o identificación. En este sentido, **EL COMPRADOR** declara aceptar como buena y válida la designación, numeración y cualquier modificación que afecte el Apartamento, así como cualquier variación en el metraje que no implique reducción de los derechos adquiridos, que resultare de la inscripción de la constitución de condominio.

Por tanto, **EL COMPRADOR** reconoce que el área definitiva será confirmada con la aprobación de la constitución del régimen de condominio ordenada por las autoridades competentes y acepta que el precio de venta convenido por **LAS PARTES** en el presente acuerdo no será sujeto a modificación por la variación que pueda surgir a causa de esta aprobación definitiva de la constitución del régimen de condominios. Dicha variación no podrá superar el TRES PORCIENTO (3%) del metraje total del Apartamento, y en el caso de que la variación fuera mayor a este porcentaje, el precio del Apartamento deberá ajustarse a la nueva cantidad de metros. No obstante, **LAS PARTES** aceptan que el precio podrá ser ajustado hasta un máximo de más o menos CINCO PORCIENTO (5%) para ambos casos.

ARTÍCULO CUARTO. ACEPTACIÓN DE UBICACIÓN Y DISEÑOS. En vista de que, al momento de la firma del presente Contrato, los planos tanto del PROYECTO como del Apartamento se encuentran en proceso de aprobación por las autoridades correspondientes, **LAS PARTES** aceptan como buena y válida la ubicación de este, así como los diseños planteados para el PROYECTO y el Apartamento. De igual forma, ambas Partes entienden que durante el proceso de aprobación del PROYECTO, el diseño podría sufrir variaciones para ajustarse a los estándares de las leyes y reglamentos aplicables.

PÁRRAFO I. MATERIALES. Las Partes reconocen y aceptan conforme, sin protesta alguna, que el Apartamento objeto de este Contrato se encuentra en proceso de desarrollo y para su terminación interior serán usados los materiales (o similares) indicados en la Memoria Descriptiva de Calidades y Terminaciones. De igual forma, **EL COMPRADOR** declara y reconoce que lo relacionado a ilustraciones de materiales, ilustraciones de decoración y diseño arquitectónico y renders son únicamente ilustrativos para resaltar el potencial arquitectónico interior de cada unidad, entendiendo también que cualquier acabado externo del Proyecto puede variar o ser de similitud manteniendo los contrastes que se especifican visualmente.

ARTÍCULO QUINTO: PRECIO DE VENTA. LAS PARTES convienen que el precio del Apartamento ha sido fijado en la suma de _____ **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**

NORTEAMERICA CON 00/100 (US\$_____), cantidad ésta que será pagada por **EL COMPRADOR** a favor de **LA VENDEDORA**, de la forma siguiente:

- a) La suma de _____ **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON /00 (US\$ __.00)**, pagada por **EL COMPRADOR** con anterioridad a la firma del Contrato por concepto de reserva del Apartamento;
- b) La suma de _____ **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON 00/100 (US\$_____00)**, a ser pagada por **EL COMPRADOR** al momento de firma del presente Contrato.
- c) La suma de _____ **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON 00/100 (US\$_____00)**, a ser pagada por **EL COMPRADOR** en _____(____) cuotas, por los valores y en las fechas que se indican a continuación:

CUOTAS	FECHAS DE PAGO	VALOR DE LAS CUOTAS (US\$)
cuota 1		
cuota 2		
cuota 3		
cuota 4		
cuota 5		
cuota 6		
cuota 7		

- d) La suma de _____ **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON 00/100 (US\$_____00)**, correspondiente al pago final y completo del Precio de Venta del Apartamento, a realizarse dentro del término de quince (15) días contados a partir del momento en que **LA VENDEDORA** informe a **EL COMPRADOR** que el Apartamento objeto de este acuerdo está listo para ser entregado.

PÁRRAFO I. LA VENDEDORA acepta que, si **EL COMPRADOR** realizara este último pago a través de un financiamiento bancario, dicho plazo podrá ampliarse hasta un máximo de TREINTA DIAS (30) días a partir de la fecha de notificación de entrega del Apartamento. En este momento será suscrito el contrato de compraventa definitivo entre **LAS PARTES**. Si el financiamiento le fuere denegado, **EL COMPRADOR** deberá realizar el saldo total del precio compraventa: (a) Al vencimiento del plazo de treinta (30) días indicado al inicio de este párrafo; o (b) dentro de los diez (10) calendarios siguientes a que su solicitud fuere declinada, respectivamente. En caso de que **EL COMPRADOR** no pague el saldo en el plazo aquí expuesto, **LA VENDEDORA** declarara desistimiento por parte de **EL COMPRADOR**, procediendo a aplicar lo estipulado en el Párrafo V del presente Artículo.

PÁRRAFO II. EL COMPRADOR se obliga y promete pagar las sumas que por medio del presente Contrato reconoce adeudar a **LA VENDEDORA** en los plazos previstos sin deducción ni retardo alguno. Todo pago no realizado dentro de los CINCO (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual debió haber sido realizado estará sujeto a una tasa de interés por mora equivalente al UNO POR

CIENTO (1%), por cada mes o fracción de mes en retraso. Esta penalidad será calculada desde la fecha de vencimiento hasta el momento en que **LA VENDEDORA** reciba efectivamente el pago de las sumas adeudadas, y la misma no implica en forma alguna por parte de **LA VENDEDORA** renuncia a los derechos conferidos en este Contrato.

PÁRRAFO III. EL COMPRADOR se obliga y se compromete a efectuar todos los pagos de las cuotas pendientes en la fecha acordada sin necesidad de requerimiento alguno por parte de **LA VENDEDORA**. Luego de transcurrido TREINTA (30) días calendario del vencimiento de una cualquiera de las cuotas sin que **EL COMPRADOR** haya realizado el pago que corresponda, **LA VENDEDORA** estará facultada a declarar a **EL COMPRADOR** en incumplimiento y proceder con la terminación del presente Contrato sin necesidad de intervención judicial alguna. En tal caso, el Apartamento volverá al inventario disponible para venta, pudiendo ser objeto de venta o acto de disposición por parte de **LA VENDEDORA**, sin penalidad alguna a su cargo y sin necesidad de proceso o requerimiento judicial alguno.

PÁRRAFO IV. LAS PARTES reconocen y aceptan que **LA VENDEDORA** se reserva el derecho de aceptar pagos tardíos, con la correspondiente aplicación de las penalidades pactadas en este documento, en el entendido de que los montos recibidos serán aplicados a las sumas adeudadas en el siguiente orden: (1) gastos, cargos, tasas o avances realizados a favor de **EL COMPRADOR**; (2) los gastos y honorarios legales de abogados; (3) a los cargos por mora; y, (4) a las cuotas vencidas por orden de antigüedad y de conformidad con el calendario de pagos.

PÁRRAFO V. En caso de rescisión del presente Contrato por parte de **EL COMPRADOR**, una vez **LA VENDEDORA** venda el Apartamento, **EL COMPRADOR** tendrá derecho a recibir el reembolso de los valores que haya pagado menos un importe equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) a título de penalidad sobre el precio de venta acordado. Si **LA VENDEDORA** decide rescindir unilateralmente el presente contrato, por causas no imputables a **EL COMPRADOR**, esta deberá reembolsar a **EL COMPRADOR** la totalidad de las sumas pagadas por este último, más una indemnización equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) calculado sobre el precio de venta acordado. Para el pago de este reembolso, **LA VENDEDORA** tendrá un plazo de sesenta (60) días hábiles a partir de haber hecho la notificación a **EL COMPRADOR**.

PÁRRAFO VI. Queda expresamente convenido entre **LAS PARTES** que es de la esencia misma de este Contrato, que los pagos sean efectuados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), tal como lo permite el artículo 24 del Código Monetario y Financiero de la República Dominicana.

PÁRRAFO VII. EL COMPRADOR reconoce y acepta de que **LA VENDEDORA**, si es admitido como modalidad de pago, aplicará a su favor una indemnización de un Cero Punto Cinco Por Ciento (0.5%) del monto total del cheque devuelto por la institución bancaria, en adición a la mora establecida para los pagos tardíos por cada día que transcurra a partir de la fecha en que debió realizarse el pago y hasta la fecha en que **LA VENDEDORA** reciba efectivamente el monto adeudado, aplicando el monto recibido al orden de prelación de pagos establecido en el Párrafo IV del Artículo 2, debiendo pagar **EL COMPRADOR** cualquier suma de dinero pendiente para completar la cuota adeudada.

PÁRRAFO VIII. EL COMPRADOR declara, bajo la fe del juramento, que el origen o procedencia de los fondos utilizados como pago del precio de venta del Apartamento no constituyen ni provienen de

evasión fiscal o una infracción de las previstas en la Ley 155-17 sobre Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, sus normas complementarias, así como sus modificaciones o enmiendas. En consecuencia, descarga a **LA VENDEDORA**, 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 **LA VENDEDORA** ser intervenida o cuestionada por las autoridades competentes o partes interesadas. **EL COMPRADOR** acuerda indemnizar y mantener a **LA VENDEDORA**, a sus accionistas, socios, directores, empleados y a cualquier filial, subsidiaria o cesionaria de **LA VENDEDORA**, libres e indemnes de cualquier acción legal y el reembolso de todos los gastos y costos legales, así como los honorarios de abogado en que **LA VENDEDORA** deba incurrir en su defensa; Que las actividades que realiza en su diario vivir, en cuanto a sus profesiones, oficios, negocios o empresas son completamente lícitas y dentro del marco legal de la República Dominicana y/o su país de origen y, en consecuencia, declaran que los recursos que poseen no provienen de ningún tipo de actividad ilícita, ni han sido ni serán destinadas al financiamiento del terrorismo. Asimismo, que el o los abogados, agentes inmobiliarios y el notario designado para legalizar este acto son sujetos obligados por la Ley Contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del terrorismo No. 155-17 y que, por tanto, tienen la obligación legal de solicitar a Las Partes, las declaraciones pertinentes en caso de que la Unidad de Análisis Financiero así lo requiera, quedando autorizados a revelar cualquier información.

PÁRRAFO IX: las Partes establecen que el precio de venta podrá variar en el caso de que los materiales de construcción puedan sufrir aumentos y variación significativa en el costo, debido a la situación global actual y por causas de fuerza mayor. Las Partes establecen que cuando deba aplicarse una variación a los precios se podrá utilizar como referencia, a los fines de establecer el valor del incremento a aplicar, el aumento de los materiales insumos de construcción y/o el índice de precios de la Asociación de Promotores y Constructores de Viviendas (ACOPROVI) elaborado por la Oficina Nacional de Estadísticas, autoridades competentes para esto fines en la República Dominicana, entendiéndose que dicho incremento no podrá superar un margen porcentual entre un 15% a 18%.

PÁRRAFO X En caso de que **EL COMPRADOR** opte por utilizar un vehículo corporativo para la firma del contrato de compraventa definitivo, deberá presentar a **LA VENDEDORA** toda la documentación que sea de lugar y le sea requerida, para evidenciar que **EL COMPRADOR** son las personas que controlan efectivamente dicho vehículo corporativo y es el beneficiario final del mismo.

ARTÍCULO SEXTO: FECHA DE ENTREGA. La fecha de entrega del Apartamento está programada para realizarse en el mes de diciembre del año dos mil veintisiete (2027) (en lo adelante "LA FECHA DE ENTREGA"), fecha en la cual **EL COMPRADOR** se obliga a saldar el Apartamento. En la eventualidad de que LA FECHA DE ENTREGA se anticipe, **EL COMPRADOR** se obliga frente a **LA VENDEDORA** a saldar cualquier balance pendiente de pago del Precio de Venta, no obstante, la forma de pago acordada.

PÁRRAFO I. No obstante, **LAS PARTES** acuerdan un **MARGEN DE VARIACIÓN** del plazo convenido de hasta CIENTO OCHENTA (180) días tras el vencimiento de LA FECHA DE ENTREGA PROGRAMADA, el cual se otorga en beneficio de **LA VENDEDORA** sin que pueda reputarse un incumplimiento de sus obligaciones.

PÁRRAFO II. LAS PARTES reconocen que **LA VENDEDORA** puede reprogramar **LA FECHA DE ENTREGA PROGRAMADA** a razón de cualquiera de las siguientes causas o eventos:

- a) Casos fortuitos o de fuerza mayor, tales como huelgas, motines, emergencias o calamidad pública, guerras civiles, Estados de Excepción, Imposiciones Gubernamentales que generen escasez o desabastecimientos temporales o permanentes de materiales básicos de construcción, acabados y terminaciones sanitarias o de la mano de obra, cambios de la normativa legal que imposibilite o atrase el desarrollo del **PROYECTO** y del Apartamiento, retrasos por parte de las instituciones gubernamentales correspondientes en la entrega de certificaciones, títulos de propiedad, permisos, licencias y cualquier otro documento pertinente y necesario para la entrega del Apartamiento o la transferencia de la titularidad favor de **EL COMPRADOR**, así como cualquier otro evento o circunstancia que escape del control de **LA VENDEDORA** que no le permita cumplir con sus obligaciones bajo este Contrato.
- b) Eventos de la naturaleza o fenómenos atmosféricos, tales como 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.

En este sentido, LAS PARTES acuerdan que LA FECHA DE ENTREGA, así como el cumplimiento del calendario de pagos por parte de **EL COMPRADOR** de acuerdo con lo estipulado en el presente Contrato, podrá postergarse en forma justificada como consecuencia del retraso en la expedición de los permisos de lugar por parte de las autoridades correspondientes por causas no imputables a **LA VENDEDORA**. En uno cualquiera de las causas o eventos citados anteriormente, LA FECHA DE ENTREGA se postergará por el período que dure dicha causa o evento y se producirá una REPROGRAMACIÓN que deberá ser notificada por **LA VENDEDORA** a **EL COMPRADOR**. En tal virtud, LAS PARTES reconocen y aceptan que los eventos determinados anteriormente las liberan de responsabilidad una frente a la otra durante el tiempo por el cual se manifiesten dichos eventos.

PARRAFO III: EL COMPRADOR así lo reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** podrá entregar el Apartamiento aun cuando esté pendiente el Certificado de Título de propiedad. En este sentido, **EL COMPRADOR** cuenta con un plazo máximo de treinta (30) días calendario a partir de la fecha de notificación de entrega para tomar posesión del Apartamiento, haciéndose responsable inmediatamente del pago del mantenimiento del condominio "*Oasis Cocotal*" y el que sea facturado por Desarrollo Sol, S.A. vencido el plazo de los treinta (30) días, **LA VENDEDORA** se reserva el derecho de cobrar con cargo a cuenta de **EL COMPRADOR** el pago del mantenimiento, aun cuando esta no haya tomado posesión del Apartamiento e independientemente de que no se le haya entregado el Certificado de Título.

ARTÍCULO SEPTIMO: ALQUILER, DESTINO DE USO Y OTRAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR. **EL COMPRADOR** y sus causahabientes se comprometen a usar y disfrutar del Apartamiento exclusivamente como vivienda familiar. Asimismo, **EL COMPRADOR** reconoce y acepta saber que la compra del Apartamiento implica adhesión a la declaración de Condominio y Régimen de Copropiedad y Administración del PROYECTO, a las resoluciones, reglas y normas dictadas por los organismos competentes en virtud del referido Reglamento, así como de la Ley No. 5038 del 21 de noviembre de 1958 sobre Régimen de Condominio; así como declara haber recibido con la firma

del presente Contrato, el documento de Estándares de Uso y Convivencia de “PALMA REAL VILLAS”.

PÁRRAFO I. EL COMPRADOR se obliga a no instalar o establecer en *el* Apartamento ningún tipo de explotación comercial, incluyendo oficinas, negocios de ventas de comida, de ropa o de cualquier tipo, bares, restaurantes, salas de baile, sin que esta enunciación resulte limitativa.

PARRAFO II. EL COMPRADOR declara reconocer y se obliga a respetar, así como dar cumplimiento a las políticas y reglas sobre el alquiler del Apartamento, las cuales estarán ampliamente establecidas en el Reglamento del Condominio, debiendo someter el alquiler del Apartamento al sistema de alquiler vacacional centralizado y autorizado para tales fines y que le será comunicado, quedando expresamente prohibido que el Apartamento sea colocado en plataformas digitales no autorizadas.

PÁRRAFO III. En el caso de que **EL COMPRADOR** decida posteriormente, vender, arrendar, donar, permutar, dar en pago o traspasar a cualquier título, *el* Apartamento se obliga a incluir esta prohibición, en virtud de la cual quien reciba la misma no podrá destinarla más que a los fines indicados en este Contrato.

PÁRRAFO IV: Todos los convenios, garantías, manifestaciones y acuerdos contenidos en el presente Contrato y sus anexos sobrevivirán a la suscripción de este, seguirán al Apartamento, comprenderán y vincularán a los herederos, albaceas, administradores, sucesores y causahabientes de **LAS PARTES** respectivas.

PÁRRAFO VI: CESIÓN DE DERECHOS. EL COMPRADOR acepta y reconoce que no podrá ceder, traspasar y mucho menos vender a un tercero los derechos que tiene sobre el Apartamento sin haber pagado el cien por ciento (100%) del precio de venta de este.

ARTÍCULO OCTAVO: CAUSAS JUSTIFICADAS DE TERMINACIÓN IMPUTABLES A EL COMPRADOR. Se considerarán como causas justificadas de terminación de este Contrato, la ocurrencia de cualquiera de los siguientes hechos:

- a) La falta de pago de cualquier suma, cuota de pago y plazos establecidos en el Contrato;
- b) El incumplimiento total o parcial de los términos y las condiciones previstas en este Contrato; y
- c) Declaración de estado de quiebra o presentación notoria de insolvencia económica de **EL COMPRADOR.**

PÁRRAFO I. Desistimiento de Venta. LA VENDEDORA se reserva el derecho, en cualquier momento, de terminar anticipadamente de pleno derecho el presente Contrato, luego de que en un plazo de tres (3) meses **EL COMPRADOR** no realice los pagos adeudados, sin necesidad de intervención Judicial o Extrajudicial ni procedimiento alguno, renunciando **EL COMPRADOR** de pleno derecho a demandar en daños y perjuicios a **LA VENDEDORA**. En este caso, **LA VENDEDORA** procederá a devolver a más tardar a los sesenta (60) días hábiles después de avisar verbalmente o por medios digitales de comunicación o por medio de notificación formal, las sumas pagadas por **EL COMPRADOR**, hasta el momento del desistimiento, menos las penalidades aplicables.

ARTÍCULO NOVENO: LEY Y JURISDICCIÓN APLICABLES. El presente Contrato se regirá bajo las leyes de la República Dominicana. Toda controversia o reclamación será de la competencia de los tribunales competentes del país.

ARTÍCULO DECIMO: ELECCIÓN DE DOMICILIO Para la ejecución del presente Contrato, LAS PARTES hacen elección de domicilio en los lugares indicados al inicio de este documento.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: NOTIFICACIONES. Todas las notificaciones, solicitudes y aprobaciones que se relacionen con este Contrato, para surtir efectos entre **LAS PARTES** deberán ser: (i) por escrito; (ii) dirigida a la parte correspondiente a la dirección y a los representantes que se indican al inicio del presente Contrato, donde **LAS PARTES** eligen formalmente sus domicilios, a menos que sea dada notificación por escrito de un cambio en la dirección, notificación que deberá cumplir con las disposiciones de este literal; y, (iii) consideradas como recibidas cuando se disponga de un documento de recepción del representante indicado, una notificación vía acto de alguacil o comprobante de entrega de por mensajería o Courier internacional (si aplicase), con acuse de recibo en los domicilios indicados en el encabezado de este Contrato.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: CAMBIO DE DOMICILIO. 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 COMPRADOR** no notifique el cambio de domicilio por escrito con tiempo previo, **LA VENDEDORA** dará como buena y válidas las notificaciones realizadas al domicilio que conste en el presente documento.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO: ENCABEZAMIENTOS. Los encabezamientos son para fines de conveniencia y no deberán afectar la interpretación del presente Contrato.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: SUSTITUCIÓN Y CONTRATO COMPLETO. Este documento contiene los acuerdos entre **LAS PARTES**, y toda modificación a los términos y condiciones pactados en este deberá constar por escrito en documento suscrito por **LAS PARTES**, el cual sustituirá, enmendará o se considerará parte integrante del presente Contrato.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: PAGO DE IMPUESTOS, GASTOS, HONORARIOS Y GASTOS LEGALES. Todos los gastos, honorarios y costas en que incurra **LA VENDEDORA** para la formalización del presente Contrato serán cubiertos por **EL COMPRADOR**, quien acepta pagar los gastos del presente contrato, legalización y proceso legal, que ascienden a la suma de **OCHOCIENTOS CINCUENTA DOLARES CON 00/100 (US\$850.00)**, más ITBIS, suma que será pagada previo a la firma del presente contrato, a la empresa **TODOTERRA DOMINICANA, EIRL** agente de cierre de la transacción. Asimismo, **EL COMPRADOR** reconocen y declaran ser los responsables del pago de los gastos de transferencia que pudieran resultar con motivo de la compra del Apartamento, incluyendo: (i) el Impuesto de Transferencia; (ii) los costos de legalización adicionales de los documentos de compraventa; (iii) gastos y honorarios legales de sus abogados; (iv) costos y gastos generados por cualquier financiamiento obtenido por **EL COMPRADOR**.

PARRAFO I: Asimismo, **EL COMPRADOR** reconoce y se obliga por sí mismo al pago de cualquier impuesto, que sean aprobados por el Gobierno Dominicano y que no entre dentro de las exenciones de la indicada ley y/o sean excluidos en el tiempo, siendo de su entera responsabilidad el pago y liquidación del impuesto ante las autoridades correspondientes.

PARRAFO II: En caso de que **LA VENDEDORA** se vea obligada a iniciar acciones judiciales o extrajudiciales tendentes a la ejecución del presente Contrato por el incumplimiento de **EL**

COMPRADOR, los costos serán responsabilidad de esta última.

PÁRRAFO III: Los abogados y notario público que intervienen en el proceso actúan únicamente como intermediario en la formalización de la transacción inmobiliaria, limitando su responsabilidad a la correcta ejecución del proceso de cierre conforme a la normativa vigente. En ningún caso los abogados y notario público intervinientes serán responsable por el incumplimiento de **LA VENDEDORA** en la entrega del inmueble, la calidad de la construcción, retrasos en el proyecto o cualquier otro acto atribuible al desarrollador. Cualquier reclamación relacionada con el proceso de construcción y entrega del inmueble deberá ser dirigida a **LA VENDEDORA**, liberando a los abogados y notario público intervinientes de toda responsabilidad presente o futura derivada de dicha situación.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: INFORMACIÓN DE CRÉDITO: En virtud de la Ley 172-13 que regula la Protección de Datos de Carácter Personal, **LAS PARTES** acuerdan lo siguiente: (i) **LA VENDEDORA** podrá solicitar de las Sociedades de Información Crediticia (SIC) reportes y análisis del historial crediticio de **EL COMPRADOR**; (ii) **LA VENDEDORA** podrá realizar cualquier tipo de tratamiento de los datos personales de **EL COMPRADOR**; y (iii) **LA VENDEDORA** podrá suministrar información crediticia de **EL COMPRADOR** a las SICs.

ARTÍCULO DECIMO SEPTIMO: DOCUMENTOS EN EL IDIOMA ESPAÑOL. **EL COMPRADOR** reconoce y conviene que este Contrato será firmado y ejecutado en el idioma español para los fines de cumplir con las disposiciones legales de la República Dominicana; sin embargo, **EL VENDEDOR** puede haber proporcionado una versión en inglés para fines de referencia. **EL VENDEDOR** mediante este Contrato declara que la versión proporcionada en inglés es una traducción no oficial de la versión en español en todos sus aspectos. En caso de conflicto entre la versión de este Contrato en inglés y la versión en español, prevalecerá la versión en español.

HECHO, FIRMADO y REDACTADO DE BUENA FE, en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, en el municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los (_____) días del mes de _____ del año dos mil veintiséis (2026).

POR LA VENDEDORA:
DESARROLLOS TRAINERA, S.R.L.

Por EL COMPRADOR:

MAURICIO CORTES VALDES

Yo, _____, Notario Público de los del número de Higüey, matrícula del Colegio de Notarios No. _____. **CERTIFICO Y DOY FE**, que por ante mí han comparecido los señores _____ y **MAURICIO CORTES VALDES** personas a quienes doy fe de conocer y quienes me ha manifestado bajo la fe del juramento que actúa libre y voluntariamente, que la firma que ha puesto al pie del presente documento y en mi presencia, es la misma que acostumbra a legalizar todos sus documentos tanto públicos como privados en que participan. En la ciudad de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los _____

(_____) días del mes de _____ del año dos mil veintiséis (2026).

NOTARIO PÚBLICO

