

**CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE INMUEBLE  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE VIVIENDAS SAN ISIDRO TOWERS**

Código: FU-SIT-004

Entre:

**FIDUCIARIA UNIÓN CORPORATIVA, FIDUNIÓN, S.A.**, sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Mercantil Núm. 157518SD, y del Registro Nacional de Contribuyentes Núm.1-31-95113-9, con domicilio y asiento social ubicado en la calle Max Henríquez Ureña esquina calle Virgilio Díaz Ordoñez, Plaza Horeb, Local Núm. 7, segundo piso, Evaristo Morales, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Directora General y Gestor Fiduciario de los fideicomisos administrados por esta sociedad, la señora **Emilia Yodelis Fernández Sánchez**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 223-0058774-2, con domicilio y residencia en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, actuando de conformidad con la sexta resolución adoptada por el consejo de administración en sesión de fecha 10 de abril de 2019, según consta en el acta Núm. 01-2019; sociedad que actúa por cuenta y orden del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE VIVIENDAS SAN ISIDRO TOWERS**, titular del Registro Mercantil No. F000980SD, e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el No. 1-32-09358-5; fideicomiso que para todos los fines y consecuencias del presente Contrato se denominará como el **“Fideicomiso”**, o por su propio nombre completo, indistintamente;

**NOVADO, S.R.L.**, sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Mercantil Núm. 166623SD, e inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes bajo el Núm. 1-32-26616-1, con domicilio y asiento social ubicado en la calle Víctor Garrido Puello, Núm. 24, Ensanche Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por sus Gerentes, **Horacio Diego Stagno**, argentino, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1234149-0 y del Pasaporte Núm. AAD9121, con domicilio en la calle Víctor Garrido Puello, Núm. 24, Ensanche Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, y **Dolly Magdalena Martínez Pérez**, dominicana, mayor de edad, casada, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0196460-9, con domicilio en la calle Erik Leonard Ekman, Núm. 54, Jardines de Gala, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana; sociedad que para todos los fines y consecuencias del presente contrato se denominará como el **“Desarrollador”**, o por su propio nombre completo, indistintamente;

**ANA KATHERINE MATOS BATISTA**, Dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0478177-2 y **MONTONIO DEWAYNE MACKELL**, Estadounidense, mayor de edad, titular del Pasaporte Americano Núm. 573592481, casados entre sí, con domicilio y residencia en 7807 Leymar Rd, Glen Burnie, Maryland, 21060, Estados Unidos de América, debidamente representados según Poder de Representación, firmado en fecha 31 de Mayo del 2021 por el señor **HENRY ALBERTO UREÑA MUÑOZ**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1734174-3, con domicilio y residencia en la Manzana 6 #5, Sector Primavera, Santo Domingo Norte, República Dominicana y de tránsito para los fines de este contrato en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana; quienes para todos los fines y consecuencias del presente contrato se denominarán como los **“Compradores”**, o por sus propios nombres completos, indistintamente;

EL **Fideicomiso**, el **Desarrollador** y los Compradores cuando fueren referidos conjuntamente en lo que sigue del presente contrato se denominarán como las **“Partes”**.

**PREÁMBULO**

**POR CUANTO (1):** Que Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión, S.A., (en adelante, la **“Fiduciaria”**) y Oasis Dominican Signs Facilities, S.R.L., suscribieron en fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil

veinte (2020) el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Aitor, (en adelante, el **“Contrato de Fideicomiso”**).

**POR CUANTO (2):** La Fiduciaria, el Desarrollador y la sociedad Inmobiliaria La Pista, S.R.L., en calidad de Fideicomitente Aportante suscribieron en fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021) la Adenda Núm. 1 al Contrato de Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Aitor, con el propósito de adecuar el Contrato de Fideicomiso para el desarrollo del residencial San Isidro Towers (en adelante, el **“Proyecto”**), según se describe en el acto constitutivo, el cual modificado incluye a las nuevas partes involucradas en dicho desarrollo inmobiliario, es decir, vincula al Desarrollador como Fideicomitente Promotor y a la sociedad Inmobiliaria La Pista, S.R.L., en calidad de Fideicomitente Aportante, sustituyendo así a cualquier parte que con anterioridad ostentare las citadas calidades.

**POR CUANTO (3):** El Fideicomiso tiene como fin esencial fungir como estructura financiera, de administración y custodia de todos los bienes aportados, y recursos pagados por los compradores del Proyecto para la adquisición de unidades funcionales, conforme los términos y condiciones pactadas en el Contrato de Fideicomiso.

**POR CUANTO (4):** El Desarrollador el único responsable de todos los aspectos necesarios para la ejecución y comercialización del Proyecto, por lo que debe responder por todas las reclamaciones, demandas, recursos y acciones de cualquier naturaleza que sean interpuestas por los Compradores.

**POR CUANTO (5):** la Fiduciaria actúa exclusivamente por cuenta y orden del **Fideicomiso**, así como por instrucciones del Desarrollador, por lo que no adquiere obligaciones a título personal, ni compromete su propio patrimonio en ninguna circunstancia. En consecuencia, nunca será responsable de los aspectos necesarios para la ejecución, comercialización, entrega o calidad de las unidades funcionales del Proyecto.

**POR CUANTO (6):** Que los Compradores han manifestado su interés de adquirir la unidad funcional objeto de este contrato, mientras que el Desarrollador como responsable declara haber instruido y al efecto instruye a la Fiduciaria para que actuando por cuenta y orden del Fideicomiso formalice la promesa de venta.

**POR CUANTO (7):** Las Partes han decidido suscribir el presente contrato con el fin de establecer los términos y condiciones que regirán la promesa de venta de la unidad funcional objeto de este contrato.

**POR TANTO** y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral y vinculante del presente Contrato;

### **LAS PARTES HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE**

**1. Objeto.** El Fideicomiso con la suscripción de este contrato perfecciona esta promesa de venta, con el compromiso posterior de transferir libre de cargas y gravámenes en favor de los Compradores, quien acepta y se compromete a comprar el inmueble que forma parte del Proyecto y que se describe a continuación, (en lo adelante el **“Inmueble”**):

<b>Unidad Funcional</b>	<b>Piso</b>	<b>Edificio</b>	<b>Bloque</b>
<b>T1 D1</b>	<b>1</b>	<b>T1</b>	<b>D</b>
<b>Superficie Techada Mts<sup>2</sup></b>	<b>Habitaciones</b>	<b>Baños</b>	<b>Parqueos</b>
<b>78.4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

**1.1. Características del Inmueble.** Las Partes reconocen que el Inmueble objeto de promesa de venta posee las siguientes características y terminaciones:

2 habitaciones, 2 baños, Cocina con desayunador, Sala, Comedor, Balcón, Área de lavado, habitación principal con baño integrado y closet y 1 parqueo. El proyecto contara con las siguientes características y amenidades: gimnasio equipado, área infantil, piscina, área BBQ y Bar, Lounge Bar, terraza techada y destechada, ciclo-vía / área de caminar, playgrounds, EV charging stations, portón eléctrico controlado, cámaras de seguridad, garitas de seguridad, lobby, área social en el piso 15 en todas las torres, 2 ascensores por torre, planta eléctrica y gas común individual.

**2. Aceptación y Conformidad con el Inmueble.** Los Compradores declaran conocer la ubicación del Proyecto, sus planos, incluyendo los del Inmueble, así como sus características generales, acabados y terminaciones, las cuales han sido encontradas a su entera conformidad para la suscripción de este contrato. Los Compradores reconocen que el metraje del Inmueble es aproximado y que puede sufrir una variación de al menos cinco por ciento sin que implique responsabilidad para el Desarrollador. Asimismo, reconoce que ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso, ni el Desarrollador serán responsables por las variaciones que puedan sufrir los planos del Proyecto o del Inmueble como consecuencia de los cambios realizados por las autoridades competentes para emitir los permisos requeridos para la construcción, por modificaciones parcelarias o régimen de condominio. Por igual, el Proyecto podría sufrir cambios a causa de aumentos en los precios o cualquier imprevisto en el sector de la construcción o mercado de materiales, siempre que no se reduzca la calidad inicialmente ofertada a los Compradores. Por tanto, ante la verificación de alguno de los eventos planteados no existirá responsabilidad a cargo de ninguna de las Partes, ni se generarán acciones u obligaciones en favor de ninguna de las Partes.

**3. Régimen de Condominio del Proyecto.** Los Compradores reconocen que con esta promesa de compra del Inmueble se adherirá a los documentos constitutivos del régimen de condominio del Proyecto, en especial al reglamento de copropiedad que establecerá los derechos, obligaciones, limitaciones, normas de convivencia y uso de los sectores exclusivos y comunes, así como todo lo relativo a la administración, mantenimiento y gastos. Por tanto, la firma del contrato de venta implicará su adhesión al referido reglamento, reconociendo que las disposiciones allí contenidas les son vinculantes y oponibles. En ese sentido, los Compradores reconocen que el Inmueble solo puede ser utilizado para vivienda familiar no pudiendo destinarlo a cualquier otro uso comercial, asociativo o de cualquier naturaleza distinta. De la misma manera, los Compradores reconocen y aceptan que la administración del condominio del Proyecto será llevada a cabo por la empresa que designe el Desarrollador mediante los documentos de constitución de condominio para salvaguardar la integridad de la obra, su buena administración y el valor de la propiedad.

**4. Justificación del Derecho de Propiedad.** El Fideicomiso justifica su derecho de propiedad sobre el Inmueble en virtud del Contrato de Fideicomiso, en el cual se establece que todas las mejoras ejecutadas o inmuebles del Proyecto forman parte del patrimonio fideicomitido administrado por la Fiduciaria. En consecuencia, el Fideicomiso posee la legitimidad para disponer del Inmueble.

**5. Contrato de Fideicomiso.** Los Compradores declaran conocer los términos y condiciones que rigen la administración del Fideicomiso según consta en el Contrato de Fideicomiso, en especial todo lo relativo al desarrollo del Proyecto y conteo de plazos para cumplir con las condiciones del punto de equilibrio y la construcción de este.

**6. Precio y Forma de Pago.** El precio de esta promesa de venta de Inmueble asciende a la suma de **CINCUENTA Y SEIS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD\$56,000.00)**, el cual debe ser pagado por los Compradores en la cuenta bancaria del Fideicomiso, según el siguiente plan de pagos:

**6.1.** La suma de **SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD\$7,934.00)** por concepto de separación del Inmueble, la cual será pagada contra la firma de este contrato.

**6.2.** La suma de **CATORCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD\$14,466.00)**, por concepto del restante del inicial del Inmueble, la cual será pagada en **Diecinueve (19) cuotas, los días 30 de cada mes, a partir del día**

**30 de Junio del 2021**, conforme a la periodicidad y en las fechas de pago, según se detalla en el **Anexo A**, correspondiente al plan de pagos, el cual es parte integral de este contrato.

**6.3.** La suma de **TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD\$33,600.00)**, por concepto del restante del precio total de la promesa de venta, el cual deberá ser pagado directamente por los Compradores o mediante préstamo, antes del vencimiento de la fecha de entrega del Inmueble o dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días calendarios contados a partir de la notificación de entrega conforme lo dispuesto en el artículo relativo a la entrega del Inmueble en este contrato. El no pago o saldo del Inmueble en los plazos establecidos se entienden como un incumplimiento a este contrato.

**7. Mecanismo para Identificación de los Pagos.** El Desarrollador comunicará a los Compradores el número de cuenta bancaria del Fideicomiso en la que deberá realizar los pagos. Esta notificación será realizada mediante la entrega de una tarjeta que contendrá el detalle de la cuenta bancaria y un código exclusivo para identificar los Compradores y sus depósitos, por lo que este se obliga a colocar dicho código al momento de realizar pagos. Dicha tarjeta será entregada por la Fiduciaria al Desarrollador y este a su vez a los Compradores únicamente para los fines aquí descritos.

**7.1.** Los Compradores deberán notificar a la Fiduciaria todos los pagos que realice mediante el envío de todos los comprobantes al correo electrónico que estará disponible en la tarjeta que le será entregada por el Desarrollador. Los pagos deberán estar debidamente identificados con el código que le sea asignado. En caso de que los pagos no sean notificados se entenderá que los mismos no han sido realizados. La Fiduciaria solo será responsable de aquellos pagos realizados al Fideicomiso que hayan sido notificados o que se encuentren debidamente identificados conforme lo dispone este artículo.

**8. Destino de los Recursos Pagados.** Los Compradores reconocen que una vez realizados los pagos en las cuentas bancarias del Fideicomiso, las cuales son administradas por la Fiduciaria, esta podrá utilizar dichos recursos conforme las estipulaciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso. En consecuencia, podrá a manera enunciativa y sin que esta enumeración implique prelación, realizar inversiones, cubrir gastos por remuneración fiduciaria, realizar pagos de comisiones a intermediarios, realizar las deducciones por penalidades, gastos o costos estipulados en este contrato, cubrir impuestos o gastos de operación del Fideicomiso, entre otros. En los casos que aplique la Fiduciaria podrá cobrar automáticamente las comisiones a las que tenga derechos por las gestiones realizadas conforme se establezca en la propuesta de servicios fiduciarios citada en el Contrato de Fideicomiso.

**9. Ajuste en el Precio.** Los Compradores reconoce que se realizarán ajustes en el precio de venta pactado por el Inmueble, en caso de verificarse un aumento en el metraje del Inmueble, o, a consecuencia de la tasa de inflación establecida en el Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV) publicado por la Oficina Nacional de Estadística (ONE), en situaciones que afecten la economía dominicana provocando alza en precios de los insumos, materiales y agregados para la construcción, mano de obra de servicios, entre otros que afecten el presupuesto de construcción de la obra en más de un tres por ciento (3%), cuyo aumento será en función de los precios establecidos en el mercado a la fecha de suscripción del presente contrato. Por tanto, los Compradores asumirá los aumentos verificados como parte del precio de venta del Inmueble. Para la aplicación de esta cláusula el Desarrollador deberá notificar los Compradores en cualquier momento y previo al último pago o saldo del Inmueble, un estado o relación en la que se justifique y refleje el incremento en el precio conforme lo acordado, indicando la diferencia a pagar a cargo de los Compradores; todo lo cual es aceptado por los Compradores.

**10. Calificación como Viviendas de Bajo Costo.** Los Compradores reconocen que están comprando un Inmueble a través de un Fideicomiso que en principio no aplica para el bono vivienda o compensación del impuesto a la transferencia de bienes industrializados y servicios (en adelante, la "**Compensación del ITBIS**"), por lo que reconoce no tener derecho o acceso a la Compensación del ITBIS, y que eventualmente, si el Desarrollador opta y decide calificar a su entera discreción el Proyecto como uno de viviendas de bajo costo pudiera beneficiarse de dicho incentivo bajo los términos y condiciones establecidos en la Ley 189-11,

siempre que las autoridades estatales correspondientes califiquen el Proyecto y le aprueben el incentivo en caso de que llegare a aplicar.

**11. Incumplimientos, Desistimientos y Penalidades.** Las Partes convienen que en caso de incumplimientos o desistimiento por parte de los Compradores o del Desarrollador, se aplicarán las siguientes disposiciones.

**11.1. Incumplimientos de los Compradores.** En caso de incumplimientos que provengan de los Compradores la Fiduciaria descontará las penalidades automáticamente de los pagos que este realice en las cuentas bancarias del Fideicomiso, aplicando los siguientes términos y condiciones:

**11.1.1.** Los Compradores se obligan a pagar una penalidad por concepto de mora del cinco por ciento (5%) sobre las sumas adeudadas y acumuladas por cada mes o fracción de mes que transcurra sin realizar los pagos estipulados en el artículo relativo al precio y forma de pago. Igual penalidad aplicará a los Compradores bajo los mismos términos y condiciones cuando este no suscriba el contrato de venta definitivo. En ambos casos el plazo se contará a partir de la fecha del vencimiento estipulada para el cumplimiento de la respectiva obligación según dispone este contrato.

**11.1.2.** Los Compradores en caso de que incumplan por más de dos (2) meses consecutivos, según los términos estipulados en los numerales precedentes, así como cualquier otra obligación estipulada a su cargo en este contrato, se entenderá cumplida una condición resolutoria que dará lugar a la terminación del presente Contrato, sin que exista necesidad de intervención judicial o extrajudicial, debiendo procederse con lo dispuesto en los párrafos siguientes.

**11.1.2.1.** El Fideicomiso y el Desarrollador en caso de que ocurra lo establecido en el párrafo anterior deberán notificar mediante comunicación por escrito a los Compradores la terminación de este contrato siempre que le hayan realizado al menos una advertencia por escrito o puesta en mora. En caso contrario, deberán indicarle por escrito que si no cumple con las obligaciones pendientes dentro del plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la referida notificación, se procederá con la terminación de este contrato, debiendo las Partes agotar el proceso establecido en el párrafo siguiente para devolver las sumas que correspondan a los Compradores.

**11.1.2.1.1.** En caso de incumplimiento y aplicación de este proceso para terminación del contrato, los Compradores deberá pagar por concepto de penalidad el diez (10%) sobre el precio de venta del Inmueble acordado mediante este contrato, debiendo procederse conforme se indica a continuación.

**11.1.2.1.2.** Si el incumplimiento se verifica antes de alcanzarse el cumplimiento del punto de equilibrio conforme al Contrato de Fideicomiso, se devolverán las sumas que correspondan los Compradores previa deducción de las penalidades y gastos establecidos en este contrato dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del último plazo otorgado a los Compradores para cumplir, o conforme se estipule en el acuerdo de terminación de este contrato si los Compradores manifiesta su interés por escrito de suscribirlo.

**11.1.2.1.3.** Si el incumplimiento se verifica luego de alcanzarse el cumplimiento del punto de equilibrio conforme al Contrato de Fideicomiso, se devolverán las sumas que correspondan los Compradores previa deducción de las penalidades y gastos establecidos en este contrato, luego de que se haya formalizado nuevamente la venta del Inmueble objeto de este contrato en favor de un tercero, se haya pagado al menos el cincuenta por ciento (50%) del inicial, y se haya suscrito el acuerdo de terminación de este contrato, en el cual se estipularán los plazos y condiciones para la devolución de los recursos, si los Compradores acepta firmarlo. Los Compradores para los fines de este párrafo otorga poder tan amplio y suficiente en favor del Desarrollador y del Fideicomiso para que puedan vender el Inmueble a un tercero; renunciando éste a cualquier derecho de acción, demanda o reclamación en contra de las Partes. Los Compradores reconoce que este procedimiento obedece a que su incumplimiento y resolución contractual afecta el flujo de caja considerado para el punto de equilibrio en ventas o financiero del Proyecto.

**11.1.3.** En caso de que los Compradores no cumplan con las previsiones de la ley FATCA, contra el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva y cualquier otra legislación se verificará una condición resolutoria que dará lugar a la terminación inmediata del presente contrato, que será notificada por el Fideicomiso y el Desarrollador. En estos casos aplicarán las disposiciones precedentes sobre porcentaje de penalidad y la devolución de la suma restante en favor de los Compradores luego de aplicar las penalidades y gastos estipulados en este contrato.

**11.2. Desistimiento de los Compradores.** En caso de retracto o desistimiento que provengan de los Compradores este deberá pagar por concepto de penalidad el diez (10%) sobre el precio de venta del Inmueble acordado mediante este contrato, la cual será descontada automáticamente por la Fiduciaria de los pagos que este realice en las cuentas bancarias del Fideicomiso, aplicando los siguientes términos y condiciones:

**11.2.1.** Si el desistimiento de compra se verifica antes de alcanzarse el cumplimiento del punto de equilibrio conforme al Contrato de Fideicomiso, se devolverán las sumas que correspondan los Compradores previa deducción de las penalidades y gastos establecidos en este contrato, según los plazos y condiciones que se estipulen en el acuerdo de terminación de este contrato.

**11.2.2.** Si el desistimiento de compra se verifica luego de alcanzarse el cumplimiento del punto de equilibrio conforme al Contrato de Fideicomiso, se devolverán las sumas que correspondan los Compradores previa deducción de las penalidades y gastos establecidos en este contrato, luego de que se haya formalizado nuevamente la venta del Inmueble objeto de este contrato en favor de un tercero, se haya pagado al menos el cincuenta por ciento (50%) del inicial y se haya suscrito el acuerdo de terminación de este contrato, en el cual se estipularán los plazos y condiciones para la devolución de los recursos. Los Compradores para los fines de este párrafo otorga poder tan amplio y suficiente en favor del Desarrollador y del Fideicomiso para que puedan vender el Inmueble a un tercero; renunciando éste a cualquier derecho de acción, demanda o reclamación en contra de las Partes. Los Compradores reconoce que este procedimiento obedece a que su incumplimiento y resolución contractual afecta el flujo de caja considerado para el punto de equilibrio en ventas o financiero del Proyecto.

**11.3. Deducciones por Terminación de Contrato a Causa de Incumplimientos o Desistimiento.** Los Compradores aceptan que, ante el incumplimiento que conlleve terminación de contrato o ante el desistimiento o retracto de la promesa de compra del Inmueble, éste será responsable de las sumas que hayan sido pagadas por concepto de comisiones a cualquier intermediario o sociedad de bienes raíces que haya promocionado y participado para que este contrato haya sido perfeccionado, así como por los gastos estipulados a su cargo y de los impuestos generados para realizar la devolución del dinero a que tenga derecho.

**12. Incumplimiento del Desarrollador.** En caso de incumplimientos de obligaciones a cargo del Desarrollador, este y el Fideicomiso deberán devolver las sumas pagadas por los Compradores si así es requerido mediante comunicación por escrito.

**13. Desistimiento del Desarrollador y el Fideicomiso.** El Desarrollador y el Fideicomiso se reservan el derecho de desistir y terminar de manera unilateral este contrato mediante notificación por escrito los Compradores con treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha efectiva de terminación, sin necesidad de que exista intervención judicial o extrajudicial. En ese sentido, los Compradores renuncian a ejercer vías de derecho en contra de la Fiduciaria, el Fideicomiso y el Desarrollador, bajo el entendido de que se le devolverán las sumas avanzadas para la compra del Inmueble, más el uno por ciento (1%) anual de interés sobre los montos pagados, contados a partir de las fechas de cada uno de los pagos y hasta el momento de aviso por escrito de la terminación de este contrato, salvo que la decisión de terminarlo sea a causa de incumplimientos de leyes nacionales, en especial FATCA y la ley de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva.

**14. Punto de Equilibrio del Proyecto.** Los Compradores reconocen y aceptan que el Desarrollador y los demás fideicomitentes en el Fideicomiso según sea aplicable deben cumplir una serie de condiciones de índole financiero, legal y técnico que se definen como punto de equilibrio y que son necesarias e imprescindibles para que el Desarrollador tenga acceso a un porcentaje de los fondos que son pagados por los compradores por concepto de preventas, con el fin de iniciar la construcción del Proyecto, según se establece en el Contrato de Fideicomiso.

**14.1.** Los Compradores aceptan que en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio el Proyecto no podrá ser construido y la Fiduciaria procederá con la liquidación anticipada del Fideicomiso mediante la devolución de los aportes realizados por los fideicomitentes y de los pagos hechos por los compradores. En ese sentido, los Compradores renuncian a cualquier derecho de acción o a ejercer vías de derecho, incoar demandas, reclamaciones o recursos en contra de la Fiduciaria, del Fideicomiso o del Desarrollador por el no cumplimiento del punto de equilibrio y no construcción del Proyecto, en el entendido de que para los Compradores el establecimiento del mecanismo del punto de equilibrio ha sido una condición sin la que no hubiese suscrito este contrato gracias al nivel de seguridad que se ofrece en la compra del Inmueble al existir un esquema de fideicomiso y administración fiduciaria para la construcción del Proyecto.

**15. Garantías de Derecho sobre el Inmueble.** El Desarrollador garantiza los Compradores los vicios ocultos y la evicción, comprometiéndose a responder por dichos conceptos. Los Compradores aceptan que la garantía por vicios ocultos se pierde si se evidencia un uso inadecuado, abusivo o incluso desuso, así como en los casos de remodelación y/o modificación, instalación de equipos y accesorios que afecten la estructura o instalaciones del Inmueble, por los Compradores, sus contratistas o demás personas que realicen dichos trabajos para él. Igualmente, la garantía por vicios ocultos quedará sin efecto en el caso de que los Compradores no hayan dado mantenimiento a los equipos con la rigurosidad requerida por el fabricante, o permita que las partes del Inmueble objeto de reclamo sean reparadas o tocadas por una persona que no haya sido autorizada por escrito por el Desarrollador.

**16. No Responsabilidad de la Fiduciaria.** Las Partes reconocen que la Fiduciaria no contrae responsabilidad por lo siguiente:

**16.1.** Los planos, estudios, presupuestos, licencias o permisos y demás aspectos técnicos necesarios para la construcción del Proyecto.

**16.2.** La comercialización, promoción, construcción, supervisión, terminación, entrega y calidad del Proyecto, pues en virtud del Contrato de Fideicomiso únicamente funge como administrador para realizar la planificación financiera y administrativa para la construcción del Proyecto. En consecuencia, no es responsable ni garantiza el tiempo de construcción del Proyecto, ni los vicios ocultos del mismo.

**16.3.** El valor o precio de venta del Inmueble.

**16.4.** La determinación, eficacia o el cumplimiento de las condiciones del Punto de Equilibrio necesarias para iniciar la construcción del Proyecto y culminar su construcción, en el entendido de que las referidas condiciones han sido convenidas como una buena práctica de gestión para la construcción de proyectos inmobiliarios.

**16.5.** El uso que haga el Desarrollador, los proveedores, suplidores, contratistas o terceros, de los recursos líquidos pagados durante la administración fiduciaria para la construcción del Proyecto.

**16.6.** Los recursos o el aporte de estos cuando hagan falta para cubrir gastos del Fideicomiso o para la construcción del Proyecto. La Fiduciaria no garantiza que el Desarrollador en su calidad de fideicomitente realice el aporte de los recursos a los que está obligado en virtud de la planificación financiera o aquellos adicionales que sean necesarios para la terminación del Proyecto.

**16.7.** El tiempo de respuesta y obtención a favor de los Compradores de la compensación del Impuesto a la Transferencia de Bienes y Servicios (ITBIS), toda vez que el cumplimiento de los requisitos y condiciones

para obtenerlo dependen única y exclusivamente de los Compradores y de la evaluación que realice la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

**16.8.** Las pérdidas, desvalorizaciones y afectaciones a los bienes o derechos que conforman el Patrimonio Fideicomitado.

**17. Entrega del Inmueble.** Las Partes reconocen que la entrega del Inmueble será realizada **en un plazo de Diecinueve (19) meses** contados a partir del cumplimiento del punto de equilibrio del Proyecto, o dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días calendarios contados a partir de la notificación de entrega que sea realizada por el Desarrollador los Compradores, lo que ocurra primero, previa verificación del saldo del precio de venta. Automáticamente aplicará una prórroga de seis (06) meses luego de vencida la fecha de entrega. Las Partes reconocen que de encontrarse listo el Inmueble antes que la emisión del certificado de título se procederá con la entrega de llaves y toma de posesión, siempre y cuando los Compradores hayan pagado el precio convenido u obtenga el financiamiento para el saldo en una entidad de intermediación financiera que acceda a otorgárselo sin la entrega del certificado de título.

**17.1. Penalidades por Retraso en el Saldo del Inmueble.** Los Compradores reconocen que ante el incumplimiento en los plazos para el saldo del Inmueble aplicarán las penalidades pactadas en este contrato. Los Compradores se comprometen a pagar el dos (2%) sobre las sumas pendientes de pago al Fideicomiso para el saldo del Inmueble por cada mes o fracción de mes que tarde en iniciar el proceso de gestión de financiamiento, luego de que el Desarrollador le notifique la disponibilidad del Inmueble para su entrega. En caso de que el contrato de venta definitivo o el contrato préstamo hipotecario esté aprobado y los contratos elaborados por la Fiduciaria o la entidad bancaria estén listos para la firma de los Compradores y éstos no lo suscriban en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de disponibilidad para firma a requerimiento de la institución financiera, del Desarrollador o del Fideicomiso, se obliga a pagar el cinco (5%) sobre las sumas pendientes de pago al Fideicomiso para el saldo del Inmueble por cada mes o fracción de mes que transcurra sin formalizar el contrato de venta definitivo o el contrato de venta con préstamo hipotecario, según sea aplicable, sin perjuicio del derecho del Fideicomiso o del Desarrollador de dar por terminado este contrato por incumplimiento de los Compradores o resolución contractual de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial. La misma penalidad, plazos y esquema propuesto en este párrafo aplicará para los casos en que el contrato de venta definitivo se encuentre listo para la firma

**18. Contrato de Venta.** Las Partes convienen en suscribir un contrato de venta definitivo en el que puedan individualizar el Inmueble con una designación catastral conforme al régimen de condominio del Proyecto, con el propósito de que los Compradores pueda realizar el traspaso de los derechos de propiedad. La firma de este contrato deberá realizarse previo al vencimiento del plazo acordado para la entrega del Inmueble en el artículo precedente.

**19. Asamblea de Compradores.** Las Partes reconocen que con la suscripción de este contrato se crea la figura de la asamblea general de compradores y la figura del representante común de los compradores. La Fiduciaria será el representante común de los compradores, o, en cambio, será la persona que por esta sea contratada con cargo al Fideicomiso, cuya función es únicamente convocar, organizar, levantar acta y nómina, y fungir como vocero de la asamblea general de compradores. La asamblea general de compradores tendrá como única atribución decidir si asume o no, directamente, a través de la contratación de un tercero, o mediante la presentación de un fideicomitente adherente o fideicomitente sustituto, el desarrollo, construcción, comercialización y entrega del Proyecto en caso de materialización de la garantía fiduciaria conforme lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso. El quórum será de las dos terceras partes (2/3) de los compradores y sus decisiones serán adoptadas por mayoría simple de votos, bajo el entendido de que cada Comprador tendrá derecho a un voto.

**19.1.** En ese sentido, si la asamblea general de compradores decide asumir el Proyecto, deberá continuarlo según la nueva estructura de negocios en el Fideicomiso que sea acordada, pero cumpliendo con las mismas obligaciones estipuladas en el Contrato de Fideicomiso y en todos los demás contratos suscritos durante la administración fiduciaria, subrogándose total o parcialmente en los derechos del fideicomitente promotor, según los nuevos términos y condiciones que sean pactados a tal efecto.



**20. Gastos e Impuestos.** Los Compradores pagarán los gastos, incluyendo impuestos por traspaso de los derechos de propiedad sobre el Inmueble que fueren aplicables, así como los costos legales por la firma de este contrato y los demás documentos que deban ser firmados para la terminación de este contrato en los casos que provenga de incumplimientos o desistimiento de los Compradores, así como los gastos por impuestos aplicables para poder realizar la devolución de las sumas a las que tiene derecho. Los Compradores serán responsables de la gestión de las exenciones que le sean aplicables conforme a la legislación vigente. El Desarrollador cubrirá los gastos de desvinculación o retracto por causas que le sean imputables. Las Partes aceptan que los gastos o costos legales son los siguientes, los cuales serán cobrados en su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América a la tasa de venta del día de la facturación:

**20.1.** La suma de **CINCO MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$5,000.00)** más impuestos aplicables, por concepto de vinculación o suscripción de este contrato.

**20.2.** La suma de **DOS MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100(RD\$2,500.00)** más impuestos aplicables, por concepto de adendas o modificaciones a este contrato, si aplica.

**20.3.** La suma de **CINCO MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$5,000.00)** más impuestos aplicables, por concepto de desvinculación o suscripción de acuerdos de terminación de contrato de promesa de venta, si aplica.

**20.4.** La suma de **CINCO MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$5,000.00)** más impuestos aplicables, por concepto de gastos para formalización del contrato de venta definitivo en los casos en que el saldo no se realice a través de financiamiento por parte de los Compradores, si aplica.

**21. Gestión de la Información.** Los Compradores autorizan a la Fiduciaria, al Desarrollador y las personas físicas o morales, sean entidades de intermediación financiera o no, interesadas en financiar la compra del Inmueble objeto de este contrato, a consultar sus datos personales, de crédito, o de cualquier otra naturaleza en base de datos públicas o privadas, nacionales o internacionales, así como a mantener en sus archivos o base de datos las informaciones obtenidas y a compartirla con otras sociedades con las que la Fiduciaria posea relación de negocios, siempre que sea en el interés de realizar gestiones o cumplir obligaciones en virtud de este contrato, sin que esto signifique una violación de índole penal, a la Ley Núm. 172-13, o a cualquier otra normativa aplicable.

**22. Licitud de Fondos.** Los Compradores declaran que los fondos con los cuales pagará el precio de venta del Inmueble tienen y tendrán un origen lícito. Los Compradores se obliga a entregar a la Fiduciaria todas las informaciones y documentos que le sean requeridos, en forma veraz y en un plazo no mayor a dos (2) días hábiles contados a partir de la solicitud, con el fin de realizar una eficiente prevención en el lavado de activos al tenor de la Ley 155-17, así como prestar toda su colaboración para lograr un eficiente cumplimiento de esta obligación. La Fiduciaria podrá en cualquier momento terminar este contrato por sospecha, noticias, vínculos o por encontrarse los Compradores en las listas para el control de lavado de activos, sean estas administradas por autoridades nacionales o internacionales. El incumplimiento de esta cláusula o la verificación de una de sus condiciones verifican una condición resolutoria del contrato.

**23. No Cesión.** Este contrato no podrá ser transferido, traspasado, cedido o delegado por ninguna de las Partes a otra persona sin el consentimiento previo y por escrito de la otra Parte, la cual deberá notificar su respuesta a la otra Parte de manera escrita dentro de los cinco (5) días laborables siguientes a la fecha en que la Parte lo haya solicitado. En ningún caso deberá interpretarse un silencio positivo. Esto con el propósito de que la Fiduciaria pueda hacer la evaluación del cesionario respecto del cumplimiento de sus políticas internas y la normativa sobre FATCA y prevención de lavado de activos, financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva. El incumplimiento de esta cláusula verificará una condición resolutoria que dará lugar a la terminación de este contrato. Las Partes reconocen que no estará afectado por esta cláusula el otorgamiento de garantías fiduciarias y la cesión de los contratos de promesa de venta al cualquier acreedor garantizado conforme las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso y los certificados de garantía fiduciaria que sean emitidos.

**24. Confidencialidad.** Las Partes reconocen y admiten que toda información y documentación compartida entre ellas, así como los términos y condiciones específicas de este contrato constituyen información privilegiada y confidencial. En tal virtud, las Partes se obligan y comprometen a no revelar a ningún tercero, directa o indirectamente, en ninguna circunstancia, la información que haya sido obtenida como consecuencia del consenso de este contrato o de su ejecución, a excepción del personal de las Partes, o en caso de que fuere requerido por alguna autoridad competente del orden judicial o administrativo. Las Partes se comprometen a implementar las medidas necesarias y legales para que su personal mantenga como confidencial las informaciones y documentaciones originales en virtud de este contrato.

**25. No Asociación Comercial.** Las relaciones entre las Partes resultantes del presente contrato serán aquellas que se deriven de su objeto, no pudiendo considerarse lo contenido en el mismo como constitutivo de asociación comercial o empresarial entre ellas; la actividad conjunta de las Partes contratantes se limitará expresamente a lo consignado en el presente contrato.

**26. Ejecutoriedad.** El presente contrato ha sido concertado para el beneficio mutuo de las Partes, por lo tanto, el mismo es ejecutorio entre ellas, sus causahabientes, cesionarios, contratistas y subcontratistas, así como a sus respectivos representantes legales.

**27. Títulos y Subtítulos.** Los títulos y subtítulos de cada uno de los artículos del presente contrato han sido colocados para fines de conveniencia, los cuales de modo alguno deberán considerarse que limitan o afectan el contenido del párrafo o sub párrafo que encabezan y no afectarán de ninguna manera el sentido y la interpretación de las disposiciones a las cuales hacen referencia.

**28. Nulidad de Cláusulas.** Si alguna de las cláusulas de este contrato se prueba por algún motivo, parcial o totalmente nula, dicha nulidad afectará solamente la parte de dicha cláusula que se anula y se considerará como si dicha cláusula o parte de esta no se hubiere convenido. En todos los demás aspectos, este contrato se considerará completamente válido, y seguirá surtiendo sus mismos efectos, quedando libre de toda nulidad, afectación o perjuicio que interrumpa o entorpezca su ejecución y cumplimiento.

**29. Acuerdo Completo.** Este contrato pone en vigor el entendido completo entre las Partes respecto del objeto de este y sustituye todos los contratos o acuerdos previos, arreglos y entendidos entre éstas, sean de forma verbal o escrita que hayan existido entre las Partes con anterioridad a la firma de este.

**30. Modificaciones.** El presente contrato no podrá ser modificado a menos que las Partes contratantes así lo convengan de manera expresa. Por tanto, cualquier modificación o adición al presente Contrato requerirá para su validez, el diligenciamiento de la respectiva adenda, suscrita por las Partes.

**31. Fuerza Mayor o Caso Fortuito.** Si por causa de fuerza mayor o caso fortuito, una de las Partes incumpliere sus obligaciones contractuales de conformidad con lo estipulado en el presente contrato, se procederá de conformidad con las prescripciones que fueren aplicables según el derecho.

**32. Elección de Domicilio y Notificaciones.** Todos los avisos requeridos o que están permitidos dar según este contrato, deberán ser considerados debidamente hechos si son enviados por escrito con acuse de recibo o notificados por ministerio de alguacil en las respectivas direcciones de las Partes indicadas en este contrato. Los domicilios de elección de las Partes son las direcciones que se mencionan al inicio del presente contrato. Para fines de comunicación los Compradores podrá ser contactado a los teléfonos 347-935-7471 / 443-454-3187 y correo electrónico katherine\_mb@hotmail.com / tonio1026@gmail.com.

**33. Solución de Controversias.** Las Partes se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para resolver de forma amigable todo diferendo o controversia que surja durante la ejecución del presente contrato. En caso de que no pueda lograrse un acuerdo amigable y una vez agotado el esfuerzo conciliatorio descrito en este artículo, las Partes someterán el litigio, la controversia o la reclamación resultante de este contrato o relativo al

mismo, su incumplimiento, su interpretación, su resolución o nulidad por ante los tribunales de la República Dominicana.

**34. Ley Aplicable y Jurisdicción Competente.** Las Partes declaran que el presente contrato será interpretado, regido y ejecutado bajo las leyes dominicanas y con sujeción a las jurisdicciones competentes de la República Dominicana. Para lo no previsto en el presente acto, las Partes se remiten a las disposiciones del derecho común.

**Hecho, Leído y Firmado** en tantos originales como Partes contratantes, todos de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, a los Once (11) días del mes de Junio del año dos mil veintiuno (2021).

**Por el Fideicomiso:**

\_\_\_\_\_  
**EMILIA YODELIS FERNÁNDEZ SÁNCHEZ**  
Gestor Fiduciario

**Por el Desarrollador:**

\_\_\_\_\_  
**HORACIO DIEGO STAGNO**  
Gerente

**Por el Desarrollador:**

\_\_\_\_\_  
**DOLLY MAGDALENA MARTÍNEZ PÉREZ**  
Gerente

**Por los Compradores:**

\_\_\_\_\_  
**ANA KATHERINE MATOS BATISTA y MONTONIO DEWAYNE MACKELL**  
Debidamente representados por **HENRY ALBERTO UREÑA MUÑOZ**

Yo, \_\_\_\_\_, Abogado Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, Matricula No. \_\_\_\_\_, CERTIFICO Y DOY FE, que las firmas que anteceden fueron puestas libre y voluntariamente ante mí por los señores **EMILIA YODELIS FERNÁNDEZ SÁNCHEZ, HORACIO DIEGO STAGNO, DOLLY MAGDALENA MARTÍNEZ PÉREZ Y HENRY ALBERTO UREÑA MUÑOZ**, de generales y calidades que constan, declarándome los mismos, que éstas son las firmas que acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas, tanto públicos como privados, por lo que las mismas merecen entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, a los Once (11) días del mes de Junio del año dos mil veintiuno (2021).

\_\_\_\_\_  
**Notario Público**