

CONTRATO DE INTENCIÓN DE COMPRA Y VENTA.

Entre: **DE UNA PARTE**, la compañía **CAPITAL REAL STATE PAREDES & MEJIA S.R.L**, empresa organizada de conformidad con las leyes de la República, con su correspondiente Registro Nacional de Contribuyente RNC. 132-57708-6, debidamente representada por sus gerentes **ING. JOSE DEL CARMEN PAREDES MARTINEZ, y JHONATAN MANUEL PAREDES MEJIA**, dominicanos, mayores de edad, solteros, portadores de las cedulas de identidad y electoral Nos. 001-1421519-7 y 402-3312200-7, respectivamente, con domicilio social en la calle Principal No. 39, sector Barrio Holguin, Santo Domingo, República Dominicana, disponible también en los números 829-797-7490, 809-828-3161 y en los correos electrónicos PareJoseDelCaemen@Gmail.Com y Jhonatan0y6@Gmail.com, quienes en lo sucesivo de este contrato se denominaran **LA PRIMERA PARTE, EL VENDEDOR o POR SU PROPIO NOMBRE.**

Y de la otra parte, la señora _____, dominicana, mayor de edad portadora de la cedula de identidad y electoral No. _____, disponible en el correo electrónico _____, y en el teléfono _____, residentes en _____; quienes en lo adelante para los fines del presente contrato se denominarán **LA SEGUNDA PARTE, LOS COMPRADORES o POR SUS PROPIOS NOMBRES.**

PREAMBULO:

POR CUANTO: **EL VENDEDOR** es propietario del inmueble en el que se está desarrollando un proyecto de viviendas, ubicado en **LA ROMANA**, con el nombre de **RESIDENCIAL BELLA MAR O BELLA MAR VILLAGE CALETA**, en esta ciudad de La Romana, Republica Dominicana, y que, habiendo convenido **EL COMPRADOR**, en comprar y **EL VENDEDOR** en vender, formalizan por medio del presente **CONTRATO DE INTENCIÓN DE COMPRA**.

POR CUANTO: A que **LA PRIMERA PARTE** declara, reconoce y promete que está autorizado jurídicamente a vender los inmuebles del proyecto objeto del presente acuerdo.

POR CUANTO: **EL VENDEDOR** ha decidido agotar una fase de preventa, con el ánimo de asegurar la factibilidad comercial.

POR CUANTO: A QUE LAS PARTES acuerdan que ninguna conversación entre LAS PARTES o con terceros, de forma verbal, telefónica, correo electrónico o de cualquier tipo no forma parte de ninguna pasada o presente negociación, sino que los acuerdos que regirán las negociaciones entre LAS PARTES, son los ya definidos y plasmados en el presente acuerdo.

POR TANTO y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente acuerdo.

SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO I. OBJETO: **EL VENDEDOR** se compromete, durante el periodo establecido más adelante, a vender, libre de todas cargas o gravámenes, a **EL COMPRADOR**, un inmueble el cual está siendo construido dentro del título madre, sobre una porción de terreno con una superficie de **CUARENTA Y CUATRO MIL TREINTA METROS CUADRADOS (44,030MTS)** identificada con la matricula No. 3000211503, dentro del inmueble: parcela 1-A del DISTRITO CATASTRAL No. 2.2, ubicado en La Romana, La Romana y el titulo correspondiente a el solar mencionado anteriormente, será uno de los resultantes, del proceso de subdivisión mencionado previamente, con una superficie de **DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200.00)**, aproximadamente, con el numero transitorio, según el **MASTER PLAN, No. 48**, donde se construirá una vivienda de **UN NIVEL**, con una superficie aproximada de **NOVENTA METROS CUADRADOS (90.0MTS)**, un espacio para patio de **CIENTO DIEZ METROS CUADRADOS (110MTS)** LAS PARTES firman el **MASTER PLAN**, del proyecto, fachada y distribución, a los fines de ubicar la unidad objeto del presente acuerdo.

PARRAFO I- DISTRIBUIDO DE LA SIGUIENTE MANERA: Sala- comedor, cocina con tope de granito, solo la parte horizontal, no en la pared vertical debajo de los gabinetes, área de lavado y marquesina proyectada/destechada para 2 vehículos. No incluye herrería de la Vivienda, ni accesorios adicionales como tinaco, bomba, calentador, aire acondicionado ni ningún equipo adicional a la estructura de la casa.

ARTÍCULO II- PRECIO, SEPARACION Y SALDO- INMUEBLE: El precio total de la venta del inmueble convenido y pactado entre las partes ha sido fijado en la suma de **CIENTO OCHO MIL DOLARES AMERICANOS CON 00/100 (U\$108,000.00)**.

PARRAFO I- PLAN DE PAGO: LAS PARTES han acordado un plan de pago, para formalizar la presente intención de compra, de la siguiente forma:

MONTO	FECHA	CONCEPTO
US\$5,000.00	13 agosto 2025	Separación
US\$5,800.00	15 de octubre 2025	Completivo 10%
US\$2,700.00	15 noviembre 2025	Abono
US\$2,700.00	15 diciembre 2025	Abono
US\$2,700.00	15 enero 2026	Abono
US\$2,700.00	15 febrero 2026	Abono
US\$2,700.00	15 marzo 2025	Abono
US\$2,700.00	15 abril 2026	Abono
US\$2,700.00	15 mayo 2026	Abono

US\$2,700.00	15 junio 2026	Abono
US\$2,700.00	15 julio 2026	Abono
US\$2,700.00	15 agosto 2026	Abono
US\$2,700.00	15 septiembre 2026	Abono
US\$2,700.00	15 octubre 2026	Abono
US\$64,800.00	15 noviembre 2026	Saldo

ARTÍCULO III- PROCEDENCIA LICITA DE LOS FONDOS: LA SEGUNDA PARTE aseguran bajo la augusta fe del juramento, que el origen de los fondos del capital utilizado para esta operación es de origen lícito, de operaciones legales y nunca prevenientes de negocios fraudulentos o ilegales de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana y se compromete a entregar cualquier documento que **LA PRIMERA PARTE** solicite, en lo referente al origen de los fondos y/o su actividad profesional o comercial.

PARRAFO I- INCUMPLIMIENTO DE PAGO SI EL COMPRADOR, NO HA RECIBIDO EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO: LAS PARTES se sujetan a las disposiciones de los Artículos 1589 y siguientes del Código Civil de la Republica Dominicana que regulan la promesa de venta, y convienen lo siguiente: En caso de que **EL COMPRADOR**, por motivos injustificados, no efectuare en la fecha estipulada los pagos establecidos en el ARTÍCULO II del presente contrato, habiendo **EL VENDEDOR** cumplido con las condiciones establecidas y las garantías que se indican más adelante, y luego de transcurrir quince(15) días de la intimación de pago que deberá notificar **EL VENDEDOR** a **EL COMPRADOR**, sin que **EL COMPRADOR**, haya obtemperado a dicha intimación y se haya puesto al día con el plan de pago establecido en este contrato, la presente negociación quedara para **EL COMPRADOR** sin ningún valor, ni efecto, sin necesidad de intervención judicial o procedimiento alguno. El incumplimiento de pago transcurrido los **QUINCE (15)** días antes mencionados, será interpretado como un **DESISTIMIENTO**, para los fines y consecuencias del presente contrato. **EL COMPRADOR**, serán penalizado con el **TRENTA POR CIENTO (30%)**, de las sumas desembolsadas como abonos a balances pendientes y/o pagos en sentido general, que su finalidad sea para la presente negociación del inmueble objeto del presente contrato y les seria devuelto el restante **SETENTA POR CIENTO (70%)**.

PARRAFO II- DEVOLUCIÓN DEL EXCEDENTE, SI HAY INCUMPLIMIENTO DE PAGO o EL COMPRADOR, NO HA RECIBIDO EL INMUEBLE: Es entendido entre LAS PARTES que la cantidad equivalente al **SETENTA POR CIENTO (70%)** restante de la suma indicada sobrante luego de la penalidad establecida en el párrafo anterior, le será devuelta a **EL COMPRADOR** en el plazo de quince (25) días hábiles, computables a partir de que **EL VENDEDOR** reciba de un nuevo adquiriente el pago correspondiente, para la nueva compra de la unidad objeto del presente contrato.

PARRAFO III- COMISION PAGADA A VENDEDORES: EL COMPRADOR, reconoce que en caso de incumplimiento y/o desistimiento de **EL COMPRADOR** que genere dejar sin efecto la

presente negociación de compra, los montos que hayan sido pagados a vendedores, serán descontados del monto a devolver a **EL COMPRADOR**; Esta comisión no será descontada cuando la Empresa sea objeto de incumplimiento o por causas de fuerza mayor no pueda dar término al presente convenio, será entregado el cien por ciento por **EL VENDEDOR** a **EL COMPRADOR**.

ARTÍCULO IV- VENTA DEFINITIVA: Queda entendido entre las partes, que este acuerdo es una intención de compra y la venta definitiva se perfeccionara y se realizara, cuando **EL VENDEDOR**, reciba la suma total del precio de venta (Si hay un financiamiento directo **EL VENDEDOR** para los fines y consecuencias del presente contrato se interpreta como pago de la suma total, cuando haya saldado el financiamiento), y se cumplan todas las condiciones establecidas en el presente contrato, comprometiéndose las partes, en ese momento, a firmar el contrato definitivo de compra-venta, una vez se verifique la recepción del precio total de venta, **EL VENDEDOR** entregaran a **EL COMPRADOR**, en un plazo no mayor de QUINCE (15) días hábiles, los siguientes documentos:

1. Original del Certificado de Titulo del inmueble indicado en el artículo 1ro. Del presente contrato, expedido por el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís;
2. Original de la Certificación expedida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en la cual se haga constar que EL VENDEDOR esta al día en el pago de los impuestos a la propiedad inmobiliaria (IPI). Certificación de inmueble al día;
3. Acuse de recibo de la solicitud de Certificación de cargas y Gravámenes (Estatus jurídico) donde conste la no existencia de gravámenes.

ARTÍCULO V- TRIBUTACIÓN Y OTROS COMPROMISOS: A partir de la suscripción del presente contrato de venta definitiva, todos los impuestos, tributos, tazas, contribuciones o gravámenes que se generen en razón del derecho de propiedad sobre el inmueble, correrán por cuenta única y exclusiva de **EL COMPRADOR**.

ARTÍCULO VI – FECHA DE ENTREGA; **EL VENDEDOR** se compromete a cumplir con su obligación de edificar y tener listo el inmueble para su entrega a más tardar el día treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025).

ARTÍCULO VII – GARANTIA DE CONSTRUCCIÓN: **LA PRIMERA PARTE** se compromete a garantizar a la **SEGUNDA PARTE** por un periodo de un (1) año, contados a partir de la entrega de la vivienda, cualquier vicio de construcción que pudiera tener el mismo, entendiendo dichos vicios como aquellos que impidan la habilidad de la vivienda o que provoquen su deterioro progresivo. En consecuencia, **LA PRIMERA PARTE** no será responsable de deterioros debido a usos inadecuados por **LA SEGUNDA PARTE** tales como roturas de puertas, llavines, gabinetes de cocina, etc., o por abandono, deterioro natural, o deterioro por trabajos realizados por **LA SEGUNDA PARTE**, o por caso fortuito o de fuerza mayor.

PARRAFO I – INCLUSIÓN DE CLAUSULA EN CASO DE VENTA: Adicionalmente en caso de que **EL COMPRADOR** que decida, vender, donar, traspasar, aportar en naturaleza a una persona física o moral o comprometer en cualquier forma, sus derechos del inmueble objeto del presente acuerdo; asume la obligación de incluir en su contrato de venta o de cualquier tipo que lo haga un tercero, la obligación de **EL COMPRADOR** o nuevo propietario bajo cualquier motivo, de cumplir con las **normas de convivencia del proyecto RESIDENCIAL BELLA MAR**, descritas en este artículo, pero también la obligación no solo de cumplir las descritas en este mismo artículo, sino todas las incluidas en las normas de convivencia y comprometer a **EL PROPIETARIO** futuro y a que él y sus propietarios subsiguientes acuerden cumplir dichas normas y el compromiso asumido en el presente acuerdo.

ARTÍCULO VIII – PROHIBICIÓN DE ENAJENACIÓN Y AFECTACIÓN. – Durante el periodo de vigencia de la presente negociación del inmueble antes descrito, **EL VENDEDOR** no podrá vender, ceder, transferir, afectar, gravar, hipotecar o enajenar a terceras personas el inmueble anteriormente descrito.

ARTÍCULO IX – EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA: **EL COMPRADOR**, es libre de ejercer o no la opción que por este contrato se establece a su favor en la forma y según las condiciones indicadas en el mismo. Si **EL COMPRADOR**, no ejerciera la misma, comunicará su decisión a **EL VENDEDOR** de no formalizar la compra, por escrito con acuse de recibo con por lo menos UN (1) MES de antelación al vencimiento de la misma. Para poder ejercer su derecho del presente artículo, deberá acatarse a las condiciones establecidas en este mismo contrato, artículo II en todas su condiciones incluyendo los montos, las modalidades de pago y penalizaciones.

ARTÍCULO X – DERECHO COMÚN – LAS PARTES aceptan todas las estipulaciones y convenciones del presente contrato y para lo no previsto en el mismo se remiten al derecho común de la República Dominicana.

PARRAFO I – SESIÓN DE DERECHO: **EL COMPRADOR**, no podra ceder los derechos adquiridos bajo el presente contrato, sin antes estar al día en todas sus obligaciones de pago y haber obtenido la autorización escrita de **EL VENDEDOR**.

ARTÍCULO XI – LO NO PREVISTO: **LAS PARTES**, disponen que, para aquellos asuntos no previstos en presente contrato, estas se acogen a las leyes y principios del derecho común de la República Dominicana, no pudiendo prorrogarse esta disposición contractual.

ARTÍCULO XII – JURISDICCIÓN COMPETENTE: **LAS PARTES** de comun acuerdo estipulan que el tribunal competente para dirimir cualquier disputa, reclamación o controversia que pudiera surgir en la aplicación, ejecución o interpretación del presente contrato sera la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial del Municipio de La Romana, República Dominicana.

ARTÍCULO XIII – ELECCIÓN DE DOMICILIO Y NOTIFICACIONES: Todas las notificaciones o comunicaciones que deban ser realizadas en virtud del presente contrato seran realizaras validamente mediante carta con apuse de recibo, entregada en mano (con confirmación), correo certificado o mediante acto de alguacil, a las direcciones de LAS PARTES plasmadas al inicio de este contrato.

PÁRRAFO I – CAMBIO DE DOMICILIO: Cualquier cambio de domicilio, telefono o persona de 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 o de contacto por escrito, daran como buenas y validas las notificaciones realizadas al domicilio o las vias que consten en el presente documento.

ARTÍCULO XIV . ALCANCE DEL CONTRATO. El presente contrato cancela todos los demás acuerdos de las partes hayan podido firmar previamente, relacionado en cualquier forma con el inmueble y constituye el entindido cabal entre las partes. Las conversaciones y afirmaciones orales echas previamente o durante las negociaciones del presente contrato no constituyen parte del mismo.

ARTÍCULO XV – INDIVIDUALIDAD DE LAS CLAUSULAS: Si alguna disposicion de este contrato o la aplicación del mismo en cualquier circunstancia en alguna forma, resulta nula o inejecutable por la decisión de un tribunal apoderado directamente del caso, por control difuso o concentrado por disposicion de algun organo estatal, la emision de un decreto, codigo, ley, resolucion, circular o suscripcion de un tratado internacional, esto no afectara el resto de este contrato o la aplicación de tal disposicion para circunstancias distintas de aquellas para la cual devino invalida o inejecutable, y cada disposicion de este contrato sera valida hasta donde sea permitido legalmente.

ARTÍCULO XVI – LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD CIVIL A TERCEROS: LAS PARTES acuerdan que para los fines y consecuencias del presente acuerdo o otros entre las partes liberan de toda responsabilidad civil a terceros, ya que no tiene la facultad juridica de concretizar negocios, ni tiene decisiones para aprobaciones o desaprobaciones de condiciones en el **RESIDENCIAL BELLA MAR**.

ARTÍCULO XVII – DERECHO A PUBLICITAR INMUEBLE: LAS PARTES acuerdan que el inmueble objeto del presente contrato puede ser publicitado por los medios que el proyecto, las empresas o personas que **EL VENDEDOR** haya autorizado a vender el proyecto si lo cree necesario a los fines de mejorar el branding del proyecto o aumentar el nivel de ventas del mismo siempre que las imágenes y grabaciones no incluyan el inmueble con el mobiliario dentro del mismo.

ARTICULO XVIII- AUTORIZACIÓN DE REMODELACION ESPECIFICA: **LA PRIMERA PARTE** autoriza a **LA SEGUNDA PARTE** agregarle al inmueble una escalera metalica en la parte tracera de la villa para tener acceso a la azotea, agregar barras de acero inoxidable

para proteger el ventanal y ademas colocar barras protectoras en el segundo nivel en acero inoxidable decorativo, estas modificaciones seran a su costo y con el contratista de su elección.

HECHO Y FIRMADO DE BUENA FE en TRES (03) originales, del mismo tenor y efecto, uno para cada uno de las partes y otro para la notaría actuante. En esta ciudad de La Romana, Republica Dominicana. A los quince (15) días del mes de agosto del año Dos Mil Veinticinco (2025).

JOSÉ DEL CARMEN PAREDES MARTÍNEZ

En representación de CAPITAL REAL STATE PAREDES Y MEJIA S.R.L

VENDEDOR

JHONATAN MANUEL PAREDES MEJIA

VENDEDOR

COMPRADORA

Yo **DR. PEDRO ANTONIO VARGAS MONTILLA**, Abogado Notario Público inscrito en el Colegio Dominicano de Notarios, colegiatura No.5976, CERTIFICO Y DOY FE; Que las firmas que anteceden han sido puestas libre y voluntariamente por los señores **JOSÉ DEL CARMEN PAREDES MARTÍNEZ, JHONATAN MANUEL PAREDES MEJIA** y

, todos de generales que constan y quienes han declarado que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos los actos tanto públicos como privados a la cual se le debe dar entero crédito y fe. En esta ciudad de La Romana, Republica Dominicana, a los quince (15) días del mes de agosto del año Dos Mil Veinticinco (2025).

DR. PEDRO ANTONIO VARGAS MONTILLA

Notario Público