

## **CONTRATO DE PROMESA DE VENTA**

### **Entre:**

De otra parte, **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO TURÍSTICO BLU TERRENAS**, patrimonio autónomo, organizado y existente bajo la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso de la República Dominicana; titular del Registro Mercantil No. Foo1350SD, provisto del Registro Nacional de Contribuyente (RNC) número [REDACTED], administrado por **HTS FIDUCIARIA, S.A.**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el No. 1-32-00957-6, titular del Registro Mercantil No. 159602SD; con domicilio social y asiento principal establecido en calle Federico Geraldino No. 47, esquina Avenida Gustavo Mejía Ricart, Plaza Jénika, Local No. 402, Sector Piantini, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, representada por su Gerente General y Gestor Fiduciario, la señora **Leina Patricia Bezi Lora**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad No. 065-0033156-3, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana; actuando de conformidad al Acta de Asamblea General Combinada celebrada en fecha nueve (09) de junio del año dos mil veinte; haciendo elección de domicilio en la oficina de **HTS Fiduciaria, S.A.**; la cual en lo que sigue del presente contrato se denominará **"LA PROMITENTE VENDEDORA"**;

De una parte, **DACC INVESTMENT BLU, S.R.L.**, sociedad de responsabilidad limitada, organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con Registro Mercantil número 180320SD y Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 1-32-49125-4, con domicilio social ubicado en la calle Frank Felix Miranda No. 51, Ensanche Naco, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, entidad debidamente representada por su gerente, el señor **Vincenzo Odoguardi**, de nacionalidad italiana, mayor de edad, provisto de la cédula de identidad No. 001-1819691-4, domiciliado en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; parte que en lo que sigue del presente contrato se denominará por su denominación social completa o como **"EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR"**; y

De la otra parte, el señor [REDACTED], de nacionalidad [REDACTED], mayor de edad, soltero, portador del pasaporte No. [REDACTED], domiciliado y residente para estos fines en [REDACTED] y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional República Dominicana; parte que en lo adelante se denominará **"LA PROMITENTE COMPRADORA"**.

Cuando se haga referencia a la sociedad **HTS FIDUCIARIA, S. A.**, se denominará como: **"LA FIDUCIARIA"** o por su denominación social completa indistintamente. Y cuando se haga referencia a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **LA PROMITENTE COMPRADORA** sean designadas de manera conjunta, para fines del presente acuerdo, se denominarán como las "Partes".

### **PREAMBULO:**

**POR CUANTO (1):** **DACC INVESTMENT BLU, S.R.L.**, en calidad de Fideicomitente Promotor, **HTS FIDUCIARIA, S.A.**, en calidad de Fiduciaria Administradora, **EDUARDO PAIEWONSKY BATLLE Y CELIA MERCEDES BORDAS G. DE PAIEWONSKY** en calidad de Fideicomitentes Aportantes, suscribieron en fecha veintidós (22) de marzo del año dos mil veintidós (2022), Acuerdo denominado **"CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO TURÍSTICO BLU TERRENAS"** (en lo adelante "Contrato de Fideicomiso").

**POR CUANTO (2): EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se encuentra en proceso de ejecución, construcción, terminación y comercialización de un proyecto inmobiliario que incluye apartamentos residenciales, *townhouses* y, áreas sociales y comunes de diferentes usos, denominado "BLU TERRENAS" (en lo adelante el "Proyecto").

**POR CUANTO (3):** El Proyecto se está realizando bajo el régimen de Fideicomiso de desarrollo inmobiliario, figura instituida por la Ley 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y sus reglamentos de aplicación. Así como también, bajo la Ley No. 158-01 de Fomento al Desarrollo Turístico para los polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad (CONFOTUR).

**POR CUANTO (4): EL FIDEICOMISO** ha sido constituido con el objeto de que **LA FIDUCIARIA** reciba los recursos y bienes destinados al desarrollo del Proyecto y mantenga la titularidad jurídica de los bienes que le sean transferidos, así como recibir y administrar los recursos provenientes de las ventas de las unidades inmobiliarias, por parte de los destinatarios finales del mismo en los términos del presente Contrato.

**POR CUANTO (5):** El Proyecto será desarrollado en los inmuebles que se describen a continuación (en lo adelante todos denominados conjuntamente "Inmuebles"), situados dentro de las inmediaciones de Las Terrenas, Samaná:

*" i) Inmueble identificado como 414366710476, que tiene una superficie de 626,650.20 metros cuadrados, matrícula 3000073175, ubicado en Las Terrenas, Samaná; ii) Inmueble identificado como 414376052592, que tiene una superficie de 166,783.73 metros cuadrados, matrícula 3000019232, ubicado en Las Terrenas, Samaná; y, iii) Inmueble identificado como 414376081771, que tiene una superficie de 21,912.86 metros cuadrados, matrícula 3000019187, ubicado en Las Terrenas, Samaná.*

**POR CUANTO (6):** El Proyecto será sometido al régimen de Condominio establecido por la ley No. 5038, así como la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos y modificaciones, a fin de individualizar el derecho de propiedad de las viviendas y regular el uso de las áreas comunes.

**POR CUANTO (7):** Todo lo relacionado con la venta, comercialización, ejecución, construcción, desarrollo y terminación del Proyecto estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR. LA FIDUCIARIA**, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo del Proyecto. Por tanto, **LA FIDUCIARIA** no contrae ninguna obligación frente al control de la construcción del Proyecto, calidad, saneamiento, entrega o precio de las unidades que conforman dicho Proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales, que hayan determinado la viabilidad para su realización, obligación que quedó a cargo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

**POR CUANTO (8): LA FIDUCIARIA** es la administradora del Fideicomiso (según este término se define en el artículo 1.7 de este Contrato), por lo que actúa por orden y cuenta de éste, y no asume, en ningún momento, obligaciones derivadas de este Contrato. No responderá con sus bienes o los bienes de sus filiales o matrices, por las obligaciones contraídas en la ejecución de este Contrato.

**POR CUANTO (9): LA PROMITENTE COMPRADORA** está interesada en adquirir la Unidad Residencial (según este término se define en el artículo 1.10 de este Contrato); en tal sentido, sujeto a los términos y

condiciones que se consignan posteriormente en este Contrato, le es conferido a **LA PROMITENTE COMPRADORA** una opción de compra sobre la Unidad Residencial.

**POR CUANTO (10): LA PROMITENTE COMPRADORA** declara que aceptará y se adherirá al reglamento de administración del Condominio del Proyecto y reconoce que la firma del Contrato de Compraventa Definitivo, en el momento que se efectúe, implicará de pleno derecho su aceptación como miembro de la misma, acatando todas las obligaciones y derechos contenidos en dichos estatutos, en el entendido de que esta cláusula es parte esencial de este Contrato.

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

**LAS PARTES HAN CONVENIDO Y  
ACORDADO LO SIGUIENTE:**

**1. Definiciones y Reglas de Interpretación.** - En este Contrato, los siguientes términos tendrán el significado que se detalla a continuación:

1.1. Términos como "en el presente" y otros compuestos similares de la palabra "presente" significarán y se referirán a este Contrato en su totalidad y no a cualquier parte específica o anexo del mismo; y las referencias a Artículos, Párrafos y Anexos se refieren a Artículos, Párrafos y Anexos del presente Contrato;

1.2. Toda referencia a días es referencia a días calendario, a menos que el texto indique lo contrario;

1.3. Los encabezamientos serán utilizados únicamente como referencia, en el entendido de que los mismos no pretenden limitar o restringir la interpretación del texto que anteceden;

1.4. Cualquier singular utilizado será interpretado como incluyendo el plural y viceversa;

1.5. Las palabras que impliquen cualquier género incluyen el género opuesto;

1.6. Los términos establecidos en este Contrato, vencidos en días no laborables, deberán considerarse extendidos hasta el siguiente día laborable en la República Dominicana;

1.7. "Fideicomiso" significa el Fideicomiso de Inversión y Desarrollo Inmobiliario Turístico Blu Terrenas, que tendrá la titularidad y el control administrativo del Proyecto.

1.8. "Inmueble" tiene la definición asignada a este término en el Preámbulo de este Contrato y, corresponde, de forma conjunta, a los inmuebles donde será ejecutado el Proyecto; a saber:

*" i) Inmueble identificado como 414366710476, que tiene una superficie de 626,650.20 metros cuadrados, matrícula 3000073175, ubicado en Las Terrenas, Samaná; ii) Inmueble identificado como 414376052592, que tiene una superficie de 166,783.73 metros cuadrados, matrícula 3000019232, ubicado en Las Terrenas, Samaná; y, iii) Inmueble identificado como 414376081771, que tiene una superficie de 21,912.86 metros cuadrados, matrícula 3000019187, ubicado en Las Terrenas, Samaná."*

1.9. "Proyecto" tiene el significado asignado a este término en el Preámbulo de este Contrato.

1.10. "Unidad Residencial" o "Unidad" significa la unidad residencial No. [REDACTED], de las que pertenecen al Proyecto, y que se describe a continuación: "Unidad No. [REDACTED], ubicada en [REDACTED], piso [REDACTED], con un área bruta y total de [REDACTED] metros cuadrados ([REDACTED] m2)". La Unidad no tiene parqueo asignado. Se adjunta a este Contrato como Anexo **A**, formando parte integrante del mismo, plano o croquis de distribución de la Unidad.

1.11. El "Contrato de Compraventa" significa el acuerdo mediante el cual sería ejecutada la transferencia de los derechos de propiedad sobre la Unidad, a favor de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, sujeto a los términos y condiciones de este Contrato.

1.12. "Fecha de Entrega de la Posesión Física" significa la fecha en la cual **LA PROMITENTE COMPRADORA** se compromete a saldar el precio de la Unidad, en consecuencia, las Partes formalizarían el Contrato de Compraventa y, **LA PROMITENTE VENDEDORA y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** entregaría a **LA PROMITENTE COMPRADORA** las llaves y posesión física de la Unidad terminada.

**2. Objeto.-** Con sujeción a los términos y condiciones que se describen posteriormente en el presente acuerdo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a vender a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, quien a su vez se obliga a comprar, la Unidad.

**3. Precio.-** Las Partes de mutuo acuerdo han convenido y acordado como precio de la Unidad la suma de [REDACTED] **con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ [REDACTED].00)** (en lo adelante el "Precio"), cuyo monto será pagado por **LA PROMITENTE COMPRADORA** en manos de **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la manera siguiente:

a) La suma ascendente a [REDACTED] con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ [REDACTED].00), con anterioridad a la fecha de la firma del presente Contrato, mediante cheque o transferencia bancaria, pagados directamente en manos de **DACC INVESTMENT BLU, S.R.L.**;

b) La suma ascendente a [REDACTED] con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ [REDACTED].00), en los plazos y términos que se describen en el documento que se adjunta como Anexo **B**, formando parte integrante del presente Contrato; y,

c) La suma ascendente a [REDACTED] con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ [REDACTED].00), en la Fecha de Entrega de la Posesión Física.

3.1. Queda expresamente convenido entre Las Partes, que todos los pagos deberán efectuarse mediante depósito bancario, en las fechas acordadas sin necesidad de requerimiento alguno en la cuenta a favor del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO TURÍSTICO BLU TERRENAS**, de datos siguientes:

Entidad Financiera: [REDACTED]

Beneficiario: **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO TURÍSTICO BLU TERRENAS**

Tipo de Cuenta: **Corriente**

Cuenta en Pesos No: [REDACTED]

Tipo de Cuenta: **Ahorro**

Cuenta en Dólares No:

3.2. Pagos anticipados. En todo momento, **LA PROMITENTE COMPRADORA** podrá realizar abonos al precio de la Unidad, con anterioridad a las fechas establecidas para los respectivos pagos, de conformidad con las disposiciones de la parte capital de este artículo 3. Queda expresamente entendido que en modo alguno estos pagos anticipados implicarán un compromiso para **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** de anticipar la Fecha de Entrega de la Posesión Física.

3.3. Pagos tardíos. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho de aceptar pagos con posterioridad a su respectiva fecha de vencimiento; otorgando a **LA PROMITENTE COMPRADORA** un plazo de gracia de cinco (5) días calendarios, no obstante, luego de vencido este periodo de gracia, se generará un tres por ciento (3%) de interés mensual o por fracción de mes sobre el saldo insoluto (cuotas vencidas y no pagadas) a cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, desde el momento del incumplimiento hasta la fecha del saldo total de las sumas vencidas.

3.4. Ajuste de Precios. Queda expresamente entendido que el precio de la Unidad está basado en el costo de todos los insumos, materiales de construcción, servicios, mano de obra y gastos indirectos que intervienen en la construcción del Proyecto al momento de la formalización de este Contrato. Consecuentemente, **LA PROMITENTE COMPRADORA** acepta que en caso de surgir alguna variación orientada al alza, en los precios de la mano de obra y/o materiales de construcción comprobados en el mercado, tomando como referencia las variaciones del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV) publicados por La Oficina Nacional de Estadísticas (ONE) y la Asociación de Constructores y Promotores de Vivienda (ACOPROVI), **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá aumentar el Precio pactado en la misma proporción del alza verificada. Dicho ajuste se hará tomando en cuenta el índice publicado a la fecha del inicio de los trabajos de construcción del Proyecto y, será comunicado por cualquier vía, incluyendo correo electrónico, teniendo esta comunicación toda validez legal. No obstante, lo anterior, queda expresamente entendido que en ningún momento el precio consignado en este Contrato podrá ser disminuido.

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

**4. Suscripción del Contrato de Compraventa.-** Las partes expresamente reconocen que el presente documento no genera más derechos que el de conferir a **LA PROMITENTE COMPRADORA** una promesa de vender a favor de esta última la Unidad, sujeto a los términos y condiciones de este Contrato. En tal sentido, en la Fecha de Entrega de la Posesión Física y, una vez **LA PROMITENTE COMPRADORA** haya saldado el precio de la Unidad, las partes se comprometen a suscribir el Contrato de Compraventa, condición precedente y sin la cual no podrá operar ni materializarse la transferencia de los derechos de propiedad sobre la Unidad.

4.1. Si **LA PROMITENTE COMPRADORA** se negare a firmar el Contrato de Compraventa dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin, es decir, si transcurrido este plazo no comparecen a la firma del Contrato de Compraventa, **LA PROMITENTE COMPRADORA** se obliga a pagar a favor del Fideicomiso una remuneración de veinticinco mil pesos dominicanos (RD\$25,000.00) mensual, pagaderos por cada mes o fracción de mes que transcurra entre el vencimiento de los cinco (5) días y la firma

del Contrato de Compraventa por parte de **LA PROMITENTE COMPRADORA**. También tendrá lugar esta remuneración en el evento en que **LA PROMITENTE COMPRADORA** no solicite ante el Registro de Títulos correspondiente el registro del contrato de transferencia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de su firma.

**5. Fecha de Entrega de la Posesión Física.** - La Fecha de Entrega de la Posesión Física es la fecha en la cual **LA PROMITENTE COMPRADORA** se compromete a liquidar el precio de la Unidad y, en consecuencia las Partes formalizarían el Contrato de Compraventa, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** entregaría a **LA PROMITENTE COMPRADORA** las llaves y posesión física de la Unidad terminada.

5.1. Definición de la Fecha de Entrega de la Posesión Física. Con por lo menos sesenta (60) días de antelación a la fecha en la cual la Unidad se encuentre lista y disponible para su entrega, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** notificará por cualquier vía a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, ya sea por correo electrónico, carta con acuse de recibo, verbalmente, etc., la Fecha de Entrega de la Posesión Física, que será la fecha en la cual **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** estará en condiciones de entregar las llaves y posesión física de la Unidad terminada. En la Fecha de Entrega de la Posesión Física, conforme se estipula en el artículo 5 de este Contrato, **LA PROMITENTE COMPRADORA** estará en la obligación de saldar el precio de la Unidad y, en consecuencia, las Partes formalizarían el Contrato de Compraventa y, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** entregaría a **LA PROMITENTE COMPRADORA** las llaves y posesión física de la Unidad terminada. En caso de que una vez transcurrido un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la Fecha de Entrega de la Posesión Física, **LA PROMITENTE COMPRADORA** se mantenga pendiente de saldar el Precio de la Unidad y suscribir el Contrato de Compraventa, se interpretará, sin necesidad de formalidad o requerimiento alguno, que **LA PROMITENTE COMPRADORA** ha desistido de comprar la Unidad (artículo 8 de este Contrato), aplicando en consecuencia en perjuicio de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, de forma inmediata y automática, las estipulaciones de los artículos 7.1 al 7.4 de este Contrato.

5.2. Situación del área común. En la Fecha de Entrega de la Posesión Física ciertos aspectos del área común del Proyecto podrían estar sujetos a trabajos finales de terminación.

5.3. Fecha límite de entrega de la posesión física de la Unidad. Queda expresamente entendido que la Fecha de Entrega de la Posesión Física no podrá exceder del [REDACTED] ([REDACTED]) de [REDACTED] del año dos mil veinti[REDACTED] (202[REDACTED]).

5.4. Penalidad por entrega tardía. Una vez vencido el plazo límite para la entrega de la posesión física de la Unidad, conforme se estipula en el artículo 5.3 de este Contrato, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** dispondrá de un plazo de ocho (8) meses adicionales (en lo adelante el "Plazo de Gracia") para materializar la entrega de la posesión física de la Unidad en manos de **LA PROMITENTE COMPRADORA**. Una vez vencido el Plazo de Gracia, se generará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y en provecho de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, una penalidad equivalente a quinientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$500.00), por cada mes o fracción de mes de retraso en la entrega de la posesión física de la Unidad, por concepto de la totalidad de los daños y perjuicios que la situación anterior genera a **LA PROMITENTE COMPRADORA** (en lo adelante la "Cláusula Penal"). Queda expresamente entendido que la Cláusula Penal anterior no surtirá efecto en caso de que la dilación en la entrega de la posesión física de la Unidad ocurra por una falta atribuible a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, lo cual incluye la falta de pago del precio de la Unidad en los plazos establecidos, o por causas de fuerza mayor o caso fortuito, entre otros.

## 5.5. LA FIDUCIARIA.

5.5.1. **LA FIDUCIARIA** no será responsable por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el Proyecto, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del Proyecto, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa;
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de **LA PROMITENTE COMPRADORA** una vez sean entregados a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en la construcción del Proyecto;
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría-supervisión, y demás aspectos del Proyecto, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del mismo;
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

5.5.2. Igualmente, **LA FIDUCIARIA**:

- No pondrá recursos propios para la realización del Proyecto, ni se convertirá en deudora o garante de las deudas que tenga el Fideicomiso o **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**;
- No contrae obligaciones patrimoniales de forma personal, ni será responsable en forma alguna a responder con bienes de su exclusiva propiedad;
- No participará de los resultados que pudiera generar el proyecto inmobiliario;
- No es responsable del valor al cual se puedan efectivamente vender los bienes inmuebles del proyecto inmobiliario;

5.5.3. **LA FIDUCIARIA** también:

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

**6. Régimen de Condominio.** - Queda expresamente entendido que el Proyecto (al cual pertenece la Unidad), será sometido al Régimen de Condominios de conformidad con las disposiciones consagradas en la Ley 5038 de 1958 (con sus modificaciones aplicables), la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, y demás normativa pertinente. En ese sentido, **LA PROMITENTE COMPRADORA** reconoce que el número de identificación actual de la Unidad, [REDACTED], podría eventualmente ser modificado a raíz de los trámites de sometimiento de la edificación al Régimen de Condominio. Asimismo, en la Fecha de Entrega de la Posesión Física, y sujeto a los términos y condiciones de este Contrato, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se compromete a entregar en

manos de **LA PROMITENTE COMPRADORA** las llaves y posesión física de la Unidad terminada; no obstante, la entrega del Certificado de Título que acredite los derechos de propiedad sobre la Unidad, será ejecutada una vez el Registro de Títulos pertinente produzca los respectivos certificados de títulos correspondientes a cada una de las unidades de las que forman parte del Proyecto.

**7. Desistimiento de compra de la Unidad.-** En todo momento, y hasta la Fecha de Entrega de la Posesión Física, **LA PROMITENTE COMPRADORA** podrá ejercer el derecho de desistir de la compra de la Unidad.

7.1. Penalidad. En caso de que **LA PROMITENTE COMPRADORA** opte por desistir de la compra de la Unidad, ésta expresamente otorga a favor y provecho de **LA PROMITENTE VENDEDORA** de manera automática e irrevocable, el equivalente al quince por ciento (15%) del Precio de la Unidad, concepto que pasará sin necesidad de formalidad alguna y de pleno derecho a la propiedad de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a título de indemnización por el desistimiento **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

7.2. Autorización a deducir. **LA PROMITENTE COMPRADORA** expresamente autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a deducir la penalidad descrita en el artículo 7.1 anterior, de los valores avanzados por **LA PROMITENTE COMPRADORA** por concepto de los pagos que a la fecha esta última haya realizado por motivo del precio de la Unidad.

7.3. Devolución del remanente. Por su parte, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a devolver cualquier remanente de los valores avanzados por **LA PROMITENTE COMPRADORA** a título de abonos contra el precio de la Unidad, al momento en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** real y efectivamente venda, disponga o enajene la Unidad a favor de terceros interesados y en la proporción que vaya recibiendo las partidas de los pagos del precio de la Unidad conforme los términos y condiciones que sean convenidos.

7.4. Consecuencias del desistimiento. En caso de desistimiento de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, este contrato quedará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial ni procedimiento alguno, y en consecuencia **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrán disponer libremente de la Unidad, reconociendo **LA PROMITENTE COMPRADORA** no tener y renuncia a cualquier reclamación o pretensión sobre la Unidad y/o frente a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y/o frente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por cualquier concepto relacionado directa o indirectamente con lo anterior.

**8. Interpretación expresa de desistimiento de compra de la Unidad.-** Para fines del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **LA PROMITENTE VENDEDORA**, indistintamente, se reservan el derecho de interpretar como desistimiento de **LA PROMITENTE COMPRADORA** a comprar la Unidad, sin necesidad de formalidad alguna, lo cual es reconocido y aceptado por **LA PROMITENTE COMPRADORA**: (A) el incumplimiento de pago por parte de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, de cualesquiera de las partidas establecidas en el artículo 3 de este Contrato, por concepto del precio de la Unidad, dentro de los plazos estipulados; (B) Que **LA PROMITENTE COMPRADORA** no pueda cumplir o satisfacer los requerimientos del Fideicomiso, para fines de vinculación de **LA PROMITENTE COMPRADORA** como potencial comprador o adquiriente de la Unidad; o (C) en caso de optar por colocar su Unidad bajo gestión hotelera (artículo 10.4 de este Contrato), el incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE COMPRADORA** a cualesquiera de las obligaciones asumidas por esta última consignadas en este Contrato.

Consecuentemente, en caso de que se entienda que **LA PROMITENTE COMPRADORA** ha desistido de comprar la Unidad en virtud de las estipulaciones de este artículo 8, aplicarán en perjuicio de **LA**

**PROMITENTE COMPRADORA** las estipulaciones de los artículos 7.1 al 7.4 de este Contrato.

**9. Desistimiento de venta de la Unidad.** En todo momento y, hasta la Fecha de Entrega de la Posesión Física, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá ejercer el derecho de desistir de la venta de la Unidad a **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

9.1. En caso de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** opte por desistir de la venta de la Unidad, dentro de un plazo de quince (15) días contados a partir de la fecha en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya comunicado a **LA PROMITENTE COMPRADORA** su derecho de desistir de la venta y, en consecuencia, el desistimiento de venta de la Unidad, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga y compromete a: (i) reembolsar a **LA PROMITENTE COMPRADORA** la totalidad de los valores que esta última haya avanzado por concepto de amortización al Precio de la Unidad; y (ii) liquidar en manos de **LA PROMITENTE COMPRADORA** el equivalente al cinco por ciento (5%) de la totalidad de los valores que esta última haya avanzado por concepto de amortización al Precio de la Unidad, a título de indemnización de todos los daños que el desistimiento de venta de **LA PROMITENTE VENDEDORA** ocasiona a **LA PROMITENTE COMPRADORA** (en lo adelante la "Penalidad a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA").

9.2. Consecuencias del desistimiento de venta. En caso de desistimiento de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, este contrato quedará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial ni procedimiento alguno y, en consecuencia **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrán disponer libremente de la Unidad, reconociendo **LA PROMITENTE COMPRADORA** no tener y renuncia a cualquier reclamación o pretensión sobre la Unidad y/o frente a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y/o frente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por cualquier concepto relacionado directa o indirectamente con lo anterior, salvo el derecho de **LA PROMITENTE COMPRADORA** de perseguir el cobro de las partidas aludidas en los numerales (i) y (ii) del artículo 9.1 de este Contrato.

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

10.1. Asimismo, queda expresamente entendido que las promociones y campañas publicitarias y de ventas del Proyecto reflejan imágenes en conjunto del mismo, y contienen aspectos de sus características, no obstante, tanto las características como las condiciones de terminación del Proyecto pudiesen experimentar variaciones al momento de su conceptualización final y definitiva. Por tanto, **LA PROMITENTE COMPRADORA** declara, acepta y reconoce no tener y renuncia a cualquier acción, reclamación o demanda contra el Fideicomiso, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, sus filiales, afiliadas, socios, funcionarios, ejecutivos, por cualquier concepto que se relacione con lo descrito en el presente párrafo.

10.2. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** es el único responsable de la correcta y adecuada terminación del Proyecto, por lo que **LA PROMITENTE COMPRADORA** no estará autorizada a realizar cambio alguno en la fachada o diseño, o estructura, o colores, o distribución de las unidades o en sus áreas comunes y terminaciones, que puedan interferir con su uniformidad. Por tanto, **LA PROMITENTE COMPRADORA** no podrá realizar cambio, modificación o ajuste alguno, incluyendo estructural, decorativo, mobiliario, o de cualquier otra índole, sin el consentimiento previo y por escrito del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o del Administrador de la Gestión Hotelera del Proyecto que sea designado por el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

10.3. Si por causas de fuerza mayor, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** no pudiese concluir la construcción de la Unidad, o no la entregase transcurrida la fecha límite de entrega establecida en este Contrato, más el Plazo de Gracia, y dicho plazo haya sido extendido por causas de fuerza mayor, su máxima responsabilidad estaría limitada al reembolso de las sumas que hubiere recibido de **LA PROMITENTE COMPRADORA** por concepto de amortización al Precio de la Unidad.

10.4. **LA PROMITENTE COMPRADORA** podrá aceptar la colocación de su Unidad bajo la gestión hotelera que podría operar el Proyecto una vez terminado, para lo cual se comprometería a firmar un acuerdo de gestión hotelera en fecha posterior durante la construcción del Proyecto, o cuando sea requerido por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en el cual se estipularán los acuerdos, términos, condiciones, y beneficios entre las Partes.

**11. Normas de Convivencia, Estatutos del Condominio y Administración del Proyecto.-** **LA PROMITENTE COMPRADORA**, mediante el presente Contrato, y en caso de que sea formalizado el Contrato de Compraventa, acepta y se obliga a cumplir y firmar las normas de convivencia, estatutos de condominio y reglamentos que tenga a bien establecer **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** para el adecuado uso, y administración del Proyecto y sus áreas comunes, reconociendo que su cumplimiento y acatamiento son indispensables para el buen funcionamiento del Proyecto una vez terminado.

11.1. Prerrogativa **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. **LA PROMITENTE COMPRADORA** declara, acepta y reconoce que con la exclusiva finalidad de mantener los niveles mínimos de calidad del Proyecto, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se reserva el derecho, ya sea directamente, o a través de cualquier tercera entidad, de brindar y ofrecer de forma exclusiva algunos de los servicios de que dispondrá el Proyecto, incluyendo a título enunciativo pero no limitativo, servicios de agua, recogida de basura, seguridad, jardinería, administración o alquiler o gestión de las unidades, energía eléctrica, etc. Los servicios anteriores serán facturados por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o la tercera entidad que esta última designe, conjuntamente con las cuotas de mantenimiento del área común, todo de conformidad con las disposiciones que tengan a bien recogerse en las Normas de Convivencia, Reglamentos del Condominio, y demás normativa que elabore **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** aplicables para el Proyecto.

**12. Condiciones precedentes a la compraventa de la Unidad.-** Sin perjuicio a los demás términos y condiciones del presente Contrato, son condiciones precedentes a la formalización del Contrato de Compraventa, todas y cada una de las siguientes:

- a) La aprobación del Proyecto por todos los organismos reguladores y autoridades competentes;

- b) Ejecución y conclusión del Proyecto según los planos y especificaciones técnicas aprobadas; y,
- c) El cumplimiento de las condiciones aplicables estipuladas en el Acuerdo que regirá el Fideicomiso, incluyendo las Condiciones de Preventa y Condiciones de Venta del Proyecto, en caso de que aplique.

12.1. En caso de que el Contrato de Compraventa no pueda ser materializado producto de las condiciones consignadas en los literales a), b), o c) del artículo 12 de este Contrato, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** deberá notificar de dicha situación a **LA PROMITENTE COMPRADORA** por escrito, y **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, atendiendo quien haya recibido los valores, estarán en la obligación de devolver en manos **LA PROMITENTE COMPRADORA** los valores que hayan sido avanzados por esta última por concepto del precio de la Unidad, en un plazo de noventa (90) días a partir de la fecha en que dichas condiciones hayan sido evidenciadas. En este escenario, el presente Contrato quedará rescindido de pleno derecho sin responsabilidad para cualesquiera de las Partes.

**13. Cesión de Derechos.** - Queda expresamente entendido que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en todo momento y circunstancia, sin necesidad de obtener nuevamente el consentimiento de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, podrá ceder los derechos de crédito que le confiere el presente Contrato, a favor de cualquier tercero. **LA PROMITENTE COMPRADORA** no podrá ceder sus derechos u obligaciones recogidos en este Contrato sin el consentimiento expreso, previo y por escrito de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

**14. Garantías sobre la Unidad.** - **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** otorga un (1) año calendario de garantía contra vicios ocultos sobre la Unidad a partir de la fecha en que sea formalizado el Contrato de Compraventa.

**15. Financiamiento.** - Para la liquidación de la partida consignada en el literal c) del artículo 3 de este Contrato, lo cual implicaría saldo del precio de la Unidad, **LA PROMITENTE COMPRADORA** podrá aplicar por un préstamo con garantía hipotecaria, en una institución financiera del País. En ese sentido, **LA PROMITENTE COMPRADORA** reconoce que es de su exclusiva responsabilidad en caso de aplicar a un préstamo hipotecario, depositar la totalidad de la documentación e información requerida por la entidad financiera, así como abonar las partidas correspondientes a gastos relacionados para la tramitación y aprobación del referido préstamo, así como los impuestos aplicables. Los montos que corresponden a dichas partidas no se han ponderado para la definición del precio de la Unidad.

15.1. Queda expresamente entendido que en caso de que **LA PROMITENTE COMPRADORA** no pueda acceder a un financiamiento bancario, **LA PROMITENTE COMPRADORA** estará en la obligación de liquidar el precio de la Unidad en los plazos establecidos con recursos propios, pues queda expresamente entendido que la no obtención del financiamiento, en modo alguno exime o libera **LA PROMITENTE COMPRADORA** de las obligaciones asumidas a su cargo de conformidad con el presente Contrato.

**16. Representaciones y Garantías de las Partes.** - Las Partes declaran y se garantizan recíprocamente lo siguiente:

- a) *Constitución, Existencia y Autorización.* En cuanto a las personas jurídicas, son sociedades debidamente organizadas y existentes dentro de sus respectivas jurisdicciones y poseen todos los poderes requeridos para ser dueñas de sus propiedades y para conducir sus negocios como lo hacen al presente.

- b) *Poder y Autorización en cuanto a las personas jurídicas.* Las Partes poseen las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos de este Contrato. Igualmente, las personas físicas que firman el presente Contrato, en nombre y representación de cada una de ellas, están provistas de plenos poderes otorgados por el órgano societario competente para asumir todos y cada uno de los derechos y obligaciones que consagra el presente Contrato con respecto de sus representadas.
- c) *Poder y Autorización en cuanto a las personas físicas.* Las Partes que constituyen personas físicas declaran, reconocen y garantizan poseer plenas facultades y capacidad jurídica para formalizar este Contrato y asumir las obligaciones recogidas en el mismo, sin necesidad de autorizaciones de terceros.
- d) *Litigios.* Las Partes garantizan que no hay pendiente ante ningún tribunal, departamento de gobierno, agencia gubernamental o embajada, procedimiento de arbitraje, pleito, reclamación ni procedimiento alguno en su contra que pueda afectar o causar un cambio adverso sustancial en las condiciones generales del presente Contrato. Además, que han cumplido con todas las leyes, reglamentos de las autoridades gubernamentales con jurisdicción sobre ellas y no están en rebeldía con respecto de ninguna ordenanza, resolución, norma o mandamiento de las mismas.

**17. Proveniencia de Los Fondos.** LA PROMITENTE COMPRADORA declara mediante el presente contrato que el origen o procedencia de los fondos utilizados para el pago del Precio, no provienen ni serán el resultado derivado de la comisión de ningún hecho que se encuentre sancionado por las leyes penales del país de donde provienen, ni de las leyes de la República Dominicana, tales como, la Ley No. 155-17 contra el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, que sustituye y deroga la Ley No. 72-02, sobre el lavado de activos proveniente del tráfico ilícito de drogas de fecha 1ero de junio del año 2017, ni son el fruto de acciones ilícitas que riñan con la moral y las buenas costumbres, en consecuencia, descarga a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, LA PROMITENTE VENDEDORA** y a **LA FIDUCIARIA** de todo tipo de responsabilidad civil, penal o de cualquier otro tipo, que por su hecho o falta puedan **LA PROMITENTE COMPRADORA** ser intervenido o cuestionado por las autoridades competentes o partes interesadas.

**18. Impuestos, costos y gastos.** Las Partes reconocen que por medio de la Ley 158-01 y sus modificaciones sobre el Fomento al Desarrollo Turístico en la República Dominicana, se otorgan ciertas exenciones y posibilidad de deducciones a aquellos que en cumplimiento a los requerimientos de la aludida ley, puedan reclamarlas en tiempo oportuno, ante las autoridades competentes, por su propia cuenta, costo y riesgo. Por tanto, estará a cargo y costo exclusivo de **LA PROMITENTE COMPRADORA** el pago de cualesquiera impuestos, honorarios, tributos, tasas, contribuciones, etc., que resulten menester, y que se relacionen con la formalización, inscripción, notarización, y registro del presente Contrato, así como por motivo de la ejecución de la transferencia de los derechos de propiedad del Inmueble a favor de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, por ante el Registro de Títulos competente.

**19. Divisibilidad.** La ilegalidad, invalidez o imposibilidad de poner en ejecución cualquier sección de este Contrato, según sea ésta determinada por un tribunal u otra autoridad de jurisdicción competente, no se considerará que afecta la legalidad, validez y capacidad de poner en ejecución las estipulaciones restantes. Ante una estipulación considerada nula, LAS PARTES negociarán de buena fe para acordar los términos de una estipulación mutuamente satisfactoria.

**20. Renuncia de derechos.** Ninguna renuncia por una u otra Parte de cualquier derecho derivado del

incumplimiento por la otra Parte en la ejecución de cualquiera de las disposiciones de este Contrato operará o será interpretada como una renuncia de derecho sobre cualquier otro derecho o respecto de un incumplimiento adicional, no importa si es de carácter igual o diferente. Ni el fallo o demora por una Parte en insistir, en alguna ocasión, en el cumplimiento de los términos, condiciones y disposiciones de este Contrato, ni el tiempo u otra indulgencia concedidas por una Parte a la otra, actuará como la renuncia de derecho sobre tal incumplimiento, como aceptación de cualquier variación, ni como renuncia de este derecho u otro derecho cualquiera bajo el presente Contrato.

**21. Cambios y Modificaciones.-** Este Contrato no será variado en sus términos por ningún acuerdo oral o representación o de otra manera que no sea un instrumento escrito suscrito por las Partes o por sus representantes debidamente autorizados.

**22. Ley Aplicable.-** Las Partes acuerdan que el presente Contrato será regido por las leyes de la República Dominicana, la cual será la ley aplicable en caso de cualquier reclamación, disputa o controversia que pueda surgir en la aplicación, ejecución e interpretación del mismo. LAS PARTES aceptan todas las estipulaciones contenidas en este Contrato y para todo lo no previsto en él se remiten al derecho común dominicano.

**23. Notificaciones y Elección de Domicilio.-** Para todos los fines y consecuencias del presente Contrato, las Partes eligen domicilio en sus respectivos domicilios indicados en la primera parte de este documento. Si en cualquier momento después de la firma de este Contrato, es necesario o conveniente que una de las Partes curse a la otra parte cualquier notificación, demanda o comunicación, dicha notificación, demanda o comunicación deberá ser hecha por escrito y, enviada por carta con acuse de recibo o acto de alguacil.

**24. Procedimiento y Foro de Solución de Conflictos.-** Cualquier disputa, conflicto, discrepancia o diferendo que surja entre las Partes con motivo de este Contrato o relativo al mismo, incluyendo su interpretación, ejecución, resolución, rescisión o nulidad, será sometido a los tribunales competentes de la República Dominicana.

Hecho y firmado de buena fe en tantos originales como partes con intereses distintos; en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, a los [REDACTED] ([REDACTED]) días del mes de [REDACTED] del año dos mil veintidós (2022).

**Por HTS FIDUCIARIA, S.A.**

actuando en nombre y representación del Fideicomiso de Inversión y Desarrollo Inmobiliario Turístico  
BLU Terrenas

---

**Sra. Leina Patricia Bezi Lora**  
Gestor Fiduciario.-

**Por EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:**

---

**Sr. Vincenzo Odoguardi**  
En representación de la sociedad

**DACC INVESTMENT BLU, S.R.L.**

**LA PROMITENTE COMPRADORA:**

\_\_\_\_\_  
Sr. \_\_\_\_\_

Yo, \_\_\_\_\_, Abogado, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, matriculado en el Colegio Dominicano de Notarios con el Número \_\_\_\_\_, **CERTIFICO Y DOY FE** que por ante mí comparecieron los señores Leina P. Bezi Lora, Vincenzo Odoguardi, y \_\_\_\_\_, cuyas generales y calidades constan, y en mi presencia firmaron el presente documento, declarándome que lo hacían libre y voluntariamente y que esa son las firmas que acostumbran usar en todos sus actos, por lo que debe dárseles entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil veintidós (2022).

\_\_\_\_\_  
**Notario Público.-**