

DR. FRANKLIN CASTILLO CALDERON

Abogado Notario

C/ Duarte # 54 Higüey, Rep. Dom.

809-554-6122 Cel.809-330-7937

E-mail: drfranklincastillo@hotmail.com

CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE INMUEBLE

ENTRE:

COMPAÑÍA EUROAMERICA HOMES, INC, Sociedad Comercial organizada y existente de acuerdo con las leyes de la ciudad de Panamá debidamente Registrada en la Republica Dominicana con RNC No. _____, con domicilio social (provisional) en la calle Duarte No. 54 de la ciudad de Higüey, (oficina del Notario actuante), Representada por su presidente señor ANDRES PEREZ, de nacionalidad Cubano-Americano, mayor de edad, portador del pasaporte No. USA-157659987 domiciliado y residente en 3785 NW 82nd.Ave, No. 110, Miami, Fl 33166 y de tránsito en esta ciudad de Higüey, quien para los fines del presente contrato se denominará LA SEGUNDA PARTE O VENDEDORA.

Y

_____ mayor de edad, _____ portador del pasaporte/cedula _____; quien para los fines del presente contrato se denominará LA SEGUNDA PARTE O COMPRADOR.

POR CUANTO: LA PRIMERA PARTE, es Propietaria de UNA PORCION DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIAL DE CINCO MIL METROS CUADRADOS (5000MTS²) UBICADOS DENTRO DEL AMBITO DE LA PARCELA No. 67-B-370-B DEL DC 11/3RA DE HIGUEY (RESIDENCIAL BAVARO PUNTA CANA) SOBRE EL CUAL esta desarrollando un proyecto de construcción que consiste en CINCO (5) EDIFICIOS Sub.-Divididos en CUARENTA (40) apartamentos tipo vivienda familiar.

POR CUANTO: Dicho proyecto es dado a conocer con el nombre de BELLA MARE RESIDENCES, y para los fines y mención en el presente acto se denominará el proyecto.

POR CUANTO: LA SEGUNDA PARTE O COMPRADOR, tiene el interés de adquirir uno de los apartamentos que componen el referido proyecto, específicamente el apto No. _____, edificio _____ del _____ nivel, cuya ubicación específica se ha definido en el plano de distribución, que se anexa al presente contrato formando parte integra de este.

POR CUANTO: El COMPRADOR declara haber tenido a la vista y examinado los planos de diseño con todas sus especificaciones técnicas así como el informe de los materiales y calidades de construcción

POR CUANTO: El presente preámbulo forma parte del presente contrato, ambas partes de mutuo acuerdo:

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE

PRIMERO: LA PRIMERA PARTE, por medio del presente acto, se compromete a CONSTRUIR, y posteriormente VENDER con las garantías ordinarias de derecho A LA SEGUNDA PARTE quien a su vez acepta

comprar con sujeción a las demás estipulaciones contenidas en el presente acto el inmueble que se describe a continuación.

UNA UNIDAD O APARTAMENTO INDIVIDUALIZADO COMO EL No. _____ DEL _____ NIVEL, EDIFICIO _____ EL CUAL CONSTARA CON _____ METROS DE CONSTRUCCION DICHO INMUEBLE LEVANTADO EN UN PROYECTO RESIDENCIAL, PARCELA No. 67-B-370-B DEL DC 11/3RA DE HIGUEY, (RESIDENCIAL BAVARO PUNTA CANA) PARAJE VERON, PROVINCIA ALTAGRACIA, DICHO APARTAMENTO CONSTRUIDO SEGÚN LAS ESPECIFICACIONES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION, CUYA CARACTERISTICAS PRINCIPALES SON LAS SIGUIENTES:

DOS HABITACIONES (CADA UNA CON UN BAÑO INTERNO)

SALA

COMEDOR

COCINA

TECHO CATEDRAL EN LOS APARTAMENTOS DE LA PLANTA SUPERIOR

AREA DE LAVADO CON CONEXIÓN PARA LAVADORA/SECADORA

LOS DUCTOS NECESARIOS PARA LA CONEXIÓN DE SERVICIOS TELEFONICOS, TELEVISION, INTERNET INALAMBRICO DE ALTA VELOCIDAD EN EL AREA DE LA PICINA

PISO DE CERAMICA IMPORTADA O PORCELANA

GABINETE DE COCINA TERMINADO EN MADERA PRECIOSA

TOPE DE GRANITO EN LA COCINA

PRE-INSTALACION PARA AIRE ACONDICIONADO CENTRAL O DE UNIDADES

BALCON EN TODOS LOS CUARTOS

INTERCOM

INSTALACION DE GAS POR TUBERIA

PARRAFO: Las especificaciones y detalles sobre la calidad de los materiales y otros componentes de la construcción así como la terminación del apartamento objeto del presente contrato se encuentran estipulado en un documento denominado memoria de determinación el cual declara conocer y aceptar el COMPRADOR, quedando entendido que cualquier variante en los materiales y componente especificados se hará de común acuerdo entre las partes.

PARRAFO: EL COMPRADOR gozará y disfrutara de las áreas consideradas de uso común, sin más limitación que las estipuladas en las normas, reglamentos y la ley que consagra el Régimen de propiedad horizontal o condominio de igual forma haciendo uso de la moral la buena costumbre y el respeto a los demás.

SEGUNDO: LA PRIMERA PARTE justifica su derecho de PROPIEDAD sobre los terrenos en lo cual esta construyendo el inmueble precedentemente descrito en virtud de la COMPRA que hiciera del mismo a la compañía TRANS CARIBBEAN TOURS según contrato de compra venta de fecha 19 del mes de Enero del año 2007, legalizadas las firmas (por el Notario actuante en el presente acto) quien a su vez poseía dicho inmueble Registrado a su nombre según consta en el certificado de titulo No. 98-334 expedido por el departamento de Registro de titulo de la ciudad de Higuey. Cuya transferencia de titulo se tramita en la actualidad.

TERCERO: El precio convenido y pactado por las partes para la presente transacción de negocios es la suma del equivalente en moneda nacional a _____ DOLARES ESTADO UNIDENSES, Para ser pagados en la siguiente forma y proporción:

La suma de _____ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS, a la firma del presente contrato, sirviendo el mismo como Recibo por dicha cantidad, esta con la finalidad de reservar el citado apartamento para fines de Compra.

2- La suma de _____ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS que el COMPRADOR se compromete a entregar en manos de la PRIMERA PARTE O VENDEDORA en un plazo de _____ a partir de la firma del presente acto.

3-La suma de _____ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS que el COMPRADOR se compromete a entregar en manos de la PRIMERA PARTE O VENDEDORA en un plazo de _____ a partir de la firma del presente acto.

4-La suma de _____ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS que el COMPRADOR se compromete a entregar en manos de la PRIMERA PARTE O VENDEDORA en un plazo de _____ a partir de la firma del presente acto.

5-La suma de _____ una vez el comprador haya recibido completamente terminado y habitable dicho inmueble.

PARRAFO: EL COMPRADOR, reconoce que el proyecto esta en proceso de construcción por lo que los pagos estipulados se harán en la fecha indicada sin retardo alguno, de lo contrario, transcurrido 30 días en el atraso de alguno de los pagos LA PRIMERA PARTE O VENDEDORA se reserva el derecho de interpretar como que el COMPRADOR, ha desistido unilateralmente de continuar con la negociación, en consecuencia LA VENDEDORA podrá considerar el contrato rescindido, sin necesidad de ninguna acción judicial o extra judicial, y por lo tanto podrá disponer de dicho inmueble a su mejor parecer.

PARRAFO: Queda entendido que frente al atraso que pueda sucitarse según el calendario de pago establecido, y que la PRIMERA PARTE O VENDEDORA no opte, por rescindir el contrato según los preceptos del párrafo anterior LA SEGUNDA PARTE O COMPRADOR se obliga a pagar un 1.5%, calculado por cada día de retardo en el cumplimiento de dicha obligación, esta a título de cláusula penal convencional sin perjuicio del derecho que le asiste a la VENDEDORA de invocar la resolución del contrato de pleno derecho.

CUARTO: EL COMPRADOR reconoce y acepta, que el inmueble precedentemente indicado una vez concluido, formará parte de un proyecto residencial instituido bajo la ley de propiedad Horizontal o condominio, por lo que se compromete y obliga a cumplir fielmente con dicha ley, así como las normas y reglamentos instituido en el presente y en el futuro para el manejo del indicado proyecto.

PARRAFO: En virtud del procedimiento (Régimen de Condominio) que quedará a cargo de LA PRIMERA PARTE O VENDEDOR, EL COMPRADOR acepta, que recibirá el título correspondiente a la unidad o apartamento adquirido mediante el presente acto, una vez la institución competente (Registro de título) haya emitido el título de propiedad como consecuencia del referido proceso.

PARRAFO: El traspaso del derecho de propiedad del inmueble objeto de este contrato, así como la entrega del mismo solo tendrá lugar después de la firma del contrato de venta definitivo siempre que EL COMPRADOR haya saldado el precio total convenido así como cualquier otro accesorio del precio si lo hubiere, salvo que LA VENDEDORA decida de otro modo las PARTES acuerdan que el único documento válido comprobatorio de saldo de la deuda será un recibo de descargo emitido, firmado y sellado por la VENDEDORA.

PARRAFO: Queda expresamente convenido entre las partes de que en caso de que el presente contrato no pueda ser ejecutado por una causa o hecho imputable A LA PRIMERA PARTE, EL COMPRADOR otorgará a

la PRIMERA PARTE un plazo de Noventa (90) días a fin de dejar resuelto dicho inconveniente, de lo contrario se reserva el derecho de solicitar la rescisión del presente contrato, quedando la PRIMERA PARTE O VENDEDORA obligada, a devolver o reintegrar la suma pagada para lo cual dispondrá de un plazo de _____ días contado a partir de la rescisión del contrato.

QUINTO: EL COMPRADOR no podrá interferir en los trabajos de construcción y terminación del proyecto hasta tanto la VENDEDORA, no le haya entregado formalmente el mismo, salvo que tales cambios hayan sido aprobados y convenidos por escrito entre las partes.

SEXTO: Si fuere desición del COMPRADOR rescindir el presente contrato, el inmueble objeto de la presente PROMESA sinalagmática de compra venta; quedara en manos de la VENDEDORA, quien podrá disponer libremente del mismo a su mejor parecer quedando a su favor el 25% de la suma pagada, esta a titulo de cláusula penal, el 75% restante será reembolsado por la VENDEDORA AL COMPRADOR una vez sea vendido dicho apartamento a una tercera persona.

SEPTIMO: LA PRIMERA PARTE, se compromete y obliga frente a la SEGUNDA PARTE a entregar debidamente concluido y listo para ser habitado el inmueble objeto del presente contrato, en un intervalo de tiempo de _____, contado a partir de la fecha del presente contrato salvo que situaciones de fuerza mayor tales como: Huelga, guerra, motines, terremotos, ciclones, u otros desastres naturales, estado de emergencia, calamidad publica, disposiciones, actos del gobierno o cualquier causa similar, impidan el cumplimiento con la entrega, en cuyo caso dicha terminación y entrega se prorrogará por el tiempo aproximado que haya durado la referida interrupción.

OCTAVO: Después de la entrega EL COMPRADOR dispondrá de un año para realizar cualquier tipo de reclamación con respecto a los vicios de construcción, quedando entendido que toda reclamación deberá hacerse por escrito con acuse recibo.

PARRAFO: LA PRIMERA PARTE no asumirá responsabilidad frente al deterioro ocasionado como consecuencia de abandono o mal uso del apartamento por el COMPRADOR.

NOVENO: EL COMPRADOR se abstendrá, de contratar o requerir servicios públicos o privados en el inmueble objeto de este contrato, hasta tanto haya recibido formalmente el mismo, quedando por su cuenta y costo la instalación de servicios tales como, telefono, cable, luz, servicio de Internet, etc.

DECIMO: Quedará a cargo del COMPRADOR, los impuestos gastos y honorarios legales que se originen como consecuencia del traspaso del titulo de propiedad, asi como los gastos legales generados por la firma de este contrato.

DECIMO PRIMERO: AL COMPRADOR le asiste la facultad, de ceder el derecho que posee sobre el inmueble antes indicado en virtud del presente contrato, para dicha sección debe notificar por escrito y ser aprobada por escrito por EL VENDEDOR .

DECIMO SEGUNDO: Las partes poseen la capacidad y las calidades para contratar y dar fiel cumplimiento a lo estipulado en el presente contrato, el cual declaran conocer y aceptar a entera satisfacción.

DECIMO TERCERO: EL COMPRADOR, se reserva el derecho de solicitar, que el acto de venta definitivo sea emitido a su nombre o favor de una sociedad.

DECIMO CUARTO: Este contrato de PROMESA DE COMPRA VENTA sustituye cualquier acuerdo pacto contrato, verbal o por escrito sobre el objeto de este acto, los cuales a partir de la presente suscripción quedan sin valor y efecto jurídico entre las partes.

DECIMO QUINTO: Para cualquier contestación las partes hacen elección de domicilio en las direcciones especificadas en cabeza del presente contrato.

DECIMO SEXTO: Para todo lo no previsto en el presente contrato, las partes se remiten al derecho común.

DECIMO SEPTIMO: Para cualquier accion relacionada en el presente acto las partes hacen elección de domicilio, la primera parte en _____ y la segunda parte en _____.

HECHO LEIDO Y FIRMADO., en tantos originales como parte, en la ciudad de Salvaleón de Higüey, Provincia Altagracia República Dominicana, a los _____ () días del mes de _____ del año Dos Mil Siete (2007)

x_____ x_____

x_____ x_____

x_____

ANDRES PEREZ

En representación de la Compañía

EURO AMERICA HOMES INC.

Primera parte

YO, DR. FRANKLIN CASTILLO CALDERON, Abogado, Notario público de los del número para este Municipio de Higüey, con Registro Notarial # 001239, con mi estudio profesional instalado y abierto en la casa No. 54 de la calle Duarte de esta ciudad de Higüey, *CERTIFICO Y DOY FE:* que las firmas que anteceden fueron puestas en mi presencia libremente por los señores,

Y

ANDRES PEREZ, Personas a quienes doy fe conocer y quienes me han declarado bajo la fe del juramento que son las firmas que ellos acostumbran a utilizar en todos los actos en que participan, en la ciudad de Salvaleón de Higüey, Municipio de Higüey, Provincia de la Altagracia, REPUBLICA DOMINICANA a los _____() días del mes de _____del Año Dos Mil Siete (2007).

DR. FRANKLIN CASTILLO CALDERON
Abogado Notario