

# ALBAZUL DOMINICANA, S. R. L.

Capital Social: RD\$100,000.00  
Registro Mercantil No. 12611LA  
R. N. C. No. 1-32-21963-5  
República Dominicana



ACTA Y NÓMINA DE PRESENCIA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO ANUAL EN CALIDAD DE EXTRAORDINARIA, DE LA SOCIEDAD "ALBAZUL DOMINICANA S. R. L, CELEBRADA EN FECHA CINCO (05) DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025), CELEBRADA EN LA PROVINCIA DE LA ALTAGRACIA, EN PRESENCIA DE LOS SIGUIENTES ACCIONISTAS:



1.-

La sociedad comercial **ARENAS DE ORO INVESTMENT S.R.L**, constituida bajo las leyes de la República Dominicana, con el número de RNC No. **1-31-62439-1**, con domicilio en la Av. Los corales, la Marina Residence Dominicus Bayahibe, San Rafael de Yuma, La Altagracia, debidamente representada por el señor **CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, casado, portador del pasaporte NO. **575178929** con domicilio en la avenida Los Corales del residencial La Marina de la comunidad de Dominicus Bayahibe, del Municipio de San Rafael del Yuma, Provincia La Altagracia, República Dominicana.

CUOTAS SOCIALES 988

VOTOS 988

2.-

**FILIPPO CHIARAMIDA**, italiano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad para extranjeros No. **001-1768416-7**, con domicilio y residencia en la avenida Eladia, casa No.8, san Rafael de Yuma, la Altagracia, República Dominicana.

CUOTAS SOCIALES 1

VOTOS 1


3.-

**MIRLA GISSELLE MOTA MORALES DE PEÑA**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. **025-0032204-1**, domiciliada y residente en la calle tomas Otto, casa No.2, Independencia, El Seybo, República Dominicana.

CUOTAS SOCIALES 1

VOTOS 1

4-

  
**CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, casado, portador del pasaporte NO. 575178929 con domicilio en la avenida Los Corales del residencial La Marina de la comunidad de Dominicus Bayahibe, del Municipio de San Rafael del Yuma, Provincia La Altagracia, República Dominicana.



**CUOTAS SOCIALES 10**

**VOTOS 10**

**TOTAL: CUOTAS SOCIALES Y VOTOS 1,000.**

Siendo las diez (10:00 AM) horas de la mañana del día cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), los socios que figuran en la hoja de presencia que se encuentra en cabeza de esta Acta, se han reunido en Asamblea Ordinaria no Anual según el aviso de convocatoria verbal hecho a cada uno de los socios.

Antes de iniciarse los trabajos de la Asamblea General, el señor **CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**, Gerente de la sociedad, redactó una Nómina de Presencia la cual fue firmada por los presentes.

El señor **CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, casado, portador del pasaporte NO. 575178929 con domicilio en la avenida Los Corales del residencial La Marina de la comunidad de Dominicus Bayahibe, del Municipio de San Rafael del Yuma, Provincia La Altagracia, República Dominicana, como primer gerente, asume la Gerencia de la Asamblea y constató que la convocatoria para la Asamblea fue comunicada a todos los socios dentro del plazo establecido en los Estatutos Sociales.

El señor **CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, casado, portador del pasaporte NO. 575178929 con domicilio en la Avenida Los Corales, del residencial La Marina, de la comunidad de Dominicus Bayahibe, del Municipio de San Rafael del Yuma, Provincia La Altagracia, República Dominicana, declaró abiertos los trabajos y expuso que el motivo de la presente reunión era el de conocer el siguiente:

**Orden del Día:**

**PRIMERO:** RECONFIRMAR LOS PODERES DE FIRMA DE LA GERENCIA.

**SEGUNDO:** RECONFIRMAR VENTAS Y DACIONES EN PAGO DE LA COMPAÑÍA

**TERCERO:** AUTORIZACIÓN DE DEPÓSITO EN LOS ORGANISMOS COMPETENTES.



### PRIMERA RESOLUCIÓN:

Mediante la presente asamblea general ordinaria en calidad de extraordinaria, como primera orden decide reconfirmar los poderes de firma del primer gerente, el señor **CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, casado, portador del pasaporte NO. **575178929** con domicilio en la Avenida Los Corales, del residencial La Marina, de la comunidad de Dominicus Bayahibe y del segundo gerente, el señor **FILIPPO CHIARAMIDA**, italiano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad para extranjeros No. **001-1768416-7**, para que puedan firmar en nombre y representación de la sociedad cualquier documento para el buen funcionamiento de la misma.

Esta resolución fue aprobada a unanimidad de votos.

Se pasó de inmediato a conocer el segundo punto de la agenda, autorización a solicitar permisos y a efectuar daciones en pago.

### SEGUNDA RESOLUCIÓN:

Los suscriptores de las acciones mayoritarias, al junto de los demás socios de la compañía "**ALBAZUL DOMINICANA, S.R.L.**", por medio de la presente Asamblea reafirman el contrato definitivo de Dación en Pago firmado en fecha 25 de septiembre de 2024, entre las sociedades **ALBAZUL DOMINICANA S.R.L.** y **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA S.R.L.**, correspondiente al inmueble identificado como 501288794143, matrícula No. 3001084797, con una superficie de **12,643.71 mts<sup>2</sup>**.

Esta decisión fue sometida a la votación de los socios y resultó aprobada por unanimidad.

Se pasó de inmediato a conocer el tercer punto de la agenda, autorización de depósito en los organismos competentes.

### TERCERA RESOLUCIÓN:

SE APRUEBA autorizar al gerente a depositar y registrar la presente acta ante el Registro Mercantil Correspondiente y la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

**Sometida a votación, es aprobada a unanimidad de votos.**

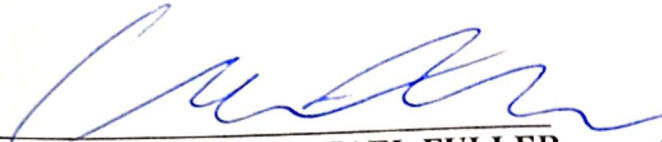
Se procedió a realizar un intercambio de opiniones con relación al funcionamiento de la compañía y estuvieron de acuerdo en que las decisiones tomadas serían para el mejor funcionamiento de la sociedad. Se autoriza al gerente de la compañía a registrar por ante la Cámara de Comercio competente la presente Asamblea.

Habiendo agotado los puntos a tratar, se levanta la sesión a las diez y cuarenta minutos (10:40) horas de la mañana del día cinco (05) de marzo del 2025, en fe de lo cual se redacta la presente asamblea de ALBAZUL DOMINICANA, S. R. L., que ha sido leída a todos y aprobada, certificada y visada por la mesa directiva al pie de la presente.



FIRMADO:



  
CHRISTOPHER MICHAEL FULLER  
Por sí y por la sociedad  
ARENAS DE ORO INVESTMENT, S.R.L.  
Gerente



  
FILIPPO CHIARAMIDA  
Gerente y socio

  
MIRLA GISSELLE MOTA MORALES DE PEÑA  
Socia

**REGISTRADO EN**  
Cámara de Comercio y Producción de la provincia  
La Altagracia, INC. como documento original.

a los \_\_\_\_\_ días de \_\_\_\_\_ año \_\_\_\_\_ a las  
\_\_\_\_\_ horas. Libro \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_ Folio \_\_\_\_\_

Registro Mercantil \_\_\_\_\_

Valor RD\$ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Firma Autorizada





\*\*\*\*\*

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO INGRESANDO A WWW.CCPALT.COM.DO

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

EL REGISTRO MERCANTIL DE LA CÁMARA DE COMERCIO Y PRODUCCIÓN DE LA ALTAGRACIA DE CONFORMIDAD CON LA LEY NO. 3-02 DEL 18 DE ENERO DEL 2002, EXPIDE EL SIGUIENTE:

**CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA - SRL**

**REGISTRO MERCANTIL NO. 12611LA**

\*\*\*\*\*

**DENOMINACIÓN SOCIAL:** ALBAZUL DOMINICANA, S.R.L.

**SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA - SRL**

**RNC:** 1-32-21963-5

**FECHA DE EMISIÓN:** 14/12/2020

**FECHA DE VENCIMIENTO:** 14/12/2026

\*\*\*\*\*

**SIGLAS:** NO REPORTADO

**NACIONALIDAD:** REPÚBLICA DOMINICANA

**CAPITAL SOCIAL:** RD\$100,000.00

**MONEDA:** DOP

**FECHA ASAMBLEA CONSTITUTIVA/ACTO:** 19/11/2020

**FECHA ÚLTIMA ASAMBLEA:** 25/2/2021

**DURACIÓN DE LA SOCIEDAD:** INDEFINIDA

**DOMICILIO DE LA EMPRESA:**

**CALLE:** AVENIDA CAYUCO NO.8, DOMINICUS BAYAHIBE, PROV. LA ALTAGRACIA

**SECTOR:** NO REPORTADO

**MUNICIPIO:** NO REPORTADO

**DATOS DE CONTACTO DE LA EMPRESA:**

**TELÉFONO (1):** (809) 833-0468

**TELÉFONO (2):** NO REPORTADO

**CORREO ELECTRÓNICO:** No Reportado

FAX: **NO REPORTADO**

PÁGINA WEB: **NO REPORTADO**

ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD: **SERVICIO**

OBJETO SOCIAL: **LA SOCIEDAD TENDRA POR OBJETO PRINCIPAL LA PROMOCION, DESARROLLO E INVERSION TURISTICA EN EL PROYECTO DENOMINADO AQUA ESMERALDA. LA SOCIEDAD PODRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL ACOGERSE A LOS BENEFIVOS ESTABLECIDOS EN LA LEY NO. 158-01 DE FOMENTO AL DESARROLLO TURISTICO PARA LOS POLOS DE ESCASO DESARROLLO Y NUEVOS POLOS EN PROVINCIAS Y LOCALIZACIONES DE GRAN POTENCIALIDAD", DWEL 9 DE OCTUBRE DEL 2001, MODIFICADA POR LA LEY NO. 184-02 DEL 6 DE NOVIEMBRE 2002 Y SUS REGLAMENTOS DE APLICACION.**

PRINCIPALES PRODUCTOS Y SERVICIOS: **NO REPORTADO**

SISTEMA ARMONIZADO (SA): **NO REPORTADO**

\*\*\*\*\*

**SOCIOS:**

NOMBRE	DIRECCIÓN	RM/CÉDULA /PASAPORTE	NACIONALIDAD	ESTADO CIVIL
MIRLA GISSELLE MOTA MORALES DE PEÑA	C/ TOMAS OTTO, CASA 2, INDEPENDENCIA , REPÚBLICA DOMINICANA	025-0032204-1	DOMINICANA	Casado/a
ARENAS DE ORO INVESTMENT REP POR CHRISTOPHER MICHAEL FULLER	AV. LOS CARACOLES NO.1, DOMINICUS BAYAHIBE , ESTADOS UNIDOS	8786LA	DOMINICANA	NO REPORTADO
CHRISTOPHER MICHAEL FULLER	AV. LOS CARACOLES NO.1, DOMINICUS BAYAHIBE , ESTADOS UNIDOS	575178929	ESTADOUNIDENSE	Casado/a
FILIPPO CHIARAMIDA	RESIDENCIAL ESTRELLA DOMINICUS APTO. 201, EDIF. MIMOSA, AVENIDA ESTRELLA NO. 1,BAYAHIBE , ITALIA	001-1768416-7	ITALIANA	Soltero/a

CANTIDAD SOCIOS: En el presente certificado figuran 4 de 4 socios.

CANTIDAD DE CUOTAS SOCIALES: 0

\*\*\*\*\*

**ÓRGANO DE GESTIÓN:**

NOMBRE	CARGO	DIRECCIÓN	RM/CÉDULA /PASAPORTE	NACIONALIDAD	ESTADO CIVIL
CHRISTOPHER MICHAEL FULLER	Gerente	AV. LOS CARACOLES NO.1, DOMINICUS	575178929	ESTADOUNIDENSE	

		BAYAHIBE , ESTADOS UNIDOS			
FILIPPO CHIARAMIDA	Gerente	RESIDENCIAL ESTRELLA DOMINICUS APTO. 201, EDIF. MIMOSA, AVENIDA ESTRELLA NO. 1,BAYAHIBE , ITALIA	001-1768416-7	ITALIANA	

DURACIÓN ÓRGANO DE GESTIÓN: 3 AÑO(S)

\*\*\*\*\*

**ADMINISTRADORES/PERSONAS AUTORIZADAS A FIRMAR:**

NOMBRE	DIRECCIÓN	RM/CÉDULA /PASAPORTE	NACIONALIDAD	ESTADO CIVIL
CHRISTOPHER MICHAEL FULLER	AV. LOS CARACOLES NO.1, DOMINICUS BAYAHIBE , ESTADOS UNIDOS	575178929	ESTADOUNIDENSE	Casado/a
FILIPPO CHIARAMIDA	RESIDENCIAL ESTRELLA DOMINICUS APTO. 201, EDIF. MIMOSA, AVENIDA ESTRELLA NO. 1,BAYAHIBE , ITALIA	001-1768416-7	ITALIANA	Soltero/a

\*\*\*\*\*

**COMISARIO(S) DE CUENTA(S) (SI APLICA):**

NO REPORTADO

NOMBRE	DIRECCIÓN	RM/CÉDULA /PASAPORTE	NACIONALIDAD	ESTADO CIVIL

\*\*\*\*\*

**ÓRGANO LIQUIDADOR:**

NO REPORTADO

NOMBRE	CARGO	DIRECCIÓN	RM/CÉDULA /PASAPORTE	NACIONALIDAD	ESTADO CIVIL

\*\*\*\*\*

**ENTE REGULADO:**

NO REPORTADO

**NO. RESOLUCIÓN:**

NO REPORTADO

\*\*\*\*\*

**TOTAL EMPLEADOS: 2**

**MASCULINOS: 1**

**FEMENINOS: 1**

**SUCURSALES/AGENCIAS/FILIALES:**

NO REPORTADO

.....

**NOMBRE(S) COMERCIAL(ES)**

**NOMBRE**

ALBAZUL DOMINICANA

**NO. REGISTRO**

602858

\*\*\*\*\*

**REFERENCIAS COMERCIALES**

NO REPORTADO

**REFERENCIAS BANCARIAS**

NO REPORTADO

\*\*\*\*\*

**COMENTARIO(S)**

NO POSEE

\*\*\*\*\*

**ACTO(S) DE ALGUACIL(ES)**

NO POSEE

\*\*\*\*\*

ES RESPONSABILIDAD DEL USUARIO CONFIRMAR LA VERACIDAD Y LEGITIMIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO A TRAVÉS DE SU CÓDIGO DE VALIDACIÓN EN NUESTRA PÁGINA WEB: WWW.CCPALT.COM.DO

\*\*\*\*\*

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY NO. 126-02 SOBRE COMERCIO ELECTRÓNICO, DOCUMENTOS Y FIRMAS DIGITALES.

\*\*\*\*\*



Melissa Melo Rodriguez  
Registrador Mercantil

Digitally signed by MELISSA MELO RODRIGUEZ  
Date: 2024.12.19 16:32:22 -04:00

\*\*\*no hay nada más debajo de esta línea\*\*\*





*Cámara de Comercio y Producción de la Provincia La Altagracia, Inc.*

RNC: 419-00004-4

CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL LEY 3-02

**Certificado de Registro Mercantil  
Sociedad de Responsabilidad Limitada**

Registro No. 12331LA

<b>RENOVACIÓN</b>			
<b>Denominación Social:</b> DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA, S.R.L.			
<b>Fecha Asamblea Constitutiva/Acto</b> 26/08/2020		<b>RNC:</b> 1-32-16410-5	
<b>Fecha Emisión:</b> 29/09/2020		<b>Fecha última Modificación:</b>	
		<b>Fecha Vencimiento:</b> 29/09/2026	
<b>Dirección de la Empresa</b>			
<b>Calle:</b> AV. CAYUCO, NO. 8, DOMINICUS, PROV. LA ALTAGRACIA			<b>Apartado Postal:</b>
<b>Sector:</b>		<b>Municipio:</b> HIGUEY	
<b>Teléfono 1:</b> (809) 299-2960		<b>Teléfono 2:</b>	
<b>Actividades:</b> CONSTRUCCION		<b>Fax:</b>	
<b>Actividad Descripción del Negocio</b>		<b>Principales Productos / Servicios</b>	
CONSTRUCTORA		<b>Sistema Armonizado (SA)</b>	
<b>Nombre de Socios</b>			
<b>Nombre</b>	<b>Dirección (Calle, Número, Sector)</b>	<b>Registro Mercantil</b>	<b>Cédula / Pasaporte</b>
FILIPPO CHIARAMIDA	AV. ELADIA, CASA 8, SAN RAFAEL DE YUMA		001-1768416-7
MIRLA GISSELLE MOTA MORALES DE PEÑA	C/ TOMAS OTTO, CASA 2, INDEPENDENCIA EL SEYBO		025-0032204-1
F07 GROUP REP. POR. FILIPPO CHIARAMIDA	CAYUCO NO. 8, DOMINICUS, BAYAHIBE, PROV. LA ALTAGRACIA HIGUEY	10797LA	001-1768416-7
<b>Órgano de Administración</b>			
<b>Cargo</b>	<b>Nombre y Apellido</b>	<b>Dirección (Calle, Número, Sector)</b>	<b>Cédula / Pasaporte</b>
Gerente	MIRLA GISSELLE MOTA MORALES DE PEÑA	C/ TOMAS OTTO, CASA 2, INDEPENDENCIA EL SEYBO	025-0032204-1
Gerente	FILIPPO CHIARAMIDA	AV. ELADIA, CASA 8, SAN RAFAEL DE YUMA	001-1768416-7
<b>Administradores y/o Personas Autorizadas a Firmar</b>			
<b>Nombre</b>	<b>Dirección (Calle, Número, Sector)</b>	<b>Cédula / Pasaporte</b>	<b>Nacionalidad</b>
MIRLA GISSELLE MOTA MORALES DE PEÑA	C/ TOMAS OTTO, CASA 2, INDEPENDENCIA EL SEYBO	025-0032204-1	REPUBLICA DOMINICANA
FILIPPO CHIARAMIDA	AV. ELADIA, CASA 8, SAN RAFAEL DE YUMA	001-1768416-7	ITALIA
<b>Comisario (s) de Cuenta (s)</b>			
<b>Capital Social RD\$</b>	<b>Bienes Raíces RD\$</b>	<b>Activos RD\$</b>	<b>Duración Sociedad</b>
100,000.00			INDEFINIDA
<b>Ente Regulado:</b>	<b>No. Resolución:</b>	<b>Duración Órgano Administrativo</b>	<b>1 Año(s)</b>
<b>Cantidad Cuotas Sociales</b>	<b>Fecha Última Asamblea/Acto</b>		
1000			
<b>Referencias Comerciales</b>		<b>Referencias Bancarias</b>	
CLARO DOMINICANA		BANCO POPULAR DOMINICANO	
<b>Número de Empleados</b>	<b>Masculinos</b>	<b>Femeninos</b>	<b>Total Empleados</b>
<b>Sucursales y Agencias que Posee la Sociedad</b>			
<b>Nombre Comercial 1</b>	DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA	<b>No. Registro</b>	393955

Melissa Melo Rodríguez  
Registradora Mercantil





## CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL

La Cámara de Comercio y Producción de la Provincia La Altagracia, INC, **CERTIFICA:** Que este documento es el probatorio de la realización del trámite de Registro Mercantil de acuerdo a lo estipulado en el art. 3 de la Ley 3-02.

  
FIRMA AUTORIZADA POR LA CCPLA

RENOVACION

**EL REGISTRO MERCANTIL TIENE VIGENCIA POR DOS (2) AÑOS  
ART. 12 DE LA LEY 03-02.**



República Dominicana  
**MINISTERIO DE HACIENDA**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS**  
RNC: 4-01-50625-4

**CERTIFICACIÓN**

No. de Certificación: **C0125954818420**

La Dirección General de Impuestos Internos **CERTIFICA:** que el inmueble no. **226400063626**, ubicado en la **AVENIDA FULLER**, No. **SN**, Sector de **DOMINICUS, BO**, identificado como Parcela No. **501288577218**, D.C. No. **SDC**, SIN DATOS Solar **SS**, Manzana **SM**, **BAYAHÍBE (D.M.)**, **LA ALTAGRACIA**, con un **área de terreno de 34697.05 Mts<sup>2</sup>**, amparado en el Certificado de Título/Matrícula No. **3001084804**, se encuentra registrado a nombre de **ALBAZUL DOMINICANA SRL**, Cédula / RNC No. **132219635**, y A la fecha no presenta cuotas de pago vencidas en ninguna DECLARACION del Impuesto sobre los Activos.

Dicho inmueble fue valorado en la suma de **RD\$86,742,625.00** para fines fiscales.

**Dada en la OFICINA VIRTUAL**, a los **quince (15) días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025)**.

**NOTAS:**

- La presente certificación tiene una vigencia hasta el **(15-MAR-26)** y se emite a solicitud del contribuyente o su representante.
- A los fines de transferencia, el inmueble debe tener todas sus cuotas de IPI pagadas, aunque no se encuentren vencidas.
- La declaración IPI del presente periodo fiscal que contiene este inmueble tiene a la fecha **0** cuotas pendientes (no vencidas). La primera cuota de IPI vence el 11 de marzo y la segunda el 11 de septiembre.
- A los fines de transferencia, el contribuyente debe estar al día en el Impuesto sobre los Activos.
- Esta certificación no constituye un juicio de valor sobre la veracidad de las declaraciones presentadas por el contribuyente, ni excluye cualquier proceso de verificación posterior.
- La presente certificación es emitida en base a las informaciones y documentos aportados por el contribuyente, por tanto es declarativa y no constitutiva ni atributiva de derechos.

	Código de firma: Z1AY-F1JR-H2A1-7632-2114-7079 sha1: bgud3/JO05CmsoWYtDw/G2Or2o= DGII - OFICINA VIRTUAL DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS
	 Z1AY-F1JR-H2A1-7632-2114-7079



## CONTRATTO DI VENDITA CONDIZIONATO

### APPARTAMENTO

**FR**La società commerciale **ALBAZUL DOMINICANA, SR L**, Società costituita secondo le leggi della Repubblica Dominicana, con sede legale in Avenida Cayuco n. 8, Dominicus Bayahíbe, comune di San Rafael de Yuma, Altagracia, dotata del suo **Numero RNC 1-32-21963-5**, debitamente rappresentata dal suo amministratore, sig. **CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**, di nazionalità americana, maggiorenne, sposato, titolare di passaporto **Numero 575178929**, con sede in Avenida Los Corales nella zona residenziale La Marina della comunità Dominicus Bayahíbe, nel Comune di San Rafael del Yuma, Provincia di La Altagracia, una società che in

d'ora in poi sarà chiamato **LA VENDITRICE CONDIZIONATA, LA o PROPRIETARIO** con il proprio nome e dall'altro lato la società **DOMIS CHIARAMIDA CONSTRUCTION COMPANY SRL**, una società costituita secondo le leggi della Repubblica Dominicana, dotata di **RNC Numero 1-32-16410-5**, con sede legale in Cayuco Avenue 8 nella comunità di Dominicus Bayahibe, comune di San Rafael de Yuma, La Altagracia, debitamente rappresentata dal suo direttore, Sig. **FILIPPO CHIARAMIDA** di nazionalità italiana, maggiorenne, celibe/nubile, titolare di carta d'identità **N.**

**001-1768416-7**, domiciliato e residente in Avenida Eladia, appartamento 401, nella comunità di Dominicus Bayahíbe, provincia di La Altagracia, che ai fini del presente contratto sarà denominato **LO SVILUPPATORE, IL PROMOTORE o con il suo nome proprio**, e dall'altra parte, il Sig. \_\_\_\_\_, di nazionalità \_\_\_\_\_, maggiorenne, titolare di passaporto **NO.** \_\_\_\_\_, domiciliato e residente a \_\_\_\_\_, e con domicilio temporaneo in Avenida Cayuco 8 della comunità di Dominicus Bayahíbe, comune di San Rafael de Yuma, La Altagracia, che nel resto del presente contratto si farà riferimento a **L'ACQUIRENTE CONDIZIONATO, IL CLIENTE o con il suo nome.**

### PREAMBOLO:

**LA VENDITRICE:**La società proprietaria del terreno su cui verrà sviluppato il progetto **AURORA DOMINICUS II.**

**LO SVILUPPATORE:**La società che si occuperà della costruzione, dello sviluppo, della promozione e della vendita del progetto **AURORA DOMINICUS II**.

**IL CLIENTE:**Cliente o acquirente, o la terza parte che acquisirà tale bene secondo i termini e le condizioni che saranno stabiliti nel presente contratto.

**PREMESSO CHE: IL VENDITORE**possiede e sta vendendo un progetto con un totale di venticinque (25) edifici, che saranno denominati commercialmente come:**NER, ORLA, SABA, SAVIT, SOLANGE, TESHAI, NUR, NAI, LUCILE, IDUNA, KEIBA, DIYA, EOS, GRY, CYRA, BELUZ, BEA, USHAS, URI, AMU, AKIRA, AUSTRALIA, ALTA, CENTRO e GIÙ;** comprendente 309 appartamenti, con una (1) e due (2) camere da letto e dieci (10) locali commerciali, denominati**AURORA DOMINICO II**, che farà parte del complesso AURORA DOMINICUS VILLAGE, che sarà sviluppato in diverse fasi di costruzione e sarà ubicato nel settore Dominicus Americanus, San Rafael de Yuma, Provincia di La Altagracia, Repubblica Dominicana.

**PREMESSO CHE: IL VENDITORE**dichiara che il suddetto progetto verrà realizzato all'interno del lotto, con indicazione catastale n.**501288577218**, numero di registrazione**3001084804**, con una superficie di**34.697,05 m2**Il diritto deriva dalla demarcazione, dalla suddivisione e dal trasferimento. Nel settore Dominicus, Bayahibe, San Rafael del Yuma.

**PREMESSO CHE: IL PROMOTORE**o SVILUPPATORE sta costruendo, promuovendo e vendendo detto progetto chiamato**AURORA DOMINICO II**,che sarà ubicato a Dominicus Bayahibe, sul terreno sopra menzionato.

**MENTRE:IL CLIENTE**ha espresso interesse nell'acquisizione di un'unità funzionale che si sta sviluppando nell'ambito del progetto sopra menzionato.**IL PROMOTORE;**

**MENTRE**Le parti hanno discusso e concordato il prezzo, il metodo di pagamento e la modalità di consegna della proprietà desiderata;

**PERCIÒ:** fermo restando che il preambolo costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti in buona fede, liberamente e volontariamente, hanno concordato quanto segue:

#### **QUANTO SEGUE È STATO CONCORDATO E STIPULATO:**

**ARTICOLO UNO: Oggetto del contratto:IL PROPRIETARIO**si impegna a costruire e vendere, libero da vincoli e gravami, con tutte le garanzie di legge e senza alcun impedimento, nei termini e alle condizioni di seguito stabilite, al CLIENTE, il quale accetta e si impegna a sua volta ad acquistare l'immobile di seguito descritto:

**PARAGRAFO I: APPARTAMENTO N.**\_\_\_\_,situato al livello \_\_\_\_ dell'edificio\_\_\_\_ nella zona residenziale**AURORA DOMINICO II**, con una superficie di \_\_\_\_ **Mts2**, che consiste in \_\_\_\_ (\_\_\_\_) stanza, \_\_\_\_ (\_\_\_\_) bagno, cucina, zona lavanderia, \_\_\_\_ balconi e un (1) posto auto non assegnato.**Appartamento che comprende i seguenti mobili:**  
Una cucina a 4 fuochi integrata, una cappa aspirante, un frigorifero

di 18 piedi cubi, una lavatrice-asciugatrice, \_\_\_\_ (\_\_\_) condizionatori d'aria e una stufa elettrica.

**PARAGRAFO II: IL CLIENTE** Egli riconosce e accetta che la proprietà che acquisisce con il presente atto fa parte del complesso AURORA DOMINICUS VILLAGE, in particolare del condominio che si chiamerà AURORA DOMINICUS II, che costituisce **IL PROGETTO** che sarà regolato dalle disposizioni della Legge n. 5038, del 21 novembre 1958, che istituisce un regime speciale di proprietà per piani o appartamenti nella Repubblica Dominicana, nonché dalle corrispondenti norme di comproprietà, il cui regime condominiale sarà soggetto a **IL PROPRIETARIO** all'approvazione del competente Registro Immobiliare.

**ARTICOLO DUE: Riserva dei diritti di proprietà del proprietario** Il presente contratto di vendita condizionale è concesso da **IL PROPRIETARIO** e accettato da **IL CLIENTE**, con l'espressa condizione che non diventi una vendita definitiva e pertanto **IL CLIENTE** non sarà proprietario **L'APPARTAMENTO** a cui si riferisce, fino al completo pagamento del prezzo di seguito concordato, nei modi, nei termini e secondo le altre pattuizioni pattuite. Tale condizione del completo pagamento del prezzo per la formazione del contratto di vendita costituisce elemento essenziale e determinante del presente contratto, in mancanza del quale **IL PROPRIETARIO** non aveva contratto, restando inteso che qualsiasi atto legale o azione giudiziaria dovrà essere automaticamente respinto da qualsiasi giudice, tribunale o organo competente in materia.

**ARTICOLO TRE: Dichiarazioni: IL CLIENTE** dichiara, sotto giuramento, quanto segue:

**1/** Che egli ha e gode di pieno potere, qualità e capacità per firmare il presente contratto.

**2/** Mentre **IL CLIENTE** Se si opta per un immobile in costruzione, si riconosce che le brochure promozionali, la pubblicità e le illustrazioni del Progetto hanno solo scopo di riferimento e non riflettono necessariamente accuratamente la realtà delle facciate, delle aree comuni, delle dimensioni o di altre caratteristiche dell'immobile e del complesso di cui fa parte.

**3/** Che è pienamente soddisfatto e accetta di acquistare la proprietà oggetto del presente contratto in conformità con i piani forniti dal **PROPRIETARIO** e che qualsiasi modifica da apportare a detto appartamento deve essere preventivamente approvata da **IL CLIENTE**.

**4/** Che lui è d'accordo che **IL PROPRIETARIO** potrà apportare le modifiche opportune o necessarie al Manuale d'uso, al Regolamento di convivenza, al Regime condominiale e ad altri documenti, a seconda dei casi, una volta pronti; nomina del Consiglio di amministrazione; nomina della persona giuridica o fisica che sarà responsabile dell'amministrazione, della conservazione e della manutenzione delle parti comuni, fino al completamento totale dei lavori del progetto **AURORA DOMINICUS II**.

**ARTICOLO QUARTO: Indisponibilità dell'appartamento.** **IL PROPRIETARIO** riconosce espressamente che non potrà, durante la durata del presente contratto condizionale, disporre del **APPARTAMENTO** a favore di un'altra persona, salvo il caso di inadempimento di una delle parti, che ne determini la risoluzione.

**ARTICOLO CINQUE: Prezzo di vendita** Il prezzo concordato e stipulato tra le parti per la presente vendita è stato fissato nella somma di \_\_\_\_\_ **DOLLARI STATUNITENSIS (USD\$ \_\_\_\_\_)** Questa somma è ciò che **IL CLIENTE** ha accettato di pagare in dollari statunitensi, come consentito dal Codice Monetario e Finanziario della Repubblica Dominicana, o in valuta nazionale equivalente, al tasso di cambio medio della banca ricevente. Il prezzo indicato esclude qualsiasi lavoro aggiuntivo o modifica di qualsiasi tipo, che **IL CLIENTE** vorrebbe effettuare dei lavori sulla proprietà al di fuori di quanto preventivato.

**PARAGRAFO I: IL PROPRIETARIO** autorizza che tutti i pagamenti da effettuare siano inviati al conto indicato da **LO SVILUPPATORE**, per conto di **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA, SRL**.

**ARTICOLO SESTO: Condizioni di pagamento che regoleranno la vendita** L'impegno di vendita assunto da **LO SVILUPPATORE** di fronte **IL CLIENTE** ai sensi del presente contratto, esso sarà valido subordinatamente all'impegno inderogabile da parte di **IL CLIENTE** per rispettare le seguenti modalità di pagamento:

- a) Un pagamento iniziale dell'importo di \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARI STATUNITENSIS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)**, che sono stati pagati prima della firma del presente contratto il \_\_\_\_\_.
- b) Un secondo pagamento dell'importo di \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARI STATUNITENSIS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** che dovrà essere pagato entro e non oltre \_\_\_\_\_.
- c) Un terzo pagamento dell'importo di \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARI STATUNITENSIS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** che dovrà essere pagato entro e non oltre \_\_\_\_\_.
- d) Un quinto pagamento dell'importo di \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARI STATUNITENSIS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** che dovrà essere pagato entro e non oltre \_\_\_\_\_.
- e) Un sesto pagamento dell'importo di \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARI STATUNITENSIS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** che dovrà essere pagato entro e non oltre \_\_\_\_\_.
- f) Un settimo pagamento dell'importo di \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARI STATUNITENSIS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** che dovrà essere pagato entro e non oltre \_\_\_\_\_.
- g) Un ottavo pagamento dell'importo di \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARI STATUNITENSIS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** che dovrà essere pagato entro e non oltre \_\_\_\_\_.
- h) Un nono pagamento dell'importo di \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARI STATUNITENSIS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** che dovrà essere pagato entro e non oltre \_\_\_\_\_.

i) Un pagamento finale dell'importo di \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARI STATUNITENSIS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** Dovranno essere pagati alla consegna dell'appartamento completamente completato il giorno **30 giugno 2029**.

**PARAGRAFO I: LE PARTI** hanno convenuto reciprocamente che i pagamenti stabiliti nel presente articolo saranno effettuati tramite **IL CLIENTE** a favore di **LO SVILUPPATORE** nei conti bancari intestati alla società **DOMIS COSTRUTTORI CHIARAMIDA SRL**, entro i termini precedentemente indicati, e quest'ultimo dovrà verificare che la somma indicata in ogni pagamento sia riflessa sul conto bancario del **PROMOTORE** senza alcun problema.. Una volta verificata la ricezione del denaro sul conto bancario, **IL PROMOTORE** sarà effettuato a favore di **IL CLIENTE** la ricevuta di scarico e il saldo corrispondente a ciascun pagamento secondo il tasso del giorno in cui i fondi vengono ricevuti.

**PARAGRAFO II:** Nel caso in cui uno qualsiasi dei pagamenti indicati nel presente articolo venga restituito dalla banca trattaria, per qualsiasi motivo imputabile al **CLIENTE**, quest'ultimo dovrà pagare allo **SVILUPPATORE** la somma corrispondente alle spese sostenute dallo **SVILUPPATORE** per la restituzione di detta somma di denaro, a cui il **CLIENTE** acconsente espressamente. **IL CLIENTE**. Sarà anche a scapito di **IL CLIENTE** qualsiasi commissione addebitata dalla banca trattaria nel caso di pagamento tramite assegno tratto su una banca fuori da questa città, il tutto senza pregiudizio del diritto di **LO SVILUPPATORE** di procedere alla riscossione del suddetto assegno, secondo la procedura stabilita nella Legge sugli Assegni della Repubblica Dominicana (Legge n. 2859 del 1951), con le conseguenti spese giudiziarie e professionali che potranno essere sostenute per detta riscossione, che saranno a carico di **IL CLIENTE**.

**PARAGRAFO III:** La consegna dell'assegno come pagamento, anche se accettato da **LO SVILUPPATORE**, Non produce novazione, di conseguenza il credito originario rimane valido con tutte le sue garanzie finché l'assegno non sia stato pagato, certificato o convertito in assegno circolare dalla banca trattaria, conservando il **TITOLARE** l'esercizio dei diritti a lui riconosciuti dal presente contratto e dalle leggi vigenti in caso di mancato pagamento.

**PARAGRAFO IV:** Se in qualsiasi momento durante la durata del presente contratto **IL CLIENTE** Se si desidera modificare il piano di pagamento per richiedere di effettuare il pagamento finale con finanziamento bancario, è necessario avvisare **IL PROPRIETARIO** e/o **LO SVILUPPATORE**, dodici (12) mesi prima della data di consegna dell'appartamento, in modo che possano valutare e gestire la modifica, apportando un'aggiunta al contratto.

**ARTICOLO SETTIMO Modalità e luogo di pagamento.** Le parti convengono che tutti i pagamenti saranno effettuati senza alcuna richiesta, tramite deposito, assegno o bonifico sul conto bancario corrispondente **LO SVILUPPATORE** che verrà indicato mediante documento allegato.

**PARAGRAFO I: IL CLIENTE** si impegna a inviare a **LO SVILUPPATORE** Si prega di inviare una copia della ricevuta di pagamento ai seguenti indirizzi e-mail: [support@grupodomis.com](mailto:support@grupodomis.com) [Eaccounting@estrelladominicus.com](mailto:Eaccounting@estrelladominicus.com)

**PARAGRAFO II: LE PARTI** riconoscere il potere di **IL CLIENTE** effettuare pagamenti parziali superiori a quelli concordati e in date antecedenti a quelle concordate.

**ARTICOLO OTTAVO Valutazione. - IL CLIENTE** accetta che il valore di stima dell'immobile stabilito da qualsiasi organizzazione o istituzione non dovrà necessariamente coincidere con il prezzo di vendita concordato nel presente contratto.

**ARTICOLO NOVE: Consegna della proprietà.LO SVILUPPATORE** si impegna a consegnare **IL CLIENTE** l'immobile oggetto del presente contratto di vendita condizionale, alla data **30 giugno 2029** Non appena il prezzo di vendita stipulato nell'Articolo Sei del presente contratto sarà pagato, con riserva di un periodo di grazia di sei (6) mesi da tale data. Salvo circostanze impreviste o di forza maggiore **LO SVILUPPATORE** non è in grado di effettuare la consegna, in conformità con le seguenti linee guida:

A) **Pandemia** Quando l'evento provoca un arresto totale o parziale che colpisce i lavori di costruzione, o la catena di fornitura che supporta il progetto in tutto o in parte a causa di condizioni causate dal verificarsi di una pandemia, si applicano norme, regolamenti, leggi nazionali o internazionali, senza che ciò rappresenti alcuna limitazione.

B) **Terremoti o cicloni**- Per calcolare il periodo di sospensione si terrà conto di: entità dell'incidente, durata della chiusura nazionale o regionale da esso causata, danni causati all'opera e tempo necessario per la ricostruzione.

C) **Piovere**- Eventuali giorni di pioggia isolati che rendano impossibile il lavoro saranno aggiunti alla data di consegna prevista. Se la pioggia dura tre (3) giorni o più, il numero di giorni di pioggia sarà moltiplicato per 1,3 e il risultato sarà aggiunto alla data di consegna prevista.

D) **Guerre, ammutinamenti, ribellioni, lotte armate**- Per calcolare il periodo di sospensione si terrà conto dell'entità del conflitto, della durata della chiusura nazionale o regionale da esso causata, dei danni arrecati all'opera e del tempo necessario per la ricostruzione. E) **Carenza generale di materiali o attrezzature**- Se i lavori sul progetto vengono interrotti, i tempi di consegna aumenteranno a causa del numero di giorni di inattività dovuti alla carenza.

F) **Modifica dei dettagli architettonici e degli elementi aggiuntivi.** Eventuali modifiche strutturali al programma di costruzione del progetto richieste dal CLIENTE includeranno il tempo necessario per implementarle, nonché eventuali ritardi causati da tali modifiche al lavoro complessivo del progetto, sommati alla data di consegna. IL CLIENTE comprende che, da questo momento in poi, la data di consegna non sarà più quella inizialmente concordata e potrebbe essere soggetta a modifiche.

G) **Mancato pagamento**- Un ritardo in una qualsiasi delle date di pagamento delle rate durante la costruzione, come previsto dall'articolo sei del presente contratto, prolungherà automaticamente la data di consegna del doppio del tempo del ritardo nel pagamento.

**PARAGRAFO I: LE PARTI** accettano e concordano che durante la fase di completamento dell'appartamento e prima della sua consegna formale, non saranno ammessi mobili all'interno, né installazioni o decorazioni di alcun tipo fino al completo pagamento del prezzo e all'ottenimento dell'espressa autorizzazione del VENDITORE. IL VENDITORE non è responsabile per mobili o oggetti lasciati nell'appartamento senza la sua preventiva notifica e autorizzazione.

**PARAGRAFO II:** Una volta che l'appartamento sarà completamente terminato, sarai avvisato tramite **LA VENDITRICE** via e-mail a **IL CLIENTE**. **IL CLIENTE** avrà un periodo di trenta (30) giorni dalla notifica per programmare un appuntamento formale e ricevere la

appartamento. **IL CLIENTE** Non è possibile presentarsi per ricevere l'appartamento senza prima essere stati formalmente informati dal VENDITORE e senza aver fissato un appuntamento. A questo proposito, se **IL CLIENTE** si presenta per ricevere l'appartamento senza un appuntamento regolarmente programmato e confermato, e l'appartamento non è ancora finito. **LA VENDITRICE** non sarà responsabile per eventuali spese sostenute dal CLIENTE per viaggi internazionali, alloggi, ecc.

**PARAGRAFO III:** Una volta consegnata la proprietà, l'inquilino potrà utilizzare, godere e usufruire delle aree comuni e sociali del progetto a partire dalla data di consegna, **IL CLIENTE** sarà responsabile delle spese di manutenzione, del pagamento dei servizi, delle tasse e delle commissioni che possono essere generate o contratte, inclusi, ma non limitati a, il pagamento delle tasse sulla proprietà o delle tasse sui beni che possono essere applicate in relazione a tale Proprietà.

**PARAGRAFO IV:** Il canone condominiale mensile (che comprende le spese per le parti esclusive e comuni) sarà ripartito come segue:

1. Gli appartamenti in edifici con ascensori pagheranno l'importo di **USD\$2,80** dollari al metro quadro.
2. Gli appartamenti in edifici senza ascensore pagheranno l'importo di **USD\$2,50** dollari al metro quadro.

Tale importo verrà corrisposto dalla consegna dell'appartamento fino alla somministrazione dell'affitto.

Il condominio presenterà il bilancio annuale, suddiviso in base alle spese condominiali. Inoltre, una volta costituito il condominio, saranno determinati il numero di voti e l'importo da versare per ciascuna unità funzionale in base alla sua metratura. Tali pagamenti dovranno essere effettuati senza ulteriore preavviso. **LO SVILUPPATORE** finché l'assemblea dell'associazione dei proprietari non stabilisce un bilancio per **IL CONDOMINIO** Inoltre, una volta costituito il condominio, le spese saranno calcolate sulla base della quota millesimale stabilita dalla Legge Condominiale della Repubblica Dominicana. Tali spese dovranno essere pagate entro e non oltre il settimo (7) giorno di ogni mese e il mancato pagamento entro il decimo (10) giorno di ogni mese comporterà una penale di mora di trenta dollari (**30,00 USD**) Per ritardo. Dopo sessanta (60) giorni di ritardo nel pagamento dei servizi comuni, tali servizi saranno sospesi.

**PARAGRAFO V** È espressamente convenuto tra le parti che **LO SVILUPPATORE** consegnerà solo l'Immobile, con le relative chiavi **IL CLIENTE** e che ne prenderanno possesso immediatamente, a condizione che abbiano adempiuto al pagamento concordato nell'articolo sei del presente contratto.

**ARTICOLO DIECI: Ritardi nella consegna.** In caso di ritardo da parte dello **SVILUPPATORE** nella consegna degli appartamenti, salvo cause di forza maggiore, il **CLIENTE** si impegna a concedere un termine massimo di sei (6) mesi, a partire dalla data stabilita per la consegna dell'immobile, affinché lo **SVILUPPATORE** possa adempiere a tale obbligo. Trascorso tale termine, lo **SVILUPPATORE** si impegna a corrispondere al **CLIENTE**, a titolo di clausola penale, una penale pari a **SEICENTO DOLLARI STATUNITENSIS (USD\$600,00)** agli appartamenti con una camera da letto, e **OTTOCENTO DOLLARI STATUNITENSIS (USD\$800,00)**, agli appartamenti bilocali, per ogni mese o frazione di mese di ritardo nella consegna dell'Immobile al **CLIENTE**, a partire dalla scadenza del termine indicato nell'articolo nove,

senza alcun obbligo. Se dopo quest'ultimo periodo **LO SVILUPPATORE** In caso di mancata consegna del bene, **IL CLIENTE** potrà recedere dal contratto e richiedere il rimborso integrale di tutte le somme versate fino a quel momento.

**PARAGRAFO I: LE PARTI** Il Cliente accetta che verranno conteggiati solo i mesi di arretrato non causati da forza maggiore. Inoltre, riconosce e accetta che tale accredito (penale per ritardato pagamento al **VENDITORE**) potrà essere applicato esclusivamente all'estratto conto del **CLIENTE**, decurtandolo dal saldo residuo dell'appartamento. In nessun caso il **CLIENTE** potrà richiedere che tale accredito venga trasferito, ceduto o rimborsato su un altro conto, né erogato in contanti. Pertanto, qualora il **CLIENTE** richieda l'accredito su un saldo successivo dell'appartamento, tale accredito non potrà essere applicato, in quanto non avrà effetto retroattivo.

**ARTICOLO UNDICESIMO: Sul diritto di proprietà e sul suo trasferimento** La proprietaria giustifica i suoi diritti di proprietà sull'area oggetto del progetto denominato **AURORA DOMINICO II**, e soprattutto **AURORA DOMINICUS VILLAGE**, situato sul terreno identificato con la designazione catastale n. **501288577218**, numero di registrazione **3001084804**, con una superficie di **34.697,05 m<sup>2</sup>**, che sarà soggetto a rifinanziamento e suddivisione, situato a San Rafael del Yuma, settore **Dominicus Americanus**, provincia di La Altagracia, che è libero da ipoteche, debiti con terzi, non ha alcun tipo di finanziamento ed è libero da gravami, solo le servitù dei servizi del progetto **Dominicus Americanus**.

**ARTICOLO DODICESIMO: Sul riciclaggio di denaro** Il **CLIENTE** dichiara con la presente: a) Che qualsiasi importo di denaro inviato per suo conto al conto dello **SVILUPPATORE** è stato generato da pratiche commerciali legali e convenzionali; e non costituisce né proviene da una violazione prevista dalla Legge 155-17 contro il riciclaggio di denaro e il finanziamento del terrorismo; e b) Che accetta di tenere indenni le società **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA SRL e ALBAZUL DOMINICANA SRL**, le sue affiliate, sussidiarie, il personale e tutte le parti correlate, in merito alla provenienza dei fondi utilizzati o che utilizzeranno in relazione a questa transazione.

**PARAGRAFO I:** Allo stesso modo, **IL CLIENTE** accetta, dichiara e riconosce sapendo che **LO SVILUPPATORE** potrai richiedere e **IL CLIENTE**, Con la sottoscrizione del presente contratto, l'utente accetta di fornire tutte le informazioni necessarie a confermare la propria solvibilità e la legittima provenienza dei fondi utilizzati per l'acquisizione del ramo d'azienda, nel rispetto di quanto previsto dal **Legge n. 155-17 sul riciclaggio di denaro** risultante in un potere esclusivo di **LO SVILUPPATORE** astenersi dal ricevere titoli e dall'effettuare la vendita dell'Unità a proprio favore quando non dispone di informazioni sufficienti in merito all'origine dei fondi o vi è un ragionevole dubbio.

**ARTICOLO TREDICESIMO: Cambiamenti nel lavoro.**IL PROPRIETARIO si riserva il diritto di apportare successive modifiche al progetto nella sua generalità, preservando il progetto architettonico e paesaggistico complessivo, senza necessità di previa consultazione o notifica al CLIENTE, ad eccezione del design degli interni dell'abitazione promessa in vendita al CLIENTE ai sensi del presente contratto, salvo quelle modifiche richieste da esigenze strutturali.

**ARTICOLO QUATTORDICESIMO: Obblighi del CLIENTE.**IL CLIENTE non può, senza l'espresso consenso scritto di IL PROPRIETARIO, di cedere a terzi, in qualsiasi circostanza (escluse donazioni o successioni e i casi applicabili secondo le politiche di rivendita stabilite nel presente contratto) i diritti e i benefici conferitigli in virtù del presente contratto.

**PARAGRAFO I:**È compreso e accettato da IL CLIENTE che l'immobile da acquisire sarà destinato esclusivamente ad uso residenziale e/o ad affitto per le vacanze, purché rispetti le condizioni stabilite dall'amministrazione e non possa essere utilizzato per scopi diversi da quelli sopra specificati. Di conseguenza, non potrà essere svolta alcuna attività diversa da quelle specificate, con l'espresso avvertimento che il mancato rispetto comporterà la risoluzione automatica del presente contratto e del contratto definitivo di vendita.

**PARAGRAFO II:**Si precisa che il progetto è in fase di costruzione e sarà soggetto a regime di divisione condominiale; pertanto, i certificati di proprietà per ciascuna unità funzionale saranno rilasciati durante la procedura condominiale. Non appena tali certificati saranno disponibili, il CLIENTE verrà informato affinché possa essere stipulato il contratto definitivo ai fini del trasferimento. IL CLIENTE avendo effettuato il saldo e il pagamento integrale del prezzo concordato per l'acquisizione del bene oggetto del presente contratto, al momento della consegna del bene.

**ARTICOLO QUINDICESIMO: Domanda di rivendita dell'appartamento: LA VENDITRICE**

La società si riserva il diritto di non accettare alcun trasferimento di diritti dal CLIENTE a terzi fino al completo pagamento del prezzo dell'appartamento, salvo quanto stabilito nel presente contratto. Qualora il CLIENTE desiderasse rivendere il proprio appartamento in qualsiasi momento durante la durata del presente contratto, LE PARTI accettano e concordano che ciò sarà possibile solo se saranno rispettate le seguenti politiche:

- 1. IL CLIENTE** Il cliente dovrà richiedere la rivendita del proprio appartamento direttamente al costruttore solo dopo aver pagato almeno il sessanta per cento (60%) del suo valore. In tal caso, il costruttore rimetterà l'appartamento sul mercato a un nuovo prezzo, adeguato alla data di vendita, e quando il nuovo acquirente avrà pagato un importo pari o superiore al rimborso, al cliente verrà restituito l'importo pagato, maggiorato della stessa percentuale versata fino a quel momento.

della risoluzione relativa alle plusvalenze. Resta inteso, inoltre, che da tale somma verrà detratto l'importo versato a titolo di commissione di intermediazione più l'importo di **MILLECINQUECENTO DOLLARI AMERICANI (USD\$1.500,00)**, per le spese legali e amministrative.

**2. Nel caso IL CLIENTE** Se l'acquirente ha pagato l'intero prezzo di acquisto, avrà la possibilità di trovare un proprio acquirente per la rivendita, che pagherà direttamente. Si tratterà di una vendita privata e l'acquirente riceverà l'intero profitto generato. Se il costruttore trova l'acquirente, quest'ultimo dovrà pagare al costruttore una commissione di vendita pari all'otto per cento (8%) del prezzo di vendita. Una volta che l'acquirente avrà confermato al costruttore di aver ricevuto l'importo concordato dal nuovo acquirente, il costruttore firmerà un nuovo contratto con il nuovo acquirente. Questo contratto stabilirà che il prezzo di acquisto iniziale è stato interamente pagato e che l'importo indicato nell'estratto conto dell'unità verrà trasferito a nome del nuovo acquirente, trasferendo così formalmente il credito.

**ARTICOLO SEDICESIMO: Richiesta di modifiche aggiuntive all'appartamento:** È stabilito tra LE PARTI che se **IL CLIENTE** decide, nel corso dei lavori di costruzione del progetto, di apportare modifiche interne o lavori aggiuntivi non previsti nell'accordo iniziale, **LO SVILUPPATORE** non è responsabile per eventuali ritardi nella consegna. Inoltre, tali modifiche impreviste non modificano i termini di pagamento stabiliti nel presente contratto, né la sua richiesta e successiva esecuzione. **IL CLIENTE** Deve seguire questi passaggi:

1. Ulteriori modifiche possono essere richieste solo prima dell'inizio dei lavori; dopo l'inizio dei lavori non saranno accettate richieste di modifiche all'unità.
2. Dopo aver inviato la richiesta via e-mail, riceverete il preventivo corrispondente, che dovrete firmare e restituire per approvazione entro trenta (30) giorni dal ricevimento. Trascorso tale termine, il preventivo potrà essere nuovamente inviato dal PROPRIETARIO con i costi aggiornati, se applicabili.
3. Dopo l'approvazione del budget, ti verrà inviato il piano di pagamento in cui dovrai inizialmente versare il settanta per cento (70%) dell'importo totale per confermare le modifiche (se non viene effettuato questo pagamento iniziale, le modifiche si presumono non approvate), e il restante trenta per cento (30%) dovrà essere versato entro un termine massimo di centoventi (120) giorni, decorsi dal primo pagamento.

**ARTICOLO DICIASSETTESIMO: Garanzie.** IL TITOLARE dichiara e garantisce quanto segue a beneficio del CLIENTE:

A) Quello **LO SVILUPPATORE** si impegna a costituire IL CONDOMINIO ai sensi della Legge 5038 dei condomini una volta completata la costruzione di tutte le unità che lo compongono

e non sarà responsabile per eventuali ritardi che potrebbero verificarsi presso gli organi competenti quali l'Ufficio del Catasto, i tribunali e/o l'Ufficio del Registro delle Imprese.

B) Che **LO SVILUPPATORE** sarà responsabile per i difetti di costruzione dell'opera per un periodo di due (2) anni dalla consegna, intendendosi per difetti di costruzione quelle carenze che siano di tale entità da compromettere la struttura o l'abitabilità dell'abitazione, escludendo espressamente le carenze visibili al momento della consegna (la cui riparazione dovrà essere richiesta **IL CLIENTE** prima della consegna), difetti di lieve entità anche se occulti, e difetti creati da mancata manutenzione o da cause imputabili a **IL CLIENTE** o persone di cui è responsabile. **LO SVILUPPATORE** dichiara di non concedere alcuna altra garanzia relativa all'immobile.

**PARAGRAFO I: IL CLIENTE** riconosce e accetta che, nel richiedere assistenza in merito alle garanzie edilizie dell'appartamento, si dovrà tenere conto di quanto segue:

1. Segnalare per iscritto e allegare foto del problema riscontrato nell'appartamento via e-mail.
2. Attendere il periodo indicato dal Dipartimento Servizi al Proprietario prima di ricevere assistenza in caso di ordine di emergenza.
3. Saranno risolti solo i difetti derivanti da un difetto di costruzione o da un mancato completamento, come verificato dagli ingegneri e dagli architetti del **VENDITORE**.

**PARAGRAFO II** Le parti riconoscono il carattere essenziale e decisivo delle dichiarazioni e garanzie rese da **LO SVILUPPATORE**, senza il quale **IL CLIENTE** Non l'avrei assunto.

**PARAGRAFO III** **IL CLIENTE** riconosce che la costituzione del condominio comporta un lungo processo nell'ambito della giurisdizione immobiliare e che i certificati di proprietà dell'**APPARTAMENTO** potrebbero essere rilasciati dopo la consegna fisica di tali appartamenti. Pertanto, **IL CLIENTE** si impegna ad astenersi da qualsiasi pretesa di **IL PROPRIETARIO** a causa di un ritardo nella consegna dei certificati di proprietà dell'**APPARTAMENTO**, poiché questo processo dipende dalle agenzie governative.

**ARTICOLO DICOTTESIMO: Per quanto riguarda le aree di accesso e i servizi del progetto.** **IL CLIENTE** accetta e riconosce che i servizi ricreativi di cui il condominio avrà bisogno sono i seguenti: Accesso a **Dominicus Lake Country Club, ascensori in diversi edifici, reception, bar/caffetteria, hall/terrazza, sauna e cabina massaggi, parcheggio per golf cart elettrici, 4 piscine comuni e una (1) piscina per bambini, Miniclub, solarium, parcheggio non assegnato, area barbecue**. Tali servizi, per il loro pieno utilizzo e godimento, saranno regolati dalle norme stabilite nel relativo Regolamento. Tali servizi saranno di proprietà del condominio **AURORA DOMINICUS** e, di conseguenza, **IL CLIENTE** e i suoi visitatori attraverso questo mezzo, accettano le norme e le condizioni di registrazione dettate da **LO SVILUPPATORE** fino all'approvazione del regime condominiale da parte degli organi competenti.

**PARAGRAFO I:** Oltretutto, **IL CLIENTE** accetta e riconosce che le aree di accesso e le parti comuni di cui disporrà il condominio sono le seguenti: **Palestra, bar/caffetteria, ristorante, area animali domestici, giardini e ingressi principali**, il cui utilizzo sarà regolamentato anche dal Regolamento Interno. Resta tuttavia inteso e accettato dalle parti che le aree sopra menzionate non saranno di proprietà esclusiva del progetto AURORA DOMINICUS, ma rimarranno di proprietà del complesso AURORA DOMINICUS VILLAGE.

**ARTICOLO DICIANNOVE Regolamento Condominiale - IL CLIENTE** Accetta fin da ora e per sempre le disposizioni del Regolamento Condominiale AURORA DOMINICUS, che Le verrà consegnato durante lo sviluppo del progetto, e si impegna di conseguenza a rispettare fedelmente le disposizioni di legge da esso emanate, in particolare per quanto riguarda la destinazione o l'uso che dovrà essere dato all'immobile.

**ARTICOLO VENTESIMO:** Disposizioni varie.

A. **Notifiche ordinarie.** Tutte le notifiche a scopo informativo relative al Progetto o alle richieste di pagamento ordinarie saranno, in linea di principio, effettuate per iscritto e saranno consegnate alle parti contraenti personalmente o per posta e/o e-mail al seguente indirizzo registrato: \_\_\_\_\_

**ARTICOLO VENTUNESIMO: Impostazione predefinita del cliente. Opzione dello sviluppatore.** Nel caso **IL CLIENTE** qualora lo **SVILUPPATORE** non paghi entro la scadenza una qualsiasi delle rate di prezzo stabilite nell'articolo sei del presente contratto, trascorsi trenta giorni dalla scadenza, lo **SVILUPPATORE** avrà la facoltà di:

A) Per richiedere di **IL CLIENTE** attraverso le opportune vie legali l'esecuzione del contratto di vendita, ovvero il pagamento in sospeso del prezzo di vendita maggiorato degli interessi del tre per cento (3%) sull'importo della/e rata/e scaduta/e, per ogni mese o frazione di mese di ritardo rispetto alla sua scadenza, senza necessità di alcuna prescrizione;

B) Notificare, mediante notifica di ufficiale giudiziario, la risoluzione o la risoluzione del presente contratto di vendita o di qualsiasi atto giuridico correlato entro 90 giorni, rendendo tale atto nullo e non valido, senza intervento giudiziario o altra procedura. In tal caso, il cliente accetta che, in caso di mancato pagamento dei pagamenti previsti, il contratto sarà automaticamente revocato o risolto al terzo pagamento non effettuato, fermo restando che le somme versate fino a quel momento rimarranno all'acquirente. **LO SVILUPPATORE** finché l'appartamento non verrà nuovamente venduto e solo quando il nuovo acquirente avrà effettuato il pagamento completo verrà restituito il settanta per cento (70%) delle somme versate. **IL CLIENTE** Ad oggi, l'importo netto degli interessi, delle penali e delle commissioni pagate andrà a beneficio di **LO SVILUPPATORE** il trenta per cento (30%) delle somme pagate a titolo di risarcimento danni.

**ARTICOLO VENTIDUESIMO: Indicizzazione: IL CLIENTE** Il cliente accetta, comprende e concorda che, in via eccezionale, saranno effettuati adeguamenti di prezzo in caso di aumenti significativi dei materiali da costruzione e/o dei costi di manodopera che incidano sul budget del progetto di oltre il venti per cento (20%). In questi casi, il prezzo di

Le negoziazioni contenute nel presente documento potranno variare di comune accordo per garantire la fattibilità dello sviluppo del progetto per entrambe le parti. Qualora fosse necessario un aumento per...**LO SVILUPPATORE** Per compensare i costi aggiuntivi, l'intero importo sarà sostenuto da **IL CLIENTE** Tuttavia, **LO SVILUPPATORE** è tenuto a notificare e fornire prova degli input per iscritto in anticipo a **IL CLIENTE**, secondo l'indice dei prezzi del **ASSOCIAZIONE DEI COSTRUTTORI E SVILUPPATORI DI ABITAZIONI (ACOPROVI)**.

**ARTICOLO VENTITREESIMO: Obbligo di trasferimento** Una volta firmato il contratto di vendita definitivo con il titolo di proprietà individuale e consegnati i documenti necessari per il trasferimento dell'APPARTAMENTO, **IL CLIENTE** dovrà completare le procedure corrispondenti per trasferire la proprietà dell'APPARTAMENTO a suo nome entro un periodo non superiore a novanta (90) giorni. **IL CLIENTE** ha la possibilità di pagare allo **SVILUPPATORE** l'importo di **MILLECINQUECENTO DOLLARI AMERICANI (USD\$1.500,00)** per il concetto di processo di trasferimento.

**ARTICOLO VENTIQUATTORDICESIMO: Revoca di accordi precedenti** Il presente contratto rende nullo qualsiasi precedente intesa, accordo o contratto, orale o scritto, relativo al suo oggetto che non sia stato incorporato nel presente contratto.

**ARTICOLO VENTICINQUESIMO: Ascendenti e successori.** Il presente contratto vincolerà e avvantaggerà sia le parti contraenti sia i loro ascendenti e successori.

**ARTICOLO VENTISEIIMO: Giurisdizione competente e legge applicabile.** Le parti concordano che la giurisdizione competente per risolvere qualsiasi controversia relativa al presente contratto sarà quella del domicilio scelto dalle parti e che le uniche leggi applicabili saranno quelle della Repubblica Dominicana.

**ARTICOLO VENTISETTESIMO: Indipendenza di ciascuna clausola del contratto.** Ciascuna clausola del presente contratto si considera indipendente dalle altre, il che significa che la nullità o invalidità di una qualsiasi disposizione, in tutto o in parte, non pregiudica la validità, l'efficacia o l'esecuzione delle altre disposizioni del contratto. Le clausole nulle o invalide si considerano non scritte.

**ARTICOLO VENTOTTESIMO : Imposte, spese e altro.- LE PARTI,** Essi concordano che tutte le spese, le imposte di trasferimento, le tasse sui documenti, i bolli di registrazione, le tasse, le imposte, i contributi e/o le tasse di qualsiasi natura, così come le spese per il trasferimento dei diritti di proprietà e l'ottenimento del corrispondente Certificato di Titolo, Certificato del Creditore, ecc., saranno esclusivamente a carico del **CLIENTE**, che dovrà pagare, a proprie spese, quanto corrisponde all'Imposta sulla Proprietà Immobiliare (IPI), all'Imposta sui Beni (ACT) e alle leggi correlate dal momento in cui riceve l'immobile dal **PROPRIETARIO**..

**ARTICOLO VENTINOVO: Governance contrattuale** Gli accordi legalmente formati hanno forza di legge per coloro che li hanno stipulati e non possono essere revocati se non per mutuo consenso o per i motivi autorizzati dalla legge;

Il presente contratto e i contratti successivi saranno regolati dalle clausole in esso contenute e, per quanto non previsto, si applicherà il diritto comune stabilito dalle leggi dominicane.

**ARTICOLO TRENTESIMO: Lingua di redazione del contratto.** Le parti riconoscono, accettano e dichiarano che il presente documento è stato originariamente redatto in lingua spagnola e che concordano con tutto quanto stipulato nel presente contratto e dichiarano di aver compreso ciascuna delle sue clausole.

**ARTICOLO TRENTAUNO: Scelta dell'indirizzo** Per tutti gli effetti del presente contratto e delle sue conseguenze legali, la notifica di qualsiasi atto giudiziale o extragiudiziale, comprese le offerte e gli acconti di pagamento, nonché qualsiasi altro scopo direttamente o indirettamente correlato al suo contenuto, le parti eleggono il seguente domicilio: IL TITOLARE presso gli uffici commerciali Av. Cayuco n. 8, Dominicus Americanus, Bayahíbe, Comune di San Rafael del Yuma, provincia di La Altagracia, Repubblica Dominicana; e IL CLIENTE, al seguente indirizzo: \_\_\_\_\_.

**ARTICOLO TRENTADUESIMO: Risoluzione alternativa delle controversie:** Tutte le controversie derivanti o correlate al presente contratto saranno risolte definitivamente in conformità con il Regolamento di Arbitrato del Centro per la Risoluzione Alternativa delle Controversie della Camera di Commercio e Produzione di La Romana, da uno o più arbitri nominati in conformità con il presente Regolamento.

**FATTO E FIRMATO** in buona fede, in quattro (4) originali dello stesso tenore ed effetto, uno per ciascuna delle parti contraenti e un altro per il notaio facente funzione, nel comune di San Rafael de Yuma, provincia di La Altagracia, Repubblica Dominicana, il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno duemila \_\_\_\_ (\_\_\_\_).

---

**CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**  
A nome della società **ALBAZUL**  
**DOMINICANA, SRL**  
IL VENDITORE CONDIZIONATO, IL PROPRIETARIO

---

**FILIPPO CHIARAMIDA**  
Per conto della società commerciale **DOMIS**  
**CONSTRUCTORA CHIARAMIDA, SRL**  
LO SVILUPPATORE, IL PROMOTORE

---

L'ACQUIRENTE CONDIZIONATO, IL CLIENTE

**"REPUBBLICA DOMINICANA"  
CERTIFICAZIONE**

IO, **MARIA ALTAGRACIA RIJO GUERRERO, CON LICENZA**, Avvocato-Notaio Pubblico del numero per questo Comune di San Rafael de Yuma, titolare del numero di registrazione 5284 del Collegio Domenicano dei Notai Inc., dominicano, maggiorenne, sposato, **CERTIFICO E ATTESCO**: Che le firme su questo documento sono state apposte dai signori **CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**, (dalla Società **ALBAZUL DOMINICANA, SRL**, IL VENDITORE CONDIZIONATO, IL PROPRIETARIO), (**FILIPPO CHIARAMIDA** (dalla società) **DOMIS COSTRUTTORI CHIARAMIDA SRL**, IL SVILUPPATORE, IL PROMOTORE), e (dall'ACQUIRENTE CONDIZIONATO, IL CLIENTE), persone che DICHIARO di conoscere, le quali mi hanno dichiarato che queste sono le loro firme, che abitualmente utilizzano in tutti gli atti pubblici e privati. Nel comune di San Rafael de Yuma. Provincia di La Altagracia, Repubblica Dominicana, il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno duemila \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_).

---

**MARIA ALTAGRACIA RIJO GUERRERO, Esq.**  
Notaio



## CONTRAT DE VENTE CONDITIONNEL

### APPARTEMENT

**ENTRE** l'entreprise commerciale **ALBAZUL DOMINICANA, SR L**, Société constituée en vertu des lois de la République dominicaine, dont le siège social est situé Avenida Cayuco n° 8, Dominicus Bayahíbe, municipalité de San Rafael de Yuma, Altagracia, dotée de ses **RNC n° 1-32-21963-5**, dûment représentée par son directeur, M. **CHRISTOPHER MICHAEL FULLER** de nationalité américaine, majeure, mariée, titulaire d'un passeport **N° 575178929**, dont le siège social est situé Avenida Los Corales, dans le quartier résidentiel de La Marina, au sein de la communauté Dominicus Bayahíbe, dans la municipalité de San Rafael del Yuma, province de La Altagracia, une société qui

sera désormais appelé **LA VENDEUR À CONDITIONS, LA** ou par leur

**PROPRIÉTAIRE** propre nom et d'autre part la société **DOMIS CHIARAMIDA CONSTRUCTION COMPANY SRL**, une société constituée en vertu des lois de la République dominicaine, munie de son **RNC n° 1-32-16410-5**, dont le siège social est situé Avenue Cayuco 8 dans la communauté de Dominicus Bayahibe, municipalité de San Rafael de Yuma, La Altagracia, dûment représenté par son gérant, M. **FILIPPO CHIARAMIDA** de nationalité italienne, majeur, célibataire, titulaire d'une carte d'identité **N° 001-1768416-7**, domiciliée et résidant à Avenida Eladia, appartement 401, dans la communauté de Dominicus Bayahíbe, province de La Altagracia, qui aux fins du présent contrat sera désignée comme la **LE DÉVELOPPEUR, LE PROMOTEUR ou sous son propre nom**, et d'autre part, M. \_\_\_\_\_, de nationalité \_\_\_\_\_, majeur, titulaire d'un passeport **Non**. \_\_\_\_\_, domicilié et résidant à \_\_\_\_\_, et avec domicile temporaire à l'Avenida Cayuco 8 de la communauté de Dominicus Bayahíbe, municipalité de San Rafael de Yuma, La Altagracia, qui dans la suite de ce contrat sera mentionné **L'ACHETEUR CONDITIONNEL, LE CLIENT ou par son nom propre**.

### PRÉAMBULE:

**LA VENDEUR** : L'entreprise propriétaire du terrain où le projet sera développé **AURORA DOMINICUS II**.

**LE DÉVELOPPEUR :**L'entreprise qui sera chargée de la construction, du développement, de la promotion et de la vente du projet**AURORA DOMINICUS II**.

**LE CLIENT :**Le client ou l'acheteur, ou le tiers qui acquerra ledit bien selon les termes et conditions qui seront énoncés dans le présent contrat.

**ATTENDU QUE : LE VENDEUR**possède et vend un projet comprenant un total de vingt-cinq (25) bâtiments, qui seront commercialement désignés comme suit :**NER, ORLA, SABA, SAVIT, SOLANGE, TESHAI, NUR, NAI, LUCILE, IDUNA, KEIBA, DIYA, EOS, GRY, CYRA, BELUZ, BEA, USHAS, URI, AMU, AKIRA, AUSTRAL, HIGH, CENTER et DOWN**; comprenant 309 appartements, avec une (1) et deux (2) chambres et dix (10) locaux commerciaux, appelés**AURORA DOMINICUS II**, qui fera partie du complexe AURORA DOMINICUS VILLAGE, qui sera développé en plusieurs étapes de construction et sera situé dans le secteur Dominicus Americanus, San Rafael de Yuma, province de La Altagracia, République dominicaine.

**ATTENDU QUE : LE VENDEUR**déclare que ledit projet sera développé sur la parcelle, portant la désignation cadastrale n°**501288577218**, numéro d'immatriculation**3001084804**, avec une surface de**34 697,05 m<sup>2</sup>**Ce droit découle de la démarcation, du lotissement et du transfert. Dans le secteur de Dominicus, à Bayahibe, San Rafael del Yuma.

**ATTENDU QUE : LE PROMOTEUR**ou le PROMOTEUR construit, promeut et vend ledit projet appelé**AURORA DOMINICUS II**,qui sera situé à Dominicus Bayahibe, sur la parcelle susmentionnée.

**ALORS QUE:LE CLIENT**a manifesté son intérêt pour l'acquisition d'une unité fonctionnelle en cours de développement dans le cadre du projet susmentionné.**LE PROMOTEUR;**

**ALORS QUE**Les parties ont discuté et se sont entendues sur le prix, le mode de paiement et le mode de livraison du bien souhaité ;

**DONC:** considérant que le préambule constitue une partie intégrante et substantielle du présent contrat, les parties, de bonne foi, librement et volontairement, ont convenu de ce qui suit :

**LES POINTS SUIVANTS ONT ÉTÉ CONVENUS ET STIPULÉS :**

**ARTICLE UN : Objet du contrat:LE PROPRIÉTAIRE**s'engage à construire et à vendre, libre de toute charge et de tout privilège, avec toutes les garanties légales et sans aucun empêchement, selon les termes et conditions énoncés ci-dessous, au CLIENT, qui accepte et s'engage à son tour à acquérir le bien décrit ci-dessous :

**PARAGRAPHE I : APPARTEMENT N°**\_\_\_\_,situé au niveau \_\_\_\_\_ de l'immeuble\_\_\_\_\_ dans la zone résidentielle**AURORA DOMINICUS II**, avec une surface de \_\_\_\_\_ **Mts2**, qui se compose de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) chambre, \_\_\_\_ (\_\_\_\_) salle de bain, cuisine, buanderie, \_\_\_\_\_ balcons et une (1) place de parking non attribuée.**Appartement comprenant le mobilier suivant :**  
Une cuisinière encastrée à 4 brûleurs, une hotte aspirante, un réfrigérateur

de 18 pieds cubes, une laveuse-sécheuse, \_\_\_\_ (\_\_\_\_) climatiseurs et un radiateur électrique.

**PARAGRAPHE II : LE CLIENT** Il reconnaît et accepte que le bien qu'il acquiert par le présent acte fait partie du complexe AURORA DOMINICUS VILLAGE, et plus précisément de la copropriété qui sera appelée AURORA DOMINICUS II, qui constitue **LE PROJET** qui sera régie par les dispositions de la loi n° 5038 du 21 novembre 1958, qui crée un régime spécial de propriété par étage ou appartement en République dominicaine, ainsi que par la réglementation correspondante en matière de copropriété, dont le régime de copropriété sera soumis à **LE PROPRIÉTAIRE** sous réserve de l'approbation du registre foncier compétent.

**ARTICLE DEUX: Réserve des droits de propriété du propriétaire** Ce contrat de vente conditionnelle est accordé par **LE PROPRIÉTAIRE** et accepté par **LE CLIENT**, à la condition expresse qu'il ne s'agisse pas d'une vente définitive et donc **LE CLIENT** ne possédera pas **L'APPARTEMENT** à laquelle elle se réfère, jusqu'au paiement intégral du prix convenu ci-dessous, selon les modalités, le délai et les autres stipulations convenus. Cette condition de paiement intégral du prix pour la formation du contrat de vente constitue un élément essentiel et déterminant de ce contrat, sans lequel **LE PROPRIÉTAIRE** n'ayant pas contracté, étant entendu que tout acte légal ou action judiciaire doit être automatiquement rejeté par tout juge, tribunal ou organe chargé de l'affaire.

**ARTICLE TROIS : Déclarations : LE CLIENT** déclare sous serment ce qui suit :

**1/** Qu'il possède et jouit de tous les pouvoirs, qualités et capacités nécessaires pour signer ce contrat.

**2/** Alors que **LE CLIENT** Si vous optez pour un bien immobilier en construction, vous reconnaissez que les brochures promotionnelles, la publicité et les illustrations du projet ne sont données qu'à titre indicatif et ne reflètent pas nécessairement avec exactitude la réalité des façades, des parties communes, des dimensions ou des autres caractéristiques du bien et du complexe dont il fait partie.

**3/** Qu'il est pleinement satisfait et accepte que l'achat du bien immobilier faisant l'objet du présent contrat soit conforme aux plans fournis par **LE PROPRIÉTAIRE**, et que toute modification apportée audit appartement doit être préalablement approuvée par **LE CLIENT**.

**4/** Qu'il soit d'accord que **LE PROPRIÉTAIRE** pourra apporter les modifications appropriées ou nécessaires au Manuel de l'utilisateur, au Règlement de copropriété, au Règlement de la copropriété et à tout autre document, le cas échéant, une fois ceux-ci finalisés ; nomination du Conseil d'administration ; nomination de la personne physique ou morale chargée de l'administration, de la conservation et de l'entretien des parties communes, jusqu'à l'achèvement total des travaux du projet **AURORA DOMINICUS II**.

**QUATRIÈME ARTICLE : indisponibilité de l'appartement.** **LE PROPRIÉTAIRE** reconnaît expressément qu'il ne peut, pendant la durée du présent contrat conditionnel, disposer du **APPARTEMENT** au profit d'une autre personne, sauf en cas de non-respect par l'une des parties, ce qui entraîne sa résiliation.

**ARTICLE CINQ: prix de vente**Le prix convenu et stipulé entre les parties pour cette vente a été fixé à la somme de \_\_\_\_\_ **DOLLARS AMÉRICAINS (USD \_\_\_\_\_)** Cette somme est quoi **LE CLIENT** a accepté de payer de manière satisfaisante en dollars américains, conformément au Code monétaire et financier de la République dominicaine, ou son équivalent en monnaie nationale, au taux de change moyen de la banque réceptrice. Le prix indiqué exclut tout travail supplémentaire ou toute modification de quelque nature que ce soit. **LE CLIENT** Je souhaite réaliser des travaux sur la propriété qui ne sont pas prévus au budget.

**PARAGRAPHE I : LE PROPRIÉTAIRE** autorise que tous les paiements à effectuer soient envoyés au compte indiqué par **LE DÉVELOPPEUR**, au nom de **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA, S.R.L.**

**ARTICLE SIXIÈME : conditions de paiement qui régiront la vente** L'engagement de vente assumé par **LE DÉVELOPPEUR** parement **LE CLIENT** Aux termes de ce contrat, sa validité sera subordonnée à l'engagement inévitable de la part de **LE CLIENT** se conformer aux modes de paiement suivants :

- a) Un versement initial d'un montant de \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARS AMÉRICAINS (USD \_\_\_\_\_ .00)**, qui ont été payés avant la signature de ce contrat le \_\_\_\_\_.
- b) Un deuxième paiement d'un montant de \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARS AMÉRICAINS (USD \_\_\_\_\_ .00)** qui doit être payée au plus tard le \_\_\_\_\_.
- c) Un troisième versement d'un montant de \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARS AMÉRICAINS (USD \_\_\_\_\_ .00)** qui doit être payée au plus tard le \_\_\_\_\_.
- d) Un cinquième versement d'un montant de \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARS AMÉRICAINS (USD \_\_\_\_\_ .00)** qui doit être payée au plus tard le \_\_\_\_\_.
- e) Un sixième versement d'un montant de \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARS AMÉRICAINS (USD \_\_\_\_\_ .00)** qui doit être payée au plus tard le \_\_\_\_\_.
- f) Un septième versement d'un montant de \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARS AMÉRICAINS (USD \_\_\_\_\_ .00)** qui doit être payée au plus tard le \_\_\_\_\_.
- g) Un huitième versement d'un montant de \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARS AMÉRICAINS (USD \_\_\_\_\_ .00)** qui doit être payée au plus tard le \_\_\_\_\_.
- h) Un neuvième versement d'un montant de \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARS AMÉRICAINS (USD \_\_\_\_\_ .00)** qui doit être payée au plus tard le \_\_\_\_\_.

i) Un paiement final d'un montant de \_\_\_\_\_ **MILLE DOLLARS AMÉRICAINS (USD \_\_\_\_\_ .00)** Ils doivent être payés à la livraison de l'appartement entièrement terminé, le jour même. **30 juin 2029.**

**PARAGRAPHE I : LES PARTIES** ont convenu d'un commun accord que les paiements prévus dans le présent article seront effectués par **LE CLIENT** en faveur de **LE DÉVELOPPEUR** sur les comptes bancaires au nom de la société **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA S.R.L.**, dans les délais précédemment indiqués, et ce dernier doit vérifier que la somme indiquée dans chaque paiement est bien créditée sans problème sur le compte bancaire du PROMOTEUR.. Une fois la réception des fonds sur le compte bancaire vérifiée, **LE PROMOTEUR** sera réalisée en faveur de **LE CLIENT** le reçu de décharge et le règlement correspondant à chaque paiement selon le taux en vigueur le jour de la réception des fonds.

**PARAGRAPHE II :** Dans le cas où l'un des paiements indiqués dans le présent article serait retourné par la banque tirée, pour quelque raison que ce soit imputable au CLIENT, cette dernière devra verser au PROMOTEUR la somme correspondant aux frais engagés par le PROMOTEUR pour le retour de ladite somme, ce à quoi le CLIENT consent expressément. **LE CLIENT.** Cela se fera également au détriment de **LE CLIENT** toute commission facturée par la banque tirée en cas de paiement par chèque tiré sur une banque située hors de cette ville, sans préjudice du droit de **LE DÉVELOPPEUR** pour poursuivre le recouvrement dudit chèque, conformément à la procédure établie par la loi sur les chèques de la République dominicaine (loi n° 2859 de 1951), avec les frais judiciaires et honoraires professionnels qui pourraient en découler, lesquels seront à la charge de **LE CLIENT.**

**PARAGRAPHE III :** La remise du chèque en guise de paiement, même s'il est accepté par **LE DÉVELOPPEUR**, Elle ne produit pas de novation ; par conséquent, le crédit initial reste en vigueur avec toutes ses garanties jusqu'à ce que le chèque ait été payé, certifié ou échangé contre un chèque de banque par la banque tirée, le PROPRIÉTAIRE conservant l'exercice des droits qui lui sont conférés par le présent contrat et les lois en vigueur en cas de non-paiement.

**PARAGRAPHE IV :** Si, à tout moment pendant la durée du présent contrat **LE CLIENT** Si vous souhaitez modifier votre plan de paiement pour demander à effectuer le paiement final avec un financement bancaire, vous devez en informer LE PROPRIÉTAIRE et/ou LE PROMOTEUR douze (12) mois avant la date de livraison de l'appartement, afin qu'ils puissent évaluer et gérer le changement, en ajoutant un avenant au contrat.

**ARTICLE SEPTIÈME Modalités et lieu de paiement.** Les parties conviennent que tous les paiements seront effectués sans aucune condition, par dépôt, chèque ou virement sur le compte bancaire correspondant. **LE DÉVELOPPEUR** ce qui sera indiqué au moyen d'un document joint.

**PARAGRAPHE I : LE CLIENT** s'engage à envoyer à **LE DÉVELOPPEUR** Veuillez envoyer une copie du reçu de paiement aux adresses électroniques suivantes : [support@grupodomis.com](mailto:support@grupodomis.com) et [accounting@estrelladominicus.com](mailto:accounting@estrelladominicus.com)

**PARAGRAPHE II : LES PARTIES** reconnaître le pouvoir de **LE CLIENT** effectuer des paiements partiels supérieurs à ceux convenus et à des dates antérieures à celles convenues.

**ARTICLE HUITIÈME Évaluation. - LE CLIENT** accepte que la valeur d'évaluation du bien établie par toute organisation ou institution ne coïncide pas nécessairement avec le prix de vente convenu dans le présent contrat.

**ARTICLE NEUF : Livraison de biens immobiliers.LE DÉVELOPPEURS** s'engage à livrer **LE CLIENT** le bien faisant l'objet de ce contrat de vente conditionnelle, à la date **30 juin 2029** Dès réception du paiement du prix de vente stipulé à l'article six du présent contrat, un délai de grâce de six (6) mois est accordé à compter de cette date. Sauf en cas de force majeure ou de circonstances imprévues. **LE DÉVELOPPEUR** est dans l'impossibilité d'effectuer la livraison, conformément aux directives suivantes :

À) **Pandémie** Lorsque l'événement entraîne un arrêt total ou partiel qui affecte les travaux de construction ou la chaîne d'approvisionnement qui soutient le projet en tout ou en partie en raison de conditions causées par la survenue d'une pandémie, de règles, de réglementations, de lois nationales ou internationales, sans que cela ne constitue une limitation.

B) **Tremblements de terre ou cyclones**- Pour calculer la période de suspension, seront pris en compte les éléments suivants : l'ampleur de l'incident, la durée de l'arrêt national ou régional qu'il a provoqué, les dommages qu'il a causés à l'activité et le temps nécessaire à la reconstruction.

C) **Pluie** Les jours de pluie isolés qui rendent les travaux impossibles seront ajoutés à la date de livraison prévue. Si la pluie dure trois (3) jours ou plus, le nombre de jours de pluie sera multiplié par 1,3 et le résultat sera ajouté à la date de livraison prévue.

D) **Guerres, mutineries, rébellions, luttes armées**- Pour calculer la période de suspension, les éléments suivants seront pris en compte : l'ampleur du conflit, la durée de l'arrêt national ou régional qu'il a provoqué, les dommages causés à l'entreprise et le temps nécessaire à la reconstruction. E) **Pénurie**

**générale de matériaux ou d'équipements**- Si les travaux sur le projet sont interrompus, cela entraînera une augmentation du délai de livraison en raison du nombre de jours d'arrêt de travail dû à la pénurie.

F) **Modification des détails architecturaux et ajout d'éléments.** Toute modification structurelle du calendrier de construction du projet demandée par **LE CLIENT** inclura le temps nécessaire à sa mise en œuvre, ainsi que tout retard induit par ces modifications sur l'ensemble des travaux, ajouté à la date de livraison. **LE CLIENT** comprend qu'à compter de ce moment, la date de livraison ne sera plus celle initialement convenue et pourra être modifiée.

G) **Non-paiement**- Tout retard dans l'une des échéances de paiement pendant la construction, tel que prévu à l'article six du présent contrat, prolongera automatiquement le délai de livraison d'une durée double de celle du retard de paiement.

**PARAGRAPHE I : LES PARTIES** Les acquéreurs acceptent qu'aucun meuble ne soit installé dans l'appartement pendant la phase d'achèvement des travaux et avant sa remise officielle. De même, aucune installation ni décoration d'aucune sorte ne sera permise tant que le prix total n'aura pas été réglé et que l'autorisation expresse du vendeur n'aura pas été obtenue. Le vendeur décline toute responsabilité pour les meubles ou objets laissés dans l'appartement sans son accord préalable.

**PARAGRAPHE II :** Une fois l'appartement entièrement terminé, vous en serez informé par **LA VENDEUR** par courriel à **LE CLIENT**. **LE CLIENT** vous disposerez d'un délai de trente (30) jours à compter de la notification pour fixer un rendez-vous officiel et recevoir le

appartement. **LE CLIENT** Vous ne pourrez pas prendre possession de l'appartement sans avoir été préalablement informé officiellement par le vendeur et sans avoir pris rendez-vous au préalable. À cet égard, si **LE CLIENT** Il se présente pour prendre possession de l'appartement sans rendez-vous dûment programmé et confirmé, et l'appartement n'est pas encore terminé. **LA VENDEUR** ne sera pas responsable des frais engagés par LE CLIENT pour les voyages internationaux, l'hébergement, etc.

**PARAGRAPHE III :** Une fois le bien livré, le locataire pourra utiliser et profiter des espaces communs et sociaux du projet à compter de la date de livraison. **LE CLIENT** sera responsable des frais d'entretien, du paiement des services, des taxes et des frais qui pourraient être générés ou contractés, y compris, mais sans s'y limiter, le paiement des taxes foncières ou des taxes sur les actifs qui pourraient s'appliquer à ladite propriété.

**PARAGRAPHE IV :** Les frais d'entretien mensuels (qui comprennent les dépenses relatives aux espaces privatifs et communs) seront répartis comme suit :

1. Les appartements situés dans des immeubles avec ascenseur devront payer le montant de **2,80 USD** dollars par mètre carré.
2. Les appartements situés dans des immeubles sans ascenseur devront payer le montant de **2,50 USD** dollars par mètre carré.

Ce montant sera versé à compter de la livraison de l'appartement jusqu'à la gestion de celui-ci. La copropriété soumettra le budget annuel, détaillé selon ses dépenses. De plus, une fois la copropriété constituée, le nombre de voix et le montant des charges pour chaque lot fonctionnel seront déterminés en fonction de sa superficie. Ces paiements seront exigibles sans préavis. **LE DÉVELOPPEUR** jusqu'à ce que l'assemblée de l'association des propriétaires établisse un budget pour **LA COPROPRIÉTÉ**. De plus, une fois la copropriété constituée, les charges seront calculées sur la base de la quote-part millième établie par la loi sur la copropriété de la République dominicaine. Ces charges devront être payées au plus tard le septième (7) jour de chaque mois, et tout défaut de paiement dans les dix (10) jours de chaque mois entraînera des frais de retard de trente dollars (**30,00 USD**). En raison d'un retard de paiement, les services communs seront suspendus après soixante (60) jours de retard.

**PARAGRAPHE VII** est expressément convenu entre les parties que **LE DÉVELOPPEUR** ne livrera que le bien, avec ses clés respectives à **LE CLIENT** et qu'ils en prendront immédiatement possession, à condition qu'ils aient respecté le paiement convenu à l'article six du présent contrat.

**ARTICLE DIX : Retards de livraison.** En cas de retard de livraison des appartements par le PROMOTEUR, sauf en cas de force majeure, le CLIENT accepte d'accorder au PROMOTEUR un délai maximum de six (6) mois, à compter de la date de livraison prévue, pour s'acquitter de cette obligation. À l'expiration de ce délai, le PROMOTEUR s'engage à verser au CLIENT, à titre de pénalité, une indemnité de **SIX CENTS DOLLARS AMÉRICAINS (USD\$600,00)** aux appartements d'une chambre, et **HUIT CENTS DOLLARS AMÉRICAINS (800,00 USD)**, pour les appartements de deux chambres, pour chaque mois ou fraction de mois de retard dans la livraison du bien au CLIENT, à compter de l'expiration du délai indiqué à l'article neuf,

sans aucune condition. Si après cette dernière période **LE DÉVELOPPEUR** Si le bien n'est pas livré, **LE CLIENT** peut résilier le contrat et exiger le remboursement intégral de toutes les sommes versées jusqu'à cette date.

**PARAGRAPHE I : LES PARTIES** Ils conviennent que seuls les mois d'impayés non imputables à un cas de force majeure seront pris en compte. De plus, ils reconnaissent et acceptent que ce crédit (pénalité de retard de paiement au **VENDEUR**) soit appliqué exclusivement au relevé de compte du **CLIENT**, en déduction du solde restant dû pour l'appartement. Le **CLIENT** ne peut en aucun cas demander le transfert, la cession ou le remboursement de ce crédit sur un autre compte, ni son versement en espèces. Par conséquent, si le **CLIENT** souhaite appliquer ce crédit à un solde ultérieur de l'appartement, cela ne sera pas possible, car il n'aura pas d'effet rétroactif.

**ARTICLE ONZIÈME : Du droit de propriété et de son transfert** La propriétaire justifie ses droits de propriété sur la zone faisant l'objet du projet appelé **AURORA DOMINICUS II**, et surtout **VILLAGE D'AURORA DOMINICUS**, situé sur la parcelle identifiée par la désignation cadastrale n° **501288577218**, numéro d'immatriculation **3001084804**, avec une surface de **34 697,05 m<sup>2</sup>**, qui fera l'objet d'un refinancement et d'une subdivision, situé à San Rafael del Yuma, secteur Dominicus Americanus, province de La Altagracia, qui est libre de toute hypothèque, de toute dette envers des tiers, ne bénéficie d'aucun type de financement et est libre de toute charge, à l'exception des servitudes de service du projet Dominicus Americanus.

**ARTICLE DOUZIÈME : Sur le blanchiment d'argent** Le **CLIENT** déclare par les présentes :

a) que toute somme d'argent envoyée en son nom au compte du **DÉVELOPPEUR** a été générée à partir de pratiques commerciales légales et conventionnelles ; et ne constitue pas ou ne provient pas d'une infraction prévue par la loi 155-17 contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ; et b) qu'il accepte de tenir les sociétés indemnes. **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA SRL et ALBAZUL DOMINICANA SRL**, ses sociétés affiliées, ses filiales, son personnel et toutes les parties liées, en ce qui concerne la provenance des fonds qu'elle a utilisés ou utilisera dans le cadre de cette transaction.

**PARAGRAPHE I :** De la même manière, **LE CLIENT** accepte, déclare et reconnaît savoir que **LE DÉVELOPPEUR** vous pourrez demander et **LE CLIENT**, En signant ce contrat, vous vous engagez à fournir toutes les informations nécessaires pour confirmer votre solvabilité et la provenance licite des fonds utilisés pour l'acquisition de l'unité commerciale, conformément aux dispositions de la loi. **Loi n° 155-17 sur le blanchiment d'argent** ce qui confère un pouvoir exclusif de **LE DÉVELOPPEUR** s'abstenir de recevoir des titres et de procéder à la vente de l'unité à son profit lorsqu'elle ne dispose pas d'informations suffisantes concernant l'origine des fonds ou en cas de doute raisonnable.

**ARTICLE TREIZE : Changements dans le travail.** LE PROPRIÉTAIRE se réserve le droit d'apporter des modifications ultérieures au projet dans son ensemble, en préservant la conception architecturale et l'aménagement paysager, sans qu'il soit nécessaire de consulter ou d'informer préalablement LE CLIENT, à l'exception de la décoration intérieure de la maison promise à la vente au CLIENT en vertu du présent contrat, sauf pour les modifications requises par des impératifs structurels.

**ARTICLE QUATORZIÈME : Obligations du client.** LE CLIENT ne peut pas, sans le consentement écrit exprès de LE PROPRIÉTAIRE, céder à des tiers, en aucune circonstance (à l'exclusion des donations ou successions, et des cas applicables conformément aux politiques de revente établies dans le présent contrat), les droits et avantages qui lui sont conférés en vertu du présent contrat.

**PARAGRAPHE I :** Cela est compris et accepté par LE CLIENT que le bien acquis sera destiné à un usage résidentiel exclusif et/ou à la location de vacances, à condition qu'elle respecte les conditions fixées par l'administration, et qu'elle ne puisse être utilisée à d'autres fins que celles spécifiées ci-dessus. En conséquence, aucune autre activité que celles spécifiées ne peut y être menée, sous réserve de l'avertissement exprès que tout manquement à ces conditions entraînera la résiliation automatique du présent contrat et de l'accord de vente définitif.

**PARAGRAPHE II :** Il est établi que le projet est en construction et sera soumis à un régime de copropriété ; par conséquent, les titres de propriété de chaque unité fonctionnelle seront délivrés au cours de la procédure de copropriété. Dès que ces titres seront disponibles, le CLIENT en sera informé afin que l'acte de vente définitif puisse être signé. LE CLIENT ayant réglé le solde et l'intégralité du prix convenu pour l'acquisition du bien faisant l'objet du présent contrat, au moment de la livraison du bien.

**ARTICLE QUINZE : Demande de revente de l'appartement : LA VENDEUR** La société se réserve le droit de refuser toute cession de droits du CLIENT à un tiers tant que le prix intégral de l'appartement n'a pas été payé, sauf dans les conditions prévues au présent contrat. Si le CLIENT souhaite revendre son appartement à tout moment pendant la durée du présent contrat, LES PARTIES Ils acceptent et conviennent que cela ne sera possible que lorsque les conditions suivantes seront remplies :

- 1. LE CLIENT** Le client doit demander la revente de son appartement directement auprès du promoteur uniquement après avoir versé au moins soixante pour cent (60 %) de sa valeur. Dans ce cas, le promoteur remettra l'appartement sur le marché à un nouveau prix ajusté à la date de la vente. Lorsque le nouvel acquéreur aura versé un montant égal ou supérieur au remboursement, le client sera remboursé du montant versé, majoré du même pourcentage qu'il avait déjà payé.

de la résiliation en ce qui concerne les plus-values. Il est entendu, en outre, que le montant versé à titre de commission d'intermédiaire, majoré du montant de [montant manquant], sera déduit de cette somme. **MILLE CINQ CENTS DOLLARS AMÉRICAINS (1 500,00 USD)**, pour les frais juridiques et administratifs.

**2. Au cas où LE CLIENT** Si l'acheteur a réglé l'intégralité du prix d'achat, il aura la possibilité de trouver lui-même un acquéreur pour la revente, qui le paiera directement. Il s'agira d'une vente de gré à gré, et l'acheteur percevra l'intégralité du profit réalisé. Si le promoteur trouve l'acquéreur, ce dernier devra lui verser une commission de vente équivalente à huit pour cent (8 %) du prix de vente. Dès que l'acheteur aura confirmé au promoteur avoir reçu le montant convenu de la part du nouvel acquéreur, le promoteur signera un nouveau contrat avec ce dernier. Ce contrat stipulera que le prix d'achat initial a été intégralement payé et que le montant figurant sur le relevé de compte du bien est transféré au nom du nouvel acquéreur, officialisant ainsi le transfert du crédit.

**ARTICLE SEIZIÈME : Demande de modifications supplémentaires à l'appartement :** Il est convenu entre LES PARTIES que si **LE CLIENT** décide, au cours des travaux de construction du projet, d'apporter des modifications internes ou des travaux supplémentaires non prévus dans l'accord initial, **LE DÉVELOPPEUR** n'est pas responsable des retards de livraison. De plus, ces modifications imprévues ne modifient en rien les conditions de paiement prévues dans le présent contrat, ni les modalités de sa demande et de son exécution ultérieure. **LE CLIENT** Vous devez suivre ces étapes :

1. Les modifications supplémentaires ne peuvent être demandées qu'avant le début des travaux ; une fois les travaux commencés, aucune demande de modification de l'unité ne sera acceptée.
2. Après l'envoi de votre demande par courriel, vous recevrez le devis correspondant, que vous devrez signer et retourner pour approbation dans les trente (30) jours suivant sa réception. Passé ce délai, le propriétaire pourra vous renvoyer le devis avec les coûts mis à jour, le cas échéant.
3. Une fois le budget approuvé, vous recevrez le plan de paiement dans lequel vous devrez initialement payer soixante-dix pour cent (70 %) du montant total pour confirmer les modifications (si ce paiement initial n'est pas effectué, les modifications seront présumées non approuvées), et les trente pour cent (30 %) restants devront être payés dans un délai maximum de cent vingt (120) jours à compter du premier paiement.

**ARTICLE DIX-SEPT : Garanties.** LE PROPRIÉTAIRE déclare et garantit ce qui suit au profit DU CLIENT :

A) Cela **LE DÉVELOPPEUR**s'engage à constituer la copropriété conformément à la loi 5038 sur les copropriétés une fois la construction de toutes les unités qui la composent achevée.

et ne sera pas responsable des retards pouvant survenir auprès des organismes compétents tels que le cadastre, les tribunaux et/ou le registre foncier.

B) Cela **LE DÉVELOPPEUR** sera responsable des défauts de construction pendant une période de deux (2) ans à compter de la livraison, étant entendu que les défauts de construction sont ceux qui sont d'une ampleur telle qu'ils affectent la structure ou l'habitabilité du logement, à l'exclusion expresse des défauts visibles au moment de la livraison (dont la réparation devra être exigée). **LE CLIENT** avant la livraison), les défauts mineurs même s'ils sont cachés, et les défauts créés par un manque d'entretien ou par des causes imputables à **LE CLIENT** ou les personnes dont il est responsable. **LE DÉVELOPPEUR** déclare qu'elle n'accorde aucune autre garantie relative à la propriété.

**PARAGRAPHE I : LE CLIENT** reconnaît et accepte que, lors de la formulation de demandes d'assistance concernant les garanties de construction de l'appartement, les éléments suivants doivent être pris en compte :

1. Veuillez signaler par écrit et joindre des photos du problème constaté dans l'appartement par courriel.
2. Veuillez patienter pendant la période indiquée par le service aux propriétaires avant de pouvoir bénéficier d'une assistance pour une commande d'urgence.
3. Seules les déficiences résultant d'un défaut de construction ou d'un manque d'achèvement, telles que vérifiées par les ingénieurs et architectes du **VENDEUR**, seront résolues.

**PARAGRAPHE II** Les parties reconnaissent le caractère essentiel et décisif de ces déclarations et garanties faites par **LE DÉVELOPPEUR**, sans quoi **LE CLIENT** Je ne l'aurais pas embauché.

**PARAGRAPHE III** Le **CLIENT** reconnaît que la constitution de la copropriété implique un processus complexe relevant du droit immobilier et que les titres de propriété de l'**APPARTEMENT** peuvent être délivrés après la livraison physique desdits appartements. Par conséquent, **LE CLIENTS** s'engage à s'abstenir de toute réclamation à **LE PROPRIÉTAIRE** en raison d'un retard dans la livraison des titres de propriété de l'**APPARTEMENT**, ce processus dépendant des organismes gouvernementaux.

**ARTICLE DIX-HUIT : Concernant les zones d'accès et les aménagements du projet.** **LE CLIENT** accepte et reconnaît que les équipements récréatifs dont disposera la copropriété sont les suivants : Accès à **Dominicus Lake Country Club, ascenseurs dans plusieurs bâtiments, réception, bar/cafétéria, hall/terrasse, sauna et cabine de massage, parking pour voitures de golf électriques, 4 piscines publiques et une piscine pour enfants, Club enfants, solarium, parking non attribué, espace barbecue**. Ces aménagements, pour leur plein usage et leur jouissance, seront régis par les règles établies dans le règlement correspondant. Ces aménagements seront la propriété de la copropriété **AURORA DOMINICUS** et, par conséquent, **LE CLIENT** et ses visiteurs par le biais de ce support, acceptent les règles et conditions d'inscription dictées par **LE DÉVELOPPEUR** jusqu'à ce que le régime de copropriété soit approuvé par les instances compétentes.

**PARAGRAPHE I :**En plus,**LE CLIENT** accepte et reconnaît que les zones d'accès et les espaces communs de la copropriété seront les suivants :**Salle de sport, bar/caféteria, restaurant, espace pour animaux de compagnie, jardins et entrées principales**, dont l'utilisation sera également régie par le Règlement intérieur. Toutefois, il est entendu et accepté par les parties que les zones susmentionnées ne seront pas la propriété exclusive du projet AURORA DOMINICUS, mais resteront la propriété du complexe AURORA DOMINICUS VILLAGE.

**ARTICLE DIX-NEUF Règlements de copropriété - LE CLIENT** Accepte dès à présent et pour toujours les dispositions du Règlement de copropriété AURORA DOMINICUS, qui vous sera remis au cours du développement du projet, et s'engage par conséquent à respecter fidèlement les dispositions légales qui en découlent, notamment en ce qui concerne la destination ou l'usage qui doit être donné au bien.

**ARTICLE VINGT : Dispositions diverses.**

à.**Notifications ordinaires.**Toutes les notifications à titre informatif relatives au Projet ou les demandes de paiement ordinaires seront, en principe, faites par écrit et seront remises aux parties contractantes en mains propres ou par courrier et/ou courriel à l'adresse enregistrée suivante : \_\_\_\_\_

**ARTICLE VINGT-ET-UN : Valeur par défaut du client. Option développeur.**Au cas où **LE CLIENTS** si le PROMOTEUR ne paie pas l'un des acomptes prévus à l'article six du présent contrat à son échéance, trente jours après cette échéance, le PROMOTEUR aura la possibilité de :

A) Demander de **LE CLIENT** par les voies légales correspondantes l'exécution du contrat de vente, c'est-à-dire le paiement restant dû du prix de vente majoré d'un intérêt de trois pour cent (3%) sur le montant des versements en retard, pour chaque mois ou fraction de mois de retard à compter de sa date d'échéance, sans qu'aucune exigence ne soit nécessaire ;

B) Notifier, par voie d'huissier de justice, la résiliation du présent contrat de vente ou de tout acte juridique s'y rapportant dans un délai de 90 jours, rendant ainsi ledit acte nul et non avenu, sans intervention judiciaire ni autre procédure. Dans ce cas, le client accepte qu'en cas de défaut de paiement des échéances prévues, le contrat sera automatiquement résilié ou résilié au troisième défaut de paiement, étant entendu que les sommes versées jusqu'à cette date resteront acquises à l'acheteur.**LE DÉVELOPPEUR** jusqu'à ce que ledit appartement soit revendu et seulement lorsque le nouvel acheteur aura effectué le paiement intégral, soixante-dix pour cent (70 %) des sommes versées seront remboursées.**LE CLIENT** À ce jour, le montant net des intérêts, des frais de retard et des commissions versés sera comptabilisé au profit de **LE DÉVELOPPEUR** trente pour cent (30 %) des sommes versées à titre d'indemnisation pour dommages.

**ARTICLE VINGT-DEUXIÈME : Indexation : LE CLIENT** Le client accepte, comprend et convient qu'à titre exceptionnel, des ajustements de prix seront effectués en cas d'augmentation significative du coût des matériaux de construction et/ou de la main-d'œuvre, entraînant une hausse de plus de vingt pour cent (20 %) du budget du projet. Dans ces cas, le prix de

Les modalités de négociation décrites dans ce document pourront varier d'un commun accord afin de garantir la viabilité du développement du projet pour les deux parties. Si une augmentation s'avère nécessaire pour...**LE DÉVELOPPEUR** Pour compenser les coûts supplémentaires, le montant total sera pris en charge par **LE CLIENT** Toutefois, LE DÉVELOPPEUR est tenu d'informer préalablement par écrit et de fournir la preuve des contributions à **LE CLIENT**, selon l'indice des prix de **ASSOCIATION DES CONSTRUCTEURS ET PROMOTEURS DE LOGEMENTS (ACOPROVI)**.

**ARTICLE VINGT-TROISIÈME : Obligation de transfert** Une fois l'acte de vente définitif signé, avec le titre de propriété individuel, et les documents nécessaires au transfert de l'appartement remis, le client doit accomplir les formalités requises pour transférer la propriété de l'appartement à son nom dans un délai n'excédant pas quatre-vingt-dix (90) jours. Le client a la possibilité de verser au promoteur le montant de **MILLE CINQ CENTS DOLLARS AMÉRICAINS (1 500,00 USD)** pour le concept de processus de transfert.

**ARTICLE VINGT-QUATRIÈME : Révocation des accords antérieurs** Le présent contrat annule et remplace tout accord, entente ou contrat antérieur, oral ou écrit, relatif à son objet et qui n'a pas été incorporé au présent contrat.

**ARTICLE VINGT-CINQUIÈME : Ascendants et successeurs.** Ce contrat liera et profitera aux deux parties contractantes ainsi qu'à leurs ascendants et successeurs.

**ARTICLE VINGT-SIX : Jurisdiction compétente et droit applicable.** Les parties conviennent que la juridiction compétente pour régler tout litige relatif au présent contrat sera celle du domicile choisi par les parties et que seules les lois de la République dominicaine seront applicables.

**ARTICLE VINGT-SEPT : Indépendance de chaque clause du contrat.** Chaque clause du présent contrat est indépendante des autres, ce qui signifie que la nullité ou l'invalidité d'une disposition, en tout ou en partie, n'affecte pas la validité, l'effet ou l'exécution des autres dispositions du contrat. Les clauses nulles ou invalides sont réputées non écrites.

**ARTICLE VINGT-HUITIÈME Impôts, frais et autres. - LES PARTIES,** Ils conviennent que tous les frais, droits de mutation, taxes sur les documents, timbres fiscaux, frais, taux, contributions et/ou taxes de toute nature, ainsi que les frais liés au transfert des droits de propriété et à l'obtention du certificat de titre correspondant, du certificat de créancier, etc., seront exclusivement à la charge du CLIENT, qui devra payer, à ses propres frais, ce qui correspond à la taxe foncière (IPI), à la taxe sur la valeur foncière (TVF) et aux lois connexes à compter du moment où il reçoit le bien du PROPRIÉTAIRE..

**ARTICLE VINGT-NEUF : Gouvernance des contrats** Les accords légalement conclus ont force de loi pour ceux qui les ont conclus, et ils ne peuvent être révoqués que par leur consentement mutuel, ou pour les raisons autorisées par la loi ;

Le présent contrat, ainsi que les contrats ultérieurs, seront régis par les clauses qui y sont contenues, et pour les questions non prévues, le droit commun, établi par le droit dominicain, sera applicable.

**ARTICLE TRENTE: Langue de rédaction du contrat.** Les parties reconnaissent, acceptent et déclarent que ce document a été initialement rédigé en langue espagnole et qu'elles sont d'accord avec tout ce qui est stipulé dans ce contrat et déclarent avoir compris chacune de ses clauses.

**ARTICLE TRENTE ET UN : Choix de l'adresse** Pour toutes les fins du présent contrat et de ses conséquences juridiques, la notification de tout acte judiciaire ou extrajudiciaire, y compris les offres et les dépôts de paiement, ainsi que toute autre fin directement ou indirectement liée à son contenu, les parties choisissent le domicile suivant : LE PROPRIÉTAIRE, aux bureaux de vente Av. Cayuco No. 8, Dominicus Americanus, Bayahíbe, Municipalité de San Rafael del Yuma, province de La Altagracia, République dominicaine ; et LE CLIENT, à l'adresse suivante : \_\_\_\_\_.

**ARTICLE TRENTE-DEUXIÈME : Modes alternatifs de règlement des différends :** Tous les litiges découlant du présent contrat ou s'y rapportant seront définitivement résolus conformément au Règlement d'arbitrage du Centre de règlement alternatif des litiges de la Chambre de commerce et de production de La Romana, par un ou plusieurs arbitres nommés conformément à ce Règlement.

**FAIT ET SIGNÉ** en bonne foi, en quatre (4) originaux de même teneur et d'effet, un pour chacune des parties contractantes, et un autre pour le notaire agissant, dans la municipalité de San Rafael de Yuma, province de La Altagracia, République dominicaine, le \_\_\_\_ (\_\_\_\_) jour du mois de \_\_\_\_\_ de l'an deux mille \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

---

**CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**  
Au nom de la société **ALBAZUL**  
**DOMINICANA, SRL**  
LE VENDEUR SOUS CONDITIONS, LE PROPRIÉTAIRE

---

**FILIPPO CHIARAMIDA**  
Au nom de la société commerciale **DOMIS**  
**CONSTRUCTORA CHIARAMIDA, SRL**  
LE PROMOTEUR, LE PROMOTEUR

---

L'ACHETEUR CONDITIONNEL, LE CLIENT

**"RÉPUBLIQUE DOMINICAINE"**  
**CERTIFICATION**

JE, **MARIA ALTAGRACIA RIJO GUERRERO, LICENCIÉE**, Avocat-notaire public du numéro pour cette municipalité de San Rafael de Yuma, titulaire du numéro d'inscription 5284 du Collège dominicain des notaires Inc., Dominicain, majeur, marié, **JE CERTIFIE ET ATTESTE** : Que les signatures sur ce document ont été apposées par les messieurs **CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**, (par la Société **ALBAZUL DOMINICANA, SRL**, LE VENDEUR SOUS CONDITION, LE PROPRIÉTAIRE), (**FILIPPO CHIARAMIDA** (par la société) **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA S.R.L.**, LE DÉVELOPPEUR, LE PROMOTEUR), et (par l'acheteur conditionnel, le client), personnes que je certifie connaître, qui m'ont déclaré que ce sont leurs signatures, qu'elles utilisent habituellement dans tous leurs actes publics et privés. Dans la municipalité de San Rafael de Yuma, province de La Altagracia, République dominicaine, le \_\_\_\_ (\_\_\_\_) jour du mois de \_\_\_\_\_ de l'an deux mille \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_).

---

**MARIA ALTAGRACIA RIJO GUERRERO, Esq.**  
Notaire



## WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY

### MIESZKANIE

**MIĘDZY** Spółka handlowa **ALBAZUL DOMINICANA, SR L**, Spółka zarejestrowana zgodnie z prawem Republiki Dominikańskiej, z siedzibą w Avenida Cayuco No. 8, Dominicus Bayahíbe, gmina San Rafael de Yuma, Altagracia, wyposażona w **RNC nr 1-32-21963-5**, należycie reprezentowana przez swojego kierownika, Pana.

**CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**, obywatel amerykański, pełnoletni, żonaty, posiadacz paszportu **Nr 575178929** z siedzibą przy Avenida Los Corales w dzielnicy mieszkalnej La Marina w gminie Dominicus Bayahíbe, w gminie San Rafael del Yuma, w prowincji La Altagracia, spółka, która będzie nazywany **SPRZEDAWCZYNI WARUNKOWA**, lub pod **WŁAŚCICIEL** własnym imieniem i z drugiej strony pod nazwą społeczeństwa **DOMIS CHIARAMIDA CONSTRUCTION COMPANY SRL**, spółka zarejestrowana zgodnie z prawem Republiki Dominikańskiej, posiadająca swój RNC **Nr 1-32-16410-5**, z siedzibą pod adresem Cayuco Avenue 8 we wspólnocie Dominicus Bayahíbe, gmina San Rafael de Yuma, La Altagracia, należycie reprezentowana przez jej zarządcę, Pana **FILIPPO CHIARAMIDA** obywatelstwo włoskie, pełnoletni, kawaler/panna, posiadacz/ka dowodu osobistego **Nie.**

**001-1768416-7**, zamieszkały i zamieszkały pod adresem Avenida Eladia, apartament 401, w miejscowości Dominicus Bayahíbe, prowincja La Altagracia, który na potrzeby niniejszej umowy będzie określany jako **DEVELOPER, PROMOTOR lub pod własnym nazwiskiem**, a z drugiej strony Pan \_\_\_\_\_, obywatelstwa \_\_\_\_\_, pełnoletni, posiadacz paszportu **NIE.** \_\_\_\_\_, zamieszkały i zamieszkały w \_\_\_\_\_ oraz posiadający tymczasowe miejsce zamieszkania przy Avenida Cayuco 8 we wspólnocie Dominicus Bayahíbe, gmina San Rafael de Yuma, La Altagracia, który w pozostałej części niniejszej umowy będzie wskazany **KUPUJĄCY WARUNKOWY, KLIENT lub w imieniu własnym.**

### PREAMBUŁA:

**SPRZEDAWCZYNI:** Spółka będąca właścicielem gruntu, na którym będzie realizowany projekt **AURORA DOMINICUS II.**

**DEVELOPER:**Spółka, która będzie odpowiedzialna za budowę, rozwój, promocję i sprzedaż projektu **AURORA DOMINICUS II**.

**KLIENT:**Klient lub kupujący, lub osoba trzecia, która nabędzie wspomnianą nieruchomość na warunkach, które zostaną określone w niniejszej umowie.

**GDZIE: SPRZEDAWCA** jest właścicielem i sprzedaje projekt obejmujący łącznie dwadzieścia pięć (25) budynków, które będą funkcjonowały pod nazwą handlową: **NER, ORLA, SABA, SAVIT, SOLANGE, TESHAI, NUR, NAI, LUCILE, IDUNA, KEIBA, DIYA, EOS, GRY, CYRA, BELUZ, BEA, USHAS, URI, AMU, AKIRA, AUSTRALIA, WYSOKI, CENTRUM i DÓŁ**; obejmujący 309 apartamentów z jedną (1) i dwiema (2) sypialniami oraz dziesięcioma (10) lokalami użytkowymi, zwanymi **AURORA DOMINICUS II**, który będzie częścią kompleksu AURORA DOMINICUS VILLAGE, realizowanego w kilku etapach i zlokalizowanego w sektorze Dominicus Americanus, San Rafael de Yuma, w prowincji La Altagracia w Republice Dominikańskiej.

**GDZIE: SPRZEDAWCA** oświadcza, że ww. projekt będzie realizowany na działce o numerze katastralnym **501288577218**, numer rejestracyjny **3001084804** o powierzchni **34 697,05 m<sup>2</sup>** Prawo to wywodzi się z demarkacji, podziału i transferu. W sektorze Dominicus, Bayahibe, San Rafael del Yuma.

**GDZIE: PROMOTOR** lub DEWELOPER buduje, promuje i sprzedaje wspomniany projekt o nazwie **AURORA DOMINICUS II**, który będzie zlokalizowany w Dominicus Bayahibe, na wyżej wymienionej działce.

**MAJĄC NA UWADZE, ŻE: KLIENT** wyraził zainteresowanie nabyciem jednostki funkcjonalnej rozwijanej w ramach wyżej wymienionego projektu. **PROMOTOR**;

**MAJĄC NA UWADZE, ŻE** Strony omówiły i uzgodniły cenę, sposób płatności i sposób dostarczenia wybranej nieruchomości;

**DLATEGO:** rozumiejąc, że wstęp stanowi integralną i istotną część niniejszej umowy, strony w dobrej wierze, swobodnie i dobrowolnie zgodziły się na następujące postanowienia:

#### **UZGODNIONO I POSTANOWIONO, CO NASTĘPUJE:**

**ARTYKUŁ PIERWSZY: Przedmiot umowy:** **WŁAŚCICIEL** zobowiązuje się do budowy i sprzedaży, bez zastawów i obciążeń, ze wszystkimi gwarancjami prawnymi i bez żadnych przeszkód, na warunkach określonych poniżej, **KLIENTOWI**, który akceptuje i zobowiązuje się do zakupu nieruchomości opisanej poniżej:

**USTĘP I: MIESZKANIE NR \_\_\_\_\_**, znajduje się na \_\_\_\_\_ poziomie budynku \_\_\_\_\_ na terenie mieszkalnym **AURORA DOMINICUS II** o powierzchni \_\_\_\_\_ **Mts<sup>2</sup>**, który składa się z \_\_\_\_ (\_\_\_\_) pokoju, \_\_\_\_ (\_\_\_\_) łazienki, kuchni, pralni, \_\_\_\_\_ balkonów i jednego (1) nieprzypisanego miejsca parkingowego. **Apartament wyposażony jest w następujące meble:** Wbudowana kuchenka 4-palnikowa, okap, lodówka

o kubaturze 18 stóp sześciennych, pralko-suszarka, \_\_\_\_ (\_\_\_\_) klimatyzatorów i grzejnik elektryczny.

**USTĘP II: KLIENT** Potwierdza i akceptuje, że nieruchomość, którą nabywa na mocy niniejszej ustawy, jest częścią kompleksu AURORA DOMINICUS VILLAGE, a konkretnie apartamentu, który będzie nosił nazwę AURORA DOMINICUS II, który stanowi **PROJEKT** które będą regulowane przepisami Ustawy nr 5038 z dnia 21 listopada 1958 r., która ustanawia specjalny system własności piętér lub mieszkań w Republice Dominikańskiej, a także odpowiednimi przepisami dotyczącymi współwłasności, których system współwłasności będzie podlegał **WŁAŚCICIEL** za zgodą właściwego Rejestru Nieruchomości.

**ARTYKUŁ DRUGI: Zastrzeżenie praw własności właściciela** Niniejsza warunkowa umowa sprzedaży zostaje zawarta na mocy **WŁAŚCICIEL** i zaakceptowane przez **KLIENT** pod wyraźnym warunkiem, że nie stanie się to sprzedażą ostateczną i dlatego **KLIENT** nie będzie posiadać **MIESZKANIE** do którego się odnosi, do momentu dokonania pełnej zapłaty ceny uzgodnionej poniżej, w sposób, termin i zgodnie z innymi uzgodnionymi postanowieniami. Ten warunek pełnej zapłaty ceny za zawarcie umowy sprzedaży stanowi istotny i decydujący element niniejszej umowy, bez którego **WŁAŚCICIEL** nie zawarł umowy, przy czym rozumie się, że każda czynność prawna lub czynność sądowa musi zostać automatycznie oddalona przez każdego sędziego, sąd lub organ zajmujący się sprawą.

**ARTYKUŁ TRZECI: Oświadczenia: KLIENT** oświadcza pod przysięgą, co następuje:

**1/** Że ma on pełną władzę, kwalifikacje i zdolność do podpisania tego kontraktu.

**2/** Mając na uwadze, że **KLIENT** Jeśli zdecydujesz się na nieruchomość w trakcie budowy, przyjmujesz do wiadomości, że broszury promocyjne, reklamy i ilustracje Projektu służą wyłącznie celom informacyjnym i niekoniecznie odzwierciedlają dokładnie rzeczywistość fasad, części wspólnych, wymiarów lub innych cech nieruchomości i kompleksu, którego jest częścią.

**3/** Że jest w pełni usatysfakcjonowany i zgadza się, że nabywa nieruchomość będącą przedmiotem niniejszej umowy zgodnie z planami dostarczonymi przez **WŁAŚCICIELA**, a wszelkie zmiany, które mają zostać wprowadzone w tym mieszkaniu, muszą zostać uprzednio zatwierdzone przez **KLIENT**.

**4/** Że on się zgadza, że **WŁAŚCICIEL** może dokonać odpowiednich lub niezbędnych zmian w Podręczniku użytkownika, zasadach współistnienia, systemie wspólnoty mieszkaniowej i innych dokumentach, w zależności od przypadku, po ich przygotowaniu; powołanie zarządu; powołanie osoby prawnej lub fizycznej, która będzie odpowiedzialna za administrację, konserwację i utrzymanie części wspólnych, aż do całkowitego zakończenia prac nad projektem **AURORA DOMINICUS II**.

**ARTYKUŁ CZWARTY: Niedostępność apartamentu.** **WŁAŚCICIEL** wyraźnie potwierdza, że w okresie obowiązywania niniejszej umowy warunkowej nie może rozporządzać **APARTAMENT** na rzecz innej osoby, chyba że jedna ze stron nie wywiąże się ze swoich zobowiązań, co doprowadzi do jej rozwiązania.

**ARTYKUŁ PIĄTY: Cena sprzedaży** Cena uzgodniona i ustalona między stronami na tę sprzedaż została ustalona na kwotę \_\_\_\_\_ **DOLARY AMERYKAŃSKIE (USD\$ \_\_\_\_\_)** Ta suma to jest to **KLIENT** zobowiązał się do zapłaty w dolarach amerykańskich, zgodnie z Kodeksem Monetarnym i Finansowym Republiki Dominikańskiej, lub równowartości tej kwoty w walucie krajowej, po średnim kursie sprzedaży banku odbiorcy. Podana cena nie obejmuje żadnych dodatkowych prac ani modyfikacji, które **KLIENT** chce wykonać na nieruchomości prace wykraczające poza zakres budżetu.

**AKAPIT I: WŁAŚCICIEL** upoważnia do tego, aby wszystkie płatności, które mają zostać dokonane, były przesyłane na wskazane przez **DEVELOPER**, w imieniu **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA, SRL**.

**ARTYKUŁ SZÓSTY: Warunki płatności, które będą regulować sprzedaż** Zobowiązanie sprzedażowe przyjęte przez **DEVELOPER** okładzina **KLIENT** Na mocy niniejszej umowy będzie ona ważna pod warunkiem nieuniknionego zobowiązania ze strony **KLIENT** aby spełnić następujące metody płatności:

- a) Wpłata początkowa w wysokości \_\_\_\_\_ **TYSIĄC DOLARÓW AMERYKAŃSKICH (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)**, które zostały zapłacone przed podpisaniem niniejszej umowy w dniu \_\_\_\_\_.
- b) Druga wpłata w kwocie \_\_\_\_\_ **TYSIĄC DOLARÓW AMERYKAŃSKICH (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** która musi zostać zapłacona najpóźniej do \_\_\_\_\_.
- c) Trzecia rata w wysokości \_\_\_\_\_ **TYSIĄC DOLARÓW AMERYKAŃSKICH (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** która musi zostać zapłacona najpóźniej do \_\_\_\_\_.
- d) Piąta rata w kwocie \_\_\_\_\_ **TYSIĄC DOLARÓW AMERYKAŃSKICH (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** która musi zostać zapłacona najpóźniej do \_\_\_\_\_.
- e) Szósta rata w kwocie \_\_\_\_\_ **TYSIĄC DOLARÓW AMERYKAŃSKICH (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** która musi zostać zapłacona najpóźniej do \_\_\_\_\_.
- f) Siódma rata w kwocie \_\_\_\_\_ **TYSIĄC DOLARÓW AMERYKAŃSKICH (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** która musi zostać zapłacona najpóźniej do \_\_\_\_\_.
- g) Ósma rata w wysokości \_\_\_\_\_ **TYSIĄC DOLARÓW AMERYKAŃSKICH (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** która musi zostać zapłacona najpóźniej do \_\_\_\_\_.
- h) Dziewiąta rata w kwocie \_\_\_\_\_ **TYSIĄC DOLARÓW AMERYKAŃSKICH (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** która musi zostać zapłacona najpóźniej do \_\_\_\_\_.

i) Ostatnia płatność w kwocie \_\_\_\_\_ **TYSIĄC DOLARÓW AMERYKAŃSKICH (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** Należy je uiścić w dniu odbioru całkowicie wykończonego mieszkania. **30 czerwca 2029 r.**

**USTĘP I: STRONY** wzajemnie uzgodnili, że płatności określone w niniejszym artykule będą dokonywane **KLIENT** na rzecz **DEVELOPER** na rachunkach bankowych w imieniu spółki **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA SRL**, w uprzednio wskazanych terminach, przy czym ten ostatni zobowiązany jest do sprawdzenia, czy suma wskazana w każdej wpłacie bez żadnych przeszkód widnieje na rachunku bankowym **PROMOTORA**. Po sprawdzeniu wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy, **PROMOTOR** zostanie przeprowadzona na rzecz **KLIENT** potwierdzenie wypłaty i rozliczenie odpowiadające każdej płatności według kursu obowiązującego w dniu otrzymania środków.

**Ustęp II:** W przypadku zwrotu przez bank trasata którejkolwiek z płatności wskazanych w niniejszym artykule z jakiegokolwiek powodu leżącego po stronie **KLIENTA**, ten ostatni zobowiązany jest zapłacić **DEVELOPEROWI** kwotę odpowiadającą kosztom poniesionym przez **DEVELOPERA** na zwrot tej kwoty pieniężnej, na co **KLIENT** wyraża wyraźną zgodę. **KLIENT**. To również będzie kosztem **KLIENT** wszelkie prowizje pobierane przez bank trasata w przypadku płatności czekiem wystawionym na bank spoza tego miasta, bez uszczerbku dla prawa **DEVELOPER** w celu dochodzenia windykacji wspomnianego czeku zgodnie z procedurą określoną w Ustawie o czekach Republiki Dominikańskiej (ustawa nr 2859 z 1951 r.), z uwzględnieniem wynikających z tego kosztów sądowych i honorariów zawodowych, które mogą zostać poniesione w związku ze wspomnianą windykacją, które zostaną poniesione przez **KLIENT**.

**Ustęp III:** Dostarczenie czeku jako płatności, nawet jeśli został zaakceptowany przez **DEVELOPER**, nie powoduje to nowacji, w związku z czym pierwotny kredyt pozostaje w mocy ze wszystkimi gwarancjami do momentu zapłaty, potwierdzenia lub wymiany czeku na czek kasowy przez bank trasata, przy czym **WŁAŚCICIEL** zachowuje prawo do wykonywania praw przyznanych mu na mocy niniejszej umowy oraz obowiązujących przepisów prawa w przypadku braku zapłaty.

**Ustęp IV:** Jeżeli w dowolnym momencie trwania niniejszej umowy **KLIENT** jeśli chcesz zmienić swój plan płatności i złożyć wniosek o dokonanie ostatniej płatności przy użyciu finansowania bankowego, musisz powiadomić **WŁAŚCICIELA** i/lub **DEVELOPERA** dwanaście (12) miesięcy przed datą przekazania mieszkania, aby mogli oni ocenić i wdrożyć zmianę, sporządzając aneks do umowy.

**ARTYKUŁ SIÓDMY Sposób i miejsce płatności.** Strony zgadzają się, że wszystkie płatności będą dokonywane bez żadnych wymogów, w formie depozytu, czeku lub przelewu na odpowiednie konto bankowe **DEVELOPER** co zostanie wskazane w załączonym dokumencie.

**USTĘP I: KLIENT** zobowiązuje się do wysłania do **DEVELOPER** Prosimy o przesłanie kopii potwierdzenia wpłaty na następujące adresy e-mail: [support@grupodomis.com](mailto:support@grupodomis.com) i [ksiegowosc@estrelladominicus.com](mailto:ksiegowosc@estrelladominicus.com)

**USTĘP II: STRONY** rozpoznać moc do **KLIENT** dokonywać częściowych płatności większych niż uzgodnione oraz w terminach wcześniejszych niż uzgodnione.

**ARTYKUŁ ÓSMY Wycena.** - **KLIENT** przyjmuje do wiadomości, że wycena nieruchomości ustalona przez jakąkolwiek organizację lub instytucję nie musi koniecznie pokrywać się z ceną sprzedaży uzgodnioną w niniejszej umowie.

**ARTYKUŁ DZIEWIĄTY: Dostawa nieruchomości.** **DEWELOPER** zobowiązuje się do dostarczenia **KLIENT** nieruchomości będąca przedmiotem niniejszej umowy sprzedaży warunkowej w dniu **30 czerwca 2029 r.** Z chwilą zapłaty ceny sprzedaży określonej w artykule szóstym niniejszej umowy, z zastrzeżeniem sześciomiesięcznego (6) okresu karencji od tej daty. O ile nie nastąpią nieprzewidziane okoliczności lub siła wyższa **DEWELOPER** nie jest w stanie zrealizować dostawy zgodnie z następującymi wytycznymi:

**DO) Pandemia** W przypadku, gdy zdarzenie powoduje całkowite lub częściowe zatrzymanie, które ma wpływ na prace budowlane lub łańcuch dostaw obsługujący projekt w całości lub w części z powodu warunków spowodowanych wystąpieniem pandemii, przepisy, regulacje, prawa krajowe lub międzynarodowe, co nie stanowi żadnego ograniczenia.

**B) Trzęsienia ziemi lub cyklony**- Przy obliczaniu okresu zawieszenia uwzględniane będą następujące czynniki: skala zdarzenia, czas trwania ogólnokrajowego lub regionalnego zamknięcia, szkody wyrządzone w związku z nim w pracach oraz czas potrzebny na odbudowę.

**C) Deszcz**- Pojedyncze dni deszczowe uniemożliwiające wykonanie prac zostaną doliczone do przewidywanego terminu dostawy. Jeżeli deszcz utrzymuje się przez trzy (3) dni lub dłużej, liczba dni deszczowych zostanie pomnożona przez 1,3, a wynik zostanie dodany do przewidywanego terminu dostawy.

**D) Wojny, bunty, rebelie, walki zbrojne**- Przy obliczaniu okresu zawieszenia uwzględnia się następujące czynniki: skalę konfliktu, czas trwania spowodowanego przez niego zamknięcia na szczeblu krajowym lub regionalnym, szkody wyrządzone pracom oraz czas potrzebny na odbudowę. **E) Ogólny niedobór materiałów lub sprzętu**- Wstrzymanie prac nad projektem spowoduje wydłużenie czasu realizacji ze względu na liczbę dni nieprzepracowanych z powodu braków.

**F) Modyfikacja szczegółów architektonicznych i elementów dodatkowych.** Wszelkie modyfikacje konstrukcyjne harmonogramu budowy projektu, żądane przez **KLIENTA**, będą obejmować czas potrzebny na wdrożenie tych modyfikacji, a także wszelkie opóźnienia spowodowane tymi modyfikacjami w całości prac projektowych, doliczone do terminu dostawy. **KLIENT** rozumie, że od tego momentu termin dostawy nie będzie już taki sam, jak pierwotnie uzgodniony i może ulec zmianie.

**G) Brak płatności**- Opóźnienie w którejkolwiek z rat płatności w trakcie budowy, zgodnie z postanowieniami Artykułu Szóstego niniejszej umowy, automatycznie wydłuża termin dostawy o dwukrotność czasu opóźnienia w płatności.

**USTĘP I: STRONY** Akceptują i zgadzają się, że w trakcie realizacji apartamentu, a przed jego formalnym przekazaniem, wnoszenie mebli do apartamentu, a także instalowanie jakichkolwiek instalacji i dekoracji będzie zabronione do momentu uiszczenia pełnej ceny i uzyskania wyraźnej zgody **SPRZEDAWCY**. **SPRZEDAWCA** nie ponosi odpowiedzialności za meble ani przedmioty pozostawione w apartamencie bez uprzedniego powiadomienia i zgody.

**Ustępow II:** Po całkowitym wykończeniu mieszkania zostaniesz o tym powiadomiony **SPRZEDAWCZYNI** przez e-mail do **KLIENTA**. **KLIENT** będzie miał okres trzydziestu (30) dni od daty powiadomienia na zaplanowanie formalnego spotkania i otrzymanie

apartament. **KLIENT** Możesz nie pojawić się w mieszkaniu bez uprzedniego formalnego powiadomienia przez **SPRZEDAWCĘ** i bez wcześniejszego umówienia się na spotkanie. W takim przypadku, jeśli **KLIENT** Pojawia się po odbiór mieszkania bez uprzedniego umówionego i potwierdzonego terminu, mimo że mieszkanie nie jest jeszcze skończone. **SPRZEDAWCZYNI** nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek wydatki poniesione przez **KLIENTA** na podróże międzynarodowe, zakwaterowanie itp.

**Ustęp III:** Po przekazaniu Nieruchomości najemca będzie mógł korzystać, cieszyć się i użytkować wspólne i socjalne części Projektu od daty przekazania, **KLIENT** będzie odpowiedzialny za koszty utrzymania, płatności za usługi, podatki i opłaty, które mogą powstać lub zostać zawarte, w tym, ale nie wyłącznie, zapłatę podatków od nieruchomości lub podatków od aktywów, które mogą mieć zastosowanie w odniesieniu do wspomnianej Nieruchomości.

**Ustęp IV:** Miesięczna opłata za utrzymanie (obejmująca wydatki za powierzchnie ekskluzywne i wspólne) będzie rozkładana w następujący sposób:

1. Mieszkania w budynkach z windami będą płać kwotę **2,80 USD** dolarów za metr kwadratowy.
2. Mieszkania w budynkach bez wind będą podlegały opłacie w wysokości **2,50 USD** dolarów za metr kwadratowy.

Kwota ta będzie płatna od dnia przekazania mieszkania do dnia administracji.

Wspólnota mieszkaniowa będzie przedkładać roczny budżet, podzielony według wydatków wspólnoty. Ponadto, po utworzeniu wspólnoty, liczba głosów i kwota do zapłaty za każdą jednostkę funkcjonalną zostaną określone na podstawie jej powierzchni. Płatności te powinny być dokonywane bez wcześniejszego powiadomienia. **DEWELOPER** do czasu, aż zgromadzenie właścicieli ustali budżet na **APARTAMENT** Ponadto, po utworzeniu wspólnoty mieszkaniowej, wydatki będą naliczane na podstawie tysięcznej części udziału określonej w Ustawie o wspólnotach mieszkaniowych Republiki Dominikańskiej. Wydatki te będą uiszczane najpóźniej siódmego (7) dnia każdego miesiąca, a brak płatności w terminie dziesiątego (10) dnia każdego miesiąca będzie skutkował karą za opóźnienie w wysokości trzydziestu dolarów (**30,00 USD**) z powodu opóźnienia. Po upływie sześćdziesięciu (60) dni opóźnienia w zapłacie za usługi wspólne, usługi te zostaną zawieszane.

**USTĘP V** Strony wyraźnie uzgodniły, że **DEWELOPER** dostarczy wyłącznie Nieruchomość wraz z odpowiednimi kluczami **KLIENT** i że niezwłocznie obejmą ją w posiadanie, pod warunkiem dokonania płatności uzgodnionej w artykule szóstym niniejszej umowy.

**ARTYKUŁ DZIESIĄTY: Opóźnienia w dostawie.** W przypadku opóźnienia **DEWELOPERA** w dostarczeniu mieszkań, z wyjątkiem sytuacji siły wyższej, **KLIENT** wyraża zgodę na udzielenie **DEWELOPEROWI** maksymalnego okresu karencji wynoszącego sześć (6) miesięcy, liczonego od daty ustalonej na dostarczenie Nieruchomości, w celu wywiązania się z tego obowiązku. Po upływie tego okresu **DEWELOPER** wyraża zgodę na zapłatę **KLIENTOWI**, tytułem kary umownej, kary umownej w wysokości **SZEŚĆSET DOLARÓW AMERYKAŃSKICH (600,00 USD)** do apartamentów z jedną sypialnią i **OSIEMSET DOLARÓW AMERYKAŃSKICH (800,00 USD)**, do apartamentów dwupokojowych, za każdy miesiąc lub część miesiąca opóźnienia w przekazaniu Nieruchomości **KLIENTOWI**, począwszy od upływu terminu wskazanego w artykule dziewiątym,

bez żadnych wymagań. Jeśli po tym ostatnim okresie **DEWELOPER** jeżeli towar nie zostanie dostarczony, **KLIENT** ma prawo odstąpić od umowy i żądać zwrotu całości kwot wpłaconych do tego momentu.

**USTĘP I: STRONY** Zgadzą się, że uwzględniane będą jedynie miesiące zaległości, które nie zostały spowodowane siłą wyższą. Ponadto, przyjmują do wiadomości i zgadzają się, że ta kwota (kara za opóźnienie w płatności należna **SPRZEDAWCY**) może zostać zaliczona wyłącznie na poczet wyciągu z konta **KLIENTA** i pomniejszona o saldo zadłużenia za apartament. **KLIENT** w żadnym wypadku nie może żądać przeniesienia, cesji ani zwrotu tej kwoty na inne konto ani wypłaty gotówki. W związku z tym, jeśli **KLIENT** zwróci się o zaliczenie tej kwoty na poczet późniejszego salda za apartament, nie będzie ona mogła zostać wykorzystana, ponieważ nie będzie miała mocy wstecznej.

**ARTYKUŁ JEDENASTY: O prawie własności i jego przenoszeniu** Właścicielka uzasadnia swoje prawa własnościowe do terenu objętego projektem, **AURORA DOMINICUS II**, i przede wszystkim **AURORA DOMINICUS VILLAGE**, położony na działce oznaczonej numerem katastralnym **501288577218**, numer rejestracyjny **3001084804**, o powierzchni **34 697,05 m<sup>2</sup>**, która będzie przedmiotem refinansowania i podziału, położona w San Rafael del Yuma, sektor Dominicus Americanus, prowincja La Altagracia, która jest wolna od hipotek, długów wobec osób trzecich, nie posiada żadnego rodzaju finansowania i jest wolna od obciążeń, jedynie służebności usług projektu Dominicus Americanus.

**ARTYKUŁ DWUNASTY: O praniu pieniędzy** Niniejszym **KLIENT** oświadcza: a) że wszelka kwota pieniężna przesłana w jego imieniu na rachunek **DEWELOPERA** została wygenerowana w wyniku legalnych i konwencjonalnych praktyk biznesowych i nie stanowi naruszenia przewidzianego w Ustawie 155-17 przeciwko praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu ani nie wynika z takiego naruszenia; oraz b) że zgadza się zwolnić spółki z odpowiedzialności. **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA SRL i ALBAZUL DOMINICANA SRL**, jej podmioty stowarzyszone, spółki zależne, personel i wszystkie podmioty powiązane, w odniesieniu do źródła środków, które zostały lub zostaną wykorzystane w związku z tą transakcją.

**Ustęp I:** Podobnie, **KLIENT** akceptuje, deklaruje i potwierdza wiedząc, że **DEWELOPER** będzie mógł poprosić i **KLIENT**, podpisując niniejszą umowę, wyrażasz zgodę na podanie wszystkich informacji niezbędnych do potwierdzenia Twojej zdolności kredytowej i legalnego pochodzenia środków wykorzystanych na nabycie jednostki biznesowej, zgodnie z postanowieniami **Ustawa nr 155-17 o praniu pieniędzy** co skutkuje wyłączną władzą **DEWELOPERA** powstrzymać się od przyjmowania papierów wartościowych i od przeprowadzania sprzedaży Jednostki na swoją rzecz, jeżeli nie posiada wystarczających informacji dotyczących pochodzenia środków lub jeżeli istnieje uzasadniona wątpliwość.

**ARTYKUŁ TRZYNASTY: Zmiany w pracy:** WŁAŚCICIEL zastrzega sobie prawo do wprowadzania późniejszych zmian do projektu w jego ogólnej formie, przy zachowaniu ogólnego projektu architektonicznego i zagospodarowania terenu, bez konieczności wcześniejszej konsultacji lub powiadomienia KLIENTA, z wyjątkiem projektu wnętrza domu obiecane do sprzedaży KLIENTOWI na mocy niniejszej umowy, z wyjątkiem zmian wymaganych przez wymogi konstrukcyjne.

**ARTYKUŁ CZTERNASTY: Obowiązki KLIENTA.** KLIENT nie może bez wyraźnej pisemnej zgody WŁAŚCICIEL, przenieść na osoby trzecie, pod żadnymi okolicznościami (z wyłączeniem darowizn i dziedziczenia, a także przypadków wynikających z zasad odsprzedaży określonych w niniejszej umowie) prawa i korzyści przyznane mu na mocy niniejszej umowy.

**Ustęp I:** Jest to zrozumiane i akceptowane przez KLIENTA że nieruchomości, która ma zostać nabyta, będzie przeznaczona wyłącznie do użytku mieszkalnego i/lub wynajmu wakacyjnego, pod warunkiem, że spełnia warunki określone przez administrację i nie może być używany do celów innych niż określone powyżej. W związku z tym, nie wolno w nim prowadzić żadnych działań innych niż określone, z wyraźnym ostrzeżeniem, że nieprzestrzeganie tych warunków spowoduje automatyczne rozwiązanie niniejszej umowy i ostatecznej umowy sprzedaży.

**Ustęp II:** Ustalono, że projekt jest w trakcie realizacji i będzie podlegał podziałowi na wspólnoty mieszkaniowe; w związku z tym, certyfikaty własności dla każdej jednostki funkcjonalnej zostaną wydane w trakcie procesu podziału wspólnoty mieszkaniowej. Po otrzymaniu tych certyfikatów, KLIENT zostanie powiadomiony, aby umożliwić podpisanie ostatecznej umowy przeniesienia własności. KLIENT po uregulowaniu pozostałej części należności i dokonaniu całkowitej zapłaty uzgodnionej ceny za nabycie nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy, w chwili dostawy nieruchomości.

**ARTYKUŁ PIĘTNASTY: Wniosek o odsprzedaż mieszkania:** SPRZEDAWCZYNI Firma zastrzega sobie prawo do nieprzyjęcia przeniesienia praw od KLIENTA na osobę trzecią do czasu uiszczenia pełnej ceny apartamentu, z wyjątkiem warunków określonych w niniejszej umowie. W przypadku, gdy KLIENT będzie chciał odsprzedać swój apartament w dowolnym momencie obowiązywania niniejszej umowy, STRONA Akceptują i zgadzają się, że będzie to możliwe wyłącznie po spełnieniu następujących zasad:

- 1. KLIENT** Klient może zażądać odsprzedaży swojego mieszkania bezpośrednio od dewelopera dopiero po zapłaceniu sześćdziesięciu procent (60%) lub więcej jego wartości. W takim przypadku deweloper wystawi mieszkanie na sprzedaż po nowej cenie, dostosowanej do daty sprzedaży, a gdy nowy nabywca wpłaci kwotę równą lub wyższą od zwrotu, klientowi zostanie zwrócona zapłacona kwota powiększona o ten sam procent, który zapłacił do tego momentu.

o rozwiązaniu umowy w zakresie zysków kapitałowych. Ponadto, rozumiejąc, że kwota wypłacona jako prowizja pośrednika plus kwota zostanie odliczona od tej sumy. **TYSIĄC PIĘĆSET DOLARÓW AMERYKAŃSKICH (1500,00 USD)**, na koszty prawne i administracyjne.

**2. W razie KLIENT** Jeśli kupujący zapłacił pełną cenę zakupu, będzie miał możliwość znalezienia własnego nabywcy w celu odsprzedaży, który zapłaci mu bezpośrednio. Będzie to sprzedaż prywatna, a kupujący otrzyma cały wygenerowany zysk. Jeśli deweloper znajdzie nabywcę, musi zapłacić deweloperowi prowizję od sprzedaży równą ośmiu procentom (8%) ceny sprzedaży. Po potwierdzeniu przez kupującego deweloperowi otrzymania uzgodnionej kwoty od nowego nabywcy, deweloper podpisze z nim nową umowę. Umowa ta będzie stanowiła, że początkowa cena zakupu została w pełni zapłacona, a kwota ujęta w wyciągu z konta jednostki zostanie przelana na nowego nabywcę, formalnie przenosząc w ten sposób kredyt.

**ARTYKUŁ SZESNASTY: Prośba o dodatkowe modyfikacje apartamentu:** Pomiedzy STRONAMI ustala się, że jeżeli **KLIENT** w trakcie trwania prac budowlanych w ramach projektu podejmie decyzję o wprowadzeniu zmian wewnętrznych lub wykonaniu dodatkowych prac nieprzewidzianych w pierwotnej umowie, **DEWELOPER** nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia w dostawie. Ponadto, te nieprzewidziane zmiany nie zmieniają warunków płatności ustalonych w niniejszej umowie oraz jej żądania i późniejszego wykonania. **KLIENT** Musisz wykonać następujące kroki:

1. Dodatkowe modyfikacje można zgłaszać wyłącznie przed rozpoczęciem budowy; po rozpoczęciu budowy nie będą akceptowane żadne wnioski o zmiany w obiekcie.
2. Po przesłaniu zapytania e-mailem, otrzymasz odpowiednią ofertę, którą należy podpisać i odesłać do zatwierdzenia w ciągu trzydziestu (30) dni od jej otrzymania. Po upływie tego terminu **WŁAŚCICIEL** może ponownie przesłać ofertę z zaktualizowanymi kosztami, jeśli ma to zastosowanie.
3. Po zatwierdzeniu budżetu zostanie wysłany plan płatności, zgodnie z którym należy początkowo zapłacić siedemdziesiąt procent (70%) całkowitej kwoty w celu potwierdzenia modyfikacji (jeśli ta początkowa wpłata nie zostanie dokonana, uznaje się, że modyfikacje nie zostały zatwierdzone), a pozostałe trzydzieści procent (30%) należy zapłacić w ciągu maksymalnego okresu stu dwudziestu (120) dni od daty pierwszej wpłaty.

**ARTYKUŁ SIEDMNASTY: Gwarancje.** **WŁAŚCICIEL** oświadcza i gwarantuje na rzecz **KLIENTA** co następuje:

A) To **DEWELOPER** zobowiązuje się do utworzenia **WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ** zgodnie z Ustawą 5038 o wspólnotach mieszkaniowych po zakończeniu budowy wszystkich wchodzących w jej skład jednostek

i nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek opóźnienia, które mogą wystąpić w odpowiednich organach, takich jak urząd katastralny, sądy i/lub urząd rejestru tytułów własności.

B) To **DEVELOPER** będzie odpowiedzialny za wady w budowie dzieła przez okres dwóch (2) lat od daty dostawy, rozumiejąc przez wady budowlane te braki, które są na tyle poważne, że wpływają na konstrukcję lub użyteczność budynku mieszkalnego, z wyraźnym wyłączeniem wad widocznych w chwili dostawy (których naprawa musi być wymagana) **KLIENT** przed dostawą), drobne wady, nawet jeśli ukryte, oraz wady powstałe w wyniku braku konserwacji lub z przyczyn leżących po stronie **KLIENT** lub osób, za które jest odpowiedzialny. **DEVELOPER** oświadcza, że nie udziela żadnych innych gwarancji dotyczących nieruchomości.

**USTĘP I: KLIENT** przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że przy składaniu wniosków o pomoc dotyczącą gwarancji budowlanych w apartamencie, należy wziąć pod uwagę następujące kwestie:

1. Powiadom pisemnie i dołącz zdjęcia stwierdzonego w mieszkaniu problemu drogą mailową.
2. Oczekaj okres wskazany przez Dział Obsługi Właścicieli przed otrzymaniem pomocy w ramach nakazu awaryjnego.
3. Usuwane będą wyłącznie wady wynikające z wady konstrukcyjnej lub nieukończenia prac, potwierdzone przez inżynierów i architektów **SPRZEDAWCY**.

**USTĘP II** Strony uznają, że oświadczenia i zapewnienia złożone przez Strony mają charakter zasadniczy i rozstrzygający. **DEVELOPER**, bez którego **KLIENT** Nie zatrudniłbym go.

**USTĘP III** **KLIENT** przyjmuje do wiadomości, że utworzenie kondominium wiąże się z rozległym procesem w ramach jurysdykcji obrotu nieruchomościami i że akty własności dla **APARTAMENTU** mogą zostać wydane po fizycznym przekazaniu tych apartamentów. W związku z tym **KLIENT** zobowiązuje się powstrzymać od wszelkich roszczeń **WŁAŚCICIEL** z powodu opóźnienia w dostarczeniu aktów własności **APARTAMENTU**, gdyż proces ten zależy od agencji rządowych.

**ARTYKUŁ OSIEMNASTY: W sprawie dostępu i udogodnień projektu.** **KLIENT** akceptuje i przyjmuje do wiadomości, że udogodnienia rekreacyjne, które będzie posiadał apartament, to: Dostęp do **Dominicus Lake Country Club, windy w kilku budynkach, recepcja, bar/ kawiarnia, hol/taras, sauna i kabina do masażu, parking dla elektrycznych wózków golfowych, 4 baseny ogólne i jeden (1) basen dla dzieci, Klub dla dzieci, solarium, parking bez przypisanego miejsca, miejsce na grilla**, Pełne korzystanie z tych udogodnień i korzystanie z nich będzie podlegać zasadom określonym w odpowiednim Regulaminie. Udogodnienia te będą własnością apartamentu **AURORA DOMINICUS**, a zatem **KLIENT** i jego odwiedzający za pośrednictwem tego medium akceptują regulamin i warunki rejestracji określone przez **DEVELOPER** do czasu zatwierdzenia układu kondominium przez właściwe organy.

**Ustęp I:** Oprócz, **KLIENT** akceptuje i przyjmuje do wiadomości, że obszary dostępu i obszary wspólne, które będzie posiadał kondominium, są następujące: **Siłownia, bar/kawiarnia, restauracja, strefa dla zwierząt, ogrody i wejścia główne**, których użytkowanie również będzie regulowane Regulaminem Wewnętrznym. Strony rozumieją jednak i akceptują, że wyżej wymienione tereny nie będą wyłączną własnością projektu AURORA DOMINICUS, lecz pozostaną własnością kompleksu AURORA DOMINICUS VILLAGE.

**ARTYKUŁ DZIEWIĘTNASTY Regulamin Condominium - KLIENT** akceptuje odtąd i na zawsze postanowienia Regulaminu Osiedla AURORA DOMINICUS, który zostanie Państwu przekazany w trakcie realizacji projektu, i w związku z tym zobowiązuje się do ścisłego przestrzegania wynikających z niego przepisów prawnych, w szczególności dotyczących przeznaczenia lub sposobu użytkowania, jaki ma zostać nadany nieruchomości.

**ARTYKUŁ DWUDZIESTY: Postanowienia różne.**

Do **Zwykłe powiadomienia**. Wszelkie powiadomienia o charakterze informacyjnym związane z Projektem lub zwykłe wnioski o płatność będą, co do zasady, sporządzane w formie pisemnej i dostarczane stronom umowy osobiście lub pocztą i/lub e-mailem na następujący zarejestrowany adres: \_\_\_\_\_

**ARTYKUŁ DWUDZIESTY PIERWSZY: Domyślne ustawienie klienta. Opcja dla programistów.** W razie **KLIENT** jeżeli DEWELOPER nie zapłaci którejkolwiek z rat ceny ustalonych w artykule szóstym niniejszej umowy w terminie płatności, po upływie trzydziestu dni od terminu płatności DEWELOPER będzie miał prawo:

A) Żądać **KLIENT** wykonanie umowy sprzedaży, tj. zapłata zaległej ceny sprzedaży powiększonej o odsetki w wysokości trzech procent (3%) od kwoty zaległej raty (rat), za każdy miesiąc lub część miesiąca opóźnienia od terminu płatności, bez konieczności składania jakichkolwiek żądań;

B) Powiadomić, za pośrednictwem komornika, o rozwiązaniu lub unieważnieniu niniejszej umowy sprzedaży lub wszelkich powiązanych czynności prawnych w ciągu 90 dni, pod rygorem nieważności tej czynności, bez interwencji sądowej lub jakiegokolwiek innej procedury. W takim przypadku klient akceptuje, że w przypadku niedokonania przez niego zaplanowanych płatności, umowa zostanie automatycznie rozwiązana lub rozwiązana po trzeciej nieuregulowanej płatności, przy czym kwoty wpłacone do tego momentu pozostaną własnością kupującego. **DEWELOPER** do czasu ponownej sprzedaży wspomnianego apartamentu i dopiero po uiszczeniu przez nowego nabywcę pełnej płatności, siedemdziesiąt procent (70%) wpłaconych kwot zostanie zwrócone. **KLIENT** Do chwili obecnej kwota netto odsetek, opłat za zwłokę i prowizji zapłaconych zostanie zaliczona na poczet **DEWELOPER** trzydziści procent (30%) kwot wypłaconych tytułem odszkodowania za szkody.

**ARTYKUŁ DWUDZIESTY DRUGI: Indeksowanie: KLIENT** Klient akceptuje, rozumie i zgadza się, że wyjątkowo, w przypadku znacznego wzrostu kosztów materiałów budowlanych i/lub robocizny, który wpłynie na budżet projektu o ponad dwadzieścia procent (20%), nastąpią korekty cen. W takich przypadkach cena

Negocjacje zawarte w niniejszym dokumencie będą ustalane za obopólną zgodą, aby zagwarantować wykonalność projektu dla obu stron. Jeśli konieczne będzie zwiększenie...  
**DEVELOPER** Aby zrekompensować dodatkowe koszty, pełna kwota zostanie pokryta przez **KLIENT** Jednakże **DEVELOPER** ma obowiązek uprzedniego pisemnego powiadomienia i udokumentowania dokonanych nakładów. **KLIENT**, zgodnie z indeksem cen **STOWARZYSZENIE BUDOWNICZYCH I DEVELOPERÓW BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO (ACOPROVI)**.

**ARTYKUŁ DWUDZIESTY TRZECI: Obowiązek transferu** Po podpisaniu ostatecznej umowy sprzedaży z indywidualnym tytułem własności nieruchomości i dostarczeniu niezbędnych dokumentów do przeniesienia własności **APARTAMENTU**, **KLIENT** jest zobowiązany do dopełnienia odpowiednich procedur w celu przeniesienia własności **APARTAMENTU** na swoje nazwisko w terminie nieprzekraczającym dziewięćdziesięciu (90) dni. **KLIENT** ma prawo do zapłaty **DEVELOPEROWI** kwoty **TYSIĄC PIĘCSET DOLARÓW AMERYKAŃSKICH (1500,00 USD)** dla koncepcji procesu transferu.

**ARTYKUŁ DWUDZIESTY CZWARTY: Odwołanie wcześniejszych umów** Niniejsza umowa unieważnia wszelkie wcześniejsze porozumienia, umowy lub kontrakty, zarówno ustne, jak i pisemne, dotyczące jej przedmiotu, które nie zostały włączone do niniejszej umowy.

**ARTYKUŁ DWUDZIESTY PIĄTY: Wstępujący i Następcy.** Niniejsza umowa będzie wiążąca i przyniesie korzyści obu stronom umowy, ich wstępnym i następcom prawnym.

**ARTYKUŁ DWUDZIESTY SZÓSTY: Właściwa jurysdykcja i obowiązujące prawo.** Strony zgadzają się, że sądem właściwym do rozstrzygania wszelkich sporów związanych z niniejszą umową będzie sąd właściwy dla miejsca zamieszkania stron, a jedynym obowiązującym prawem będzie prawo Republiki Dominikańskiej.

**ARTYKUŁ DWUDZIESTY SIÓDMY: Niezależność poszczególnych klauzul umowy.** Każde postanowienie niniejszej umowy będzie traktowane niezależnie od pozostałych, co oznacza, że nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień, w całości lub w części, nie wpływa na ważność, skuteczność ani wykonanie pozostałych postanowień umowy. Postanowienia nieważne lub bezskuteczne uważa się za niezapisane.

**ARTYKUŁ DWUDZIESTY ÓSMY :Podatki, wydatki i inne.- STRONY,** Zgadzą się, że wszelkie wydatki, podatki od przeniesienia własności, podatki od dokumentów, znaczki rejestracyjne, opłaty, stawki, składki i/lub podatki wszelkiego rodzaju, a także wydatki związane z przeniesieniem praw własności i uzyskaniem odpowiedniego Certyfikatu Tytułu Własności, Certyfikatu Wierzyciela itp. będą wyłącznie odpowiedzialnością **KLIENTA**, który musi zapłacić na własny koszt kwotę odpowiadającą Podatkowi od Nieruchomości (IPI), Podatkowi od Aktywów (ACT) i powiązanym przepisom prawa od momentu otrzymania nieruchomości od **WŁAŚCICIELA**..

**ARTYKUŁ DWUDZIESTY DZIEWIĄTY: Zarządzanie umowami** Umowy zawarte zgodnie z prawem mają moc prawną dla stron, które je zawarły, i nie mogą być odwołane, chyba że za obopólną zgodą lub z przyczyn dozwolonych przez prawo;

Niniejsza umowa oraz umowy późniejsze będą podlegać postanowieniom zawartym w niniejszym dokumencie. W kwestiach nieuregulowanych zastosowanie będzie miało prawo zwyczajowe ustanowione na mocy prawa Dominikany.

**ARTYKUŁ TRZYDZIESTY: Język sporządzenia umowy.** Strony potwierdzają, akceptują i oświadczają, że niniejszy dokument został pierwotnie sporządzony w języku hiszpańskim oraz że zgadzają się ze wszystkim, co zostało zawarte w niniejszej umowie, a także oświadczają, że zrozumiały każdą jej klauzulę.

**ARTYKUŁ TRZYDZIESTY PIERWSZY: Wybór adresu** Dla wszystkich celów niniejszej umowy i jej skutków prawnych, powiadomienia o wszelkich czynnościach sądowych lub pozasądowych, w tym ofert i zaliczek, a także wszelkich innych celów bezpośrednio lub pośrednio związanych z jej treścią, strony wybierają następujący adres zamieszkania: WŁAŚCICIEL w biurach sprzedaży Av. Cayuco No. 8, Dominicus Americanus, Bayahíbe, Gmina San Rafael del Yuma, prowincja La Altagracia, Republika Dominikańska; i KLIENT, pod następującym adresem: \_\_\_\_\_.

**ARTYKUŁ TRZYDZIESTY DRUGI: Alternatywne metody rozwiązywania sporów:** Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy lub z nią związane będą ostatecznie rozstrzygane zgodnie z Regulaminem Arbitrażowym Centrum Alternatywnego Rozwiązywania Sporów Izby Handlowo-Produkcyjnej La Romana, przez jednego lub więcej arbitrów wyznaczonych zgodnie z niniejszym Regulaminem.

**ZROBIONE I PODPISANE** w dobrej wierze, w czterech (4) oryginałach o tej samej treści i mocy, po jednym dla każdej ze stron umowy i jednym dla notariusza pełniącego obowiązki, w gminie San Rafael de Yuma, w prowincji La Altagracia, w Republice Dominikańskiej, w dniu \_\_\_\_ (\_\_\_\_) miesiąca \_\_\_\_\_ roku dwa tysiące \_\_\_\_ (\_\_\_\_).

---

**CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**  
W imieniu społeczeństwa  
**ALBAZUL DOMINICANA, SRL**  
SPRZEDAWCA WARUNKOWY, WŁAŚCICIEL

---

**FILIPPO CHIARAMIDA**  
W imieniu spółki handlowej **DOMIS**  
**CONSTRUCTORA CHIARAMIDA, SRL**  
DEVELOPER, PROMOTOR

---

WARUNKOWY KUPUJĄCY, KLIENT

**„REPUBLIKA DOMINIKAŃSKA”  
ORZECZNICTWO**

I, **MARIA ALTAGRACIA RIJO GUERRERO, LICENCJONOWANA**, Adwokat-Notariusz publiczny o numerze rejestracyjnym dla gminy San Rafael de Yuma, posiadacz numeru rejestracyjnego 5284 Dominican College of Notaries Inc., Dominikanin, pełnoletni, żonaty, **Zaświadczam i potwierdzam:** Że podpisy na tym dokumencie złożyli panowie **CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**, (przez Towarzystwo **ALBAZUL DOMINICANA, SRL**, SPRZEDAWCA WARUNKOWY, WŁAŚCICIEL), (**FILIPPO CHIARAMIDA** (przez społeczeństwo) **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA SRL**, THE DEVELOPER, PROMOTOR), oraz (przez KUPUJĄCEGO WARUNKOWEGO, KLIENTA), osoby, o których istnieniu OŚWIADCZAM, że je znają, które oświadczyły mi, że są to ich podpisy, których zwyczajowo używają we wszystkich czynnościach publicznych i prywatnych. W gminie San Rafael de Yuma, w prowincji La Altagracia, w Republice Dominikańskiej, dnia \_\_\_\_ (\_\_\_\_) miesiąca \_\_\_\_\_ roku dwa tysiące \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_).

---

**MARIA ALTAGRACIA RIJO GUERRERO, Esq.**

Notariusz publiczny



## CONDITIONAL SALES CONTRACT

### APARTMENT

**BETWEEN** The commercial company **ALBAZUL DOMINICANA, SR L**, Company incorporated under the laws of the Dominican Republic, with registered office at Avenida Cayuco No. 8, Dominicus Bayahíbe, municipality of San Rafael de Yuma, Altagracia, provided with its **RNC No. 1-32-21963-5**, duly represented by its manager, Mr. **CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**, of American nationality, of legal age, married, passport holder **No. 575178929**, with address at Avenida Los Corales in the La Marina residential area of the Dominicus Bayahíbe community, in the Municipality of San Rafael del Yuma, La Altagracia Province, a company that in henceforth will be called **THE CONDITIONAL SALESWOMAN, THE OWNER** by their own name and on the other hand society **DOMIS CHIARAMIDA CONSTRUCTION COMPANY SRL**, a company incorporated under the laws of the Dominican Republic, provided with its **RNC No. 1-32-16410-5**, with registered office at Cayuco Avenue 8 in the community of Dominicus Bayahibe, municipality of San Rafael de Yuma, La Altagracia, duly represented by its manager, Mr. **FILIPPO CHIARAMIDA** of Italian nationality, of legal age, single, holder of identity card **No. 001-1768416-7**, domiciled and residing at Avenida Eladia, apartment 401, in the community of Dominicus Bayahíbe, La Altagracia province, who for the purposes of this contract will be referred to as the **THE DEVELOPER, THE PROMOTER or by its own name**, and on the other part, Mr. \_\_\_\_\_, of \_\_\_\_\_ nationality, of legal age, holder of passport **No. \_\_\_\_\_**, domiciled and residing in \_\_\_\_\_, and with temporary domicile at Avenida Cayuco 8 of the community of Dominicus Bayahíbe, municipality of San Rafael de Yuma, La Altagracia, who in the remainder of this contract will be referred to **THE CONDITIONAL BUYER, THE CUSTOMER or by his own name**.

### PREAMBLE:

**THE SALESWOMAN:** The company that owns the land where the project will be developed **AURORA DOMINICUS II**.

**THE DEVELOPER:**The company that will be in charge of the construction, development, promotion and sale of the project**AURORA DOMINICUS II.**

**THE CLIENT:**Client or buyer, or the third party who will acquire said property under the terms and conditions that will be stated in this contract.

**WHEREAS: THE SELLER**owns and is selling a project with a total of twenty-five (25) buildings, which will be commercially named as:**NER, ORLA, SABA, SAVIT, SOLANGE, TESHAI, NUR, NAI, LUCILE, IDUNA, KEIBA, DIYA, EOS, GRY, CYRA, BELUZ, BEA, USHAS, URI, AMU, AKIRA, AUSTRALIA, HIGH, CENTER and DOWN;** comprising 309 apartments, with one (1) and two (2) bedrooms and ten (10) commercial premises, called**AURORA DOMINICUS II**, which will be part of the AURORA DOMINICUS VILLAGE complex, which will be developed in several stages of construction and will be located in the Dominicus Americanus sector, San Rafael de Yuma, La Altagracia Province, Dominican Republic.

**WHEREAS: THE SELLER**declares that said project will be developed within the plot, with cadastral designation No.**501288577218**, registration No.**3001084804**, with a surface area of**34,697.05 m<sup>2</sup>**The right originates from demarcation, subdivision, and transfer. In the Dominicus sector, Bayahibe, San Rafael del Yuma.

**WHEREAS: THE PROMOTER**or DEVELOPER is building, promoting and selling said project called**AURORA DOMINICUS II**,which will be located in Dominicus Bayahibe, on the aforementioned plot.

**WHEREAS:THE CLIENT**has expressed interest in acquiring a functional unit that is being developed within the aforementioned project.**THE PROMOTER;**

**WHEREAS**The parties have discussed and agreed on the price, the method of payment, and the delivery method for the desired property;

**THEREFORE:** understanding that the preamble forms an integral and substantial part of this contract, the parties in good faith, freely and voluntarily, have agreed to the following:

**THE FOLLOWING HAS BEEN AGREED AND STIPULATED:**

**ARTICLE ONE: Subject Matter of the Contract:****THE OWNER**undertakes to build and sell, free of liens and encumbrances, with all legal guarantees and without any impediment, under the terms and conditions set forth below, to THE CLIENT, who accepts and in turn undertakes to purchase the property described below:

**PARAGRAPH I: APARTMENT No.**\_\_\_\_\_,located on the \_\_\_\_\_ level of the building \_\_\_\_\_ in the residential area**AURORA DOMINICUS II**, with a surface area of \_\_\_\_\_ **Mts<sup>2</sup>**, which consists of \_\_\_ (\_\_\_) room, \_\_\_(\_\_\_) bathroom, kitchen, laundry area, \_\_\_\_\_ balconies and one (1) unassigned parking space.**Apartment that includes the following furniture:**A built-in 4-burner stove, a range hood, a refrigerator

of 18 cubic feet, a washer-dryer, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) air conditioners, and an electric heater.

**PARAGRAPH II: THE CLIENT** He acknowledges and accepts that the property he acquires by this act is part of the AURORA DOMINICUS VILLAGE complex, specifically the condominium that will be called AURORA DOMINICUS II, which makes up **THE PROJECT** which shall be governed by the provisions of Law No. 5038, of November 21, 1958, which creates a special regime for ownership by floors or apartments in the Dominican Republic, as well as by the corresponding co-ownership regulations, whose condominium regime will be subject to **THE OWNER** to the approval of the corresponding Real Estate Registry.

**ARTICLE TWO: Reservation of the owner's property rights** This conditional sales contract is granted by **THE OWNER** and accepted by **THE CLIENT**, under the express condition that it will not become a final sale and therefore **THE CLIENT** will not own **THE APARTMENT** to which it refers, until the full payment of the price agreed upon below has been made, in the manner, term, and under the other stipulations agreed. This condition of full payment of the price for the formation of the sales contract constitutes an essential and determining element of this contract, without which **THE OWNER** had not contracted, it being understood that any legal act or judicial action must be automatically dismissed by any judge, court or body in charge of the matter.

**ARTICLE THREE: Declarations: THE CLIENT** declares, under oath, the following:

**1/** That he has and enjoys full power, quality and capacity to sign this contract.

**2/** Whereas **THE CLIENT** If you are opting for a property under construction, you acknowledge that the promotional brochures, advertising and illustrations of the Project are for reference purposes only and do not necessarily accurately reflect the reality of the facades, common areas, dimensions or other characteristics of the property and the complex of which it is a part.

**3/** That he is fully satisfied and agrees that he is purchasing the property subject to this contract in accordance with the plans provided by **THE OWNER**, and that any modification to be made to said apartment must be previously approved by **THE CLIENT**.

**4/** That he agrees that **THE OWNER** may make the appropriate or necessary modifications to the User Manual, Rules of Coexistence, Condominium Regime, and other documents, as the case may be, once they are ready; appointment of the Board of Directors; appointment of the legal or natural person who will be in charge of the administration, conservation and maintenance of the common areas, until the total completion of the works of the project **AURORA DOMINICUS II**.

**ARTICLE FOURTH: Apartment unavailability.** **THE OWNER** expressly acknowledges that he may not, during the term of this conditional contract, dispose of the **APARTMENT** in favor of another person, except in the event of non-compliance by one of the parties, which leads to its termination.

**ARTICLE FIVE: Sale price**The price agreed upon and stipulated between the parties for this sale has been set at the sum of \_\_\_\_\_ **UNITED STATES DOLLARS (USD\$ \_\_\_\_\_)** This sum is what **THE CLIENT** has agreed to pay satisfactorily in United States dollars as permitted by the Monetary and Financial Code of the Dominican Republic, or its equivalent in national currency, at the average selling rate of the receiving bank. The stated price excludes any additional work or modifications of any kind, which **THE CLIENT** I wish to carry out work on the property outside of what was budgeted.

**PARAGRAPH I: THE OWNER** authorizes that all payments to be made must be sent to the account indicated by **THE DEVELOPER**, on behalf of **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA, SRL**.

**ARTICLE SIXTH: Payment terms that will govern the sale** The sales commitment assumed by **THE DEVELOPER** facing **THE CLIENT** Under this contract, it will be valid subject to the unavoidable commitment on the part of **THE CLIENT** to comply with the following payment methods:

- a) An initial payment in the amount of \_\_\_\_\_ **ONE THOUSAND UNITED STATES DOLLARS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)**, which were paid prior to the signing of this contract on \_\_\_\_\_.
- b) A second payment in the amount of \_\_\_\_\_ **ONE THOUSAND UNITED STATES DOLLARS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** which must be paid no later than \_\_\_\_\_.
- c) A third payment in the amount of \_\_\_\_\_ **ONE THOUSAND UNITED STATES DOLLARS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** which must be paid no later than \_\_\_\_\_.
- d) A fifth payment in the amount of \_\_\_\_\_ **ONE THOUSAND UNITED STATES DOLLARS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** which must be paid no later than \_\_\_\_\_.
- e) A sixth payment in the amount of \_\_\_\_\_ **ONE THOUSAND UNITED STATES DOLLARS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** which must be paid no later than \_\_\_\_\_.
- f) A seventh payment in the amount of \_\_\_\_\_ **ONE THOUSAND UNITED STATES DOLLARS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** which must be paid no later than \_\_\_\_\_.
- g) An eighth payment in the amount of \_\_\_\_\_ **ONE THOUSAND UNITED STATES DOLLARS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** which must be paid no later than \_\_\_\_\_.
- h) A ninth payment in the amount of \_\_\_\_\_ **ONE THOUSAND UNITED STATES DOLLARS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** which must be paid no later than \_\_\_\_\_.

i) A final payment in the amount of \_\_\_\_\_ **ONE THOUSAND UNITED STATES DOLLARS (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** They must be paid upon delivery of the fully completed apartment on the day **June 30, 2029**.

**PARAGRAPH I: THE PARTIES** have mutually agreed that the payments established in this article will be made by **THE CLIENT** in favor of **THE DEVELOPER** in the bank accounts in the company's name **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA SRL**, within the previously indicated timeframes, and the latter must verify that the sum indicated in each payment is reflected in the bank account of **THE PROMOTER** without any problems.. Once the receipt of the cash in the bank account has been verified, **THE PROMOTER** will be carried out in favor of **THE CLIENT** the discharge receipt and settlement corresponding to each payment according to the rate on the day the funds are received.

**PARAGRAPH II:** In the event that any of the payments indicated in this article are returned by the drawee bank, for any reason attributable to **THE CLIENT**, the latter shall pay **THE DEVELOPER** the sum corresponding to the expenses incurred by **THE DEVELOPER** in returning said sum of money, to which **THE CLIENT** expressly consents. **THE CLIENT**. It will also be at the expense of **THE CLIENT** any commission charged by the drawee bank in the case of payment by check drawn on a bank outside this city, all without prejudice to the right of **THE DEVELOPER** to pursue the collection of said check, according to the procedure established in the Check Law of the Dominican Republic (Law No. 2859 of 1951), with the consequent judicial expenses and professional fees that may be incurred in said collection, which will be borne by **THE CLIENT**.

**PARAGRAPH III:** The delivery of the check as payment, even if accepted by **THE DEVELOPER**, It does not produce novation, consequently, the original credit remains in effect with all its guarantees until the check has been paid, certified or exchanged for a cashier's check by the drawee bank, the **OWNER** retaining the exercise of the rights granted to her by this contract and the laws in force in the event of non-payment.

**PARAGRAPH IV:** If at any time during the term of this contract **THE CLIENT** If you wish to change your payment plan to request to make the final payment with bank financing, you must notify **THE OWNER** and/or **THE DEVELOPER**, twelve (12) months in advance of the apartment delivery date, so that they can evaluate and manage the change, making an addendum to the contract.

**ARTICLE SEVENTH Method and place of payment.** The parties agree that all payments shall be made without any requirement, by deposit, check or transfer to the corresponding bank account **THE DEVELOPER** which will be indicated by means of an attached document.

**PARAGRAPH I: THE CLIENT** undertakes to send **THE DEVELOPER** Please send a copy of the payment receipt to the following email addresses: [support@grupodomis.com](mailto:support@grupodomis.com) and [accounting@estrelladominicus.com](mailto:accounting@estrelladominicus.com)

**PARAGRAPH II: THE PARTIES** recognize the power to **THE CLIENT** to make partial payments greater than those agreed upon and on dates prior to those agreed upon.

**ARTICLE EIGHTH Appraisal.** - **THE CLIENT** accepts that the appraisal value of the property established by any organization or institution will not necessarily have to coincide with the sale price agreed in this contract.

**ARTICLE NINE: Property Delivery.** **THE DEVELOPER** undertakes to deliver **THE CLIENT** the property subject to this conditional sale contract, on the date **June 30, 2029** as soon as the sale price stipulated in Article Six of this contract is paid, reserving a grace period of six (6) months from said date. Unless due to unforeseen circumstances or force majeure **THE DEVELOPER** is unable to make the delivery, in accordance with the following guidelines:

**T) Pandemic** When the event causes a total or partial stoppage that affects the construction work, or the supply chain that supports the project in whole or in part due to conditions caused by the occurrence of a pandemic, rules, regulations, national or international laws, without this representing any limitation.

**B) Earthquakes or Cyclones**- To calculate the suspension period, the following will be taken into account: the magnitude of the incident, the duration of the national or regional shutdown it has caused, the damage caused by it to the work and the time needed for reconstruction.

**C) Rain**- Isolated rainy days that make work impossible will be added to the expected delivery date. If the rain lasts for three (3) days or more, the number of rainy days will be multiplied by 1.3 and the result will be added to the expected delivery date.

**D) Wars, Mutinies, Rebellions, Armed Struggles**- To calculate the suspension period, the following will be taken into account: the magnitude of the conflict, the duration of the national or regional shutdown it has caused, the damage caused to the work, and the time required for reconstruction.

**E) General shortage of materials or equipment**- If the work on the project is halted, it will result in an increase in the delivery time due to the number of days not working as a result of the shortage.

**F) Modification of Architectural Details and Additional Items.** Any structural modifications to the project's construction schedule requested by **THE CLIENT** will include the time required to implement these modifications, as well as any delays caused by said modifications to the overall project work, added to the delivery date. **THE CLIENT** understands that, from this point forward, the delivery date will no longer be the same as initially agreed upon and may be subject to change.

**G) Non-payment**- A delay in any of the payment installment dates during construction, as provided in Article Six of this contract, will automatically extend the delivery date by twice the time of the delay in payment.

**PARAGRAPH I: THE PARTIES** They accept and agree that during the apartment completion phase and prior to its formal handover, no furniture will be allowed inside, nor will any installations or decorations of any kind be permitted until the full price has been paid and express authorization has been obtained from **THE SELLER**. **THE SELLER** is not responsible for furniture or items left in the apartment without its prior notification and authorization.

**PARAGRAPH II:** Once the apartment is completely finished, you will be notified by **THE SALESWOMAN** via email to **THE CLIENT**. **THE CLIENT** will have a period of thirty (30) days from the notification to schedule a formal appointment and receive the

apartment.**THE CLIENT**You may not appear to receive the apartment without first being formally notified by THE SELLER and without having scheduled a prior appointment. In this regard, if **THE CLIENT**He shows up to receive the apartment without a properly scheduled and confirmed appointment, and the apartment is not yet finished.**THE SALESWOMAN**will not be responsible for any expenses incurred by THE CLIENT for international travel, accommodation, etc.

**PARAGRAPH III:**Once the Property is delivered, the tenant will be able to use, enjoy and use the common and social areas of the Project from the date of delivery,**THE CLIENT**will be responsible for maintenance expenses, payment of services, taxes and fees that may be generated or contracted, including, but not limited to, the payment of property taxes or asset taxes that may apply with respect to said Property.

**PARAGRAPH IV:**The monthly maintenance fee (which includes expenses for exclusive and common areas) will be distributed as follows:

1. Apartments in buildings with elevators will pay the amount of**USD\$2.80**dollars per square meter.
2. Apartments in buildings without elevators will pay the amount of**USD\$2.50**dollars per square meter.

This amount will be paid from the delivery of the apartment until the administration of the The condominium will submit the annual budget, broken down according to the condominium's expenses. Furthermore, once the condominium is established, the number of votes and the amount to be paid for each functional unit will be determined based on its square footage. These payments should be made without any further notice.**THE DEVELOPER**until the owners' association assembly establishes a budget for**THE CONDOMINIUM**Furthermore, once the condominium is established, expenses will be based on the thousandth share established in the Condominium Law of the Dominican Republic. These expenses will be paid no later than the seventh (7) day of each month, and failure to make payment within the tenth (10) day of each month will result in a late fee of thirty dollars (**USD\$30.00**)Due to delay. After sixty (60) days of delay in the payment of common services, said services will be suspended.

**PARAGRAPH VI**It is expressly agreed between the parties that**THE DEVELOPER** will only deliver the Property, with its respective keys to**THE CLIENT**, and that they will take possession of it immediately, provided that they have complied with the payment agreed in article six of this contract.

**ARTICLE TEN: Delivery delays.**In the event of a delay by THE DEVELOPER in the delivery of the apartments, except due to force majeure, THE CLIENT agrees to grant a maximum grace period of six (6) months, starting from the date established for the delivery of the Property, for THE DEVELOPER to fulfill this obligation. After this period has expired, THE DEVELOPER agrees to pay THE CLIENT, as a penalty clause, a penalty of**SIX HUNDRED UNITED STATES DOLLARS (USD\$600.00)**to one-bedroom apartments, and **EIGHT HUNDRED UNITED STATES DOLLARS (USD\$800.00)**, to two-bedroom apartments, for each month or fraction of a month of delay in the delivery of the Property to THE CLIENT, starting from the expiration of the term indicated in article nine,

without any requirement. If after this last period **THE DEVELOPER** If the property is not delivered, **THE CLIENT** may terminate the contract and demand a full refund of all sums paid up to that point.

**PARAGRAPH I: THE PARTIES** They agree that only months of arrears not caused by force majeure will be counted. Furthermore, they acknowledge and agree that this credit (late payment penalty to **THE SELLER**) may be applied solely and exclusively to **THE CLIENT**'s account statement, to be reduced from their outstanding balance on the apartment. Under no circumstances may **THE CLIENT** request that this credit be transferred, assigned, or refunded to any other account, or given in cash. Therefore, if **THE CLIENT** requests the application of the credit to a later balance on the apartment, it cannot be applied, as it will not have retroactive effect.

**ARTICLE ELEVENTH: On the Right of Ownership and its Transfer** The owner justifies her ownership rights over the area subject to the project called **AURORA DOMINICUS II**, and above all **AURORA DOMINICUS VILLAGE**, located on the plot identified with the cadastral designation No. **501288577218**, registration No. **3001084804**, with a surface area of **34,697.05 m<sup>2</sup>**, which will be subject to refinancing and subdivision, located in San Rafael del Yuma, Dominicus Americanus sector, La Altagracia Province, which is free of mortgages, debts with third parties, does not have any type of financing and is free of encumbrances, only the easements of the services of the Dominicus Americanus project.

**ARTICLE TWELFTH: On Money Laundering** **THE CLIENT** hereby declares: a) That any amount of money sent on their behalf to the **DEVELOPER'S** account has been generated from legal and conventional business practices; and does not constitute or originate from an infringement foreseen in Law 155-17 against Money Laundering and Terrorism Financing; and b) That they agree to hold the companies harmless. **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA SRL and ALBAZUL DOMINICANA SRL**, its affiliates, subsidiaries, personnel, and all related parties, with respect to the source of the funds that it used or will use in connection with this transaction.

**PARAGRAPH I:** Similarly, **THE CLIENT** accepts, declares and acknowledges knowing that **THE DEVELOPER** you will be able to request and **THE CLIENT**, By signing this contract, you agree to provide all the information necessary to confirm your creditworthiness and the lawful origin of the funds used to acquire the business unit, in compliance with the provisions of the **Law No. 155-17 on Money Laundering** resulting in an exclusive power of **THE DEVELOPER** refrain from receiving securities and from carrying out the sale of the Unit in its favor when it does not have sufficient information regarding the origin of the funds or there is a reasonable doubt.

**ARTICLE THIRTEENTH: Changes in the work.**THE OWNER reserves the right to include subsequent changes to the project in its generality, preserving the overall architectural design and landscaping, without the need for prior consultation or notification to THE CLIENT, with the exception of the interior design of the home promised for sale to THE CLIENT under this contract, except for those changes required by structural requirements.

**ARTICLE FOURTEENTH: Obligations of THE CLIENT.**THE CLIENT may not, without the express written consent of THE OWNER, to assign to third parties, under any circumstances (excluding donations or inheritance, and the cases applicable according to the resale policies established in this contract) the rights and benefits conferred upon him by virtue of this contract.

**PARAGRAPH I:**It is understood and accepted by THE CLIENT that the property to be acquired will be for exclusive residential use and/or holiday rental, provided it adheres to the conditions established by the administration, and may not be used for any purpose other than that specified above. Consequently, no activities other than those specified may be carried out therein, under the express warning that failure to comply will result in the automatic termination of this contract and the definitive sales agreement.

**PARAGRAPH II:**It is established that the project is under construction and will be subject to a condominium division regime; therefore, the title certificates for each functional unit will be issued during the condominium process. When these certificates are available, the CLIENT will be notified so that the final contract for transfer purposes can be executed. THE CLIENT having fulfilled the balance and full payment of the agreed price for the acquisition of the property subject to this contract, at the time of delivery of the property.

**ARTICLE FIFTEENTH: Application for resale of the apartment: THE SALESWOMAN**

The company reserves the right not to accept any transfer of rights from THE CLIENT to a third party until the full price of the apartment has been paid, except under the conditions established in this contract. Should THE CLIENT wish to resell their apartment at any time during the term of this contract, THE PARTIES They accept and agree that it will only be possible when the following policies are met:

- 1. THE CLIENT**The client must request the resale of their apartment directly from the developer only after having paid sixty percent (60%) or more of its value. In this case, the developer will list the apartment on the market at a new price adjusted to the date of sale, and when the new buyer has paid an amount equal to or greater than the refund, the client will be refunded the amount paid, plus the same percentage they had paid up to that point.

of the termination in respect of capital gains. Understanding, moreover, that the amount paid as intermediary commission plus the amount of will be deducted from this sum. **ONE THOUSAND FIVE HUNDRED US DOLLARS (USD\$1,500.00)**, for legal and administrative expenses.

**2.** In case **THE CLIENT** If the buyer has paid the full purchase price, they will have the option to find their own buyer for resale, who will pay them directly. This will be a private sale, and the buyer will receive all the profit generated. If the developer finds the buyer, the buyer must pay the developer a sales commission equivalent to eight percent (8%) of the sale price. Once the buyer confirms to the developer that they have received the agreed-upon amount from the new buyer, the developer will sign a new contract with the new buyer. This contract will stipulate that the initial purchase price has been fully paid and that the amount reflected in the unit's account statement is transferred to the new buyer's name, thus formally transferring the credit.

**ARTICLE SIXTEENTH: Request for Additional Modifications to the Apartment:** It is established between THE PARTIES that if **THE CLIENT** decides, during the course of the project's construction work, to make internal modifications or additional work not foreseen in the initial agreement, **THE DEVELOPER** is not responsible for delivery delays. Furthermore, these unforeseen modifications do not change the payment terms established in this agreement and for its request and subsequent execution. **THE CLIENT** You must follow these steps:

1. Additional modifications may only be requested before construction begins; after construction has begun, no requests for changes to the unit will be accepted.
2. Upon submitting your request via email, you will receive the corresponding quote, which you must sign and return for approval within thirty (30) days of receipt. After this period, the quote may be resent by THE OWNER with updated costs, if applicable.
3. After the budget is approved, you will be sent the payment plan in which you must initially pay seventy percent (70%) of the total amount to confirm the modifications (if this initial payment is not made, the modifications will be presumed not approved), and the remaining thirty percent (30%) must be paid within a maximum period of one hundred twenty (120) days, elapsed from the first payment.

**ARTICLE SEVENTEENTH: Guarantees.** THE OWNER declares and warrants the following for the benefit of THE CLIENT:

A) That **THE DEVELOPER** undertakes to establish THE CONDOMINIUM under Law 5038 of condominiums once the construction of all the units that comprise it is completed

and will not be responsible for any delays that may occur in the competent bodies such as Cadastral Survey, courts and/or Title Registry.

B) That **THE DEVELOPER** will be responsible for defects in the construction of the work for a period of two (2) years from the delivery, understanding construction defects to be those deficiencies that are of such magnitude that they affect the structure or habitability of the dwelling, expressly excluding deficiencies visible at the time of delivery (whose repair must be demanded **THE CLIENT** before delivery), minor defects even if hidden, and defects created by lack of maintenance or by causes attributable to **THE CLIENT** or persons for whom he is responsible. **THE DEVELOPER** declares that it does not grant any other guarantee relating to the property.

**PARAGRAPH I: THE CLIENT** acknowledges and accepts that, when making requests for assistance regarding construction warranties in the apartment, the following must be considered:

1. Notify in writing and attach photos of the problem found in the apartment via email.
2. Wait the period indicated by the Owner Services Department before being assisted in an emergency order.
3. Only deficiencies arising from a construction defect or lack of completion, as verified by the SELLER's engineers and architects, will be resolved.

**PARAGRAPH II** The parties acknowledge the essential and decisive nature of these declarations and warranties made by **THE DEVELOPER**, without which **THE CLIENT** I wouldn't have hired him.

**PARAGRAPH III** The CLIENT acknowledges that the establishment of the condominium involves an extensive process within the real estate jurisdiction and that the title certificates for THE APARTMENT may be issued after the physical delivery of said apartments. Therefore, **THE CLIENT** undertakes to refrain from any claim to **THE OWNER** due to a delay in the delivery of the title certificates for THE APARTMENT, as this process depends on government agencies.

**ARTICLE EIGHTEENTH: Regarding the access areas and amenities of the project.** **THE CLIENT** accepts and acknowledges that the recreational amenities that the condominium will have are the following: Access to **Dominicus Lake Country Club, Elevators in several buildings, Reception, Bar/Cafeteria, Lobby/Terrace, Sauna and Massage Cabin, Electric Golf Cart Parking, 4 General Swimming Pools, and one (1) Children's Pool, Kids' club, solarium, unassigned parking, BBQ area**. These amenities, for their full use and enjoyment, will be governed by the rules established in the corresponding Regulations. These amenities will be the property of the AURORA DOMINICUS condominium and, consequently, **THE CLIENT** and its visitors through this medium, accept the registration regulations and conditions dictated by **THE DEVELOPER** until the condominium regime is approved by the competent bodies.

**PARAGRAPH I:** Besides, **THE CLIENT** accepts and acknowledges that the access areas and common areas that the condominium will have are the following: **Gym, bar/cafeteria, restaurant, pet area, gardens and main entrances**, whose use will also be regulated by the Internal Regulations. However, it is understood and accepted by the parties that the areas mentioned above will not be the exclusive property of the AURORA DOMINICUS project, but will remain the property of the AURORA DOMINICUS VILLAGE complex.

**ARTICLE NINETEENTH Condominium Regulations - THE CLIENT** Accepts from now on and forever the provisions of the AURORA DOMINICUS Condominium Regulations, which will be delivered to you during the development of the project, and consequently commits to faithfully comply with the legal provisions emanating from it, especially regarding the destination or use that must be given to the property.

**ARTICLE TWENTIETH: Miscellaneous Provisions.**

to. **Ordinary notifications.** All notifications for informational purposes related to the Project or ordinary payment requests will, in principle, be made in writing and will be delivered to the contracting parties personally or by mail and/or email to the following registered address: \_\_\_\_\_

**ARTICLE TWENTY-FIRST: Customer default. Developer option.** In case **THE CLIENT** If the DEVELOPER fails to pay any of the price installments established in article six of this contract by their due date, after thirty days from the due date, THE DEVELOPER will have the option to:

A) To demand of **THE CLIENT** through the corresponding legal channels the execution of the sales contract, that is, the outstanding payment of the sale price plus interest of three percent (3%) on the amount of the overdue installment(s), for each month or fraction of a month of delay from its due date, without the need for any requirement;

B) Notify, by means of a bailiff's notice, the termination or rescission of this sales contract or any related legal act within 90 days, rendering this act null and void, without judicial intervention or any other procedure. In that case, the client accepts that if they fail to make the scheduled payments, the contract will be automatically revoked or terminated upon the third missed payment, it being understood that the sums paid up to that point will remain with the buyer. **THE DEVELOPER** until said apartment is sold again and only when the new buyer has made the full payment will seventy percent (70%) of the sums paid be returned. **THE CLIENT** To date, the net amount of interest, late fees and commissions paid will accrue to the benefit of **THE DEVELOPER** thirty percent (30%) of the sums paid in compensation for damages.

**ARTICLE TWENTY-SECOND: Indexing: THE CLIENT** The client accepts, understands, and agrees that, exceptionally, price adjustments will be made in the event of significant increases in construction materials and/or labor costs that affect the project's budget by more than twenty percent (20%). In these cases, the price of

The negotiation contained in this document will vary by mutual agreement to guarantee the viability of the project's development for both parties. If an increase is necessary to... **THE DEVELOPER** To offset the added costs, the full amount will be borne by **THE CLIENT**. However, **THE DEVELOPER** is obliged to notify and provide evidence of the inputs in writing beforehand to **THE CLIENT**, according to the price index of the **ASSOCIATION OF BUILDERS AND DEVELOPERS OF HOUSING (ACOPROVI)**.

**ARTICLE TWENTY-THIRD: Transfer obligation** Once the final sales agreement has been signed with the individual property title and the necessary documents for the transfer of **THE APARTMENT** have been delivered, **THE CLIENT** must complete the corresponding procedures to transfer ownership of **THE APARTMENT** to their name within a period not exceeding ninety (90) days. **THE CLIENT** has the option to pay **THE DEVELOPER** the amount of **ONE THOUSAND FIVE HUNDRED US DOLLARS (USD\$1,500.00)** for the concept of transfer process.

**ARTICLE TWENTY-FOURTH: Revocation of Prior Agreements** This contract renders null and void any prior understanding, agreement or contract, whether oral or written, related to its subject matter that has not been incorporated into this contract.

**ARTICLE TWENTY-FIFTH: Ascendants and Successors.** This contract will bind and benefit both the contracting parties and their ascendants and successors.

**ARTICLE TWENTY-SIXTH: Competent Jurisdiction and Applicable Law.** The parties agree that the competent jurisdiction to settle any dispute related to this contract will be that of the domiciles chosen by the parties and that the only applicable laws will be those of the Dominican Republic.

**ARTICLE TWENTY-SEVENTH: Independence of each Clause of the Contract.** Each clause of this contract shall be considered independent of the others, meaning that the nullity or invalidity of any provision, in whole or in part, shall not affect the validity, effect, or performance of the other provisions of the contract. Null or invalid clauses shall be deemed unwritten.

**ARTICLE TWENTY-EIGHTH : Taxes, expenses and other.- THE PARTIES,** They agree that all expenses, transfer taxes, document taxes, registration stamps, fees, rates, contributions and/or taxes of any nature, as well as the expenses for the transfer of the property rights and obtaining the corresponding Certificate of Title, Creditor's Certificate, etc., will be exclusively the responsibility of **THE CLIENT**, who must pay, at their own expense, what corresponds to the Real Estate Property Tax (IPI), the Asset Tax (ACT), and related laws from the moment they receive the property from **THE OWNER**.

**ARTICLE TWENTY-NINTH: Contract Governance** Legally formed agreements have the force of law for those who have made them, and they cannot be revoked except by their mutual consent, or for the reasons authorized by law;

This contract, and subsequent contracts, will be governed by the clauses contained herein, and for matters not provided for, common law, established by Dominican laws, will apply.

**ARTICLE THIRTIETH: Language of drafting the contract.** The parties acknowledge, accept and declare that this document was originally drafted in the Spanish language and that they agree with everything stipulated in this contract and declare that they have understood each and every one of its clauses.

**ARTICLE THIRTY-FIRST: Choice of Address** For all purposes of this contract and its legal consequences, notification of any judicial or extrajudicial act, including offers and payment deposits, as well as any other purpose directly or indirectly related to its content, the parties choose the following domicile: THE OWNER at the sales offices Av. Cayuco No. 8, Dominicus Americanus, Bayahíbe, Municipality of San Rafael del Yuma, La Altagracia province, Dominican Republic; and THE CLIENT, at the following address:  
\_\_\_\_\_.

**ARTICLE THIRTY-SECOND: Alternative dispute resolution:** All disputes arising from or related to this contract shall be definitively resolved in accordance with the Arbitration Rules of the Center for Alternative Dispute Resolution of the Chamber of Commerce and Production of La Romana, by one or more arbitrators appointed in accordance with these Rules.

**DONE AND SIGNED** in good faith, in four (4) originals of the same tenor and effect, one for each of the contracting parties, and another for the acting notary, in the municipality of San Rafael de Yuma, Province of La Altagracia, Dominican Republic, on the \_\_\_\_ (\_\_\_\_) day of the month of \_\_\_\_\_ of the year two thousand \_\_\_\_ (\_\_\_\_).

---

**CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**  
On behalf of society **ALBAZUL**  
**DOMINICANA, SRL**  
THE CONDITIONAL SELLER, THE OWNER

---

**FILIPPO CHIARAMIDA**  
On behalf of the commercial company  
**DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA, SRL**  
THE DEVELOPER, THE PROMOTER

\_\_\_\_\_  
THE  
CONDITIONAL BUYER, THE CUSTOMER

**"DOMINICAN REPUBLIC"  
CERTIFICATION**

I, **MARIA ALTAGRACIA RIJO GUERRERO, LICENSED**, Attorney-Notary Public of the number for this Municipality of San Rafael de Yuma, holder of registration number 5284 of the Dominican College of Notaries Inc., Dominican, of legal age, married, **I CERTIFY AND ATTEST:** That the signatures on this document were placed by the gentlemen **CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**, (by the Society **ALBAZUL DOMINICANA, SRL**, THE CONDITIONAL SELLER, THE OWNER), (**FILIPPO CHIARAMIDA** (by society) **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA SRL**, THE DEVELOPER, THE PROMOTER), and (by THE CONDITIONAL BUYER, THE CLIENT), persons whom I ATTEST to knowing, who have stated to me that these are their signatures, which they customarily use in all public and private acts. In the municipality of San Rafael de Yuma. Province of La Altagracia, Dominican Republic, on the \_\_\_\_ (\_\_\_\_) day of the month of \_\_\_\_\_ of the year two thousand \_\_\_\_ (\_\_\_\_).

\_\_\_\_\_  
**MARIA ALTAGRACIA RIJO GUERRERO, Esq.**  
Notary public



## **CONTRATO DE VENTA CONDICIONAL**

### **APART.**

**ENTRE:** La sociedad comercial **ALBAZUL DOMINICANA, S. R. L.**, sociedad constituida bajo las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la Avenida Cayuco No. 8, Dominicus Bayahíbe, municipio de San Rafael de Yuma, La Altagracia, provista de su **RNC No. 1-32-21963-5**, debidamente representada por su gerente, el señor **CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, casado, portador del pasaporte **No. 575178929**, con domicilio en la Avenida Los Corales del residencial La Marina de la comunidad de Dominicus Bayahíbe, del Municipio de San Rafael del Yuma, Provincia La Altagracia, compañía que en lo adelante se denominará **LA VENDEDORA CONDICIONAL, LA PROPIETARIA** o por su propio nombre y de la otra parte la sociedad **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA SRL**, sociedad constituida bajo las leyes de la República Dominicana, provista de su **RNC No. 1-32-16410-5**, con domicilio social en avenida Cayuco 8 de la comunidad de Dominicus Bayahibe, municipio de San Rafael de Yuma, La Altagracia, debidamente representada por su gerente, el señor **FILIPPO CHIARAMIDA** de nacionalidad italiana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad **No. 001-1768416-7**, domiciliado y residente en la Avenida Eladia apartamento 401 de la comunidad de Dominicus Bayahíbe, provincia La Altagracia, quien a los fines del presente contrato se denominará el **LA DESARROLLADORA, LA PROMOTORA o por su propio nombre**, y de la otra parte, el señor \_\_\_\_\_, de nacionalidad \_\_\_\_\_, mayor de edad, portador del pasaporte **No. \_\_\_\_\_**, domiciliado y residente en \_\_\_\_\_, y con domicilio transitorio en Avenida Cayuco 8 de la comunidad de Dominicus Bayahíbe, municipio de San Rafael de Yuma, La Altagracia, quien en lo que sigue del presente contrato se denominará **EL COMPRADOR CONDICIONAL, EL CLIENTE o por su propio nombre**.

### **PREÁMBULO:**

**LA VENDEDORA:** La sociedad Propietaria del terreno donde se desarrollará el proyecto **AURORA DOMINICUS II**.

**LA DESARROLLADORA:** La sociedad que se encargará de la construcción, desarrollo y promoción y venta del proyecto **AURORA DOMINICUS II**.

**EL CLIENTE:** Cliente o comprador, o el tercero que va a adquirir dicho inmueble bajo los términos y condiciones que se enunciarán en el presente contrato.

**POR CUANTO: LA VENDEDORA** es propietaria y está vendiendo un proyecto con un total de veinticinco (25) edificios, que serán denominados comercialmente como: **NER, ORLA, SABA, SAVIT, SOLANGE, TESHAI, NUR, NAI, LUCILE, IDUNA, KEIBA, DIYA, EOS, GRY, CYRA, BELUZ, BEA, USHAS, URI, AMU, AKIRA, AUSTRAL, HIGH, CENTER y DOWN**; que componen 309 apartamentos, de una (1) y dos (2) habitaciones y diez (10) locales comerciales, denominado **AURORA DOMINICUS II**, que formará parte del complejo **AURORA DOMINICUS VILLAGE**, el cual se desarrollará en varias etapas de construcción y estará ubicado en el sector de Dominicus Americanus, San Rafael de Yuma, Provincia La Altagracia, República Dominicana.

**POR CUANTO: LA VENDEDORA** declara que dicho proyecto se desarrollará dentro de la parcela, con designación catastral No. **501288577218**, matrícula No. **3001084804**, con una extensión superficial de **34,697.05 mts<sup>2</sup>**. El derecho tiene su origen en deslinde, subdivisión y transferencia. En el sector de Dominicus, Bayahibe, San Rafel del Yuma.

**POR CUANTO: LA PROMOTORA** o **DESARROLLADORA** está construyendo, promocionando y vendiendo dicho proyecto denominado **AURORA DOMINICUS II**, el cual estará ubicado en Dominicus Bayahibe, en la parcela supra indicada.

**POR CUANTO: EL CLIENTE** se ha interesado en la adquisición de una unidad funcional que dentro del indicado proyecto está desarrollando **LA PROMOTORA**;

**POR CUANTO: LAS PARTES** han discutido y acordado el precio, la forma de pago, y la modalidad de entrega, para el inmueble deseado;

**POR TANTO:** en el entendido de que el preámbulo forma parte integral y sustancial del presente contrato, las partes de buena fe, libre y voluntariamente, han acordado lo siguiente:

**SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Del Objeto del Contrato: **LA PROPIETARIA** se compromete a construir y vender, libre de cargas y gravámenes, con todas las garantías de derecho y sin impedimento alguno, bajo los términos y condiciones que se establecen más adelante, a **EL CLIENTE**, quien lo acepta y a su vez se compromete a comprar el inmueble que se describe a continuación:

**PÁRRAFO I: EL APARTAMENTO** No. \_\_\_\_\_, ubicado en el \_\_\_\_\_ nivel del edificio \_\_\_\_\_ en el residencial **AURORA DOMINICUS II**, con una extensión superficial de \_\_\_\_\_ **Mts<sup>2</sup>**, que consta de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) habitación, \_\_\_\_ (\_\_\_\_) baño, cocina, área de lavado, \_\_\_\_\_ balcones y un (1) estacionamiento no asignado. **Apartamento que incluye el siguiente mobiliario:** Una estufa de empotrar de 4 hornillas, un extractor de grasa tipo

campana, una nevera de 18 pies cúbicos, una lavadora-secadora, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) aires acondicionados, y un calentador eléctrico.

**PARRAFO II: EL CLIENTE** reconoce y así lo acepta, que el inmueble que por este acto adquiere, forma parte del complejo AURORA DOMINICUS VILLAGE, específicamente del condominio que se denominará AURORA DOMINICUS II, que conforma **EL PROYECTO**, el cual se regirá por las disposiciones de la Ley No. 5038, del 21 de noviembre de 1958, que crea un régimen especial para la propiedad por pisos o apartamentos en la República Dominicana, así como por el reglamento de copropiedad correspondiente, cuyo régimen de condominio será sometido por **LA PROPIETARIA** a la aprobación del correspondiente Registro Inmobiliario.

**ARTÍCULO SEGUNDO: Reserva del derecho de propiedad de LA PROPIETARIA.** El presente contrato de venta condicional es otorgado por **LA PROPIETARIA** y aceptado por **EL CLIENTE**, bajo la expresa condición de que el mismo no se convertirá en venta definitiva y que por lo tanto **EL CLIENTE** no será propietario de **EL APARTAMENTO** a que se contrae la misma, hasta tanto se haya realizado el pago total del precio convenido más adelante, en la forma, el término y bajo las demás estipulaciones convenidas. Esta condición de pago total del precio para la formación de contrato de venta constituye un elemento esencial y determinante del presente contrato sin el cual **LA PROPIETARIA** no hubiera contratado, quedando entendido que todo acto jurídico o acción judicial deberá ser desestimado automáticamente por cualquier juez, tribunal u organismo apoderado del asunto.

**ARTÍCULO TERCERO: Declaraciones: EL CLIENTE** declara, bajo la fe del juramento, lo siguiente:

1/ Que tiene y goza de plena facultad, calidad y capacidad para suscribir el presente contrato.

2/ Por cuanto **EL CLIENTE** está optando por un inmueble en construcción reconoce que los folletos promocionales, publicidad e ilustraciones del Proyecto, solo tienen carácter referencial y no reflejan necesariamente con exactitud la realidad de las fachadas, áreas comunes, dimensiones o demás características del inmueble y el conjunto del cual forma parte.

3/ Que está absolutamente conforme y conviene que está comprando el inmueble objeto del presente contrato de acuerdo a los planos entregados por **LA PROPIETARIA**, y que cualquier modificación a ser realizada en dicho apartamento debe estar previamente aprobada por **EL CLIENTE**.

4/ Que está conforme en que **LA PROPIETARIA** podrá realizar las modificaciones convenientes o necesarias al Manual del Usuario, Normas de Convivencia, Régimen de Condominio, y demás documentos, cualquiera fuere el caso, una vez estén listos; nombramiento de la Junta de Administración; nombramiento de la persona jurídica o natural que tendrá a su cargo la administración, conservación y mantenimiento de las áreas comunes, hasta la culminación total de las obras del proyecto **AURORA DOMINICUS II**.

**ARTÍCULO CUARTO: Indisponibilidad de EL APARTAMENTO.** **LA PROPIETARIA** reconoce de manera expresa que no podrá, durante la vigencia del presente contrato condicional, disponer del **APARTAMENTO** en favor de otra persona, salvo en caso de incumplimiento de alguna de las partes, que conlleve a la rescisión del mismo.

**ARTÍCULO QUINTO: Precio de Venta.** El precio convenido y pactado entre las partes para la presente venta ha sido fijado en la suma de \_\_\_\_\_ **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$\_\_\_\_\_)**, suma esta que **EL CLIENTE** ha aceptado pagar satisfactoriamente en dólares de los Estados Unidos de América según lo permite el Código Monetario y Financiero de la República Dominicana, o su equivalente en moneda nacional, a la tasa de venta promedio del Banco destinatario. Quedando excluidos del precio señalado los trabajos extras o modificaciones de cualquier tipo, que **EL CLIENTE** desee realizar en el inmueble fuera de lo presupuestado.

**PÁRRAFO I: LA PROPIETARIA** autoriza que todos los pagos a ser realizados deberán ser enviados a la cuenta indicada por **LA PROMOTORA**, a nombre de **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA, SRL**.

**ARTÍCULO SEXTO: Condiciones de pago que regirán la venta.** El compromiso de venta asumido por **LA DESARROLLADORA** frente a **EL CLIENTE** en virtud del presente contrato, será válido bajo el compromiso ineludible por parte de **EL CLIENTE** de cumplir con las siguientes modalidades de pago:

- a) Un primer pago por la suma de \_\_\_\_\_ **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$\_\_\_\_\_.00)**, los cuales fueron pagados con anterioridad a la firma del presente contrato el día \_\_\_\_\_.
- b) Un segundo pago por la suma de \_\_\_\_\_ **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$\_\_\_\_\_.00)** que deberán ser pagados no más tarde del día \_\_\_\_\_.
- c) Un tercer pago por la suma de \_\_\_\_\_ **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$\_\_\_\_\_.00)** que deberán ser pagados no más tarde del día \_\_\_\_\_.
- d) Un quinto pago por la suma de \_\_\_\_\_ **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$\_\_\_\_\_.00)** que deberán ser pagados no más tarde del día \_\_\_\_\_.
- e) Un sexto pago por la suma de \_\_\_\_\_ **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$\_\_\_\_\_.00)** que deberán ser pagados no más tarde del día \_\_\_\_\_.
- f) Un séptimo pago por la suma de \_\_\_\_\_ **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$\_\_\_\_\_.00)** que deberán ser pagados no más tarde del día \_\_\_\_\_.
- g) Un octavo pago por la suma de \_\_\_\_\_ **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$\_\_\_\_\_.00)** que deberán ser pagados no más tarde del día \_\_\_\_\_.
- h) Un noveno pago por la suma de \_\_\_\_\_ **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$\_\_\_\_\_.00)** que deberán ser pagados no más tarde del día \_\_\_\_\_.

- i) Un último pago por la suma de \_\_\_\_\_ **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$ \_\_\_\_\_ .00)** deberán ser pagados contra entrega del apartamento completamente terminado el día **30 de junio de 2029**.

**PÁRRAFO I: LAS PARTES** han pactado de común acuerdo que los pagos establecidos en este artículo serán realizados por **EL CLIENTE** a favor de **LA DESARROLLADORA** en las cuentas bancarias a nombre de la compañía **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA S.R.L.**, en los plazos anteriormente indicados, y ésta última deberá validar que la suma indicada en cada pago se encuentre reflejada en la cuenta bancaria de **LA PROMOTORA** sin ningún tipo de inconveniente. Una vez comprobada la recepción del dinero líquido en la cuenta bancaria, **LA PROMOTORA** realizará a favor de **EL CLIENTE** el recibo de descargo y finiquito correspondiente a cada pago según sea la tasa del día en que se reciban los fondos.

**PÁRRAFO II:** En caso de que alguno de los pagos indicados en el presente artículo fuera devuelto por el banco girado, por cualquier razón imputable a **EL CLIENTE**, éstos últimos deberán pagar a **LA DESARROLLADORA** la suma correspondiente a los gastos que ocasione a **LA DESARROLLADORA** la devolución de dicha suma de dinero, a lo que consiente expresamente **EL CLIENTE**. Igualmente correrá por cuenta de **EL CLIENTE** cualquier comisión que sea cobrada por el banco girado en caso de pagar con cheque, contra algún banco fuera de esta ciudad, todo ello sin perjuicio del derecho de **LA DESARROLLADORA** a perseguir el cobro de dicho cheque, según el procedimiento establecido en la Ley de Cheques de la República Dominicana (Ley No. 2859 del 1951), con los consiguientes gastos judiciales y honorarios profesionales que pudieren ser incurridos en dicho cobro, los que estarán a cargo de **EL CLIENTE**.

**PÁRRAFO III:** La entrega del cheque en pago, aún aceptado por **LA DESARROLLADORA**, no produce novación, en consecuencia, el crédito original subsiste con todas sus garantías hasta que el cheque haya sido pagado, certificado o cambiado por un cheque de administración por el banco girado, conservando **LA PROPIETARIA**, el ejercicio de los derechos que le acuerdan este contrato y las leyes vigentes en el caso de falta de pago.

**PÁRRAFO IV:** Si en algún momento durante la vigencia de este contrato **EL CLIENTE** desee cambiar su plan de pagos para solicitar realizar el último pago con financiamiento bancario, este deberá notificarlo a **LA PROPIETARIA** y/o a **LA DESARROLLADORA**, con doce (12) meses de antelación a la fecha de entrega del apartamento, a los fines de que esta pueda evaluar y gestionar el cambio, haciendo un adendum al contrato.

**ARTÍCULO SÉPTIMO: Método y lugar de pago.** - **LAS PARTES** convienen que todos los pagos deberán realizarse sin necesidad de requerimiento alguno, mediante depósito, cheque o transferencia en la cuenta bancaria correspondiente a **LA DESARROLLADORA** que se indicará mediante documento adjunto.

**PÁRRAFO I: EL CLIENTE** se compromete a remitir a **LA DESARROLLADORA** copia del justificante de ingreso a las direcciones de correo electrónico siguientes: [soporte@grupodomis.com](mailto:soporte@grupodomis.com) y [contabilidad@estrelladominicus.com](mailto:contabilidad@estrelladominicus.com)

**PÁRRAFO II: LAS PARTES** reconocen la facultad de **EL CLIENTE** de efectuar pagos parciales mayores a los acordados y en fechas anteriores a las convenidas.

**ARTÍCULO OCTAVO: Tasación.** - EL CLIENTE acepta que el valor de tasación del inmueble que establezca cualquier organismo o institución, no tendrá necesariamente que coincidir con el precio de venta acordado en este contrato.

**ARTÍCULO NOVENO: Entrega del Inmueble.** LA DESARROLLADORA se compromete a entregar a EL CLIENTE el inmueble objeto del presente contrato de venta condicional, en fecha **30 de junio de 2029**; tan pronto sea saldado el precio de venta estipulado en el artículo sexto del presente contrato, reservándose un período de seis (6) meses de gracia a partir de dicha fecha. A menos que por caso fortuito o de fuerza mayor LA DESARROLLADORA se vea imposibilitada a hacer la entrega, conforme a los lineamientos siguientes:

A) **Pandemia.** Cuando el hecho cause una paralización total o parcial que afecte las labores de construcción, o la cadena de abastecimiento que soporta el proyecto en su totalidad o en parte debido a condiciones provocadas por la ocurrencia de una pandemia, normas, regulaciones, leyes nacionales o internacionales, sin que esto represente limitación alguna.

B) **Terremotos o Ciclones.** - Para computar el plazo de suspensión se tomarán en cuenta la magnitud del siniestro, la duración de la paralización nacional o regional que ha provocado, los daños causados por éste a la obra y el tiempo necesario para la reconstrucción.

C) **Lluvias.** - Los días de lluvia aislados si hacen imposible la labor en la obra se sumarán a la fecha de entrega prevista. Si se trata de lluvias continuas por tres (3) días o más, se multiplicará el número de días de lluvia por 1.3 y el producto se sumará a la fecha de entrega prevista.

D) **Guerras, Motines, Rebeliones, Luchas Armadas.** - Para computar el plazo de suspensión se tomarán en cuenta la magnitud del conflicto, la duración de la paralización nacional o regional que ha provocado, los daños causados por éste a la obra y el tiempo necesario para la reconstrucción.

E) **Escasez general de Materiales o Equipos.** - Si se paraliza la labor de la obra, tendrá como consecuencia el aumento del plazo de entrega por el número de días dejados de trabajar a consecuencia de la escasez.

F) **Modificación de Detalles Arquitectónicos y Partidas Adicionales.** Ante cualquier modificación estructural adicional al cronograma de obras del proyecto solicitada por EL CLIENTE, se sumará el tiempo necesario para realizar las modificaciones, así como la dilación producida por dichas modificaciones en los trabajos de la obra en su conjunto, a la fecha de entrega. Entendiendo EL CLIENTE que, a partir de este momento, la fecha de entrega no será la misma otorgada inicialmente, y que podrá ser actualizada.

G) **Falta de Pago.** - Un atraso en una cualquiera de las fechas de las cuotas de pago durante la construcción, previstas en el Artículo sexto de este contrato, extenderá automáticamente la fecha de entrega por el doble del tiempo del atraso en el pago.

**PÁRRAFO I: LAS PARTES** aceptan y acuerdan que durante la etapa de terminación del apartamento y previo a su entrega formal no se permitirá entrar muebles en el mismo, realizar instalaciones o decoraciones de ninguna índole hasta que no se haya saldado el total del precio, y se posea la autorización expresa por parte de LA VENDEDORA. LA VENDEDORA no se hace responsable de muebles u objetos dejados en el apartamento sin su previa notificación y autorización.

**PÁRRAFO II:** Una vez el apartamento se encuentre completamente terminado, será notificado por **LA VENDEDORA** mediante correo electrónico a **EL CLIENTE**. **EL CLIENTE** tendrá un plazo de treinta (30) días a partir de la notificación para agendar cita formal y recibir el apartamento. **EL CLIENTE** no podrá presentarse a recibir el apartamento sin antes haber sido notificado formalmente por **LA VENDEDORA** y sin haber agendado cita previa. En este tenor, si **EL CLIENTE** se presenta a recibir el apartamento sin antes contar con una cita debidamente agendada y confirmada, y el apartamento no estuviera terminado aún, **LA VENDEDORA** no se hará responsable de ningún gasto en el que haya incurrido **EL CLIENTE** por viajes internacionales, hospedajes, etc.

**PÁRRAFO III:** Una vez sea entregado el Inmueble, al poder disponer del uso, goce y disfrute de las áreas comunes y sociales del Proyecto, a partir de la entrega, **EL CLIENTE** se hará cargo de los gastos de mantenimiento, pago de servicios, impuestos y derechos que se llegasen a generar o contratar, incluyendo, pero no limitado al pago de los impuestos sobre propiedad inmobiliaria o impuestos sobre activos que pudiesen aplicar con respecto a dicho Inmueble.

**PÁRRAFO IV:** El pago mensual de las cuotas de mantenimiento (que incluye los gastos de áreas exclusivas, y de uso común) se distribuirá de la siguiente manera:

1. Apartamentos en edificio con elevador pagarán el monto de **USD\$2.80** dólares por metro cuadrado.
2. Apartamentos en edificio sin elevador pagarán el monto de **USD\$2.50** dólares por metro cuadrado.

Este monto será pagado desde la entrega del apartamento, hasta que la administración del condominio envíe el presupuesto anual distribuido según los gastos del condominio, además, cuando se constituya el condominio quedará establecida la cantidad de votos y monto a pagar de cada unidad funcional, según el metraje. Estos pagos deberán hacerse sin necesidad de requerimiento alguno a **LA DESARROLLADORA**, hasta que la asamblea del consorcio de propietarios establezca un presupuesto para **EL CONDOMINIO**, además, una vez constituido el condominio los gastos se harán en base a la cuota milésima establecida en la Ley de Condominios de República Dominicana. Dichos gastos serán pagados a más tardar los días siete (7) de cada mes, y de no realizar el pago dentro de los días diez (10) de cada mes se le aplicará una mora de treinta dólares (**USD\$30.00**) por retraso. A los sesenta (60) días de retraso en el pago de los servicios comunes se procederá a la suspensión de dichos servicios.

**PÁRRAFO V:** Queda expresamente convenido entre las partes, que **LA DESARROLLADORA** solamente hará entrega del Inmueble, con sus respectivas llaves a **EL CLIENTE**, y que éstos entrarán en posesión inmediatamente del mismo, siempre y cuando hayan cumplido con el pago acordado en el artículo sexto del presente contrato.

**ARTICULO DÉCIMO: Retrasos en la entrega.** En caso de retraso por parte de **LA DESARROLLADORA** en la entrega de los apartamentos, cuando no sea por motivo de fuerza mayor, **EL CLIENTE** acepta otorgar un plazo máximo de seis (6) meses de gracia, a partir de la fecha establecida para la entrega del Inmueble para que **LA DESARROLLADORA** cumpla con esta obligación. Vencido este plazo, **LA**

DESARROLLADORA se obliga y compromete a pagar a EL CLIENTE a título de cláusula penal, una penalidad de **SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$600.00)** a los apartamentos de una habitación, y de **OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$800.00)**, a los apartamentos de dos habitaciones, por cada mes o fracción de mes de retraso en la entrega del Inmueble a EL CLIENTE, a partir del vencimiento del plazo indicado en el artículo noveno, sin necesidad de requerimiento alguno. Si transcurrido este último plazo **LA DESARROLLADORA** no entregare el inmueble, EL CLIENTE podrá rescindir el contrato y exigir la devolución completa de las sumas que haya pagado hasta ese momento.

**PÁRRAFO I: LAS PARTES** aceptan que serán contabilizados solo los meses de atraso en los que no hubo causa de fuerza mayor. Además, reconocen y acuerdan que este crédito a favor (penalidad por retraso a LA VENDEDORA) podrá aplicarse única y exclusivamente al estado de cuentas de EL CLIENTE, para ser reducido de su balance pendiente del valor del apartamento. No pudiendo EL CLIENTE bajo ninguna circunstancia solicitar que este crédito sea transferido, cedido o reembolsado a alguna otra cuenta, o entregado en efectivo. En ese sentido, en caso de que EL CLIENTE hiciera el requerimiento para la aplicación del crédito posterior al saldo del apartamento, el mismo no podrá ser aplicado, pues no tendrá efecto retroactivo.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Del Derecho de Propiedad y Traspaso del Mismo.**

LA PROPIETARIA justifica su derecho de propiedad sobre el área objeto del proyecto denominado **AURORA DOMINICUS II**, y sobre todo **AURORA DOMINICUS VILLAGE**, ubicada en la parcela identificada con la designación catastral No. **501288577218**, matrícula No. **3001084804**, con una extensión superficial de **34,697.05 mts<sup>2</sup>**, la cuál será sometida a refundición y subdivisión, ubicada en San Rafael del Yuma, sector de Dominicus Americanus, Provincia La Altagracia, la cual se encuentra libre de hipotecas, deudas con terceros, no posee ningún tipo de financiamiento y está libre de gravámenes, solo las servidumbres de los servicios del proyecto Dominicus Americanus.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Sobre el Lavado de Activos.** EL CLIENTE por este medio, declara: a) Que cualquier cantidad de dinero enviada en su nombre a la cuenta de LA DESARROLLADORA ha sido generada a partir de prácticas comerciales legales y convencionales; y no constituyen ni provienen del hecho de una infracción prevista en la Ley 155-17 contra el Lavado de Activos y Financiamiento de Terrorismo y b) Que está de acuerdo en mantener indemne a las compañías **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA S.R.L.** y **ALBAZUL DOMINICANA S.R.L.**, sus filiales, subsidiarias, personal, y todas las partes relacionadas, con respecto al origen de los fondos que utilizó o se utilizarán relacionados con esta transacción.

**PÁRRAFO I:** De igual forma, **EL CLIENTE** acepta, declara y reconoce saber que **LA DESARROLLADORA** podrá solicitarle y **EL CLIENTE**, con la firma del presente contrato se compromete a suministrarle toda la información que resulte necesaria para confirmar su capacidad crediticia y el origen lícito de los fondos utilizados para la adquisición

de la unidad comercial en cumplimiento de las disposiciones de la **Ley No. 155-17 sobre Lavado de Activos**, resultando una potestad exclusiva de **LA DESARROLLADORA** abstenerse de recibir valores y de efectuar en su favor la venta de la Unidad cuando no disponga de información suficiente respecto del origen de los fondos o exista una duda razonable.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Cambios en la obra.** LA PROPIETARIA se reserva el derecho de incluir cambios posteriores al proyecto en su generalidad conservando el diseño arquitectónico general y paisajismo, sin necesidad de consulta o notificación previa a EL CLIENTE, con excepción del diseño interior de la vivienda prometida en venta a EL CLIENTE en virtud del presente contrato, salvo aquellos cambios requeridos por exigencias estructurales.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Obligaciones a cargo de EL CLIENTE.** EL CLIENTE no podrá, sin el consentimiento expreso y por escrito de LA PROPIETARIA, ceder a terceros, bajo ninguna modalidad (a exclusión de donaciones o herencia, y de los casos aplicables según las políticas de reventa que establece el presente contrato) los derechos y beneficios que le son conferidos en virtud del presente contrato.

**PÁRRAFO I:** Queda entendido y aceptado por EL CLIENTE, que el inmueble que se propone adquirir será para uso exclusivo residencial y/o alquiler vacacional, siempre que se apegue a las condiciones establecidas por la administración, no pudiendo darle otro uso que no sea el anteriormente señalado. En consecuencia, en el mismo no podrán realizarse actividades distintas a las que han sido especificadas, bajo expresa advertencia de que su inobservancia conllevará la resolución de pleno derecho de este contrato y el de venta definitivo.

**PÁRRAFO II:** Se establece que el proyecto se encuentra en proceso de construcción y que será sometido a régimen para la división en condominio, por tanto los certificados de títulos de cada unidad funcional serán emitidos con el proceso de condominio, los cuales, cuando se encuentren disponibles, se le comunicará a EL CLIENTE para que se realice el contrato definitivo a fines de transferencia, debiendo EL CLIENTE haber cumplido con el saldo y pago total del precio acordado para la adquisición del inmueble objeto del presente contrato, al momento de la entrega del inmueble.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Solicitud de reventa del apartamento:** LA VENDEDORA se reserva el derecho de no admitir cesiones de derecho de EL CLIENTE a un tercero hasta no haber saldado el total del precio del apartamento, salvo bajo el cumplimiento de las condiciones que se establecen en el presente contrato. En caso de que, en algún momento durante la vigencia del presente contrato, EL CLIENTE desee revender

su apartamento, **LAS PARTES** aceptan y acuerdan que será posible exclusivamente cuando se cumplan con las siguientes políticas:

1. **EL CLIENTE** deberá solicitar directamente a LA DESARROLLADORA la intención de reventa de su apartamento, solo cuando hubiere pagado el sesenta por ciento (60%) o más del valor del mismo. En este caso, LA DESARROLLADORA pondrá en el mercado el apartamento con un nuevo precio ajustado a la fecha de venta, y cuando el nuevo comprador haya pagado un monto igual o superior al de la devolución, se le devolverá a EL CLIENTE el monto pagado, más el mismo porcentaje que hubiera pagado al momento de la rescisión en concepto de plusvalía. Entendiendo, además, que se restarán de esta suma, el monto que se hubiere pagado de comisión intermediaria más el monto de **MIL QUINIENTOS DÓLARES ESTADOUNIDENSES (USD\$1,500.00)**, en concepto de gastos legales y administrativos.
2. En caso de que **EL CLIENTE** hubiere pagado el valor total del precio de venta, este tendrá la opción de buscar su propio cliente para la reventa, quien le realizará el pago directamente, siendo esta una venta privada y recibiendo EL CLIENTE toda la plusvalía generada. Si LA DESARROLLADORA es quien busca al comprador, EL CLIENTE deberá pagarle la comisión intermediaria de venta equivalente al ocho por ciento (8%) del valor de venta. Luego, cuando EL CLIENTE confirme a LA DESARROLLADORA haber recibido el monto convenido para la venta por parte del nuevo adquirente, esta suscribirá un nuevo contrato con el nuevo comprador, en el que quedará establecido que el precio inicial de venta ha sido completamente saldado y que el monto reflejado en el estado de cuentas de la unidad pasa a su nombre, por lo que se hará un formal traspaso de crédito.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Solicitud de Modificaciones Adicionales al apartamento:** Se establece entre LAS PARTES que si **EL CLIENTE** decide en el transcurso de los trabajos de construcción del proyecto, hacer modificaciones internas o trabajos adicionales que no estuvieren previstas en el acuerdo inicial, **LA DESARROLLADORA** no es responsable de los retrasos en la entrega. Además, estas modificaciones no previstas no cambian los plazos de pagos establecidos en este acuerdo y para su solicitud y posterior ejecución **EL CLIENTE** deberá seguir los siguientes pasos:

1. Solo podrán solicitarse modificaciones adicionales antes de iniciar la construcción; después de iniciada la obra, no se aceptarán solicitudes de cambios a la unidad.
2. Al realizar la solicitud vía correo electrónico, recibirá el presupuesto correspondiente, el cual deberá enviar firmado para su aprobación en un plazo máximo de treinta (30) días, transcurridos a partir de su recepción. Vencido este plazo, el presupuesto podrá ser reenviado por LA PROPIETARIA con la actualización de los costos, si se diere el caso.

3. Luego de aprobar el presupuesto, se le enviará el plan de pagos en el que deberá pagar inicialmente el setenta por ciento (70%) del monto total para confirmar las modificaciones, (de no efectuarse este pago inicial, se presumirán no aprobadas las modificaciones), y el treinta por ciento (30%) restante deberá pagarse en un plazo máximo de ciento veinte (120) días, transcurridos a partir del primer pago.

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Garantías.** LA PROPIETARIA declara y garantiza en provecho de EL CLIENTE lo siguiente:

A) Que **LA DESARROLLADORA** se compromete a constituir EL CONDOMINIO bajo la Ley 5038 de condominios una vez se finalice la construcción de todas las unidades que lo conforman y no será responsable por los retrasos que puedan presentarse en los organismos competentes como mensura Catastral, tribunales y/o Registro de Títulos.

B) Que **LA DESARROLLADORA** será responsable por vicios en la construcción de la obra por un término de dos (2) años a partir de la entrega, entendiéndose por vicios de construcción aquellas deficiencias que sean de una envergadura tal que afecten la estructura o la habitabilidad de la vivienda, excluyéndose expresamente las deficiencias visibles al momento de la entrega (cuya reparación deberá exigir **EL CLIENTE** antes de la entrega), las deficiencias menores aún sean éstas ocultas, y los vicios creados por falta de mantenimiento o por causas imputables a **EL CLIENTE** o a personas por la que éste deba responder. **LA DESARROLLADORA** declara no conceder ninguna otra garantía referente al inmueble.

**PÁRRAFO I: EL CLIENTE** reconoce y acepta que, al hacer solicitudes para asistencias sobre las garantías constructivas en el apartamento, deberá considerar lo siguiente:

1. Notificar por escrito y anexar fotos del problema encontrado en el apartamento mediante correo electrónico.
2. Esperar el plazo indicado por el Departamento de Atención al propietario previo a ser asistido en orden de emergencia.
3. Serán resueltas exclusivamente las deficiencias que provengan de un vicio de construcción o falta de terminación, que sean comprobadas por los ingenieros y arquitectos de LA VENDEDORA.

**PÁRRAFO II:** LAS PARTES reconocen el carácter esencial y determinante de estas declaraciones y garantías hechas por **LA DESARROLLADORA**, sin las cuales **EL CLIENTE** no hubiera contratado.

**PÁRRAFO III:** EL CLIENTE reconoce que la constitución del condominio implica un proceso extenso en la jurisdicción inmobiliaria y que es posible que los certificados de títulos correspondientes a EL APARTAMENTO salgan en una fecha posterior a la entrega física de dichos apartamentos. Por tanto, **EL CLIENTE** se compromete a abstenerse de cualquier reclamación a **LA PROPIETARIA** por una demora en la entrega de los certificados de títulos de EL APARTAMENTO, ya que dicho proceso depende de organismos gubernamentales.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: De las áreas de acceso y amenidades del proyecto.**

**EL CLIENTE** acepta y reconoce que las amenidades de recreación con las que contará el condominio son las siguientes: Acceso a **Dominicus Lake Country Club, Elevadores en varios edificios, recepción, Bar/cafetería, Lobby/terraza, cabina de sauna y masajes, parqueos eléctricos para carros de golf, 4 piscinas generales, y una (1) piscina infantil, club para niños, solárium, estacionamientos no asignados, área de BBQ**, las cuales, para su amplio uso y disfrute estarán reguladas por las normas establecidas en los Reglamentos correspondientes. Dichas amenidades, serán propiedad del condominio AURORA DOMINICUS y, en consecuencia, **EL CLIENTE** y sus visitantes por este medio, aceptan las regulaciones de inscripción y condiciones dictadas por **LA DESARROLLADORA** hasta tanto el régimen condominio sea aprobado por los organismos competentes.

**PÁRRAFO I:** Además, **EL CLIENTE** acepta y reconoce que las áreas de acceso y áreas comunes con las que contará el condominio son las siguientes: **Gimnasio, Bar-cafetería, restaurante, área para mascotas, jardines y entradas principales**, cuyo uso será también regulado por los Reglamentos internos. Sin embargo, queda entendido y aceptado por las partes, que las áreas mencionadas anteriormente no serán propiedad exclusiva del proyecto AURORA DOMINICUS, sino que, permanecerán siendo propiedad del complejo AURORA DOMINICUS VILLAGE.

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Reglamento de condominio.** - **EL CLIENTE** acepta desde ahora y para siempre las disposiciones del Reglamento de Condominio de AURORA DOMINICUS, el cual le será entregado durante el desarrollo del proyecto, comprometiéndose en consecuencia a someterse fielmente a las disposiciones legales emanadas de éste, muy especialmente en lo concerniente al destino o uso que debe serle dado al inmueble.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO: Disposiciones Varias.**

- a. **Notificaciones ordinarias.** -Todas las notificaciones a fines informativos del Proyecto o solicitudes ordinarias de pago en principio serán hechas por escrito y serán entregadas a las partes contratantes personalmente o por correo con postal y/o correo electrónico a la siguiente dirección registrada: \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Incumplimiento de EL CLIENTE. Opción de LA DESARROLLADORA.** En caso de que **EL CLIENTE** no pague a su vencimiento una cualquiera de las cuotas del precio establecidas en el artículo sexto del presente contrato, transcurridos treinta días a partir del vencimiento, LA DESARROLLADORA tendrá la opción de:

A) Exigir de **EL CLIENTE** por la vía legal correspondiente la ejecución del contrato de venta, es decir el pago pendiente del precio de venta más intereses del tres por ciento (3%) sobre el monto de la(s) cuota(s) atrasada(s), por cada mes o fracción de mes de retraso a partir de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno;

B) Notificar mediante acto de alguacil la resolución o rescisión del presente contrato de venta o cualquier acto jurídico que se relacione con ella en un plazo de 90 días, quedando el presente acto sin ningún valor ni efecto, sin intervención judicial o procedimiento alguno. En ese caso, el cliente acepta que si no cumple con las cuotas señaladas, a la tercera cuota vencida se producirá la revocación o resolución de pleno derecho, quedando entendido que las sumas pagadas hasta ese momento quedarán a beneficio de **LA DESARROLLADORA** hasta tanto dicho apartamento sea vendido nuevamente y solo cuando el nuevo adquirente haya realizado el pago completo se le devolverá el setenta por ciento (70%) de las sumas pagadas por **EL CLIENTE** hasta el momento, al neto de los intereses, moras y comisiones pagadas, y quedará a beneficio de **LA DESARROLLADORA** un treinta por ciento (30%) de las sumas pagadas en compensación por daños y perjuicios.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Indexación:** **EL CLIENTE** acepta, entiende y consiente que de manera excepcional se realizarían ajustes de precios en caso de que se generen aumentos significativos de los materiales de construcción y/o mano de obra de servicios, que afecten el presupuesto de **EL PROYECTO** en más del veinte por ciento (20%). En estos casos, el precio de la negociación contenida en este documento variará de mutuo acuerdo para garantizar a ambas partes la viabilidad del desarrollo del proyecto. De ser necesario el aumento para poder **LA DESARROLLADORA** compensar los costos añadidos, será asumido en su totalidad por **EL CLIENTE**, sin embargo, **LA DESARROLLADORA** queda obligada a notificar y evidenciar los insumos previamente por escrito a **EL CLIENTE**, según el índice de precios de la **ASOCIACIÓN DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES DE VIVIENDA (ACOPROVI)**.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: Obligación de transferencia.** Una vez suscrito el acto de venta definitivo con el título de propiedad individual del inmueble y entregado los documentos necesarios para el traspaso de **EL APARTAMENTO**, **EL CLIENTE** deberá realizar los trámites correspondientes para transferir a su nombre la propiedad de **EL APARTAMENTO** en un plazo no mayor de noventa (90) Días. Teniendo la opción de pagar a **LA DESARROLLADORA** el monto de **MIL QUINIENTOS DÓLARES ESTADOUNIDENSES (USD\$1,500.00)** por concepto de proceso de transferencia.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: Revocación de Acuerdos Previos.** El presente contrato deja sin ningún valor ni efecto cualquier entendimiento, convenio o contrato previo, verbal o escrito, relacionado con su objeto que no haya sido incorporado al presente contrato.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: Ascendientes y Sucesores.** El presente contrato obligará y beneficiará tanto a las partes contratantes como a sus ascendientes y sucesores.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: Jurisdicción Competente y Ley Aplicable.** Las partes acuerdan que la jurisdicción competente para dirimir cualquier diferendo relacionado con el presente contrato será la de los domicilios de elección de las partes y que las únicas leyes aplicables serán las de la República Dominicana.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO: Independencia de cada Cláusula del Contrato.** Cada cláusula del presente contrato se considerará como independiente de las demás en el

sentido de que la nulidad o invalidez de una disposición, en todo o en parte, no afectará en lo absoluto la validez, efecto y ejecución de las demás disposiciones del Contrato. Las cláusulas nulas o inválidas se reputarán como no escritas.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: Impuestos, gastos y otros.- LAS PARTES,** convienen en que todos los gastos, impuestos sobre transferencia, impuestos sobre documentos, sellos de registro, derechos, tasas, contribuciones y/o tributos de cualquier naturaleza, así como también los gastos para la transferencia del derecho de propiedad del inmueble y la obtención del correspondiente Certificado de Título, Certificado del Acreedor, etc., estarán exclusivamente a cargo de EL CLIENTE, el cual deberá satisfacer, a sus expensas, lo que correspondiere por concepto del Impuesto de Propiedad Inmobiliaria (IPI), del Impuesto sobre los Activos (ACT), y sobre leyes conexas a partir del momento en que reciba el inmueble de manos de LA PROPIETARIA.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: Gobernabilidad del Contrato.** Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho, y las mismas no pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que están autorizadas por la ley; El presente contrato, y los contratos sucesivos, se regirán por las cláusulas contenidas en el mismo, y para lo no previsto, regirá el derecho común, establecido por las leyes dominicanas.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO: Idioma de redacción del contrato.** Las partes reconocen, aceptan y declaran que el presente fue redactado originalmente en el idioma Español y que con todo lo estipulado en el presente contrato están de acuerdo y declaran haberlo comprendido en todas y cada una de sus cláusulas.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: Elección de Domicilio.** Para todos los fines de este contrato y sus consecuencias legales, notificación de cualquier acto judicial o extrajudicial, incluyendo los de ofertas y consignación de pago, así como cualquier otro fin relacionado directa o indirectamente con su contenido, Las partes eligen domicilio de la siguiente manera: LA PROPIETARIA en las oficinas de venta Av. Cayuco No. 8, Dominicus Americanus, Bayahíbe, Municipio de San Rafael del Yuma, provincia La Altagracia, República Dominicana; y EL CLIENTE, en la siguiente dirección:  
\_\_\_\_\_.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: Resolución alternativa de controversias:** Todas las controversias que deriven del presente contrato o que guarden relación con el mismo serán resueltas definitivamente de acuerdo con el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de La Romana, por uno o más árbitros nombrados conforme a este Reglamento.

**HECHO Y FIRMADO** de buena fe, en cuatro (4) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes contratantes, y otro para el notario actuante, en el municipio de San Rafael de Yuma, Provincia de la Altagracia, República Dominicana, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

---

**CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**  
En representación de la sociedad  
**ALBAZUL DOMINICANA, SRL**  
LA VENDEDORA CONDICIONAL, LA PROPIETARIA

---

**FILIPPO CHIARAMIDA**  
En representación de la sociedad comercial  
**DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA, S.R.L**  
LA DESARROLLADORA, LA PROMOTORA

---

EL COMPRADOR CONDICIONAL, EL CLIENTE

**“REPÚBLICA DOMINICANA”  
CERTIFICACIÓN**

Yo, **LICENCIADA MARIA ALTAGRACIA RIJO GUERRERO**, Abogada- Notario Público de los del número para este Municipio de San Rafael de Yuma, titular de la matrícula número 5284 del Colegio Dominicano de Notarios Inc., dominicana, mayor de edad, casada, **CERTIFICO Y DOY FE:** Que las firmas del presente documento fueron puestas Por los Señores **CHRISTOPHER MICHAEL FULLER**, (por la Sociedad **ALBAZUL DOMINICANA, S.R.L.**, LA VENDEDORA CONDICIONAL, LA PROPIETARIA), (**FILIPPO CHIARAMIDA** (por la sociedad **DOMIS CONSTRUCTORA CHIARAMIDA S.R.L.**, LA DESARROLLADORA, LA PROMOTORA), y (por **EL COMPRADOR CONDICIONAL, EL CLIENTE**), personas a las que DOY FE, conocer, las cuales me han manifestado que esas son sus firmas, que acostumbran a usar en todos los actos públicos y privados. En el municipio de San Rafael de Yuma. Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

---

**LICDA. MARIA ALTAGRACIA RIJO GUERRERO**  
Notario público



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SEGUNDA SALA DEL TRIBUNAL DE TIERRAS, JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA ALTAGRACIA

Sentencia núm. 1862-2025-00505

Expediente núm. 2024-0109601

Demanda: Litis Sobre Derechos Registrados

Demandantes: Dominicus Americanus Casino, S.R.L., Sean Wayne Fuller Ramírez y Sean Wayne Fuller Ramírez

Demandados: Albazul Dominicana, S. R.L., Christopher Michael Fuller, Mark Bradley Fuller, Stephanie Nicole Fuller, Cynthia Fuller Branzan, Danielle Fuller Lansburgh, William Wayne Fuller, Jared Alexander Fuller, Jason Michael Fuller y Jesse Nikolas Fuller.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

En la ciudad de Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia, República Dominicana, a los doce (12) días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), año 182° de la independencia nacional y 162° de la Restauración de la República, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia, constituida por la Magistrada Yuri Isabel Espino Geneux, asistida por Alba Marina de la Cruz Mejía, secretaria titular, luego de haber observado que han sido cumplidos las formalidades previstas por la Ley de Registro de Inmobiliario y sus Reglamentos Complementarios, ha dictado la presente sentencia:

Con motivo de la litis sobre derechos registrados en declaratoria de simulación absoluta y nulidad de transferencia, en relación a los inmuebles identificados como designación catastral posicional 501288794143, con una superficie de 12,643.71 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288675355, con una superficie de 2,956.23 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288685803, con una superficie de 1,823.90 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288686660, con una superficie de 1,176.86 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288688318, con una superficie de 1,500.00 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288780260, con una superficie de 751.88 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288577218, con una superficie de 34,697.05 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288682602, con una superficie de 700.00 metros cuadrados, ubicados en San Rafael del Yuma, La Altagracia, interpuesta por Dominicus Americanus Casino, S.R.L., sociedad comercial debidamente constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, Registro Mercantil No. 1641LR, RNC No. 1-01-14909-4, con su domicilio social en la Ave. La Laguna No. 1, Dominicus, Bayahibe, La Altagracia, debidamente representada por su Gerente, Sr. Sean Wayne Fuller Ramírez, dominicano, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral no. 402-4071812-8, con domicilio y residencia en la Ave. La Laguna, No. 1, Dominicus Bayahibe, La Altagracia, República Dominicana; quien actúa por sí y por la entidad precitada, y la Sra. María Elvira Ramírez Concepción, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1249573-4, con domicilio y residencia en la Ave. La Laguna No. 1, Dominicus, Bayahibe, Municipio San Rafael de Yuma, Provincia La Altagracia, en contra de ALBAZUL DOMINICANA S.R.L., constituida y organizada de conformidad con las Leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) núm 1-32-21963-5, con su domicilio y oficina comercial establecida en la Avenida Cayuco núm. 8, edificio Palma Real del sitio conocido como Dominicus Americanus, ubicado dentro del Distrito Municipal de Bayahibe, municipio de San Rafael del Yuma, provincia La Altagracia, República Dominicana, debidamente representada por el señor FILIPPO CHIARAMIDA, en su calidad de socio y segundo gerente titular de la cédula de Identidad para extranjeros núm. 001-1768416-7; CYNTHIA S. FULLER, estadounidense, casada, mayor de edad, provista del pasaporte No. 226027827, domiciliado y



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SEGUNDA SALA DEL TRIBUNAL DE TIERRAS JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA ALTAGRACIA

Sentencia núm. 1862-2025-00505

Expediente núm. 2024-0109601

Demanda: Litis Sobre Derechos Registrados

Demandantes: Dominicus Americanus Casino, S.R.L., Sean Wayne Fuller Ramírez y Sean Wayne Fuller Ramírez

Demandados: Albazul Dominicana, S. R.L., Christopher Michael Fuller, Mark Bradley Fuller, Stephanie Nicole Fuller, Cynthia Fuller Branzen, Danielle Fuller Lansburgh, William Wayne Fuller, Jared Alexander Fuller, Jason Michael Fuller y Jesse Nikolas Fuller.

residente en el 4008 Capitol Dr, Plam Harbor FL 34685, Estados Unidos de América; WILLIAM W. FULLER, estadounidense, soltero, mayor de edad, provisto del pasaporte No. 552354089, domiciliado y residente en el 3312 Diamond Falls Cir Land O Lakes, FL 34638-6202, Estados Unidos de América; STEPHANIE NICOLE FULLER, estadounidense, casada, mayor de edad, domiciliado y residente en el 1717 N. Vine Street Chicago, Ilinios 600614, Estados Unidos de América; DANIELLE FULLER, estadounidense, casada, mayor de edad, domiciliado y residente en el 3361 Nort. 36 th, Place Hollywood Florida 33021, Estados Unidos de América; MARK BRADLEY FULLER, estadounidense, mayor de edad, domiciliado y residente en el 5922 Buskskin Court, Camel Indiana 46033, Estados Unidos de América; JESSICA LIZETH FULLER, estadounidense, casada, mayor de edad, domiciliada y residente en la Av. Los Corales del Residencial La Marina, sección Dominicus Bayahíbe, municipio de San Rafael de Yuma, Provincia La Altagracia, Republica Dominicana; CHRISTOPHER MICHAEL FULLER, estadounidense, casado, mayor de edad, portador del pasaporte No. 575178929 domiciliado y residente en la Av. Los Corales del Residencial La Marina, sección Dominicus Bayahíbe, municipio de San Rafael de Yuma, Provincia La Altagracia, Republica Dominicana; JARED ALEXANDER FULLER, estadounidense, soltero, mayor de edad, provisto del pasaporte No. A30983391, domiciliado y residente en el 7226 Sterling Point Ct Gibsonton FL 33534, Estados Unidos de América; JASON MICHAEL FULLER, estadounidense, soltero, mayor de edad, provisto del pasaporte No. 551177317, domiciliado y residente en el 2217 TAYLOR Dr TX 76087, Estados Unidos de América; y JESSE NIKOLAS FULLER, estadounidense, soltero, mayor de edad, provisto del pasaporte No. 539922634, domiciliado y residente en el 6180 seaside Dr New Port Richey Florida 34652, Estados Unidos de América.

## I. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES

- Licdos. Tania Maria Karter Duquela, Carlos Ulises Bobea Hartling, Yipsy Roa Díaz y Dr. Miguel E. Valerio Jiminián, dominicanos, mayores de edad, Abogados de los Tribunales de la República, portadores de la cédula de identidad y electoral No. 001-1098579-3, 023-0152113-0, 002-0077888-4 y 001-1180290-6, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo, con estudio profesional abierto en la Ave. 27 de febrero No. 265, Apto. 201, Ensanche Piantini, Distrito Nacional, el segundo en la Ave. Santa Rosa No. 135, Plaza Luz Clara I Suite 6B, La Romana, el tercero y el cuarto en la Oficina de Abogados Valerio Jiminián Roa, todos con domicilio ad-hoc en común en la Ave. La Laguna No. 1, Dominicus, Bayahibe, La Altagracia, en representación de la parte demandante.
- Lic. Angel Rafael Santana Tejada, quien actúa conjuntamente con la Lcda. Glenni Ysabel Nuñez, dominicanos, mayores de edad, solteros, de ocupación u oficio Abogados de los Tribunales de la República Dominicana,



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SEGUNDA SALA DEL TRIBUNAL DE TIERRAS, JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA ALTAGRACIA

Sentencia núm. 1862-2025-00505

Expediente núm. 2024-0109601

Demanda: Litis Sobre Derechos Registrados

Demandantes: Dominicus Americanus Casino, S.R.L., Sean Wayne Fuller Ramírez y Sean Wayne Fuller Ramírez

Demandados: Albazul Dominicana, S. R.L., Christopher Michael Fuller, Mark Bradley Fuller, Stephanie Nicole Fuller, Cynthia Fuller Branzen, Danielle Fuller Lansburgh, William Wayne Fuller, Jared Alexander Fuller, Jason Michael Fuller y Jesse Nikolas Fuller.

portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 026-0071474-1 y 026-0144168-2, domiciliados en la ciudad de La Romana, República Dominicana; con estudio Profesional en común instalado en la en las oficinas de la sociedad Leyes y Derechos (LEDESA) S.R.L., ubicada en la Calle Espaillat No. 65, Suite No. 8 de la "Plaza Comercial Santana" de la ciudad de La Romana; tel.: 809-550-1305 correo electrónico: lex\_ledesa@hotmail.com; y domicilio Ad Hoc en las oficinas de la sociedad Leyes y Derechos S.R.L., (Ledesa), sito en la Avenida La Laguna No.10, Suite No. 8, Dominicus, Bayahíbe, Municipio de San Rafael de Yuma, Provincia La Altagracia, República Dominicana, en representación de Christopher Michael Fuller, Mark Bradley Fuller, Stephanie Nicole Fuller, Cynthia Fuller Branzen, Danielle Fuller Lansburgh, William Wayne Fuller, Jared Alexander Fuller, Jason Michael Fuller y Jesse Nikolas Fuller, parte codemandada.

- Licda. Welki Estefany Méndez Jiménez, dominicana, mayor de edad, soltera, Abogada de los Tribunales de la República, titular de la cédula de Identidad y Electoral núm. 402-1276155-1, con estudio profesional abierto en la Avenida Cayuco núm. 8, edificio Palma Real del sitio conocido como Dominicus Americanus, ubicada dentro del Distrito Municipal de Bayahíbe, municipio de San Rafael del Yuma, provincia La Altagracia, República Dominicana, en representación de Albazul Dominicana S.R.L., parte codemandada.

## II. AUDIENCIAS CELEBRADAS

A. Fueron celebradas varias audiencias y en la última en fecha 17 de noviembre del año 2025, en la que sucedió lo siguiente:

- El abogado Carlos Bobea Hartling, manifestó lo siguiente: Primero: Solicitamos el aplazamiento de la presente audiencia a los fines de que los testigos puedan comparecer a la audiencia, toda vez de que se trata de unos testigos de suma importancia en el proceso; Segundo: Solicitamos que se ordene la comparecencia de la notaria María Altagracia Pérez guerrero.
- El abogado Angel Rafael Santana Tejada, manifestó lo siguiente: Nos oponemos al pedimento.
- La abogada Tanya Karter, manifestó lo siguiente: Con la audición de testigo queremos probar que no existe un contrato de venta, así que no hay oposición a la misma.
- El abogado Angel Rafael Santana Tejada, manifestó lo siguiente: Primero: En cuanto a las excepciones solicitamos que se declare la incompetencia del tribunal a los fines de que las conclusiones vertidas y las motivaciones de derecho que están en el acto introductorio de la demanda puedan ser ventiladas en la Cámara Civil y Comercial de



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SEGUNDA SALA DEL TRIBUNAL DE TIERRAS JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA ALTAGRACIA

Sentencia núm. 1862-2025-00505

Expediente núm. 2024-0109601

Demanda: Litis Sobre Derechos Registrados

Demandantes: Dominicus Americanus Casino, S.R.L., Sean Wayne Fuller Ramírez y Sean Wayne Fuller Ramírez

Demandados: Albazul Dominicana, S. R.L., Christopher Michael Fuller, Mark Bradley Fuller, Stephanie Nicole Fuller, Cynthia Fuller Branzen, Danielle Fuller Lansburgh, William Wayne Fuller, Jared Alexander Fuller, Jason Michael Fuller y Jesse Nikolas Fuller.

la Altagracia; Segundo: Solicitamos que se valore una excepción por falta de poder y objeto cierto y en consecuencia que se declare nula la instancia en Litis toda vez que los demandantes no tienen poder para representar a Dominicus Americanus Five Star; Tercero: Solicitamos el sobreseimiento del presente proceso a los fines de esperar que los tribunales penales y civiles que están conociendo procesos vinculados con este dicten una sentencia.

- La abogada Tanya Karter, manifestó lo siguiente: En cuanto a lo planteado por el colega nos oponemos ya que no es el momento preciso para plantearlos.
- *Jueza falla: Otorga a la parte demandada un plazo de 05 días hábiles para el depósito de escrito de los incidentes planteados en el día de hoy, vencido dicho plazo, 05 días hábiles a la parte demandante para referirse a las mismas, vencido este plazo, 05 días hábiles a ambas partes para réplica y contrarréplica, vencido el plazo pueden retirar la decisión vía secretaría del tribunal en fecha 12 de diciembre de 2025.*

### III. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL EXPEDIENTE:

- a) Instancia contentiva de litis sobre derechos registrados en nulidad de transferencia, recibida por la secretaría de este tribunal en fecha 06 de septiembre del 2024, dirigida al tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, suscrita por Dominicus Americanus Casino, S.R.L., Sean Wayne Fuller Ramírez y Sean Wayne Fuller Ramírez, en contra de Albazul Dominicana, S. R.L., Christopher Michael Fuller, Mark Bradley Fuller, Stephanie Nicole Fuller, Cynthia Fuller Branzen, Danielle Fuller Lansburgh, William Wayne Fuller, Jared Alexander Fuller, Jason Michael Fuller y Jesse Nikolas Fuller, en relación a los inmuebles identificados como designación catastral posicional 501288794143, con una superficie de 12,643.71 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288675355, con una superficie de 2,956.23 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288685803, con una superficie de 1,823.90 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288686660, con una superficie de 1,176.86 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288688318, con una superficie de 1,500.00 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288780260, con una superficie de 751.88 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288577218, con una superficie de 34,697.05 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288682602, con una superficie de 700.00 metros cuadrados, ubicados en San Rafael del Yuma, La Altagracia.
- b) Vistos los demás documentos que conforman el expediente, incluyendo los depósitos de cada parte mediante sus respectivos inventarios.

### CONSIDERACIONES DE LA JUEZA:



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SEGUNDA SALA DEL TRIBUNAL DE TIERRAS, JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA ALTAGRACIA

Sentencia núm. 1862-2025-00505

Expediente núm. 2024-0109601

Demanda: Litis Sobre Derechos Registrados

Demandantes: Dominicus Americanus Casino, S.R.L., Sean Wayne Fuller Ramírez y Sean Wayne Fuller Ramírez

Demandados: Albazul Dominicana, S. R.L., Christopher Michael Fuller, Mark Bradley Fuller, Stephanie Nicole Fuller, Cynthia Fuller Branzen, Danielle Fuller Lansburgh, William Wayne Fuller, Jared Alexander Fuller, Jason Michael Fuller y Jesse Nikolas Fuller.

1. En la especie hemos sido apoderados de una litis sobre derechos registrados en transferencia de inmueble, asignada a esta sala en fecha 10 de septiembre del 2024, dirigida al tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, suscrita por Dominicus Americanus Casino, S.R.L., Sean Wayne Fuller Ramírez y Sean Wayne Fuller Ramírez, en contra de Albazul Dominicana, S. R.L., Christopher Michael Fuller, Mark Bradley Fuller, Stephanie Nicole Fuller, Cynthia Fuller Branzen, Danielle Fuller Lansburgh, William Wayne Fuller, Jared Alexander Fuller, Jason Michael Fuller y Jesse Nikolas Fuller, en relación a los inmuebles identificados como designación catastral posicional 501288794143, con una superficie de 12,643.71 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288675355, con una superficie de 2,956.23 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288685803, con una superficie de 1,823.90 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288686660, con una superficie de 1,176.86 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288688318, con una superficie de 1,500.00 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288780260, con una superficie de 751.88 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288577218, con una superficie de 34,697.05 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288682602, con una superficie de 700.00 metros cuadrados, ubicados en San Rafael del Yuma, La Altagracia, que el tribunal decidirá sobre la competencia, más abajo, al estar cuestionada la misma.
2. Nadie puede ser condenado, sin antes haber sido debidamente citado u oído, con todas las garantías del derecho de defensa y debido proceso de la ley tal como los disponen el artículo 69.2 y 69.10 de la Constitución Dominicana, el artículo 8.2 de la Convención Americana de los Derechos Humanos y 14.1 del Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos, normas superiores que estipulan la tutela judicial efectiva, y en la especie tanto las partes demandante, así como demandada y co-demandada han comparecido a través de sus abogados apoderados, tutelando este tribunal efectivamente los derechos de las partes y observando que se ha cumplido con el debido proceso.
3. En audiencia de fecha 17 de noviembre del año 2025, el abogado Angel Rafael Santana Tejada, de la parte co-demandada, manifestó lo siguiente: *“Primero: En cuanto a las excepciones solicitamos que se declare la incompetencia del tribunal a los fines de que las conclusiones vertidas y las motivaciones de derecho que están en el acto introductorio de la demanda puedan ser ventiladas en la Cámara Civil y Comercial de la Altagracia” (sic)*, a lo que respondió el abogado de la parte demandante lo siguiente: *“En cuanto a lo planteado por el colega nos oponemos ya que no es el momento preciso para plantearlos” (sic)*.
4. Según el artículo 2 de la Ley 834 de 1978, supletoria a esta materia, la excepción de incompetencia debe ser propuesta, a pena de inadmisibilidad, antes de toda defensa al fondo o fin de inadmisión.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SEGUNDA SALA DEL TRIBUNAL DE TIERRAS, JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA ALTAGRACIA

Sentencia núm. 1862-2025-00505

Expediente núm. 2024-0109601

Demanda: Litis Sobre Derechos Registrados

Demandantes: Dominicus Americanus Casino, S.R.L., Sean Wayne Fuller Ramírez y Sean Wayne Fuller Ramírez

Demandados: Albazul Dominicana, S. R.L., Christopher Michael Fuller, Mark Bradley Fuller, Stephanie Nicole Fuller, Cynthia Fuller Branzan, Danielle Fuller Lansburgh, William Wayne Fuller, Jared Alexander Fuller, Jason Michael Fuller y Jesse Nikolas Fuller.

5. En la relación de los hechos de la instancia introductiva de la demanda, recibida en fecha 6 de septiembre de 2024, la parte demandante arguye que la universalidad de los socios de la entidad Dominicus Americanus Five Star, SRL, arribaron a un acuerdo de partición de cuotas sociales denominado settlement agreement, en fecha 13 de marzo de 2014, mediante el cual acuerda la distribución de las cuotas sociales de la entidad en la forma siguiente 50% de las cuotas sociales a favor de los 7 hijos Fuller y 50% de las cuotas sociales en favor de la señora Maria Elvira Ramirez Fuller; que la entidad Dominicus Americanus Five Star, SRL, procedió a transferir varios inmuebles en dación en pago como parte del pago por la participación accionaria que corresponde a los hijos Fuller; que los inmuebles objeto de la presente litis se encuentran dentro del paquete de inmuebles transferidos por la referida entidad, simulando una venta directa de fecha 04 de enero del año 2022, en favor de la compañía Albazul Dominicana, S.R.L, cuyo capital accionario es controlado por el señor Christopher Michael Fuller, quien se ha adjudicado la condición de representante de los hijos Fuller, sin embargo la causa real de la operación es la dación en pago por los derechos societarios.
6. Por lo anterior es evidente que la demanda se fundamenta en disputas entre accionistas. Las irregularidades alegadas por la parte demandante son de competencia exclusiva de la jurisdicción civil y comercial y no del tribunal de tierras, ya que, si bien se relacionan con derechos registrados, los documentos en cuestión se rigen por la Ley 479-08 sobre Sociedades Comerciales e Individuales de Responsabilidad Limitada. Esta ley establece el procedimiento y asigna la competencia a la jurisdicción ordinaria.
7. La jurisprudencia ha establecido que la jurisdicción de tierras es incompetente para conocer de una demanda que busque la anulación de un contrato de venta de un inmueble registrado y la cancelación de su matrícula, cuando el fundamento de la demanda es que los accionistas de la sociedad vendedora no aprobaron dicha venta. En tales casos, el inmueble no debió salir del patrimonio de la vendedora (...) (SCJ, 1ra. Sala, 11 de diciembre de 2020, núm. 198, B.J. 1321, pp. 5600-5609). Aunque el artículo 3 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario atribuye a la jurisdicción inmobiliaria competencia para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, dicha competencia se excluye cuando la ley dispone lo contrario. La circunstancia de que un inmueble esté registrado no implica necesariamente que el litigio sobre dicho bien deba ser juzgado por la jurisdicción inmobiliaria, especialmente si lo que se persigue es el cumplimiento o incumplimiento de obligaciones contractuales, lo cual es de competencia de los tribunales ordinarios (SCJ, 1ª Sala, 24 de marzo de 2021, núm. 271, B.J. 1324, pp. 2477-2483; 26 de agosto de 2020, núm. 187, B.J.1317, pp. 1498-1505; 3 de abril de 2013, núm. 8, B.J. 1229, pp. 300-309).
8. Así las cosas, al analizar los argumentos presentados y las disposiciones legales aplicables, se concluye que la jurisdicción competente para conocer de esta demanda es la civil y no la jurisdicción inmobiliaria. La naturaleza



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SEGUNDA SALA DEL TRIBUNAL DE TIERRAS, JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA ALTAGRACIA

Sentencia núm. 1862-2025-00505

Expediente núm. 2024-0109601

Demanda: Litis Sobre Derechos Registrados

Demandantes: Dominicus Americanus Casino, S.R.L., Sean Wayne Fuller Ramírez y Sean Wayne Fuller Ramírez

Demandados: Albazul Dominicana, S. R.L., Christopher Michael Fuller, Mark Bradley Fuller, Stephanie Nicole Fuller, Cynthia Fuller Branzon, Danielle Fuller Lansburgh, William Wayne Fuller, Jared Alexander Fuller, Jason Michael Fuller y Jesse Nikolas Fuller.

de la acción, basada en el cuestionamiento de contratos y disputas entre accionistas de una sociedad comercial, supera el ámbito de competencias del tribunal de tierras, ya que no se trata de un conflicto sobre la titularidad del inmueble registrado, sino de la validez de las actuaciones societarias en torno a dicho contrato. Por tanto, en virtud de las leyes vigentes y la jurisprudencia citada, corresponde a la jurisdicción civil en sus atribuciones comerciales conocer y resolver el fondo de la presente demanda. Por lo que este tribunal a través de la Segunda Sala acoge la excepción de incompetencia planteada por el abogado de la parte demandada y a la que se adhirió el abogado de la parte co-demandada, declarando la incompetencia de este tribunal, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de esta decisión.

9. El artículo 64 de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario dispone que: *Toda excepción de incompetencia debe indicar cuál es la jurisdicción competente. La decisión que dicte el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria apoderado se impone a las partes*, en los mismos términos se refiere el artículo 24 de la Ley 834, en su parte infine dispone que: *En todos los otros casos el juez que se declare incompetente designará la jurisdicción que estime competente. Esta designación se impondrá a las partes y al juez de envío*; por lo que vista las motivaciones más arriba expuestas invita a las partes a proveerse por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, para que instruya y decida este asunto; asimismo se ordenará al Registro de Títulos el levantamiento de la nota de litis generada del resultado de esta demanda y ordena a la secretaria del tribunal comunicar esta decisión a las partes y a Registro de Títulos de Higüey, tal y como se dirá en la parte dispositiva de la presente decisión.
10. El artículo 66, de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario que dice que *En todos los procesos judiciales conocidos por ante los tribunales de la jurisdicción Inmobiliaria con excepción del saneamiento, se podrá condenar al pago de las costas a la parte que sucumba*, sin embargo como el tribunal resulta desapoderado en la especie las costas deben ser reservadas para que sigan la suerte de lo principal, cuando el tribunal apoderado determine su procedencia como se dirá en la parte dispositiva de esta decisión.
11. En virtud de lo que establece la Resolución núm. 787-2022, que establece el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, que respectivamente dice en su artículo 106, que: *Finalizado el proceso litigioso, el juez o tribunal puede ordenar el desglose de cualquier documentación que sea parte del expediente, así como de los duplicados o extractos de los certificados de título aportados, salvo que se haya ordenado su cancelación o anulación y a excepción de los documentos que sirvan de base para la ejecución de la decisión emitida, casos en los que no pueden ser desglosados. De cada documento desglosado se deja copia en el expediente, debidamente certificada por el secretario del Tribunal*, por lo que se ordena el desglose de todos y cada uno de los documentos depositados por las partes al tribunal a excepción de los documentos generados por órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, debiendo dejarse copia certificada de los



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SEGUNDA SALA DEL TRIBUNAL DE TIERRAS, JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA ALTAGRACIA

Sentencia núm. 1862-2025-00505

Expediente núm. 2024-0109601

Demanda: Litis Sobre Derechos Registrados

Demandantes: Dominicus Americanus Casino, S.R.L., Sean Wayne Fuller Ramírez y Sean Wayne Fuller Ramírez

Demandados: Albazul Dominicana, S. R.L., Christopher Michael Fuller, Mark Bradley Fuller, Stephanie Nicole Fuller, Cynthia Fuller Branzen, Danielle Fuller Lansburgh, William Wayne Fuller, Jared Alexander Fuller, Jason Michael Fuller y Jesse Nikolas Fuller.

mismo por ante la secretaría, como se dirá en el dispositivo de esta decisión, tal como se hará constar en el dispositivo.

Por tales motivos la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, administrando Justicia EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA, por autoridad de la Constitución de la República y la Ley; en merito a lo dispuesto por los artículos 51 y 68 de la Constitución Dominicana; Instrumentos Internacionales: artículo 17 de la Declaración Universal de Los Derechos Humanos, artículo 21 de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos; los artículos 3 y 10 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario.

F A L L A

PRIMERO: Declara la incompetencia de este tribunal para conocer y fallar la presente de la litis sobre derechos registrados en transferencia de inmueble, recibida por la secretaría de este tribunal en fecha 06 de septiembre del 2024, dirigida al tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, suscrita por Dominicus Americanus Casino, S.R.L., Sean Wayne Fuller Ramírez y Sean Wayne Fuller Ramírez, en contra de Albazul Dominicana, S. R.L., Christopher Michael Fuller, Mark Bradley Fuller, Stephanie Nicole Fuller, Cynthia Fuller Branzen, Danielle Fuller Lansburgh, William Wayne Fuller, Jared Alexander Fuller, Jason Michael Fuller y Jesse Nikolas Fuller, en relación a los inmuebles identificados como designación catastral posicional 501288794143, con una superficie de 12,643.71 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288675355, con una superficie de 2,956.23 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288685803, con una superficie de 1,823.90 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288686660, con una superficie de 1,176.86 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288688318, con una superficie de 1,500.00 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288780260, con una superficie de 751.88 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288577218, con una superficie de 34,697.05 metros cuadrados, designación catastral posicional 501288682602, con una superficie de 700.00 metros cuadrados, ubicados en San Rafael del Yuma, La Altagracia, por tratarse la acción que se pretende disputas entre accionistas de una sociedad comercial, y no una acción que envuelve un derecho real per se, cuya competencia conforme al Código de Procedimiento Civil y la Ley 479-08 sobre Sociedades Comerciales e Individuales de Responsabilidad Limitada, es de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, y por las razones descritas en el cuerpo de esta decisión.

SEGUNDO: Invita a las partes a proveerse por ante la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SEGUNDA SALA DEL TRIBUNAL DE TIERRAS, JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA ALTAGRACIA

Sentencia núm. 1862-2025-00505

Expediente núm. 2024-0109601

Demanda: Litis Sobre Derechos Registrados

Demandantes: Dominicus Americanus Casino, S.R.L., Sean Wayne Fuller Ramírez y Sean Wayne Fuller Ramírez

Demandados: Albazul Dominicana, S. R.L., Christopher Michael Fuller, Mark Bradley Fuller, Stephanie Nicole Fuller, Cynthia Fuller Branzen, Danielle Fuller Lansburgh, William Wayne Fuller, Jared Alexander Fuller, Jason Michael Fuller y Jesse Nikolas Fuller.

TERCERO: Ordena a la secretaria de este tribunal comunicar la presente decisión a las partes, al Registro de Títulos del Municipio de Higüey, Provincia de La Altagracia y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Este, a los fines de que dichos funcionarios proceda a la cancelación de la inscripción de litis originada de conformidad con las disposiciones del artículo 132, párrafo I y IV del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, (Resolución número 787/2022) (si hizo constar tal anotación preventiva).

CUARTO: Reserva las costas para que sigan la suerte de lo principal.

QUINTO: Ordena el desglose en manos ya sea, del demandante o de los demandados, o sus respectivos abogados actuantes según sea el caso, previa identificación formal, o en caso de que sean abogados previa presentación de poder especial, de todos los documentos que hayan sido depositado en este tribunal mediante inventario y que no hayan sido generados por los órganos de la jurisdicción inmobiliaria.

SEXTO: La presente decisión es ejecutoria de pleno derecho conforme lo establecido en el artículo 127 de la Ley 834-1978, y es apelable conforme a lo que establece artículo 53 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.

I por esta nuestra Decisión, así se Pronuncia, Ordena, Manda, Firma y Publica.

Firmada digitalmente por: Yuri Isabel Espino Geneux, jueza presidenta, y Alba Marina de la Cruz Mejía, secretaria titular.



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA

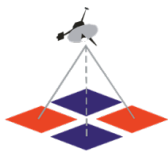
Yuri I. Espino Geneux

Alba Marina De la Cruz Mejía

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:

<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/HJ0K-279W-QWJ8-1419>





**REGISTRO DE TÍTULOS**  
**JURISDICCIÓN INMOBILIARIA**  
PODER JUDICIAL • REPUBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA  
3001084804

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN  
**Dec 12 2025 1:16PM**

VIENE DE

MUNICIPIO  
**SAN RAFAEL DEL YUMA**

PROVINCIA  
**LA ALTAGRACIA**

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS  
**34697.0500**

OFICINA  
**Registro de Títulos de Higüey**

DESIGNACIÓN CATRALSTAL  
**501288577218**

**CERTIFICACIÓN DEL ESTADO JURÍDICO DEL INMUEBLE**

EL Registro de Títulos de Higüey CERTIFICA:

Que sobre el inmueble identificado como 501288577218, que tiene una superficie de 34,697.05 metros cuadrados, matrícula No.3001084804, ubicado en SAN RAFAEL DEL YUMA, LA ALTAGRACIA, se encuentra registrado el asiento:

No.337083440. DERECHO DE PROPIEDAD a favor de ALBAZUL DOMINICANA, S.R.L., RNC No.1-32-21963-5. El derecho fue adquirido a DOMINICUS AMERICANUS FIVE STAR, S.A., RNC No.1-01-14910-8. El derecho tiene su origen en DESLINDE, SUBDIVISIÓN Y TRANSFERENCIA, según consta en el documento No.1862-2023-00240 de fecha 12/sep/2023, Sentencia emitida por La segunda sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia. Este asiento consta en el Libro de Títulos No.1232, Folio 078, y en el Registro Complementario No.1172 folio RC 137. Inscrito a las 12:28:52 p. m. el 31/oct/2023

En el Registro Complementario constan los siguientes derechos reales accesorios, cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales:

No.337085061. SERVIDUMBRE, a favor de PROYECTOS, SERVICIOS Y MANTENIMIENTO DE AGUAS, S.A.. El derecho tiene su origen en el documento de fecha 14/FEB/1983, Acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, consistente en servidumbre de paso y derecho de uso de aguas de los manantiales Padre Nuestro y Maria Teresa. Inscrito a las 12:00:00 p. m. el 18/FEB/1983. Asentado en el libro de Registro Complementario No.1172, Folio No.137.

No.337085062. SERVIDUMBRE, a favor de PROYECTOS, MANTENIMIENTO Y SERVICIOS ELECTRICOS, S.A.. El derecho tiene su origen en el documento de fecha 14/FEB/1983, Acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, consistente en servidumbre de paso y derecho de uso de servicios eléctricos. Inscrito a las 12:00:00 p. m. el 18/FEB/1983. Asentado en el libro de Registro Complementario No.1172, Folio No.137.

No.337085063. SERVIDUMBRE, a favor de HOTEL CLUB LA LAGUNA, S.A.. El derecho tiene su origen en el documento de 4372547388

2143725473880001001815122510231670212761



55166417



**REGISTRO DE TÍTULOS**  
**JURISDICCIÓN INMOBILIARIA**  
PODER JUDICIAL • REPUBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA 3001084804 
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN Dec 12 2025 1:16PM
VIENE DE
MUNICIPIO SAN RAFAEL DEL YUMA
PROVINCIA LA ALTAGRACIA
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS 34697.0500

OFICINA Registro de Títulos de Higüey
--

DESIGNACIÓN CATRALSTAL 501288577218
--

fecha 07/NOV/1980, Acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, consistente en la construcción de una caseta de bloques y hormigón que alberga dos motobombas sobre un paraje denominado Padre Nuestro. Inscrito a las 12:00:00 p. m. el 02/SEP/1983. Asentado en el libro de Registro Complementario No.1172, Folio No.137.

No.337085064. SERVIDUMBRE, a favor de PREDIO DOMINANTE PARCELA 18-B, DC. 10.2. El derecho tiene su origen en el documento de fecha 31/ENE/1989, Acto bajo firma privada legalizado por Dra. Luisa Teresa Jorge García, consistente en servidumbre de paso a favor de los señores Juan Ant. Santoni y Bineli Ramírez Pérez. Inscrito a las 12:00:00 p. m. el 27/OCT/1989. Asentado en el libro de Registro Complementario No.1172, Folio No.137.

No.337085065. SERVIDUMBRE, a favor de SOUTHEAST COAST TELECOMMUNICATION AND RESORT DEVELOPMENT CO., S.A.. El derecho tiene su origen en el documento de fecha 22/ABR/1992, Acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, consistente en servidumbre de paso y derecho de uso de servicios de telecomunicaciones. Inscrito a las 12:00:00 p. m. el 16/JUL/1992. Asentado en el libro de Registro Complementario No.1172, Folio No.137.

No.337085066. SERVIDUMBRE, a favor de BEACH FRONT REALTY, S.A.. El derecho tiene su origen en el documento de fecha 22/ABR/1992, Acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, consistente en derechos de uso de servicios de ventas, reventas, arrendamientos y alquiler. Inscrito a las 12:00:00 p. m. el 16/JUL/1992. Asentado en el libro de Registro Complementario No.1172, Folio No.137.

No.337085067. SERVIDUMBRE, a favor de DOMINICUS AMERICANUS MANAGEMENT COMPANY, S.A.. El derecho tiene su origen en el documento de fecha 22/ABR/1992, Acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, consistente en derechos de uso de mantenimiento de carreteras, terreno y recogida de basura y seguridad. Inscrito a las 12:00:00 p. m. el 16/JUL/1992. Asentado en el libro de Registro Complementario No.1172, Folio No.137.

No.337085068. SERVIDUMBRE, a favor de DOMINICUS AMERICANA, S.A.. El derecho tiene su origen en el documento de fecha 22/ABR/1992, Acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, consistente en derechos de uso de servicios de aguas negras y cloacas. Inscrito a las 12:00:00 p. m. el 16/JUL/1992. Asentado en el libro de Registro Complementario No.1172, Folio No.137.

4372547388



2143725473880001001815122510231670212761




Página No.2

55166417 
--------------

Para validar la información impresa en este documento, favor consultar el sitio: <https://aplicaciones.ji.gob.do/ConsultaDeProductos>



**REGISTRO DE TÍTULOS**  
**JURISDICCIÓN INMOBILIARIA**  
PODER JUDICIAL • REPUBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA 3001084804 
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN Dec 12 2025 1:16PM
VIENE DE
MUNICIPIO SAN RAFAEL DEL YUMA
PROVINCIA LA ALTAGRACIA
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS 34697.0500

OFICINA <b>Registro de Títulos de Higüey</b>
---

DESIGNACIÓN CATRASTAL <b>501288577218</b>
--

No.338365593. LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS, a favor de DOMINICUS AMERICANUS FIVE STAR, S.R.L., SEAN WAYNE FULLER RAMIREZ Y MARIA ELVIRA RAMIREZ CONCEPCION. El derecho tiene su origen en el documento No.0734-2024 de fecha 11/OCT/2024, Oficio emitido por SEGUNDA SALA DEL TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA PROVINCIA LA ALTAGRACIA, inscrito bajo el Exp. no. 2024-0109601. Inscrito a las 3:46:30 p. m. el 11/OCT/2024. Asentado en el libro de Registro Complementario No.1347, Folio No.205.

No.338497173. LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS, a favor de DOMINICUS AMERICANUS FIVE STARS, S.R.L. - EN CONTRA DE - ALBAZUL DOMINICANA, S. R. L., RNC No.1-32-21963-5. El derecho tiene su origen en el documento No.0973-2024/Exp. No. 2024-0155687 de fecha 17/DIC/2024, Oficio emitido por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de la Provincia de La Altagracia. Inscrito a las 1:18:23 p. m. el 17/DIC/2024. Asentado en el libro de Registro Complementario No.1360, Folio No.20.

ESTA CERTIFICACIÓN ACREDITA EL ESTADO JURÍDICO DEL INMUEBLE A LA FECHA DE SU EMISIÓN. A solicitud de WELKI ESTEFANY MENDEZ JIMENEZ, Cédula de Identidad No.402-1276155-1. Dada el 15 de diciembre del 2025.

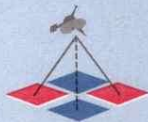
Franjie Vásquez Martínez  
Registro de Títulos de Higüey

4372547388  


2143725473880001001815122510231670212761  


55166417 
---

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA  
3001084804

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN  
31/10/2023 12:28 p. m.

VIENE DE  
L.1232, F.68

MUNICIPIO  
SAN RAFAEL DEL YUMA

PROVINCIA  
LA ALTAGRACIA

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS  
34,697.05 m<sup>2</sup>

OFICINA  
Registro de Títulos de Higüey

DESIGNACIÓN CATASTRAL  
501288577218

PROPIETARIO  
ALBAZUL DOMINICANA, S.R.L.

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a ALBAZUL DOMINICANA, S.R.L., RNC No.1-32-21963-5, sobre el inmueble identificado como 501288577218, que tiene una superficie de 34,697.05 metros cuadrados, matrícula No.3001084804, ubicado en SAN RAFAEL DEL YUMA, LA ALTAGRACIA. El derecho fue adquirido a DOMINICUS AMERICANUS FIVE STAR, S.A., RNC No.1-01-14910-8. El derecho tiene su origen en DESLINDE, SUBDIVISIÓN Y TRANSFERENCIA, según consta en el documento No.1862-2023-00240 de fecha 12/sep/2023, Sentencia emitida por La segunda sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia. Inscrito a las 12:28:52 p. m. el 31/oct/2023. DOMINICUS AMERICANUS FIVE STAR, S.A., persona debidamente representada por FILIPPO CHIARAMIDA, de nacionalidad Italiana, Cédula de Identidad No.001-1768416-7, según consta en Acta de Asamblea de fecha 25/feb/2021. El presente cancela el anterior Certificado de Título identificado en el pase de origen. Emitido el 12 de diciembre del 2023.

Franjie Vásquez Martínez  
Registrador de Títulos Adscrito  
Registro de Títulos de Higüey



Para validar la información impresa en este documento, favor consultar el sitio [www.jl.gov.do](http://www.jl.gov.do)



04547340

LEER AL DORSO



ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS