

CONTRATO PRELIMINAR DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE E INVERSION EN CONDO HOTEL

celebrado entre las partes:

DP&LC Group SRL	RNC: 1-33-38259-8 - Calle El Sol 1, Punta Cana, Bavaro 23000, La Altagracia, Republica Dominicana - Representante legal: _____ - Inscrita en el Registro Mercantil de la Republica Dominicana
en calidad de	Vendedor, Promotor y Desarrollador del Proyecto (en adelante: el Promotor)

y

Nombre completo:	_____	Lugar y fecha de nacimiento:	_____
Domicilio:	_____	Pasaporte / doc. identidad:	_____
Nacionalidad:	_____		

en calidad de **Comprador** (en adelante: el Comprador)

conjuntamente denominadas: **las Partes**

PREAMBULO

El presente contrato preliminar de compraventa se suscribe de conformidad con las disposiciones delCodigo Civil de la Republica Dominicana, la Ley de Registro Inmobiliario No. 108-05 y su Reglamento General de Registro de Titulos, la Ley de Desarrollo Inmobiliario No. 189-11, asi como demas legislacion dominicana aplicable en materia inmobiliaria, fiscal y de inversion extranjera.

El Promotor desarrolla en la zona de Punta Cana - Bavaro, Republica Dominicana, un proyecto de Condo Hotel de lujo denominado **Luxe Corales Residences**. El Proyecto tiene como objetivo la creacion de un complejo de apartamentos moderno, con estandares de calidad cinco estrellas, apto para uso turistico a corto y largo plazo, asi como para la adquisicion de propiedad con fines de inversion.

El Comprador desea adquirir una unidad habitacional dentro del Proyecto con fines de inversion y/o uso personal, y declara haber leído, comprendido y aceptado las condiciones del presente contrato.

CAPITULO I - OBJETO DEL CONTRATO

§ 1 - Identificacion del Inmueble

El Promotor vende y el Comprador adquiere la siguiente unidad inmobiliaria:

Dato	Detalle
Nombre del Proyecto	Luxe Corales Residences Condo Hotel
Direccion	Calle Juan Bosch, Sector El Cortecito, Bavaro, La Altagracia, Republica Dominicana
Numero catastral	_____
Numero de unidad	_____

Nivel / Piso	_____
Tipo	_____
Area bruta	_____ m2
Area neta (util)	_____ m2 (+-3% de tolerancia)
Precio de venta	_____ USD

Respecto a la tolerancia de area: si el area neta real difiere en mas de un 3% del valor estipulado en el contrato, el precio de venta se ajustara proporcionalmente, y la diferencia sera liquidada por las Partes antes de la entrega del inmueble.

CAPITULO II - CONTENIDO TECNICO Y ESTANDAR DE CONSTRUCCION

§ 2 - Elementos de construccion incluidos en el precio base

Trabajos estructurales e instalaciones: construccion completa de la estructura conforme a las normas dominicanas; revestimientos de pisos y paredes (ceramica y porcelana de primera calidad); pintura interior y exterior; bano completo con equipamiento (inodoro, lavamanos, ducha con vidrio templado, griferias, espejo, armario); cocina amueblada con isla; instalacion electrica completa; iluminacion LED; carpinteria (puertas y ventanas con aislamiento termico); revestimiento de terraza y barandilla de vidrio; 2 unidades de aire acondicionado (sistema split); calentador de agua; lavadora.

§ 3 - Entrega amueblada (Turnkey)

El apartamento sera entregado completamente amueblado y listo para habitar. El precio de venta incluye:

Sala de estar: sofa en forma de L o sofa cama; mesa de centro; televisor; cortinas; mesa de comedor con 4 sillas o 3 taburetes de bar.

Cocina: placa de coccion; horno; refrigerador; extractor de humos; microondas; mobiliario completo.

Dormitorio: cama king size; 2 mesas de noche con lamparas; comoda de 6 cajones.

Terraza: mesa y 2 sillas de plastico. **Otros:** 2 juegos de ropa de cama.

Nota: El Promotor se reserva el derecho de sustituir elementos especificos por productos de calidad equivalente en caso de no disponibilidad, notificando al Comprador por escrito con caracter previo.

CAPITULO III - CRONOGRAMA DE EJECUCION DEL PROYECTO

§ 4 - Fases de ejecucion del Proyecto

La duracion estimada de construccion del Proyecto es de **18 meses**, conforme al siguiente cronograma:

Fase	Periodo	Actividades principales
I. Preparacion e infraestructura	Ago - nov 2026	Movimiento de tierras, nivelacion, cimentacion, redes de servicios, oficina de ventas, recepcion, show house, locales comerciales
II. Construccion de estructura	Dic 2026 - abr 2027	Muros de carga, tabiques, losas, escaleras, estructura de techo, impermeabilizacion, aislamiento termico, fachada
III. Acabados interiores	May - sep 2027	Instalaciones electricas, mecanicas, plomeria, sistemas de A/C, revestimientos, pintura, carpinteria, ascensor, vidrios de terraza

IV. Areas comunes	Oct - dic 2027	Piscinas, solarium, gimnasio, comedor, cocina comunitaria, estacionamientos, jardineria, cerramiento, porton automatico, sistema de seguridad
V. Prueba y entrega	Ene - feb 2028	Prueba de funcionamiento, inspecciones tecnicas, proceso de habitabilidad, entregas a propietarios

Fecha estimada de entrega: 28 de febrero de 2028.

CAPITULO IV - PRECIO DE VENTA

§ 5 - Determinacion del precio

Las Partes acuerdan el precio total de la unidad habitacional en la suma de _____ USD (en letras: _____ dolares americanos).

El precio de venta **incluye**: el apartamento; el mobiliario y equipamiento completo (conforme al §3); el derecho de uso de las areas comunes; la conexcion a la infraestructura del Condo Hotel; los costos administrativos de inscripcion de la propiedad a cargo del Promotor.

El precio de venta **no incluye**: los honorarios del abogado del Comprador; el impuesto de transferencia inmobiliaria dominicano (3% sobre el valor de mercado, cuando aplique); las comisiones bancarias de transferencia del Comprador.

CAPITULO V - PLAN DE PAGOS

§ 6 - Cuotas de pago

Denominacion del pago	Vencimiento	Monto (USD)
Reservacion	Al momento de la firma del contrato	3.000 USD
Primera cuota	Dentro de los 30 dias siguientes al pago de la reservacion	_____ USD
Segunda cuota	Dentro de los 6 meses siguientes al pago de la primera cuota	_____ USD
Cuota final (Entrega)	Al momento de la entrega tecnica del inmueble, antes de la entrega de llaves	_____ USD
Total		_____ USD

Los pagos se realizaran exclusivamente en USD mediante transferencia bancaria. El Comprador tiene derecho a realizar pagos anticipados sin cargo ni intereses, notificando al Promotor por escrito con al menos 5 dias habiles de anticipacion.

Beneficiario:	DP&LC Group SRL
Nombre del banco:	_____
Numero de cuenta:	_____
SWIFT/BIC:	_____
IBAN:	_____

CAPITULO VI - GARANTIAS DEL PROMOTOR Y SANEAMIENTO

§ 7 - Declaraciones del Promotor

El Promotor declara y garantiza que: esta facultado para la venta del inmueble y cuenta con todos los permisos necesarios para la ejecucion del Proyecto; el inmueble sera entregado libre de cargas, gravámenes y litigios; la construccion se realizara conforme a las normas de construccion dominicanas y especificaciones tecnicas aplicables; durante la ejecucion del Proyecto se cumpliran las normativas medioambientales y de construccion de la Republica Dominicana.

§ 8 - Condiciones de garantia

El Promotor otorga las siguientes garantias a partir de la fecha de entrega:

Elemento	Periodo de garantia
Estructura (cimientos, muros de carga, losas)	2 años
Techo e impermeabilizacion	2 años
Instalaciones electricas y tuberias	2 años
Revestimientos de pisos y paredes (ceramicas, porcelanas)	2 años
Sistemas mecanicos (aire acondicionado, plomeria)	2 años
Equipos electricos (A/C, horno, placa, refrigerador, calentador, lavadora)	2 años
Estructura general del edificio (puertas, ventanas, cocina, bano, pintura)	2 años
Electrodomesticos incorporados	Segun garantia del fabricante

En el marco de la garantia, el Promotor esta obligado a reparar los defectos notificados por escrito en un plazo de 60 dias a su cargo. Si la naturaleza del defecto requiere intervencion urgente (ej. infiltracion de agua, riesgo electrico), el Promotor debera actuar en un plazo de 48 horas.

CAPITULO VII - GASTOS COMUNES Y SERVICIOS

§ 9 - Monto y contenido de los gastos comunes

El propietario estara obligado al pago mensual de gastos comunes de **1,50 USD/m2/mes** (calculado sobre el area bruta). Los gastos comunes incluyen: mantenimiento general del complejo; limpieza y mantenimiento de piscinas; suministro de agua potable; suministro electrico de areas comunes; jardineria y exteriores; limpieza del gimnasio y espacios comunitarios; servicio de recepcion 24 horas; guardia de seguridad armado nocturno; operacion del sistema de camaras y porton automatico.

El monto de los gastos comunes podra incrementarse anualmente hasta el indice de inflacion dominicana del ano anterior, notificando a los propietarios por escrito con al menos 60 dias de anticipacion.

CAPITULO VIII - OPERACION DEL CONDO HOTEL

§ 10 - Derechos del propietario

El propietario tiene plena libertad respecto a la explotacion del inmueble: uso personal; arrendamiento turistico a corto plazo (Airbnb, Booking.com, VRBO y otras plataformas); arrendamiento a largo plazo; contratacion de operador de su libre eleccion. El propietario no esta obligado a adherirse a ningun programa exclusivo de arrendamiento.

§ 11 - Servicios del Condo Hotel

El Condo Hotel en operacion ofrecera los siguientes servicios a huespedes y propietarios: recepcion 24 horas; servicio de seguridad armado; piscinas y solarium; gimnasio; estacionamiento; mantenimiento de jardines; mantenimiento de areas comunes; servicio de conserjeria.

CAPITULO IX - ENTREGA TECNICA

§ 12 - Procedimiento de entrega

La entrega del inmueble se realizara conforme al siguiente procedimiento: el Promotor comunicara la fecha prevista de entrega al Comprador por escrito con al menos 30 dias de anticipacion; se levantara un acta de entrega tecnica detallada, firmada por ambas partes; el Comprador tendra derecho a elaborar una lista de defectos al momento de la entrega; el Promotor se compromete a subsanar los defectos registrados en el acta en un plazo de 60 dias; la entrega de llaves tendra lugar una vez abonada integramente la cuota final.

CAPITULO X - PROTECCION AL COMPRADOR, MORA Y SANCIONES

§ 13 - Obligacion de informes de avance

El Promotor se compromete a enviar al Comprador un informe escrito de avance y documentacion fotografica al finalizar cada fase de construccion y, como minimo, cada tres meses. Si alguna fase se retrasa mas de 90 dias, el Comprador tendra derecho a solicitar una explicacion por escrito, a la que el Promotor debera responder en un plazo de 15 dias habiles.

§ 14 - Penalidades graduales y derecho de resolucion - Mora del Promotor

Periodo de mora	Derechos del Comprador
0 - 90 dias	Periodo de gracia - no se aplica sancion
91 - 180 dias	Penalidad del 4% anual sobre los montos abonados
181 - 365 dias	Penalidad del 8% anual sobre los montos abonados + el Comprador podra resolver el contrato
Mas de 365 dias	El Comprador podra resolver el contrato y exigir la devolucion del total abonado + 10% de indemnizacion en 60 dias

§ 15 - Paralizacion del Proyecto e insolvencia

En caso de que el Promotor quede sujeto a un proceso concursal, paralice definitivamente el Proyecto, o le sea revocado el permiso de construccion y no lo restablezca en 180 dias, el Comprador tendra derecho a resolver el contrato y exigir la devolucion del 110% del total abonado en un plazo de 90 dias.

§ 16 - Mora del Comprador

En caso de mora de pago superior a 30 dias, el Promotor enviara una notificacion escrita concediendo un plazo adicional de 15 dias. Si la mora supera los 60 dias, el Promotor podra resolver el contrato y devolvera al Comprador el 80% de los montos abonados en un plazo de 30 dias, reteniendo el 20% restante en concepto de penalidad y gastos administrativos.

CAPITULO XI - FUERZA MAYOR

§ 17 - Disposiciones sobre fuerza mayor

Se consideraran eventos de fuerza mayor: huracan, tormenta tropical, terremoto, inundacion, incendio; epidemia, pandemia; guerra, conflicto armado; medida gubernamental, prohibicion administrativa; escasez de materiales de construccion derivada de condiciones generales del mercado; cualquier otro evento imprevisible e irresistible para las Partes. El evento de fuerza mayor debera notificarse por escrito dentro de los 10 dias habiles siguientes a su ocurrencia. Si el evento impide el cumplimiento por mas de 24 meses, cualquiera de las Partes podra resolver el contrato, y el Promotor devolvera los montos abonados en un plazo de 60 dias.

CAPITULO XII - TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD

§ 18 - Inscripcion de la propiedad

La propiedad sera inscrita a nombre del Comprador en el Registro de Titulos de la Republica Dominicana conforme a la Ley de Registro Inmobiliario No. 108-05, una vez abonado integramente el precio de venta. Las Partes firmaran el contrato definitivo ante Notario Publico; el plazo estimado de inscripcion es de 60 a 90 dias habiles; los costos administrativos de inscripcion corren a cargo del Promotor, mientras que el impuesto de transferencia inmobiliaria (3%) corresponde al Comprador.

CAPITULO XIII - CONFIDENCIALIDAD

§ 19 - Obligacion de confidencialidad

Las Partes trataran de forma confidencial el contenido del presente contrato, la informacion comercial y financiera del Proyecto, asi como los datos personales de las Partes, y no los divulgaran a terceros, salvo que una disposicion legal, resolucion judicial u orden administrativa asi lo requiera.

CAPITULO XIV - LEY APLICABLE Y JURISDICCION

§ 20 - Derecho aplicable

El presente contrato se rige por el derecho vigente de la Republica Dominicana, en particular: elCodigo Civil de la Republica Dominicana; la Ley de Registro Inmobiliario No. 108-05; la Ley de Desarrollo Inmobiliario No. 189-11; la normativa fiscal y cambiaria aplicable.

§ 21 - Resolucion de controversias

Las Partes resolveran cualquier controversia mediante negociacion directa en primera instancia, concediendose mutuamente un plazo de 30 dias. En caso de no alcanzarse un acuerdo, las Partes acuerdan la competencia exclusiva de los tribunales de la Provincia La Altagracia, con sede en Bavaro/Punta Cana, Republica Dominicana.

CAPITULO XV - DISPOSICIONES FINALES

§ 22 - Disposiciones generales

El presente contrato preliminar contiene el acuerdo integro entre las Partes y deja sin efecto todos los acuerdos previos relacionados con su objeto. La modificacion del contrato solo sera posible mediante acuerdo escrito firmado por ambas Partes. Si alguna disposicion resultara invalida, ello no afectara la validez de las demas. El contrato se suscribe en dos ejemplares originales, uno para cada Parte.

El contrato se redacta en espanol y en ingles. En caso de discrepancia en la interpretacion, prevalecera la version en espanol, por ser el idioma oficial de la Republica Dominicana.

Suscrito en: Bavaro, Republica Dominicana

Fecha: _____

VENDEDOR / PROMOTOR

DP&LC Group SRL · RNC: 1-33-38259-8

Representante legal:

Firma: _____

Sello: _____

TESTIGO 1

Nombre: _____

Firma: _____

Doc. identidad:

COMPRADOR

Nombre: _____

Firma: _____

Numero de pasaporte:

TESTIGO 2

Nombre: _____

Firma: _____

Doc. identidad:

NOTARIO PUBLICO

Nombre: _____

Firma y sello: _____

Numero de registro: _____

El presente contrato preliminar ha sido suscrito de conformidad con la legislacion de la Republica Dominicana, de buena fe y por libre voluntad de las Partes.