

Dr. Franklin Castillo Calderón

Abogado Notario Público

Calle Antonio Valdez Hijo No. 27, Higuey R.D.

Tel (809)554-6122

drfranklincastilloc@hotmail.com

Dr. Franklin Castillo Calderón

Lawyer and Public Notary

St. Antonio Valdez Hijo No 27, Higuey R.D.

Tel. (809)554-6122

drfranklincastilloc@hotmail.com

CONTRATO DE OPCION DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE

REAL ESTATE PURCHASE AND SALE OPTION

ENTRE:

Between:

_____, quien en lo adelante del presente contrato se denominará LA PRIMERA PARTE U OTORGANTE.

_____, under this Option, hereinafter referred to as the First party, or the Grantor (the Seller);

Y _____, quien para los fines del presente contrato se denominará LA SEGUNDA PARTE O ACEPTANTE.

And _____, under this Option, hereinafter referred to as the Second party, or the Acceptor (the Buyer).

POR CUANTO: Cuando de manera conjunta se haga referencia de los contratantes se denominarán las partes.

Whereas: When Contracting Parties are mentioned together, they are referred to as Parties.

POR CUANTO: La primera parte es titular de; u na porción de terreno con una superficie de un _____ (_____MTS2), metros cuadrados y sus mejoras, inmueble amparado mediante certificado de titulo individualizado con la matricula No. _____ expedido por el departamento de registro de títulos de la ciudad de Higuey, el día _____ (), del mes de _____ del año _____.

Whereas: The First party is the Owner; the plot of land _____ (_____M2), with all improvements and property protected by the certificate of individual title registration No _____, issued by the Department of registration, city of Higuey, _____, _____, 20 ____ year (_____).

POR CUANTO: LA SEGUNDA PARTE, tiene interés de adquirir dicho inmueble, cuya venta conviene con la primera parte bajo la modalidad y condiciones que se estipula en lo delante de este acto.

Whereas: The Second party is interested in purchasing the real estate, the sale of which is consistent with the First party in terms and conditions which provide for publicity in this Option.

POR CUANTO: La segunda parte, declara poseer de forma legal los recursos con los cuales adquirirá el inmueble indicado.

POR CUANTO: En el entendido de que este preámbulo forma parte íntegra de este acuerdo, las partes:

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE

PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO: EL PROPIETARIO por medio del presente acto, concede una OPCION DE COMPRA VENTA INMOBILIARIA a favor de la optante o segunda parte, en virtud de cuyo eventual ejercicio quedaría obligado a ceder y traspasar con todas las garantías ordinarias y de derecho, libre de cargas y gravamen a favor de la beneficiaria, el inmueble que se describe a continuación:

UNA PORCION DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIAL EQUIVALENTE A _____ (____ MTS²) METROS CUADRADOS _____ CORRESPONDIENTE A LA DESIGNACION CATASTRAL No. _____, (RESIDENCIAL _____ PROVINCIA LA ALTAGRACIA).

SEGUNDO: PRECIO: El precio mediante el cual la primera parte ha convenido vender el pre-indicado inmueble es la suma de _____ DOLARES AMERICANOS (US\$ _____), valor que ha aceptado pagar LA SEGUNDA PARTE O ACEPTANTE, en manos de LA PRIMERA PARTE U OTORGANTE en la siguiente forma y proporción:

Whereas: The Second party claims legal ownership of the resources that will be used to purchase the specified property.

Whereas: With the understanding that this preamble is an integral part of this Option, the Parties:

Have agreed as follows:

First, the object of the Option: The Owner through this Option grants the right to buy or sell real estate in favor of the Second party, in accordance with which the Owner will be obliged to cede and transfer with all customary and legal guarantees, without the burden and mortgage in favor of the Buyer the following property:

Land property with an area equal to _____ (_____ M²), corresponding to cadastral designation № _____ (Place _____, the province of La Altagracia).

Second, the price: The Price at which the First party agreed to sell the property, is _____ American dollars (US \$ _____); the cost, which the Second party is ready to pay to the First party specified in the following proportions:

1. _____ DOLARES AMERICANOS (US\$ _____), a la firma de este acto, sirviendo el mismo como recibo de descargo por dicho pago. (cheque certificado)

2. La parte restante, o sea la suma de _____ DOLARES AMERICANOS (US\$ _____), para ser pagados en un intervalo de tiempo de quince (15), días contado a partir de la fecha que sea puesta a disposición de la segunda parte, la certificación de estado jurídico del bien adquirido, libre de cargas y gravámenes.

PARRAFO 1-2: INCUMPLIMIENTO DE PAGO: Las partes convienen que, en caso de la optante dejar de pagar a su vencimiento la suma indicada, pagará el equivalente a _____ por ciento (____%), por cada mes o fracciones de mes, de la suma con la cual haya incurrido en falta de pago, (por mora), esta a título de cláusula penal, asistiéndole el derecho a la primera parte de requerir el pago faltante (capital principal), cuando así lo considere de lugar.

PARRAFO 2-2: LA SEGUNDA PARTE se compromete a realizar el pago faltante, en la fecha establecida, (siempre que el inmueble esté libre de cargas y gravámenes), en manos del otorgante o mediante una transferencia Bancaria a elección de la primera parte.

PARRAFO 3-2: A la primera parte le asiste el derecho de aceptar el o los pagos con posterioridad a la fecha de su vencimiento bajo la modalidad establecida o u otras convenidas con la optante.

TERCERO: Si este contrato de opción, es dejado sin efecto por decisión unilateral de la optante o segunda parte o por falta de pago, del pago realizado, la primera u otorgante

1. _____ American dollars (US \$ _____), that, according to this Option, can serve as a receipt (certified cheque).

2. The Remaining part, i.e. the amount of _____ American dollars (US \$ _____) paid within fifteen (15) days from the date provided by the Second party (certify the legal status of the purchased property, free of burden and collateral).

Paragraph 1-2: In case of non-payment: The Parties agree that in case of non-payment the specified amount will be paid equal to _____ percent (____%), for each month or part of a month of the overdue amount; the First party receives the right to demand the missing payment (equity capital) when it seems appropriate.

Paragraph 2-2: The Second party undertakes to make the missing payment on the specified date (provided that the property is free of burden and collateral), in the hands of the First party or by bank transfer, at the discretion of the First party.

Paragraph 3-2: The First party has the right to accept payments after the date of their repayment in accordance with the established procedure or another procedure agreed with the Buyer.

Third: If the payment terms set out in this Option are violated unilaterally by the Second party (no payment), the First party retains the equivalent in

retendrá el equivalente a _____ MIL DOLARES AMERICANOS US\$ _____,000.00), como compensación y reparación por incumplimiento al contrato, la parte restante habrá de ser reembolsada en manos de la optante en los cinco (05), días sub-siguientes.

PARRAFO 1-3: La optante o compradora tomará posesión del inmueble, solo y único a partir de haber realizado el último pago.

PARRAFO 2-3: Si la venta no fuere ejecutada por razones imputables al otorgante, este reembolsará a la segunda parte u optante el equivalente a _____ Dólares (US\$ _____,000.00), para resarcir el daño ocasionado, lo cual hará en los cinco (05), días sub-siguientes, al ser determinada o decidida las razones por las que no puede ser ejecutada la venta.

CUARTO: RESERVA DEL DERECHO DE PROPIEDAD: La presente opción de compra venta es conferida por la primera parte u otorgante y aceptada por la optante bajo la expresa condición de que la misma no ha de convertirse en venta y que por lo tanto la segunda parte no será propietaria del inmueble, hasta tanto se haya realizado el pago total y absoluto (capital principal y accesorio) , toda vez que el pago del precio constituye el elemento esencial y determinante de este contrato, sin el cual no existiría el mismo, por lo que todo acto o acción contraria a lo establecido carecerá de valor jurídico, debiendo ser desestimado por cualquier jurisdicción judicial apoderada.

the amount of _____ thousands of American dollars (US \$ _____,000.00) as compensation and indemnification for violation of the terms of this Option; the rest should be returned to the First party within the next five (5) days.

Paragraph 1-3: The Buyer takes possession of the property only from the moment of making the last payment.

Paragraph 2-3: If the sale is not made due to the fault of the First party, the Seller pays to the Second party the equivalent of _____ American dollars (US \$ _____,000.00) for the purpose of compensating for the damage caused, which must be covered within the next five (5) days after determining the reasons why the sale cannot be made.

Fourth, retention of title: This purchase and sale Option is granted by the First party or the grantor and accepted by the Second party; it says that the Second party does not own the real estate until the full and absolute payment of the real estate value was made (principal and ancillary capital). Since payment of the price is an essential and determining element of this Option, without which it would not exist, and therefore any actions contrary to the provisions of the Option have no legal effect and must be rejected by any trusted jurisdiction.

QUINTO: Una vez la optante haya cumplido con el pago de manera total y absoluta, el otorgante se compromete a expedirle el contrato de venta definitivo del inmueble a fin de poder realizar la transferencia correspondiente, quedando por su cuenta (la optante) el costo del pago impositivo y toda acción, diligencia o proceso que conlleve la transferencia del título de propiedad, reservándose la segunda parte el derecho de solicitar que la venta definitiva sea emitida a su favor y/o a favor de cualquier otra persona física o moral según considere.

SEXTO: JUSTIFICACION DE DERECHO: LA PRIMERA PARTE justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble referido en virtud de poseer el mismo registrado a su nombre según certificado de título individualizado con la matrícula No. _____ expedido por el departamento de registro de títulos de la ciudad de Higüey, en fecha _____ (), del mes de _____ del año Dos Mil _____ (20 _____).

SEPTIMO: VENTA DEFINITIVA: El acto de venta definitivo, solo tendrá lugar cuando LA OPTANTE haya saldado el precio total convenido, así como cualquier otro accesorio del precio si lo hubiere, salvo que el vendedor, decida de otro modo, las partes acuerdan que el único documento válido comprobatorio de saldo de la deuda, será un recibo de 4 descargo emitido y firmado por el OTORGANTE o la constancia de una transferencia por la totalidad de la suma adeudada a una cuenta bancaria registrada a su nombre.

OCTAVO: La optante se reserva el derecho de solicitar que el acto de venta definitiva sea emitido a su nombre y/o a favor de cualquier persona física o jurídica según considere.

Fifth: After the Second party has fully paid the cost, the First party undertakes to issue the final contract of sale of the property in order to make the appropriate transfer to the Second party, which reserves the cost of paying tax for any actions or processes related to the transfer of ownership, as well as the right to demand that the final sale might be issued in favor of the Second party and/or in favor of any other individual or legal entity at its discretion.

Sixth, justification of the right: The First party establishes the right of ownership of the said property by virtue of the fact that it was in accordance with the certificate of individual title registration No _____, issued by the Department of registration, city of Higüey, _____, _____, 20 ____ year (_____).

Seventh, final sale: The Act of final sale is made only after the Second party has paid the full agreed price, as well as any other surcharges, if any, and unless the Seller decides otherwise. Then the Parties agree that the only valid document confirming the absence of debt is a receipt for the absence of debt issued and signed by the First party, or confirmation of the transfer of the entire amount of debt to a bank account registered in the name of the Seller.

Eighth: The Buyer reserves the right to request that the final act of sale be issued in its name and/or in favor of any individual or legal entity at its discretion.

NOVENO: GARANTIA LA PRIMERA PARTE, garantiza que ha de entregar el inmueble libre de oposición, hipoteca, servidumbre, litis, reclamación, pagos por servicios, investigaciones públicas o privadas, en fin de todo acto o disposición que impidan transferencia de título y uso pacífico por la OPTANTE.

DECIMO: INDEPENDENCIA DE CLAUSULA: Cada clausula del presente contrato se considera 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, las clausulas nulas o invalidas se reputan como no escritas.

DECIMO PRIMERO: JURISDICCION COMPETENTE: Las partes acuerdan que la jurisdicción competente para dirimir los conflictos o contradicciones relacionadas con este contrato, serán la del domicilio de los contratantes, siendo regidas por el derecho común.

DECIMO SEGUNDO: PAGO IMPOSITIVO: El pago que conlleve la transferencia de título de propiedad quedara a cargo de la segunda parte u optante.

DECIMO TERCERO: Este acto solo podrá ser modificado por acto suscrito por los contratantes ante notario público, por lo que habrá de imperar para los contratantes y sus sucesores y legatarios a cualquier título que fuere.

Ninth, guarantee: The First party guarantees that the property is free from objections, mortgages, debts, legal proceedings, claims, public or private investigations, or any other reasons and provisions that prevent the transfer and peaceful use of the property by the Buyer.

Tenth, independence of provisions: Each provision of this Option is considered as independent in the sense that the invalidity of one provision in full or in part does not affect in any way the validity and performance of the other provisions; invalid provisions are considered as unwritten.

Eleventh, competent jurisdiction: The Parties agree that the jurisdiction competent to resolve disputes or controversies related to this Option is the domicile of the Contracting Parties, governed by common law.

Twelfth, tax payment: The Payment related to the transfer of ownership will be borne by the Second party.

Thirteenth: This Option can only be modified by an act signed and notarized by the Contracting Parties, so it must prevail for the Contracting Parties and their successors and testators of any title.

DECIMO CUARTO: Para todo lo no previsto en este contrato, los contratantes se remiten al derecho común.

HECHO Y FIRMADO DE BUENA FE en la ciudad de salvaleón de Higüey, municipio de Higüey, provincia de la Altagracia, REPUBLICA DOMINICANA a los _____ () días del mes de _____ del Año Dos Mil Veinte (2020).

Otorgante

Aceptante

YO, DR. FRANKLIN CASTILLO CALDERON abogado, notario público de los del número para este municipio de Higüey, con matricula asignada por el colegio de notarios de la Republica Dominicana No. 7433 y estudio profesional instalado y abierto en la casa No. 27, de la calle Antonio Valdez Hijo de esta ciudad de Higüey, CERTIFICO Y DOY FE: que las firmas que anteceden fueron puestas en mi presencia libremente por los señores, _____ y _____, personas a quienes doy fe conocer y quienes me han declarado bajo la fe del juramento que son las firmas que ellos acostumbran a utilizar en todos los actos en que participan, en la ciudad de Salvaleón de Higüey, municipio de Higüey, provincia de la Altagracia, REPUBLICA DOMINICANA, a los _____ () días del mes de _____ del Año Dos Mil Veinte (2020).

DR. FRANKLIN CASTILLO CALDERON

Abogado Notario

Fourteenth: In case of any issue which is not provided in this Agreement, the Parties refer to the General law.

The Option was drawn up and signed by the Parties voluntarily in the city of Salvaleon de Higuey, municipality of Higuey, province of La Altagracia, Dominican Republic, _____, _____, 20 ____ year (_____).

Grantor

Acceptor

I, Dr. Franklin Castillo Calderón, Lawyer and Public Notary of the municipality of Higuay, with registration assigned by the College of notaries of the Dominican Republic No. 7433, office located at: Antonio Valdez Hijo street No. 27, Higuay, certify and confirm:

The parties signing this Option (_____ and _____) in my presence, voluntarily signed their names, which they also use for signing other documents, in Salvaleon de Higuey, municipality of Higuey, Province of La Altagracia, Dominican Republic, _____, _____, 20 ____ year (_____).

DR. FRANKLIN CASTILLO CALDERON

Lawyer and Public Notary