

Artículo Décimo (10°): Conformidad con el Inmueble.- EL(LOS) CLIENTE(S) declara(n) y reconoce(n) que ha(n) inspeccionado y revisado el(los) Inmueble(s), encontrándolo(s) libre(s) de defectos, desperfectos, y cualesquiera vicios aparentes en la estructura o los sistemas eléctricos y sanitarios, arquitectónicos, entre otros, y en consecuencia acepta los mismos en las condiciones en que se encuentra(n), al tiempo que otorga recibo y descargo por dichas causas y conceptos a LA VENDEDORA, LA CONSTRUCTORA y a EL FIDEICOMISO. Asimismo, EL(LOS) CLIENTE(S) declara(n), reconoce(n) y acepta(n):

1. que EL(LOS) CLIENTE(S) es (son) quien(es) ha(n) elegido de manera voluntaria el(los) Inmueble(s), para lo cual APAP no realiza ninguna intervención o recomendación, limitándose a proporcionar el financiamiento que ha solicitado EL(LOS) CLIENTE(S). Cualquier error en la ubicación catastral, ocupación o situación de cualquier índole relativa al (los) Inmueble(s) es responsabilidad única y exclusiva de EL(LOS) CLIENTE(S). EL(LOS) CLIENTE(S) declara(n) y admite(n) poseer pleno conocimiento del (de los) Inmueble(s) objeto del presente Contrato por haberlo(s) evaluado con la intención de comprarlo(s) y lo(s) acepta(n) en las condiciones en que se encuentre(n) al momento de su entrega por LA CONSTRUCTORA;
2. que APAP es simplemente una proveedora de los fondos con los cuales EL(LOS) CLIENTE(S) ha(n) completado el precio de compraventa del(os) Inmueble(s) objeto de este Contrato; y
3. que EL(LOS) CLIENTE(S) ha(n) realizado por sus propios medios todas y cada una de las verificaciones de lugar respecto de los documentos e informaciones que respectivamente le hayan proporcionado LA CONSTRUCTORA y LA FIDUCIARIA para la realización, perfeccionamiento y formalización de la compraventa objeto de este Contrato.

Párrafo I: Obligaciones y Garantías de LA CONSTRUCTORA Respecto de Los Inmuebles. - EL(LOS) CLIENTE(S) declara(n), reconoce(n) y acepta(n) que, no obstante fungir LA FIDUCIARIA, actuando por cuenta de EL FIDEICOMISO como vendedora del/los Inmueble(s) aportados al Fideicomiso, LA CONSTRUCTORA, es la única responsable frente a EL(LOS) CLIENTE(S) por todo lo relativo a:

1. La construcción, y diseño del Proyecto;
2. La entrega y calidad de las viviendas construidas en el Proyecto, y particularmente el (los) Inmueble (s) adquiridos por EL(LOS) CLIENTE(S);
3. Los vicios de construcción, ocultos o no, que puedan existir en el Proyecto o en las unidades habitacionales que conforman el mismo de acuerdo a la prescripción establecida en el Código Civil o en el acto constitutivo del Fideicomiso;
4. Los aspectos técnicos del Proyecto;
5. Las Cargas o Gravámenes que pudieran pesar sobre el (los) Inmueble(s) en el cual se construye el Proyecto;
6. La entrega a EL(LOS) CLIENTE(S) del (los) Inmueble(s) completamente terminados y en el plazo acordado, en el entendido de que si el(los) mismo(s) consistiera(n) en una vivienda, casa,

*Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio OFC-PRO-202523076 de fecha ocho (08) de agosto del año dos mil veinticinco (2025).*

apartamento o local, EL(LOS) CLIENTE(S) entiende(n), declara(n), reconoce(n) y acepta(n) que la obligación de entregar de manera correcta, física y a tiempo el/los Inmueble(s) terminado(s) está a cargo y será de la responsabilidad exclusiva de LA CONSTRUCTORA, y en consecuencia libera a APAP de toda responsabilidad por la entrega errada o tardía del/los Inmueble(s); y

7. Las Garantías sobre el/los Inmueble(s) vendido(s) a EL(LOS) CLIENTE(S) que legalmente deben ofrecer el arquitecto, ingeniero y constructor por el diseño, ejecución y calidad de sus trabajos y obras, así como por los vicios que presenten las mismas en su diseño o ejecución.

8. La construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo del Proyecto.

Párrafo II: Reclamaciones por los Inmuebles. - EL(LOS) CLIENTE(S) declara(n), reconoce(n) y acepta(n) que toda reclamación por las causas o conceptos indicados en el Párrafo anterior deberá ser dirigida contra LA CONSTRUCTORA, pero que dichas reclamaciones no afectaran en modo alguno a APAP ni a la Hipoteca consentida a su favor.

Párrafo III: Responsabilidad de la Fiduciaria. El presente contrato conjuntamente con sus anexos constituye el conjunto de términos, condiciones y obligaciones del acuerdo arribado por LA CONSTRUCTORA Y EL DEUDOR (COMPRADOR), obligándoles a lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que se deriven de la buena fe, la equidad, el uso y la ley. LA CONSTRUCTORA Y EL DEUDOR (COMPRADOR) declaran y reconocen, de manera conjunta, que todo convenio, acto, acuerdo o contrato, verbal o por escrito, realizado entre, LA CONSTRUCTORA Y EL DEUDOR (COMPRADOR) o cualquier otro tercero, en relación con El Inmueble, su unidad de Parqueo y el Fideicomiso, sin el consentimiento expreso y por escrito de LA VENDEDORA, no surtirá efectos jurídicos para esta entidad. Por lo tanto, LA CONSTRUCTORA se compromete a mantener indemne y libre de responsabilidad civil, penal, laboral, o de cualquier otra naturaleza a LA VENDEDORA y ésta no será responsable por las obligaciones, derechos y responsabilidades expresamente establecidas en los acuerdos donde LA VENDEDORA no haya sido parte. LA CONSTRUCTORA deberá responder por LA VENDEDORA en caso de cualquier trámite, reclamación, demanda, judicial o extrajudicial, que sea interpuesto en su contra o que le sea notificado en ocasión a los referidos acuerdos suscritos por LA CONSTRUCTORA sin la autorización expresa y por escrita de LA VENDEDORA.

Párrafo IV: Régimen de Fideicomiso / Exención / Bono. - Del Fideicomiso. EL DEUDOR (COMPRADOR) acepta y reconoce que el Proyecto \_\_\_\_\_, está siendo desarrollado bajo el régimen de fideicomiso, figura instituida por la Ley 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, y sus Reglamentos de aplicación, así como que FIDUCIARIA \_\_\_\_\_, es la sociedad designada como fiduciaria y administradora del \_\_\_\_\_, Patrimonio Autónomo, cuyo objeto es recibir y administrar los recursos aportados por los COMPRADORES para el desarrollo y ejecución del referido Proyecto.

De igual forma EL DEUDOR acepta y reconoce que la gestión de FIDUCIARIA \_\_\_\_\_, se asimila a la de un gestor profesional, por tanto, la tramitación ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de la solicitud de

compensación del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) de conformidad con las disposiciones de la Ley 189-11, en beneficio de los compradores que califiquen, es una obligación de medio y no de resultado.

EL DEUDOR acepta y reconoce que para efectuar la solicitud de Bono o Compensación de Vivienda de Bajo Costo ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), el contrato definitivo de compra-venta no debe tener más de un (1) año de haber sido suscrito, de conformidad con las disposiciones establecidas como parte de los requisitos para optar por la referida compensación.

EL DEUDOR declara, acepta y reconoce que fue informado por FIDUCIARIA \_\_\_\_\_, que de ser beneficiado con el Bono o Compensación de Vivienda de Bajo Costo, la vivienda deberá ser habitada por EL DEUDOR, sus ascendientes, descendientes y/o colaterales, todos hasta un primer grado, no pudiendo así alquilar o transferir la referida vivienda, durante un periodo mínimo de 5 años. De igual modo acepta y reconoce que en caso de no cumplir con lo requerido, quedará obligado a devolver el monto otorgado por concepto de la referida compensación, siendo este monto prorrateable de manera lineal por cada año o fracción de año transcurrido, de conformidad con las disposiciones establecidas en la Norma General 002-2016, que modifica la norma 01-25 sobre el cumplimiento de deberes y obligaciones tributarias del fideicomiso.

Párrafo V: Responsabilidad de la Constructora. - EL COMPRADOR acepta y reconoce que, no obstante, la firma del referido Acto Constitutivo de Fideicomiso, respecto del FIDEICOMISO \_\_\_\_\_, CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CUSTODIO & ASOCIADOS, S.R.L., es la única responsable de:

1. La calidad de las viviendas construidas en este Residencial.
2. Los vicios de construcción que pueden ser detectados en el Proyecto o en las unidades que conforman el mismo.
3. Los aspectos técnicos, económicos o comerciales del Proyecto.
4. La titularidad o cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble en el cual se construye el Proyecto.
5. El cumplimiento de obligaciones legales o contractuales que haya asumido frente a Los Compradores sea en virtud de los contratos suscritos al efecto o la ley.

EL COMPRADOR acepta y reconoce que cualquier reclamación en este sentido deberá ser dirigida contra LA CONSTRUCTORA.

EL DEUDOR declara, acepta y reconoce que fue informado por FIDUCIARIA POPULAR, S.A., que de ser beneficiado con el Bono o Compensación de Vivienda de Bajo Costo, la vivienda deberá ser habitada por EL DEUDOR, sus ascendientes, descendientes y/o colaterales, todos hasta un primer grado, no pudiendo así alquilar o transferir la referida vivienda, durante un periodo mínimo de 5 años. De igual modo acepta y reconoce que en caso de no cumplir con lo requerido, quedará obligado a devolver el monto otorgado por concepto de la referida compensación, siendo este

monto prorrateable de manera lineal por cada año o fracción de año transcurrido, de conformidad con las disposiciones establecidas en la Norma General 002-2016, que modifica la norma 01-25 sobre el cumplimiento de deberes y obligaciones tributarias del fideicomiso.

www.apap.com.do