

CONTRATO DE SERVICIO RESIDENCIAL COSTA BAVARO

De una parte, la entidad **INVERSIONES FLORIPES S. R. L.**, sociedad de comercio organizada de conformidad con las leyes para sociedades comerciales de la República Dominicana, (**RNC No. 1-30-293767**), administradora del **RESIDENCIAL COSTA BAVARO**, con domicilio social en la Avenida Barceló S/N, Bávaro, de esta ciudad de Higüey, Provincia La Altagracia, Republica Dominicana, debidamente representado por el señor **CARLOS JIMENEZ RUIZ**, de nacionalidad español, mayor de edad, casado, titular de la cedula de identidad y electoral No. 028-0089833-6, domiciliado y residente en El Cortesito, Bávaro, Provincia La Altagracia, Republica Dominicana. Quien en lo adelante se denominará **LA PRIMERA PARTE** o por su nombre completo;

De la otra parte, _____, y _____
_____, de nacionalidad _____, _____ mayor (es) de edad, estado civil _____, _____; titular (es) de la cedula de identidad y electoral y/o pasaporte RNC,Nos. _____ y _____, domiciliado(s) y residente (s) en _____, _____ Republica Dominicana, quien en lo adelante del presente contrato se denominará **EL USUARIO** o por su razón social completa.

PREAMBULO

POR CUANTO: INVERSIONES FLORIPES, S. R. L. (en lo adelante "**FLORIPES**") administra y vende los servicios que se brindan el residencial denominado "**RESIDENCIAL COSTA BAVARO**" (en lo adelante el "Residencial"), localizado en Bávaro, municipio de Higüey, provincia de La Altagracia, con carácter de exclusividad;

POR CUANTO: EL USUARIO es propietario del inmueble dentro del Residencial que se describe en el artículo primero de este contrato;

POR CUANTO: FLORIPES ha elaborado el reglamento de convivencia del **RESIDENCIAL COSTA BAVARO**, copia que se anexa al presente documento como parte integrante del mismo; y copia del cual igualmente se encuentra disponible en la página web: www.residencialcostabavaro.info.

POR CUANTO: El presente documento establece las condiciones bajo las cuales serán suministrados determinados servicios al inmueble propiedad de **EL USUARIO**, en provecho del mismo;

INVERSIONES FLORIPES S.R.L.

POR TANTO, Y en el entendido de que el anterior preámbulo se considera parte integrante del presente contrato;

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO (1º): DEFINICIONES.-

1.1 Definiciones:

A los fines del presente Contrato, a menos que se indique lo contrario, los siguientes términos tendrán los significados que se indican a continuación:

a. Acta de Comprobación: Acta definitiva de registro de las mediciones que resulten de la lectura por **FLORIPES** de los contadores de consumo de agua instalados en el inmueble ocupado por **EL USUARIO** en la dirección:

_____.

b. Carga Contratada: Capacidad de consumo máximo de servicios de agua que **EL USUARIO** pueda requerir para la operación de *El Inmueble*.

c. Consumo Máximo por Capacidad Instalada: Consumo máximo de agua de acuerdo a la capacidad de los equipos estandarizados utilizados a tales fines por **FLORIPES** y en exceso del cual **EL USUARIO** acuerda instalar, a su sólo costo y sujeto a la aprobación previa de **FLORIPES**, los equipos de conexión y transformación necesarios para satisfacer dicho excedente.

Fuerza Mayor: Son los actos o casos no intencionados o fortuitos ajenos a la voluntad y las acciones de *Las Partes* como serían, sin ser limitativos, terremotos, huracanes o vientos huracanados e inundaciones, al igual que huelgas, guerras, sabotajes, motines, insurrecciones o desobediencias civiles, incendios, elementos naturales improprios de la zona, accidentes, procesos legales o judiciales, intervención de las autoridades nacionales o municipales o de cualquier otro tipo.

e. Pago Mínimo Mensual: Suma fija mensual en pesos dominicanos que debe pagar **EL USUARIO** a **FLORIPES** por concepto de Carga Contratada.

f. Administración del Residencial: Entidad encargada de revisar, aprobar los planes de desarrollo, planos e informaciones suministradas por los constructores y/o propietarios sobre *El Inmueble*.

G.- Normas de convivencia del residencial. Son las normas que regulan la convivencia del residencial "Costa Bávaro" y establecen los procedimientos bajo los cuales **EL USUARIO** debe recibir los servicios objetos del presente contrato, entre otras disposiciones, y los cuales se anexa al presente documento como parte integrante del mismo;

TITULO PRIMERO

SERVICIO DE SUMINISTRO DE AGUA

INVERSIONES FLORIPES S.R.L.

ARTÍCULO SEGUNDO (2ª): SERVICIO DE SUMINISTRO DE AGUA

2-1 **FLORIPES**, mediante el presente contrato- bajo los términos, condiciones y especificaciones establecido en el mismo- se obliga a suministrar y vender a **EL USUARIO**, y éste se obliga, a comprar el servicio de agua potable, y **EL USUARIO** se compromete a adquirirlos, de acuerdo a las condiciones que se establecen a continuación.

2.2 **FLORIPES** suministrará agua a los fines de abastecer los inmuebles que conforman el proyecto a través de un sistema de tubería subterráneo. **FLORIPES** se compromete a cumplir con su obligación de suministro de agua, siempre de acuerdo al buen ejercicio de la ingeniería y comercialización del agua y en consonancia por los organismos nacionales que fiscalizan el sector.

2.3 El agua así suministrada por **FLORIPES** podrá ser utilizada para abastecer las facilidades del Inmueble como, sin que sea limitativo, baños, lavamanos, regaderas, piscinas, entre otros. La misma no será recomendada para su ingestión por seres humanos o animales, y en tales casos **EL USUARIO** se compromete a mantener indemne a **FLORIPES** de cualquier acción, reclamación, demanda, judicial o extrajudicial, por cualquier efecto que pueda producir la dicha ingestión.

2.4 **FLORIPES** instalará un (1) medidor de suministro de agua por acometida. **EL USUARIO** se obliga proveer a **FLORIPES** y sus representantes autorizados, los derechos de propiedad, servidumbre y derecho de paso necesario para la instalación permanente de dicho medidores, así como el arreglo, a cargo de **EL USUARIO**, de cualquier desperfecto de plomería que a juicio de **FLORIPES** pueda afectar el sistema de distribución de agua.

2.5 **EL USUARIO** pagará una suma fija por concepto de consumo mínimo estimado de **cero a veinte (0 – 20m³) mensuales**. En caso de exceder el consumo mínimo, se facturará el consumo excedente sobre la base de la tarifa establecida por **FLORIPES** de tiempo en tiempo.

2.6 Existirá un monto fijo por derecho a conexión que será igual el equivalente en pesos dominicanos de **CUATROCIENTOS DOLARES (US\$400.00)** a la tasa de cambio administrativa vigente al momento de pago. Estos valores no incluyen los costos de tuberías, trabajos y adecuaciones que resultaren necesarios para llevar el suministro de la red general ante el domicilio del solicitante.

2.7 Todos los gastos de conexión de alimentadores, materiales, equipos y dispositivos usados para conectar a **EL USUARIO** desde la tubería matriz hasta sus facilidades, correrán por la cuenta de este último.

2.8 **FLORIPES** hará las máximas diligencias que sean posibles para suministrar el agua en forma continua, pero en caso de que dicho suministro sea interrumpido, o quede defectuoso por causa de Fuerza mayoritarias o daños en las líneas del sistema de **FLORIPES**, o por mantenimiento o reparaciones extraordinarias, sin que la enunciación anterior sea limitada, **FLORIPES** no asumirá responsabilidad alguna por los perjuicios que pudieran ser ocasionados o sufridos por **EL USUARIO**, así lo reconoce y conviene de manera expresa y formal este último.

2.9 En el caso de que **EL USUARIO** tenga que realizar trabajos que puedan perjudicar tanto técnica como económicamente a **FLORIPES**, aquel tendrá que atenerse a las exigencias de las normas que **FLORIPES** tenga publicada pueda publicar en un futuro a estos fines.

2.10 Si por cualquier razón **FLORIPES** se ve en la necesidad de realizar cortes de agua, esto no implicará una violación a este contrato y por la tanto **FLORIPES** no asume responsabilidad alguna por ello.

TITULO SEGUNDO

SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD

ARTICULO 3. SERVICIO MANTENIMIENTO EN GENERAL

3.1 **FLORIPES** prestará directamente o a través de terceros contratados al efecto, los servicios de mantenimiento, tratamiento y limpieza de calles interiores, áreas verdes, y demás áreas consideradas de uso público, y los servicios de Fumigación Externa y cualquier otro servicio que sea requerido por las autoridades medioambientales o gubernamentales en el futuro dentro de El Residencial.

3.2 Los servicios de recogida de residuos sólidos se realizarán mediante camiones recolectores autorizados que realizarán una ruta y horarios establecidos unilateralmente por **FLORIPES**. A tales efectos, **EL USUARIO** deberá depositar sus residuos en contenedores en lugares estratégicos y en cantidad suficiente para evitar tanto la dispersión de los desechos como romper con la armonía estética que caracteriza el proyecto. En tal sentido, **EL USUARIO** no podrá tener contenedores de desechos privados de ningún tipo situados en lugares visibles al público.

3.3. Los servicios de recogida de poda se regulan conforme al reglamento de convivencia del residencial.

3.4 Los servicios de fumigación externa a que se refiere este contrato serán realizados en zonas exteriores a la propiedad individual de **EL USUARIO**, ya sea de modo aéreo o terrestre, en el entendido de que para obtener servicios de fumigación interna, esta deberá solicitarlo a **FLORIPES** realizando un pago adicional por la misma.

ARTICULO 4. SERVICIOS GESTION DE SEGURIDAD

4.1 **FLORIPES** proveerá al proyecto de un servicio de vigilancia externa continua, mediante la contratación de una compañía especializada a tales efectos o con la contratación de un personal especializado en el área de vigilancia.

4.2 Este servicio de seguridad no exonera a **EL USUARIO** de tomar todas las precauciones debidas a los fines de evitar robos, entradas de extraños a su propiedad o agresiones físicas. Sin embargo, **EL USUARIO** reconoce y acepta que estará prohibida la contratación de servicios personal de seguridad adicional sin la autorización previa y escrita de **FLORIPES**.

4.3 Las partes convienen que el porte de arma de fuego solamente será permitido a los miembros de la seguridad del proyecto debidamente autorizado, así como a los vigilantes autorizados por la compañía contratada por **FLORIPES**, a la cual las partes reconocen responsabilidad exclusiva por los hechos de los dichos vigilantes.

4.4 Las partes acuerdan que el servicio de vigilancia externa y continua constituye un servicio de seguridad común y general, y que en el caso de que **EL USUARIO** desee los servicios de vigilancia particular y privada, deberá contratar los mismos separadamente con **FLORIPES**.

ARTICULO 5. PRECIO DE LOS SERVICIOS

5.1 Por los servicios de mantenimientos en general y gestión de servicios de vigilancia y seguridad indicados en el presente Título **EL USUARIO** pagará a **FLORIPES** una tarifa mensual que será detallada e incluida en la factura general de servicios.

TITULO TERCERO

FACTURACION, SANCIONES Y DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 6. FACTURA GENERAL DE SERVICIOS Y SANCIONES AL INCUMPLIMIENTO

6.1 Con el propósito de recibir el pago total de los servicios pactados en los diferentes Títulos del presente contrato, **FLORIPES** presentará a **EL USUARIO**, una factura general de servicios dentro de los primeros cinco 5 días de cada mes en el lugar que acuerden para la remisión o en el lugar donde esté localizada la propiedad. En este sentido, **EL USUARIO** reconoce la procedencia de los cobros de los servicios en la fecha establecida y releva a **FLORIPES** de la necesidad de acuse de recibo de las facturas en el entendido que la simple presentación de la misma obligará a **EL USUARIO** a realizar el pago de los servicios dentro del plazo establecido en el presente artículo.

6.2 Los montos facturados por todas las partidas de los servicios ofrecidos a **EL USUARIO** serán pagados por esta a **FLORIPES** en su totalidad y de manera indivisible, dentro de los diecisiete (17) días siguientes a la fecha de haber sido emitida la factura general de servicios correspondiente. La suspensión de uno de los servicios de manera temporal por causa mayor o cualquier otra causa no le confiere el derecho a **EL USUARIO** de pedir rebaja o descuentos de los valores presentados en la factura.

6.3 Queda convenido por las partes que es de la esencia del presente contrato que el importe de dicha factura, por el valor integro de los montos adeudados, sean pagados en pesos dominicanos o su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América a la tasa de cambio administrativa vigente al momento de pago.

6.4 Queda expresamente convenido entre las partes, que a la falta de pago de una cualquiera de las facturas presentadas por **FLORIPES** a **EL USUARIO**, o de no ser la misma pagada en su totalidad, en forma y plazos señalados en las secciones 6.2 y 6.3 de este contrato, **FLORIPES** podrá, sin necesidad de dar aviso por adelantado o agotar otros procedimientos amigables o no, discontinuar de inmediato el suministro a **EL USUARIO** de cualquier o todos los servicios regulados por el presente contrato, sin implicar ello ningún tipo de responsabilidad para **FLORIPES**. Es entendido entre las partes que mientras dure la suspensión o discontinuación de los servicios, **FLORIPES** continuará facturando a **EL USUARIO** la suma de **RD\$525.00** por concepto de carga de agua que es la tarifa mínimo vigente, la cual podrá ser variada en cualquier momento de vigencia del presente contrato por **FLORIPES**. Igualmente, **FLORIPES** continuará cargando el costo de los servicios que se brindan para el mantenimiento y vigilancia de las áreas públicas del Residencial que son calculados basados en la cantidad de metros cuadrados del solar más los metros cuadrados por área de construcción.

6.5 **FLORIPES** podrá proceder a igual manera y con las mismas consecuencias que aquellas establecidas en la sección 5.4 de este contrato, para los casos que **EL USUARIO** incumpla cualquiera de las obligaciones o deberes puestos a su cargo en los Reglamentos de Convivencia del **RESIDENCIAL COSTA BAVARO**.

6.6.- **EL USUARIO** reconoce el derecho de **FLORIPES** de cargar un interés de un dos (2%) por ciento mensual o fracción de mes a la factura por concepto de los servicios objetos del presente contrato.

6.7 En caso de que **FLORIPES** decida no hacer uso de sus prerrogativas indicadas en la sección 6.4 de este contrato, y por consiguiente a su solo juicio o decisiones decidirá continuar con el suministro de los indicados servicios, no obstante haber faltado **EL USUARIO** en su obligación de pagar la factura general de servicios, a los sesenta (60) días del vencimiento del pago se generará automáticamente una mora de un cinco por ciento (5%) mensual o fracción de mes a título de penalidad, calculados sobre el saldo insoluto de la deuda hasta su cancelación. Sin embargo, las partes expresamente conviene en que la decisión que tal sentido pueda tomar **FLORIPES**, en ningún momento o bajo ninguna circunstancia podrá constituir o interpretarse como una enmienda al presente contrato, o el otorgado de un plazo de gracia a favor de **EL**

INVERSIONES FLORIPES S.R.L.

USUARIO de pagar en su totalidad, en la forma y en los derecho de **FLORIPES** de suspender o discontinuar el suministro de cualquiera o de todos de los servicios aquí indicados en cualquier momento.

6.8 En el caso de que **FLORIPES** haya procedido de acuerdo a lo establecido en las secciones 6.4, 6.5, y 6.6 y **EL USUARIO** no haya realizado los pagos debidos, reparado los daños causados o, en general, acatado la sanción correspondiente en el plazo que a tales fines le haya otorgado **FLORIPES**, esta última podrá terminar unilateralmente, sin responsabilidad alguna, el presente contrato, en cuyo caso continuará cobrando a **EL USUARIO** los gastos establecidos en el ordinal 6.4 de este contrato, y sin que signifique una renuncia a sus derechos de reclamar los pagos o reparaciones debidas por **EL USUARIO** por los medios legales que considere necesarios.

6.9 Si **FLORIPES** ha terminado el presente contrato de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo anterior, **EL USUARIO** podrá solicitar la reinstalación de los servicios mediante la prueba del cumplimiento de sus obligaciones, la firma de un nuevo contrato de servicio y, esto último a opción de **FLORIPES**, el pago de una indemnización y el depósito de una fianza a ser determinados por esta última.

ARTICULO 7.- FACTURA POR OTROS CARGOS.-

7.1.- Además de los cargos por servicios contratados, la factura podrá reflejar los cargos por penalización o sanciones económicas fijadas por la administración del Residencial por violación a las normas o reglamentos del residencial que pudiese incurrir **EL USUARIO**, así como los gastos legales y honorarios profesionales que se incurriere en la corrección de la referida violación.

7.2- Igualmente, dicha factura podrá reflejar los gastos que se vea obligada a incurrir **FLORIPES** por culpa de **EL USUARIO**, en la protección del medio ambiente, salubridad, daños o destrucción o parcial de áreas públicas del residencial o cualquier otro gasto que se encuentre debidamente autorizado por el Reglamento de Convivencia del Residencial.

7.3. Los referidos gastos establecidos en los ordinales 7.1 y 7.2 de este contrato deberán ser cancelados con preferencia a los costos de los servicios objetos del presente contrato, y su no pago otorga derecho a **FLORIPES** de suspender o mantener suspendidos los mismos hasta tanto sea cancelado o pagado en su totalidad.

ARTICULO 8. PLANTA DE TRATAMIENTO

Es entendido que una vez concluida la planta de tratamiento de aguas negras que construye **FLORIPES**, **EL USUARIO** deberá asumir el costo de instalación de dicho servicio a su inmueble, así como los costos de mantenimiento y operación de la misma, el cual será fijado por **FLORIPES** de forma unilateral.

ARTICULO 9. CRUCE DE DEUDAS :EL USUARIO autoriza a FLORIPES para que transfieran a las cuentas

derivadas de este contrato, cualquier deuda que tuviere con motivo de la ejecución o terminación de cualquier otro servicio contratado con **FLORIPES**. Asimismo autorizan a **FLORIPES** a transferir cualquier deuda generada por este contrato a cualquier otro suministro contratado con **FLORIPES**.

ARTICULO 10. TITULARIDAD DEL CONTRATO.

EL USUARIO es el único titular del presente contrato. **EL USUARIO** acepta y reconoce que no podrá transferirlo sin antes obtener el consentimiento expreso a tales fines de **FLORIPES** y sin el cual comprometería su propia responsabilidad solidaria, permaneciendo así legalmente responsable por todos los montos que generase el presente contrato hasta tanto sean saldados; sin perjuicio de la facultad de

INVERSIONES FLORIPES S.R.L.

FLORIPES de suspender el suministro de los servicios hasta tanto el ocupante normalice su situación frente a **FLORIPES** y suscriba un contrato a su nombre.

ARTICULO 11. DISPOSICIONES GENERALES

11.1 **EL USUARIO** reconoce la facultad de **FLORIPES** de revisar las tarifas cobradas por los servicios suministrados de acuerdo este contrato, sin necesidad de dar aviso previo a **EL USUARIO**.

11.2 En caso de que la propiedad se encuentre localizada en un condominio o residencial individual, **EL USUARIO** reconoce que las tarifas por servicios establecidas en el presente acuerdo se refieren única y exclusivamente a los servicios objetos del presente contrato, independientemente de las cuotas que su condominio o residencial individual pudiere fijarles para el mantenimiento de sus respectivas aéreas comunes o públicas.

11.3 **EL USUARIO** reconoce que **FLORIPES** reserva el derecho de contratar con terceros el suministro de los servicios a los que se refiere el presente contrato.

11.4 El presente documento será efectivo y obligatorio solamente al ser suscrito y otorgado por **FLORIPES** y **EL USUARIO**. La suscripción del presente contrato en nombre de **FLORIPES** y **EL USUARIO** indica que las personas que firman tienen autoridad y faculta para firmar presente contrato en nombre de **FLORIPES** y **EL USUARIO**, según sea el caso.

11.5 Las partes convienen que cualquier otro servicio similar o no a lo indicados en el presente contrato, que sean requerido por **EL USUARIO**, no podrá ser contratado por éste con terceros, socios, sin notificarlo previamente a **FLORIPES**, debiendo ser contratados con **FLORIPES** en el caso de que esta última decida suministrarlos mediante la firma de un addendum al presente acuerdo.

11.6 Cada parte por medio del presente contrato estipula recíprocamente a favor de la otra parte y en nombre de los terceros vinculados a cada una de ellas, tales como sociedades controladas por estas o con participación considerable de las mismas, socios, empleados o representantes, su sumisión a lo pactado en el presente contrato, en el entendido de que ninguna parte, en tanto promitente, podrá prevalecerse de las faltas o incumplimiento de dichos terceros para violar las prescripciones de este contrato.

11.7 **EL USUARIO** reconoce y consiente que los derechos y obligaciones estipulados a favor y a cargo de **FLORIPES** en el presente contrato, podrán transferirse a una nueva compañía que se constituya en continuadora jurídica de **FLORIPES** como resultado de una fusión con terceras compañía o a una nueva compañía independiente y sin vinculación alguna con **FLORIPES**.

11.8 Las partes convienen que el presente contrato estará gobernado y será interpretado de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, y que en el caso de sufrir dificultades en su interpretación o en su ejecución las mismas serán de la competencia de los tribunales dominicanos.

11.9 Las partes acuerdan que el presente contrato podrá ser terminado en cualquier momento a solicitud de cualquiera de las partes y sin necesidad de alegar causa alguna. En caso de que la terminación sea realizada por **EL USUARIO** deberá previamente haber satisfecho todas las obligaciones de pago establecidas en el presente contrato.

11.10 Las partes acuerdan que es de la esencia del presente contrato que los servicios a los cuales se refiere sean prestados de manera conjunta e indivisible, por lo tanto en caso de que **EL USUARIO** solicite la terminación de uno o varios de los servicios a los que se refiere el presente contrato, **FLORIPES** se reserva el derecho de dar por terminados los servicios restantes a de beneficiarse por concepto de indemnización de un ajuste inmediato aumentando las tarifas aplicables a los mismos.

INVERSIONES FLORIPES S.R.L.

11. 11 La disposición del artículo 11.9 no aplican a favor de **EL USUARIO** para casos de Condominios o propiedades indivisas.

11. 12 En caso de que las partes decidan dar por terminado el presente acuerdo de servicio, es entendido que **FLORIPES** seguirá cobrando a **EL USUARIO** el costo correspondiente al uso y mantenimiento de las zonas públicas.

11. 13 **EL USUARIO** reconoce que en caso de terminación del presente contrato no tendrá derecho a utilizar las facilidades de las áreas de playa y zonas deportivas del Residencial.

11.14 Para todos los fines y consecuencias del presente contrato, las partes eligen domicilio en las formas siguientes: **FLORIPES** en su oficina de Administración, en sus oficinas administrativas localizadas en el residencial Costa Bávaro, sito _____, Bávaro, municipio de Higüey, provincia de La Altagracia, y **EL USUARIO**, en el domicilio señalado al principio del presente contrato.

11.15 Las partes aceptan todas las estipulaciones contenidas en el presente contrato y para lo no previsto en el mismo se remiten al derecho común.

HECHO Y FIRMADO en dos (2) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes, en la localidad de Punta Cana, Municipio de Villa Salvaleon de Higüey, provincia La Altagracia, República Dominicana, a los _____ () días del mes de _____ e del año dos mil ____ ().

POR **FLORIPES**:

POR **EL USUARIO**:

Yo, _____, Abogado-Notario público de los del numero _____ del municipio de Villa Salvaleon de Higüey, provincia La Altagracia, sello hábil y miembro activo del colegio Dominicano de Notarios, Inc., CERTIFICO Y DOY FE que por ante mi comparecieron los señores _____ Y _____, de generales anotadas, quienes me declaran que las firmas que anteceden son las misma que acostumbran usar en todos los actos de sus vidas. En la localidad de Punta Cana, Municipio de Villa Salvaleon de Higüey, provincia La Altagracia, Republica Dominicana, los _____ (____) días del mes de _____ del año dos mil ____ (____).

Notario Público