



LAND & BUSINESS
ATTORNEYS

CONTRATO DE PROMESA BILATERAL, EXCLUSIVA E IRREVOCABLE DE COMPROAVENTA DE FINCA

Entre nosotros,

RESIDENCIAS AVANTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, una sociedad constituida, organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Costa Rica, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno- seiscientos ochenta y cuatro mil ochocientos dieciocho, con domicilio en San José, Rohomoser, Edificio Torre Sol, Piso número uno, representada en este acto por el señor **ROBERTO JOSÉ ACOSTA SOLIS**, mayor de edad, vecino de San José, portador de la cédula de identidad número uno – mil trescientos veintiuno – cero quinientos setenta y cinco (en adelante la “**Promitente Vendedora**”);

FOMENTO URBANO, SOCIEDAD ANÓNIMA, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno- veintinueve mil setecientos veinte, con domicilio social en la ciudad de San José, Sabana Norte, doscientos metros al norte y setenta y cinco al este del Instituto Costarricense de Electricidad, representada en este acto por los señores **GEORGE BLAU WEINSTOCK**, mayor de edad, casado una vez, Ingeniero, vecino de Pavas, San José, con cédula uno- cuatrocientos trece-mil doscientos, en su condición de Tesorero de la Junta Directiva, y **LUIS ROBERTO MONTERO ANDERSON**, mayor de edad, Administrador de Empresas, casado un vez, vecino de San Rafael de Escazú, portador de la cédula de identidad número uno-cero setecientos veintidós-cero seiscientos noventa y uno, en su condición de apoderado generalísimo (en adelante el “**Promitente Compradora**”);

Ambos, LA PROMITENTE VENDEDORA Y LA PROMITENTE COMPRADORA en adelante se nombrarán en conjunto "LAS PARTES".

LAS PARTES hemos convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA BILATERAL EXCLUSIVA E IRREVOCABLE DE COMPROAVENTA DE LA FINCA FILIAL 2-200251-000**, con plano catastrado número A-1860200-2015, contrato que se regirá por la Legislación Civil y Mercantil vigente y concordante, por la buena fe y por las siguientes cláusulas y estipulaciones:

PRIMERA: LA PROMITENTE VENDEDORA es el propietario del inmueble de la provincia de Alajuela, matrícula de folio real **DOS – DOSCIENTOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y**



LAND & BUSINESS
ATTORNEYS

UNO – CERO CERO CERO, con la siguiente descripción: **Naturaleza**: Terrenos de cultivos con una casa, **Situación**: Distrito Segundo, San José, Cantón Primero, Alajuela, de la Provincia de Alajuela. **Linderos: Norte**: Calle, Carmen Murillo, **Sur**: Parana Sociedad Anónima, **Este**: Maria Dagmara Facio Fernández, **Oeste**: Antonio Cruz Delgado y Parana Sociedad Anónima. **Medida total**: veintiocho mil ciento cinco metros cuadrados.

SEGUNDA: El presente contrato tiene por objeto el estipular las condiciones por las cuales LA PROMITENTE VENDEDORA, promete vender, y LA PROMITENTE COMPRADORA se compromete a comprar, en las condiciones que se dirán, LA PROPIEDAD, descrita en la cláusula primera anterior.

TERCERA: LAS PARTES manifiestan que cuentan con la capacidad legal suficiente para ejecutar el presente documento.

CUARTA: El plazo de esta Promesa para realizar la venta de la Finca es de TREINTA días, contados a partir del día de hoy; es decir, la Promesa vencerá el día treinta de agosto de dos mil diecinueve.

LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a que, en el plazo máximo de 29 días naturales, contados a partir de la firma de este contrato, podrá fin y obtendrá un finiquito legal en todos y cada uno de los procesos de reclamos que se encuentra vigentes ante el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), así como cualquier opción de compra firmada con terceros relacionadas con el proyecto CONDIMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL AVANTE a nombre de H SOLIS INMOBILIARIA, S.A. con cédula de persona jurídica número 3-101-683201 que fue comercializado como futuro desarrollo en la propiedad objeto del presente contrato.

Adicionalmente, LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a ponerle fin y obtener un finiquito legal en el mismo plazo anteriormente indicado, al proceso Judicial Ordinario por incumplimiento contractual y daños y perjuicios que se tramita bajo el expediente 18-000212-0181-CI-2, promovido por Miguel Alberto Cordero Fernández en contra de LA PROMITENTE VENDEDORA y H SOLIS INMOBILIARIA, S.A.

De no poder cumplir LA PROMITENTE VENDEDORA con lo indicado anteriormente, se procederá a extender el plazo del presente contrato por un plazo de 30 días naturales de forma automática.



LAND & BUSINESS
ATTORNEYS

Finalmente, LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a que, durante el plazo del presente contrato, firmará sin restricción alguna, todos los documentos y notas necesarios solicitados por LA PROMITENTE COMPRADORA, para iniciar con la obtención de permisos para el desarrollo del proyecto.

QUINTA: El precio de LA PROPIEDAD objeto del presente contrato, es la suma de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES** exactos, moneda de curso legal de Estados Unidos de América, (US\$1,425,000.00), suma que será cancelada por LA PROMITENTE COMPRADORA a LA PROMITENTE VENDEDORA de la siguiente forma:

1. OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DÓLARES, mediante cheque certificado a nombre de **H SOLÍS INMOBILIARIA, cédula jurídica 3-101-683201** al momento de la firma de la escritura de compraventa. A pesar de que el cheque certificado no sea emitido a nombre de la PROMITENTE VENDEDORA, los pagos hechos en a nombre de **H SOLÍS INMOBILIARIA, cédula jurídica 3-101-683201** serán liberatorios; y
2. QUINIENTOS SETENTA MIL DÓLARES, en un plazo de 12 meses a partir de la firma de la compraventa, monto que le será garantizado a La Promitente Vendedora mediante el otorgamiento a favor de **H SOLÍS INMOBILIARIA, cédula jurídica 3-101-683201** de una garantía bancaria emitida por el Banco de Costa Rica.

SEXTA: La PROMITENTE COMPRADORA podrá ceder esta opción a una persona jurídica o física que forme parte del mismo grupo de interés económico, en los mismos términos en que se le otorgó, siempre y cuando le informe a la Promitente Vendedora por escrito. Si esta no formara parte del mismo grupo de interés económico, deberá contar con una autorización de la PROMINENTE VENDEDORA.

SETIMA: LA PROMITENTE COMPRADORA en este acto se compromete con **Constructora Hernán Solís S.R.L, cédula jurídica 3-102-008555**, a que una vez sea abierto el proceso de licitación para la construcción de la infraestructura del proyecto que se realizará en la propiedad objeto del presente contrato, será la primera en ser invitada a licitar, así como tendrá el derecho de igualar la mejor oferta económica en caso de que su primera oferta no fuera la ganadora siempre y cuando cumpla con las mismas condiciones y plazos de entrega de la oferta ganadora. Este derecho se mantendrá vigente si la prominente compradora transfiriese la propiedad a otra sociedad del mismo grupo de interés económico.



LAND & BUSINESS
ATTORNEYS

OCTAVA: En caso de que la compraventa no se llegare a realizar dentro del plazo convenido, por causas exclusivamente imputables al PROMITENTE COMPRADORA, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad alguna.

Queda entendido que, si esto ocurre, este contrato queda rescindido de pleno derecho sin responsabilidad de su parte y la PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad total de disponer de la Propiedad como cosa propia y como mejor conviniere a sus intereses. Igualmente, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá retener y disponer de cualquier suma que hubiese recibido a cuenta del precio de compra.-

NOVENA: En caso de no formalizarse la compraventa en el plazo indicado por causas exclusivamente imputables a la PROMITENTE VENDEDORA, la PROMITENTE COMPRADORA tendrá el derecho de optar por la ejecución del contrato y adquirir la propiedad, o en su defecto, dar por terminado el presente contrato.

DECIMA: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza y se compromete formal e irrevocablemente, para el día de la compraventa del inmueble a lo siguiente:

- a. Entregar las certificaciones de pago de impuestos de la propiedad.
- b. Entregar los finiquitos indicados en la cláusula cuarta del presente contrato.
- c. Que, en el eventual caso de formalizar la venta de **LA PROPIEDAD**, en el plazo de vigencia de la garantía que será constituida a su favor, surgen demandas o reclamos de terceros por el proyecto CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL AVANTE a nombre de H SOLIS INMOBILIARIA, S.A. que: Anote o grave LA PROPIEDAD; u Obstaculice, penalice o comprometa de manera directa ante el Ministerio de Economía, Industria y Comercio el proyecto urbanístico que pretende desarrollar LA PROMITENTE COMPRADORA, RESIDENCIAS AVANTE SOCIEDAD ANÓNIMA se compromete a presentar eficazmente, en un plazo no mayor de cinco días hábiles desde su comunicación por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA o la Autoridad correspondiente, una solicitud de sustitución de garantía ante el despacho administrativo o judicial que haya ordenado el gravamen, que permita la liberación del activo o proceso que se haya gravado y que directamente perjudique el desarrollo de LA PROMITENTE COMPRADORA. De no solucionarse satisfactoriamente en: i) Antes de finalizar el plazo de la garantía otorgada por LA PROMITENTE COMPRADORA; ii) Si la sustitución de la garantía es rechazada por el despacho administrativo o judicial que haya ordenado el gravamen, o iii) en un plazo prudencial de treinta días naturales desde la notificación del proceso por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA o la Autoridad correspondiente, plazo que se extenderá automáticamente treinta días naturales más, si la Autoridad Correspondiente no ha emitido resolución al vencimiento de los primeros treinta días, LA PROMITENTE COMPRADORA tendrá el derecho de proceder a pagar los montos reclamados y deducir los mismo del monto de la garantía.



LAND & BUSINESS
ATTORNEYS

DECIMA PRIMERA: LAS PARTES acuerdan que los gastos de la compraventa y la constitución de la garantía bancaria serán cancelados exclusivamente por LA PROMITENTE COMPRADORA. Asimismo, es claro para ambas Partes, que todos los documentos legales serán gestionados por los abogados de LA PROMITENTE COMPRADORA.

DECIMA SEGUNDA: LAS PARTES acuerdan que el pago de la comisión de venta correspondiente a la suma de SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES más el IVA, será cancelado por LA PROMITENTE COMPRADORA. Esta suma no forma ni formará parte del precio de compra ni podrá deducirse de pago alguno a la PROMITENTE VENDEDORA.

DECIMA TERCERA: Todas las controversias y/o diferencias que pudieran relacionarse con, o derivarse del presente contrato, de su cumplimiento, incumplimiento, ejecución, liquidación y/o interpretación, se resolverán por la vía arbitral, de conformidad con el Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, quien administrará el arbitraje y a cuyas normas las partes se someten en forma incondicional. El arbitraje será de derecho y será tramitado por un tribunal integrado por tres miembros designados de la siguiente manera: cada una de las partes designará a un miembro del tribunal, y el tercer árbitro será nombrado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, quien ejercerá las funciones de presidente del tribunal; Los gastos y honorarios por este concepto serán asumidos por la parte perdidosa, todo de conformidad con el Laudo Arbitral.

DÉCIMA CUARTA: NOTIFICACIONES Y LUGAR DE PAGO: Las partes señalan expresamente para recibir todo tipo de notificaciones o comunicaciones entre ellas y en caso de incumplimiento de las obligaciones que aquí contraen, el siguiente domicilio:

PROMITENTE VENDEDORA: Al correo electrónico: roberto@hsolis.com; acarmona@hsolis.com

PROMITENTE COMPRADORA: Al correo electrónico: luis.montero@fomentourbano.co.cr

Bastará con enviar una comunicación a cualquier de LAS PARTES de este contrato, al correo electrónico aquí indicados, con el fin de que se les considere debidamente notificados. Cualquier cambio de correo electrónico para atender notificaciones de una de las partes, le deberá ser notificado por escrito a la otra parte del presente contrato. De lo contrario, toda notificación realizada en las direcciones indicadas en este documento se tendrá como válida.

DÉCIMA QUINTA: Se estima el presente contrato para efectos fiscales en una suma equivalente a **UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES** exactos, moneda de curso legal de Estados Unidos de América, (US\$1,425,000.00).



LAND & BUSINESS
ATTORNEYS

DÉCIMA SEXTA: Ambas partes se autorizan mutuamente a protocolizar el presente contrato sin necesidad de citación o compulsa para que la otra comparezca ante Notario.

DÉCIMA SETIMA: Las partes manifiestan haber leído y discutido amplia y libremente todas y cada una de las cláusulas de este contrato, consideradas todas individual y conjuntamente, siendo la redacción y contenido final de este contrato la más fiel declaración de sus libres, expresas y coincidentes voluntades. Por lo anterior, toda conversación, comunicación o acuerdo previo, verbal o escrito, anterior a este contrato, se deja sin efecto legal alguno, al ser completamente sustituidos por este acuerdo definitivo de voluntades.

Cualquier modificación al presente contrato deberá constar por escrito y estar firmada por las partes contratantes.

En fe y garantía de lo anteriormente expuesto, ambas partes firmamos el día treinta de julio DEL DOS MIL DIECINUEVE.

ROBERTO JOSÉ ACOSTA SOLIS
RESIDENCIAS AVANTE, SOCIEDAD ANÓNIMA

GEORGE BLAU WEINSTOCK

LUIS ROBERTO MONTERO ANDERSON
FOMENTO URBANO, SOCIEDAD ANÓNIMA