**CONTRATO DE RESERVA**

En la ciudad de Guatemala, el FechaInicial99, Nosotros:

**ALVARO ROBLES SAMAYOA,** de treinta y dos años, casado, arquitecto, guatemalteco, con domicilio en el departamento de Guatemala, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número dos mil cuatrocientos veintinueve, noventa y siete mil setecientos ocho, cero ciento uno (2429 97708 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de **PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad **HEROCHA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, a quien en el curso del presente contrato se le podrá denominar simplemente como “LA FUTURA VENDEDORA” personería que me acreditó con su Nombramiento contenido en Acta Notarial autorizada en la ciudad de Guatemala, por el Notario Luis Pedro Bermejo Quiñónez, con fecha seis de agosto del año dos mil catorce, inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo registro cuatrocientos treinta y dos mil ochocientos diez (432,810), folio doscientos treinta y siete (237), del libro trescientos sesenta (360) de Auxiliares de Comercio. La entidad **HEROCHA, SOCIEDAD ANÓNIMA** se encuentra inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo registro ciento tres mil ochocientos veintiuno (103,821), folio quinientos seis (506), libro ciento noventa y siete (197) de Sociedades Mercantiles.

**NombreCliente99** de Edad99 años, EstadoCivil99, Profesion99, Nacionalidad99, con domicilio Domicilio99, y me identifico con el Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación número DPI99, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, y comparezco Propio99 Representante99 En el curso del presente contrato se le podrá denominar simplemente como “LA FUTURA COMPRADORA”.

Manifestamos estar en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles y que por este acto hacemos constar que celebramos el presente CONTRATO DE RESERVA, contenido en las cláusulas siguientes:

**PRIMERA: ANTECEDENTES.**

Manifiesta el señor **ALVARO ROBLES SAMAYOA**, que su representada HEROCHA, SOCIEDAD ANÓNIMA es propietaria del siguiente bien inmueble.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **#** | **FINCA** | **FOLIO** | **LIBRO** | **ÁREA** | **DIRECCIÓN** |
| 1 | **4334** | **334** | **869 E de Guatemala** | **1,280.14 m2** | 3 calle 9-90 de la zona 10, Colonia Ciudad Vieja, Ciudad de Guatemala, Guatemala |

Dicho inmueble en un futuro se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal, en el que se creará el Edificio de Apartamentos denominado FABRA CIUDAD VIEJA.

En el momento en que se cree el régimen de propiedad horizontal del Edificio FABRA CIUDAD VIEJA, se le estará creando una identificación registral independiente a cada una de esas unidades o apartamentos y a los parqueos. Asimismo, para la regulación recíproca de las relaciones de vecindad y Edificio, así como lo referente a la administración y atención de los servicios comunes se aprobará e incluirá en la Escritura Pública que de nacimiento al régimen de propiedad horizontal el Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio a construirse.

Continúa manifestando **ALVARO ROBLES SAMAYOA**, en nombre de su representada, que sobre la finca identificada, no pesan gravámenes, anotaciones, ni limitaciones que puedan afectar los derechos de terceros.

**SEGUNDA: ENTREGA DE LA RESERVA.**

Manifiesta, **ALVARO ROBLES SAMAYOA**, en la calidad con que actúa, que por este acto la entidad HEROCHA, SOCIEDAD ANÓNIMA, recibe de NombreCliente99, la cantidad de Enganche99 con el objeto de reservar el derecho a suscribir una promesa compraventa sobre los siguientes inmuebles a construirse dentro del Edificio FABRA Ciudad Vieja:

Descripción del Apartamento, bodega y parqueos:

1. DetalleInmuebles99

El precio pactado por las partes por los inmuebles es el siguiente: PrecioVenta99, incluido impuestos, a razón de: DetallePrecioMt299. La FUTURA VENDEDORA se reserva el derecho de utilizar el tratamiento especial para áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios autorizado en el artículo 35 “A” Decreto 10-2012 y sus reformas (Ley de Actualización Tributaria, Libro del Impuesto sobre la Renta), consistente en vender a un treinta por ciento del valor expuesto anterioridad una acción de una entidad que preste servicios a los propietarios, tales como mantenimiento, agua o conservación de áreas comunes.

La FUTURA COMPRADORA ha tenido a la vista los planos de los futuros inmuebles, los cuales forman parte integrante del presente contrato.

**TERCERA: DERECHOS, OBLIGACIONES Y PENALIZACIONES:**

La reserva que el día de hoy se entrega otorga los siguientes derechos, obligaciones y penalizaciones:

1. Otorga a LA FUTURA COMPRADORA el derecho de preferencia de compra sobre los inmuebles descritos en la cláusula segunda, siempre que se otorgue licencia de construcción por parte de la Municipalidad de Guatemala y LA FUTURA VENDEDORA construya el Edificio de FABRA Ciudad Vieja.
2. Otorga a LA FUTURA COMPRADORA el derecho de adquirir los inmuebles al precio establecido en la cláusula segunda, siempre que se otorgue licencia de construcción por parte de la Municipalidad de Guatemala y LA FUTURA VENDEDORA construya el Edificio de FABRA Ciudad Vieja.
3. Para que LA FUTURA COMPRADORA pueda ejercer su derecho de preferencia de compra al precio acordado deberá suscribir un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA cuando la entidad Herocha, Sociedad Anónima así lo requiera.
4. Si a LA FUTURA VENDEDORA no se le autoriza por la Municipalidad de Guatemala la construcción del Edificio, decide no ejecutar el proyecto o decide abstenerse de realizar la venta a favor de la FUTURA COMPRADORA, existirá una penalización de un cinco por ciento anual del monto entregado en concepto de reserva, y deberá devolver íntegramente el monto entregado en concepto de reserva a favor de la FUTURA COMPRADORA.
5. Si la FUTURA COMRPADORA decide no celebrar la Promesa de Compraventa con la entidad Herocha, Sociedad Anónima al momento de serle requerida o se retracta en la adquisición del apartamento reservado perderá a favor de la FUTURA VENDEDORA el cien por ciento (100%) del monto entregado en concepto de reserva.

**CUARTA: ACEPTACIÓN.**

Manifestamos, **ALVARO ROBLES SAMAYOA**, en la calidad con que actúo; y NombreCliente99, que aceptamos expresamente el presente contrato en todas sus partes y cláusulas y en manifestación de nuestra voluntad firmamos este documento en todas sus hojas (2). Extendemos el presente documento, en dos originales.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ALVARO ROBLES SAMAYOA** NombreCliente99

HEROCHA, S.A

En la ciudad de Guatemala, el FechaDocumento99, el Infrascrito Notario DOY FE que las firmas que anteceden puestas al pie de un contrato de promesa de compraventa que consta de 2 hojas, las que sello y firmo son AUTENTICAS por haber sido puestas el día de hoy ante mí por las personas siguientes: a) **ALVARO ROBLES SAMAYOA**, persona de mi anterior conocimiento, quien actúa en su calidad de PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTANTE LEGAL de la entidad HEROCHA, SOCIEDAD ANÓNIMA, persona de mi anterior conocimiento, y b) NombreCliente99, quien por no ser de mi anterior conocimiento, se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI) DPI99 extendido por el Registro Nacional de las Personas. Los otorgantes firman nuevamente La presente acta de legalización.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ALVARO ROBLES SAMAYOA** NombreCliente99

HEROCHA, S.A