**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

En la ciudad de Guatemala, el \_\_FechaInicial99\_\_ del año dos mil dieciséis, **Nosotros:**

1. **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**, lo cual acredito con mi 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 y en el curso del presente contrato se le podrá denominar simplemente como “**LA PROMITENTE VENDEDORA**”.

1. Clientes99

Manifestamos estar en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles y que por este acto hacemos constar que celebramos el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE (S) y ACCIÓN**, contenido en las cláusulas siguientes:

**PRIMERA: ANTECEDENTES.**

1. **DEL EDIFICIO FABRA CIUDAD VIEJA.**

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 a un Régimen de Propiedad Horizontal en el que se creará el Edificio de Apartamentos denominado **FABRA CIUDAD VIEJA** (en adelante el Edificio), el cual constará de áreas privadas y elementos comunes (generales y limitados) que serán distribuidos de la siguiente manera:

1. **Sótano 3:** Estacionamiento de propietarios, bodegas, área de circulación de vehículos, pasillos de área común, bodegas de uso para la Administración del Edificio.
2. **Sótano 2:** Estacionamiento de propietarios, bodegas, área de circulación de vehículos, pasillos de área común, servicio sanitario para uso del personal de la Administración del Edificio y empleados de los propietarios.
3. **Sótano 1:** Estacionamiento de propietarios, bodegas, área de circulación de vehículos, pasillos de área común, servicio sanitario para uso del personal de la Administración del edificio y empleados de los propietarios.
4. **Planta Baja:** Planta de tratamiento de aguas residuales, vestíbulo de ingreso peatonal al Edificio, locales comerciales (privados), estacionamientos para uso general, área de lavado de vehículos, cuarto para basura, cuarto eléctrico, oficina administrativa, generador eléctrico de emergencia, área de carga y descarga, bodegas (privadas), área de circulación de vehículos y pasillos de área común.
5. **Nivel 1:** Salón social para eventos de propietarios, salón social para uso exclusivo de los propietarios (acceso limitado), apartamentos y pasillos de área común.
6. **Nivel 2 al 10:** Apartamentos y pasillos de área común.
7. **Nivel 11:** Apartamentos, salón social en terraza, gimnasio, lavandería, centro de negocios, y pasillos de área común.
8. **Niel 12:** Tanque elevado de agua potable (fría y caliente), cuarto de bombas, cuarto de máquinas de elevadores, sistema de colectores solares para calentamiento de agua potable (privado) y sistema de pararrayos.

El número de apartamentos, locales comerciales, bodegas y parqueos, sus áreas, la distribución y ubicación podrán variar de conformidad con lo que sea requerido por las autoridades municipales o por reestructuración del diseño del Edificio por parte de **HEROCHA, S.A**.

Para la regulación recíproca de las relaciones de vecindad, así como lo referente a la administración y atención de los servicios comunes se aprobará e incluirá en la Escritura Pública en la que se constituya el Régimen de Propiedad Horizontal el **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN** del Edificio. Dentro de las regulaciones con que contará el **REGLAMENTO** se incluirán las siguientes:

1. Obligatoriedad de residentes a regir su conducta según las Normas de Convivencia del Edificio.
2. Limitación al derecho de propiedad relativa a la facultad de la administración del Edificio Fabra Ciudad Vieja para sancionar e inclusive suspender servicios prestados a residentes/inquilinos por incumplimiento en el pago a las cuotas de mantenimiento y gastos comunes que se defina por la Asamblea de Propietarios.
3. Limitación al derecho de propiedad relativa a la facultad de la administración del Edificio Fabra Ciudad Vieja para sancionar por violación de las Normas de Convivencia del Edificio.
4. Limitación al derecho de propiedad relativa a la obligatoriedad de solicitar a la Junta Directiva autorización para la venta y arrendamiento de los bienes inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, de acuerdo a los procedimientos definidos en el Reglamento.
5. Reglamentación sobre la forma, tiempo y modo de uso de las instalaciones comunes de acceso limitado.
6. Limitaciones sobre horarios de uso de instalaciones comunes, reuniones, volumen de aparatos, y otros que se consideren necesarios y convenientes.
7. Se hace de conocimiento de EL PROMITENTE COMPRADOR que el edificio contará con espacio para estacionamiento de vehículos para los visitantes de los comercios y/o los apartamentos del edificio; este servicio de estacionamiento será de carácter privado, por ende, el usuario se sujeta a la tarifa establecida por el uso del mismo.

El servicio de mantenimiento y conservación de las áreas comunes lo brindará una entidad cuyos accionistas serán los propietarios de las unidades independientes creadas en el Régimen de Propiedad Horizontal. La titularidad de una acción de dicha entidad dará derecho a su propietario a la participación en las decisiones que dicha entidad estipule sobre el uso, mantenimiento y conservación de las áreas comunes, y su tenencia permite el uso de las áreas comunes limitadas del Edificio, de acuerdo a las normas específicas que se reglamentarán.

**SEGUNDA: DE LA PROMESA DE VENTA DEL APARTAMENTO Y LA ACCIÓN.**

La entidad **HEROCHA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, **PROMETE VENDER** a el **PROMITENTE COMPRADOR** un título de acción y los bienes inmuebles que se describen a continuación de conformidad con las estipulaciones siguientes:

1. **DESCRIPCIÓN**:
2. Inmuebles99
   * + 1. DetalleInmueb99

Dentro de las áreas antes descritas se incluyen las áreas de columnas, ducto de instalaciones y soportes estructurales. Las divisiones y acabados con que cuenta el apartamento ya son conocidas por el **PROMITENTE COMPRADOR**.

1. **MODIFICACIONES:** Ambas partes establecen que el diseño del inmueble podrá variar de común acuerdo, debiéndose dejar constancia por escrito, tanto de su aceptación como del precio de la modificación y su forma de pago. Para dicho efecto al momento de recibir una solicitud de cambio en el diseño, **HEROCHA, S.A,** generará una orden de cambio, la cual deberá contener el incremento o disminución de valor con respecto a la obra originalmente diseñada, y fijará las condiciones de pago en caso de haber un incremento.

Para que **HEROCHA, S.A.** proceda a realizar dichos cambios se deberá contar con autorización y aceptación de las condiciones pactadas en dicha orden de cambio, y deberá haberse cumplido las condiciones de pago. Si los pagos estipulados en la orden de cambio no fueran aceptados, o habiendo sido aceptadas no se hubiere cumplido con las condiciones y plazos de pago estipulados, **HEROCHA, S.A.** cumplirá con la entrega de los inmuebles de conformidad con lo prometido en este documento. Este mismo procedimiento aplicará para cualquier tipo de cambio o modificación solicitado, ya sea que el mismo sea en acabados, tipo de artefactos a instalarse, pisos, cantidad, calidad y ubicación de enchufes, toma-corrientes y cualquier otro tipo de cambio a realizarse al plano original entregado y firmado por este acto.

Las partes aceptan que podrá existir un margen de variación del seis por ciento (6%), de disminución o aumento, en el área del inmueble a adquirirse, sobre la cual no existirá variación en el precio. Dentro de este rango las partes acuerdan que no podrá alegarse incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y el **PROMITENTE COMPRADOR** estará obligado a adquirir el inmueble al precio acordado. Si el área de los inmuebles varía fuera del rango acordado, sí existirá un incremento o disminución del precio, y para esos efectos se tomará como base para determinar el nuevo precio lo siguiente:

* + - * 1. **El precio por metro cuadrado del apartamento será de: $\_\_\_\_\_\_\_\_ por metro cuadrado**
        2. **El Precio por metro cuadrado de bodega será de: $\_\_\_\_\_\_\_\_por metro cuadrado.**

Los precios anteriormente expuestos no incluyen los impuestos que gravan la venta de los inmuebles y la acción.

1. **PRECIO:** El precio global por la venta de los inmuebles y acción prometidos en venta será de:

**PrecioVenta99**, incluidos el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y el Impuesto de la Ley del Timbre y Papel Sellado para Protocolos, los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

**C.1 DE LOS INMUEBLES**. El precio global de la venta prometida por los bienes inmuebles (Apartamento y parqueo) será de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, incluido el el Impuesto al Valor Agregado (IVA) (12%).

**C.2. DE LA ACCIÓN.** El precio global de la acción prometida en venta es de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, incluido el Impuesto de la Ley del Timbre Fiscal y Papel Sellado Especial para Protocolos (3%).

De antemano acuerdan las partes que todo aumento en los costos de las materias primas, fuera del control de **LA** **PROMITENTE VENDEDORA** (hierro, cemento, entre otros de similar naturaleza) aumentará el precio global de la venta prometida. Al efecto, **LA PROMITENTE VENDEDORA** deberá avisar, por los medios establecidos en el presente contrato, del aumento en el precio. El **PROMITENTE COMPRADOR** tendrá cinco días hábiles para manifestar su inconformidad, transcurrido dicho plazo, se tendrá por aceptado el cambio. La inconformidad en el nuevo precio global del inmueble dará derecho al **PROMITENTE COMPRADOR** de rescindir el presente contrato sin ninguna penalización de su parte, lo cual deberá comunicar expresamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Si el **PROMITENTE COMPRADOR** solicita financiamiento con el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) se aumentará el precio global del inmueble de acuerdo a los gastos de cierre que en su momento determine **LA PROMITENTE VENDEDORA**

Si los pagos fueran en quetzales el tipo de cambio será el tipo de cambio del día de acuerdo al Banco de Guatemala.

1. **FORMA DE PAGO:** El precio por los bienes prometidos en venta será pagado en su totalidad por el **PROMITENTE COMPRADOR** en la forma siguiente:
2. Reserva99.

Se pacta que las arras del presente contrato constituirán un diez por ciento (10%) del valor de los bienes prometidos en venta, sin incluir impuestos, equivalente a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Si el incumplimiento se diera antes de que el **PROMINENTE COMPRADOR** haya abonado la suma pactada en arras, será la suma efectivamente pagada a dicha fecha la que constituirá las arras del presente contrato.

1. **INTERESES Y MORAS:** La suma adeudada por el saldo de la promesa de venta no devengará intereses. Sin embargo, en el caso de que las amortizaciones mensuales pactadas no sean canceladas a más tardar después de los quince días en que debió ser pagada, el recargo por mora será del cinco por ciento (5%) sobre el saldo deudor hasta su pago efectivo.
2. **PLAZO:** El plazo de la presente promesa de compraventa de los inmuebles y acción mencionada vencerá:

**El quince de enero del año dos mil diecisiete**, fecha en la cual se deberá formalizar la escritura de compraventa con el **PROMITENTE COMPRADOR**. Para dicha fecha el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá haber cancelado la totalidad del precio pactado.

El plazo del presente contrato podrá a la sola discreción de **LA PROMITENTE VENDEDORA** prorrogarse hasta por seis (6) meses adicionales al plazo pactado, lo cual se le hará saber al **PROMITENTE COMPRADOR** a más tardar dos meses previo al vencimiento de la presente promesa de compraventa o sus prorrogas. En este caso, todos los pagos a que el **PROMITENTE COMPRADOR** se ha obligado contra entrega de los bienes prometidos en venta se deberán realizar en la nueva fecha pactada.

La entrega del apartamento prometido en venta se hará en el momento que se reciba con cheque de caja el monto adeudado por el presente contrato, o bien, en caso se haya gestionado para su pago un crédito bancario, en el momento que la institución bancaria haga efectivo el desembolso del mismo. Si esto no ha sucedido, la unidad **NO SERÁ ENTREGADA EN POSESIÓN.**

Durante el tiempo que le tome **PROMITENTE VENDEDOR** terminar todo el Edificio y cualquier reparación que pudiera ser necesaria, el **PROMITENTE COMPRADOR** acepta desde ya lo siguiente: **i)** Exonera a la Promitente Vendedora de cualquier reclamo por molestias y/o daños que pudiera causarles la presencia de los trabajadores y el desarrollo de las construcciones pendientes; **ii)** Se compromete a aceptar todas aquellas instalaciones que hubieran de colocarse en el Edificio. **iii)** Se sujeta a las disposiciones que emita **LA PROMITENTE VENDEDORA** para asegurar el normal y seguro desarrollo de las actividades de construcción.

1. **DEL INCUMPLIMIENTO DEL PROMITENTE COMPRADOR:** Será causal de incumplimiento de la presente promesa de compraventa por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, si el mismo no acredita lo siguiente: a) ser titular o haber cancelado totalmente, la acción prometida en venta. b) Si el **PROMITENTE COMPRADOR** incumpliere en realizar cualquiera de los pagos a que se ha obligado de conformidad con la presente promesa de compraventa; c) si llegado el vencimiento del plazo de la presente promesa el **PROMITENTE COMPRADOR**: c.1) No hubiere cancelado totalmente el precio pactado, o c.2) Se negare a suscribir el contrato de compraventa por este acto prometido, y no compareciere a formalizarla el día de vencimiento del presente contrato en lugar indicado en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno, o en su defecto, en la fecha y lugar expresamente señalado para el efecto. ó c.3) Se incumpliere con las obligaciones contraídas en el presente contrato.

En caso de incumplimiento del presente contrato la entidad **HEROCHA, SOCIEDAD ANÓNIMA** podrá optar por tener por resuelto el contrato por incumplimiento de parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, conservando para si la suma entregada en concepto de arras, en compensación de daños y perjuicios. El resto de las sumas pagadas serán devueltas al **PROMITENTE COMPRADOR** en un plazo que no excederá de **seis (6) meses** contados a partir de la fecha de que se declare su incumplimiento. En tal evento, las partes quedarán desligadas de toda obligación, sin necesidad de declaratoria judicial alguna.

1. **DEL INCUMPLIMIENTO DE LA PROMITENTE VENDEDORA**: Si fuese la entidad **HEROCHA, SOCIEDAD ANÓNIMA** quien incumpliese su obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio de los inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa una vez se haya cancelado la totalidad del precio del mismo y se haya acreditado ser titular o haber cancelado totalmente el precio de la acción, o en cualquier caso en el que **LA PROMITENTE VENDEDORA** quisiera dar por terminado el presente contrato, el **PROMITENTE COMPRADOR** podrá únicamente solicitar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la devolución de las cantidades recibidas a cuenta del presente contrato más un interés del cinco por ciento (5%) anual sobre los montos recibidos a la fecha de la devolución, y dicho monto constituirá el monto en concepto de daños y perjuicios que aceptan ambas partes.
2. **ADMINISTRACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Las partes aceptan expresamente que **HEROCHA, S.A** designará (o podrá designar) en la escritura de constitución del régimen de Propiedad Horizontal a una entidad como el ente administrador del Edificio durante un plazo de veinte años, el cual podrá prorrogarse por los propietarios del Edificio en Asamblea de Condóminos de acuerdo a los procedimientos establecidos en la escritura del Régimen de Propiedad Horizontal.
3. **PACTO ESPECIAL.**Si por alguna razón el Impuesto al Valor Agregado (IVA) o el Impuesto de la Ley del Timbre y Papel Sellado para Protocolos a cancelar por la venta del inmueble (s) y acción prometida fuere ajustado por cambio de legislación o por cambio en los criterios de tributación por parte de la Superintendencia de Administración Tributaria, el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá cancelar el monto de los impuestos ajustados. Esto no obsta para que se planteen las defensas tributarias respectivas a efecto de hacer valer la validez y efectos tributarios de la presente negociación.
4. **CESIÓN DE DERECHOS:** El **PROMITENTE COMPRADOR** podrá ceder los derechos derivados del presente contrato únicamente con el consentimiento expreso por escrito de el **PROMITENTE VENDEDOR.**

**TERCERA: PACTOS PROCESALES Y DIRECCIÓN PARA RECIBIR NOTIFICACIONES**

Las partes renuncian al fuero de su domicilio y para cualquier tipo de controversia se someten a los tribunales de la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala.

El **PROMITENTE COMPRADOR** señala como lugar para recibir notificaciones por cualquier acción judicial derivada del presente contrato la siguiente dirección: \_\_\_Direccion299\_\_\_. Para efectos de comunicar cualquier información derivada del presente contrato señalo la siguiente dirección de correo electrónico\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**LA PROMITENTE VENDEDORA** señala como lugar para recibir notificación por cualquier acción derivada del presente contrato la siguiente dirección: Avenida de Las Américas 18-81 zona 14, Edificio Columbus Center, 10 nivel, oficina 1003, ciudad de Guatemala, ciudad de Guatemala. Para efectos de comunicar cualquier información derivada del presente contrato señalo la siguiente dirección de correo electrónico: [info@sursur.net](mailto:info@sursur.net).

Las partes acuerdan que cualquier variación a las direcciones anteriormente establecidas deberá comunicarse a la otra parte para que rinda efectos a la otra parte.

**CUARTA: AUTORIZACIÓN PARA INVESTIGAR:** EL PROMITENTE COMPRADOR otorga una autorización irrevocable para que se investigue en los medios que estime conveniente, LA PROMIETENTE COMPRADORA, su perfil financiero y judicial, de forma que autoriza voluntariamente que la información recopilada y/o proporcionada por entidades públicas o privadas y la generada de relaciones contractuales, crediticias o comerciales, sea reportada a centrales de riesgo o burós de crédito para ser tratada, almacenada o transferida; y autoriza expresamente a las centrales de riesgo o burós de crédito a suministrar reportes o estudios que contengan información sobre su persona según artículo 64 Ley de Acceso a la Información Pública.

**QUINTA: ACEPTACIÓN.**

Manifestamos 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 (3). Extendemos el presente documento, en dos originales.

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

**ALVARO ROBLES SAMAYOA**

**HEROCHA, S.A**

En la ciudad de Guatemala, \_\_Dia99\_\_ de \_\_Mes99\_\_ del año dos mil dieciséis, el Infrascrito Notario DOY FE que las firmas que anteceden puestas al pie de un contrato de promesa de compraventa que consta de tres hojas, las que sello y firmo son AUTENTICAS por haber sido signadas 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, y b) **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** extendido por el Registro Nacional de las Personas. Los otorgantes firman nuevamente la presente acta de legalización.

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

**ALVARO ROBLES SAMAYOA**

**HEROCHA, S.A**