

**CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA**

Este CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA es suscrito el día de hoy \_\_ del mes de julio del año 2010, de ahora en adelante y para los efectos del contrato referida como ("Opción"), suscrita entre:

1. **Pueblo Mar, Sociedad Anónima**, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos treinta y seis mil ochocientos veintiocho, sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de Costa Rica, debidamente representada en este acto por su Apoderado Especial con facultades suficientes para este acto \_\_\_\_\_, mayor de edad, portador de la cédula de identidad número \_\_\_\_\_, vecino de San José, \_\_\_\_\_; de ahora en adelante y para los efectos del presente Contrato referido como la ("Vendedora"); y
2. \_\_, **Sociedad Anónima**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-\_\_, sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de Costa Rica, debidamente representada en este acto por \_\_, mayor de edad, portador de la cédula de identidad número \_\_, vecino de San José, \_\_ de ahora en adelante y para los efectos del presente Contrato referido como el ("Comprador");

haciéndose referencia conjuntamente a ambos en lo sucesivo y para efectos de este Contrato como las ("Partes");

**PREÁMBULO**

**POR CUANTO**, la Vendedora es la propietaria de un bien inmueble ubicado en Puntarenas, Distrito primero Jacó, Cantón onceavo Garabito, inscrito en la Sección de Bienes Inmuebles del Registro Público, con el siguiente número de matrícula de folio real:

- a) **6-\_\_\_\_\_ -F-000**, con una medida de \_\_\_\_\_ metros cuadrados; con los linderos al Norte: \_\_\_\_\_, S.A; Sur: \_\_\_\_\_; Este: \_\_\_\_\_; y al Oeste: \_\_\_\_\_; con plano de catastro debidamente inscrito en la oficina del Catastro Nacional número P-\_\_\_\_\_ -2011.

La copia del informe registral de la propiedad y del plano de catastro se adjuntan a este Contrato como Anexo A, el cual, una vez firmado por las Partes, formará parte integral del presente Contrato.

**POR CUANTO**, la Vendedora desea otorgarle una opción al Comprador para la compra del inmueble dentro del Plazo de la Opción, en los términos aquí establecidos.

**POR LO TANTO**, en consideración a las promesas y estipulaciones mutuas aquí establecidas, y por cualquier contraprestación valiosa, cuyo recibo e idoneidad se acusan por este medio, las Partes acuerdan por este medio lo siguiente:

## **ARTÍCULO I** **DEFINICIONES**

1.1 Para efectos de esta Opción, las siguientes palabras, términos y frases, cuando estén escritos con mayúscula, tendrán los significados que se les asignan en este Artículo I, a menos que el contexto requiera otra cosa:

- “Dólares” significa la moneda oficial de los Estados Unidos de América.
- “Fecha de Expiración” significa el \_\_ del mes de \_\_ del año 2011.
- “Documentos de Cierre” significa la escritura de traspaso del inmueble.
- “Inmueble” significa el inmueble indicado en el Primer Considerando de esta Opción y que es propiedad de la Vendedora.
- “Plazo de la Opción” significa el plazo de \_\_\_\_\_ días desde la fecha de ejecución de la Opción hasta el día \_ del mes de \_\_ del año 2011.
- “Señal de Trato” significa la suma no reembolsable de \_\_\_\_\_ mil dólares (US\$\_\_\_\_\_,000.00) entregada a la Vendedora por el Comprador con la suscripción de esta Opción.
- “Precio de Compra” significa la suma de \_\_\_\_\_ mil dólares (US\$\_\_\_\_\_.00).

## **ARTÍCULO II** **MANIFESTACIONES Y GARANTÍAS DE LA VENDEDORA**

2.1. La Vendedora le manifiesta y le garantiza al Comprador que las siguientes manifestaciones son ciertas y exactas en todo sentido substancial:

- (a) Que tiene el poder y las facultades legales requeridos para la suscripción y el cumplimiento de esta Opción, cumplir sus obligaciones conforme al presente y consumir las transacciones por este medio contempladas;
- (b) Que esta Opción ha sido debidamente otorgada y suscrita por la Vendedora y constituye obligaciones legales, válidas y vinculantes para la Vendedora;
- (c) Que la Vendedora tiene todas las aprobaciones y consentimientos necesarios para suscribir esta Opción;

- (d) Que la Vendedora está al día con todos los cargos por servicios públicos, y todas las obligaciones e impuestos municipales y nacionales en relación con el inmueble.
- (e) Que la Vendedora traspasará la posesión del inmueble libre de gravámenes o anotaciones, incluyendo gravámenes y anotaciones judiciales y administrativos, de juicios civiles o acciones litigiosas de cualquier tipo, embargos de cualquier clase o anotaciones de embargos, cualquier tipo de arrendamiento, o de terceros con un mejor derecho de posesión.

### **ARTÍCULO III**

#### **OPCIÓN DE COMPRAVENTA**

- 3.1 La Vendedora por este medio le otorga al Comprador una opción para la compra del Inmueble por un plazo irrevocable de \_\_\_\_\_ días, a partir de la fecha de esta Opción (el "Plazo de la Opción"). El Comprador deberá pagar el saldo del Precio de Compra convenido de conformidad con los términos y condiciones establecidos en esta Opción y en los Documentos de Cierre. La Vendedora mantendrá abierta la oferta para vender el inmueble al Comprador, hasta que la opción expire el día \_ del mes de \_ del año 2011 (la "Fecha de Expiración").
- 3.2 Si el Comprador acepta la Opción de acuerdo con los términos y condiciones aquí establecidos, la Vendedora deberá suscribir y hacer al Cierre los documentos necesarios para el traspaso del Inmueble al Comprador de conformidad con los Documentos de Cierre aquí abajo descritos. Si la Vendedora no suscribiese la Opción, la señal de trato deberá ser devuelta al Comprador. En caso de que el Comprador no ejerciese la Opción durante el Plazo de la Opción, la Vendedora retendrá la señal de trato, por concepto de compensación única y exclusiva por daños y perjuicios ocasionados o cualquier otra indemnización. Además, las partes reconocen por este medio que la Opción expirará en la Fecha de Expiración.

### **ARTÍCULO IV**

#### **PRECIO DE COMPRA Y FORMA DE PAGO**

- 4.1 El Precio de Compra por la venta del Inmueble será la suma de \_\_\_\_\_ dólares (US\$\_\_\_\_\_.00) pagadera por medio de la siguiente manera:
- (a) \_\_\_\_\_ mil dólares (US\$\_\_\_\_\_.00), por concepto de señal de trato o arras confirmatorias no reembolsables, que en este acto es recibido a satisfacción por el Vendedor. Dicho monto formará parte del Precio de Compra, siempre y cuando la Opción sea ejercida por el Comprador.

Dicho monto será acreditado al monto total del Precio de Compra contra la firma de los Documentos de Cierre.

- (b) \_\_\_\_\_ dólares (US\$\_\_\_\_\_.00), que serán pagados mediante cheque certificado o transferencia electrónica a la cuenta del Vendedor en la Fechas de Expiración sea el día \_ del mes de \_ del año 2010 en curso o antes, junto con los Documentos de Cierre.

## **ARTÍCULO V**

### **CIERRE**

- 5.1 El Cierre tendrá lugar en la fecha de expiración del Plazo de la Opción o antes. Al Cierre, la Vendedora y el Comprador deberán suscribir los siguientes Documentos de Cierre:
- (a) Suscribir la escritura de traspaso del inmueble a favor del Comprador.
- 5.2 La Vendedora traspasará el Inmueble al Comprador al día con sus obligaciones fiscales, sin conflictos de tipo alguno en relación con el Inmueble, el cual está libres de gravámenes, anotaciones y obligaciones. En caso de que surgiese cualquier conflicto por el que el Inmueble pueda ser sentenciados al pago de una obligación, deuda, indemnización, multa o compensación, la Vendedora será responsable del pago completo y puntual de dicha obligación, deuda, indemnización, multa o compensación, liberando al Comprador de toda responsabilidad por ese concepto, correspondiendo a la Vendedora la decisión de objetar, disputar u oponerse al cargo, en cuyo caso deberá compensar el costo de los gastos y honorarios que implique, o admitir el cargo y pagarlo de inmediato.
- 5.3 Si el Comprador no realizase cualquiera de los pagos de conformidad con los términos descritos en la cláusula 4.1, anterior o si por cualquier razón imputable al Comprador, las Partes no pudiesen cerrar y suscribir la escritura pública de traspaso de el Inmueble en la fecha de cierre correspondiente, la Vendedora tendrá el derecho a conservar y a usar para sus propios propósitos las sumadas pagadas como adelanto (señal de trato o arras confirmatorias) por el Comprador de conformidad con este Contrato y las obligaciones de la Vendedora de acuerdo con este Contrato cesarán de inmediato. En estas circunstancias, el Comprador no tendrá derecho alguno a reclamar las sumas consideradas como señal de trato, ni el derecho a comprar el inmueble en cuestión. La Vendedora no tendrá ninguna obligación de tipo alguno ante el Comprador, y el Comprador no estará obligado a pagar ninguna suma adicional. Por lo tanto, la Vendedora tendrá el derecho único y exclusivo a los fondos pagados por el Comprador y al Inmueble, incluyendo el derecho a conservarlo o venderlo a un tercero libremente.

## **ARTÍCULO VI** **NOTIFICACIONES**

- 6.1. Todas las notificaciones y solicitudes que deban ser dadas o realizadas de conformidad con el presente deberán hacerse por escrito y ser dirigidas a las direcciones respectivas de las partes indicadas abajo, a menos que se dé notificación por escrito de un cambio de dirección.

A la Vendedora: Grupo Carranza, teléfono (506) 2282 2404, atención Carlos Carranza Pastor. Con copia dirigida al Lic. Carlos Villalobos / Pacheco Coto [carlos.villalobos@pachecocoto.com](mailto:carlos.villalobos@pachecocoto.com) ; Teléfono: (506) 2505 0900.

Al Comprador: \_\_\_\_\_, teléfono (506) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_;

- 6.2. Tal notificación, demanda o comunicación se considerará debidamente entregada en la fecha de la entrega efectiva (si fuese dada o realizada mediante entrega personal o courier aéreo), o el día hábil siguiente en el lugar de recibido, si fuese dada o realizada por fax.

## **ARTÍCULO VII** **GENERAL**

- 7.1 A menos que se disponga expresamente otra cosa, todos los pagos a ser realizados de conformidad con esta Opción deberán ser realizados en Dólares de la siguiente manera:
- (a) A la Vendedora por medio de cheque certificado o transferencia electrónica, de acuerdo con las instrucciones bancarias siguientes:

**Banco:** \_\_\_\_\_

**Número de cuenta corriente:** \_\_\_\_\_

- 7.2 Ninguno de los derechos u obligaciones de conformidad con esta Opción pueden ser cedidos o traspasados por el Comprador sin el consentimiento previo por escrito de la Vendedora.

- 7.3 Cada una de las partes deberá pagar todos los costos, gastos y honorarios incurridos por ésta en relación con la suscripción y el cumplimiento de esta Opción, de acuerdo con sus asesores legales. Los timbres de registro e impuesto de traspaso necesario para inscribir el traspaso del Inmueble en el Registro Público a favor del Comprador, así como los honorarios notariales correspondientes asociados con la suscripción de la escritura pública de traspaso serán totalmente pagados por el Comprador y la escritura será otorgada ante el Notario que para tales efectos designe la Vendedora.
- 7.4 Cada una de las partes manifiesta haber sido asesorada por abogados libre y voluntariamente designados por cada uno de ellos. Han revisado y aprobado el contenido de esta Opción, y comprenden y aceptan plenamente las repercusiones y las consecuencias legales de los términos, las condiciones y las estipulaciones de esta Opción.

**ARTÍCULO VIII**  
**LEY APLICABLE**

- 8.1 Esta Opción se registrará y se interpretará de conformidad con las leyes de Costa Rica.

**ARTÍCULO IX**  
**RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

- 9.1 Todas las controversias, diferencias, disputas o reclamos que pudieran derivarse de cualquier aspecto de este Contrato, o su cumplimiento, liquidación, interpretación o validez o incumplimiento, serán resueltos por medio de arbitraje de conformidad con los reglamentos del Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje (CICA) de la Cámara Costarricense – Americana de Comercio (“AMCHAM”). Las partes se someten en forma voluntaria e incondicional a sus reglas y estatutos, y aceptan conocerlos. El conflicto se dilucidará de acuerdo con la ley sustantiva de Costa Rica. El lugar del arbitraje será el CICA en San José, República de Costa Rica. Un tribunal arbitral compuesto de tres árbitros dirigirá el proceso arbitral. Los árbitros serán nombrados por el CICA. El laudo arbitral se dictará por escrito, y será definitivo, vinculante para las partes, e inapelable, salvo mediante recurso de revisión o de nulidad. Una vez que el laudo se haya dictado, producirá los efectos de cosa juzgada material y las partes deberán cumplirlo sin demora. Los costos relacionados con el proceso arbitral y los honorarios de los árbitros serán sufragados por las partes en igual proporción, salvo que el laudo arbitral disponga otra cosa. Los honorarios de los abogados y otros consultores designados por las partes serán sufragados por cada una de las partes.

**ARTÍCULO X**  
**INDEPENDENCIA DE LAS DISPOSICIONES**

- 10.1 Si cualquier término o disposición de esta Opción o su aplicación a cualquier persona o circunstancia fuese inválido o inexigible a cualquier grado, el resto de esta Opción o la aplicación de tal término o disposición a otras personas o circunstancias que no sean aquellas para las que es inválido o inexigible no se verá afectada y cada término y disposición de esta Opción será válido y exigible al grado máximo permitido por ley.
- 10.2 Este Contrato representa y contiene el entendimiento y acuerdo completos entre las Partes con respecto al objeto de este Contrato, y deja sin valor todos los acuerdos y entendimientos previos, orales y por escrito. Las Partes hacen constar que este Contrato es el resultado de negociaciones y concesiones mutuas entre ellas, que benefician y dan ventajas a ambas Partes. Las Partes declaran que conocen, comprenden y aceptan, sin reserva, el valor y la importancia legal de las estipulaciones aquí indicadas. No hay ninguna promesa, acuerdo, condición, compromiso, garantía o manifestación, verbal o por escrito, expreso o implícito, entre las Partes salvo por lo aquí expresado. Este Contrato no puede ser cambiado modificado excepto por acuerdo mutuo por escrito.

EN FE DE LO CUAL, las partes han hecho suscribir esta Opción en la fecha indicada al inicio.

---

Vendedora:

---

Comprador:

Las firmas que anteceden son auténticas, las cuales fueron puestas en mi presencia. Asimismo el suscrito Notario hace constar que mi firma se encuentra debidamente registrada ante la Dirección Nacional de Notariado.

---