

CONDOMINIO



HACIENDA EL DORADO

A LIFESTYLE RESORT COMMUNITY

CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA

Nombre: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Tel: [REDACTED]
Fecha: [REDACTED]
Casa: [REDACTED]
Edificio no.: [REDACTED]
Diseño de sitio: [REDACTED]

Rio Oro, Santa Ana, Costa Rica

Tel (US) (+1) 647-477-5825

Tel (CR) (+506) 215-3096

Cel: (+506) 393-4666

Web: www.ElDoradoCostaRica.com

E-mail: info@eldoradocostarica.com

Seller:

Purchaser:

El presente contrato se suscribe el día [REDACTED] - de 2008, entre:

(i) SUNSET VALLEY PROPERTY (SVP) S.A., cédula juridical número 3-101-434180, una sociedad establecida en la República de Costa Rica, representada en este acto por su presidente, Brian C. Timmons, pasaporte 711547423 y/o su Tesorero señor Paul Leduc, cédula de residencia número 112400009510, en adelante denominados “EL VENDEDOR”), y,

(ii) [REDACTED], pasaporte número [REDACTED] vecino de [REDACTED] en adelante denominado como “EL COMPRADOR”,

CONSIDERANDO

Que el VENDEDOR es el propietario de un terreno situado en la provincia de San José, cantón de Santa Ana, Distrito Uruca, inscrito en el Registro Público, bajo el número de folio real 116774-000 (“EL TERRENO”), que será desarrollado y afectado a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (descrito adelante en la Sección I).

Que el VENDEDOR pretende vender la propiedad descrita según la afectación final a la Condominio que será establecido en el TERRENO. Por lo tanto el COMPRADOR por medio del presente contrato manifiesta su interés en adquirir la propiedad descrita por los anexos “A”, “B”, y “C”, y cualquier otro anexo indicado en la Cláusula I, por el precio completo y según los términos y condiciones aquí plasmados.

Por lo tanto en consideración de las manifestaciones, promesas y mutuos acuerdos aquí contenidos, las partes acuerdan lo siguiente:

- I. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD): La propiedad objeto de este contrato será identificada como [REDACTED] en el edificio numero [REDACTED] con una area aproximada de [REDACTED] metros cuadrados y específicamente descrita por el Anexo A, Diseñor de Sitio B, la lista de extras opcionales en Anexo C y [REDACTED] parqueo(s) techado(s)/sin techo.
- II. MEDIDAS: Ambas partes conocen y aceptan que la medida de la PROPIEDAD, sus estacionamientos y cocheras, es aproximada y no sufrirán cambios significativos cuando éstos sean construidos. Si este no fuera el caso, el precio de compra será ajustado de conformidad según precio por metro cuadrado de acuerdo al área total construida.
- III. PROCEDIMIENTO DE TRASPASO: Bajo las condiciones y términos para la constitución y construcción del Condominio Hacienda el Dorado incluido en la Cláusula I. La propiedad será transferida al COMPRADOR en la fecha de

Seller:

Purchaser:

cierre, junto con todos los derechos, privilegios y mejoras, si las hubiere, de forma tal que el COMPRADOR pueda tener completo uso y acceso de la PROPIEDAD. De igual forma EL COMPRADOR aceptará dicho traspaso bajo las condiciones aquí señaladas. El traspaso se hará directamente a nombre del COMPRADOR o a nombre de la sociedad o persona que éste indique, o bien se podrá traspasar el cien por ciento del capital social de la sociedad dueña de la propiedad, a escogencias del COMPRADOR.

- IV. CONDICIONES DE LA PROPIEDAD: El VENDEDORA expresamente manifiesta que las PROPIEDAD será entregada libre de gravámenes, anotaciones y al día en los impuestos municipales.
- V. MONEDA: Todas las sumas aquí indicadas serán en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en adelante “DÓLARES”.
- VI. PRECIO DE COMPRA, SEÑAL DE TRATO, ITINERARIO DE PAGOS Y CIERRE: El precio base de la PROPIEDAD (anexos A y B), es de [REDACTED] y el precio de las extras adicionales (Anexo C) es de [REDACTED]. Los dos rubros constituyen el precio completo, que es de [REDACTED].
- a. Señal de Trato: Al momento de firmar el presente contrato, unan suma de \$ 10,000 será entregada al VENDEDOR por cheque o transferencia a nombre de SUNSET VALLEY PROPERTY (SVP) S.A. Dicho depósito es reembolsable durante quince días después de suscrito el presente contrato. Dicho depósito será considerado como parte integral del precio final de compra y como señal de trato. A su vez el VENDEDOR deberá pagarle al corredor de bienes raíces en el día décimo sexto después de recibido el depósito, en caso de que hubiere mediado un agente. Esta suma pagada al corredor será no-reembolsable. Si el VENDEDOR no pudiese obtener los permisos de construcción según lo planeado y acordado, el balance de la señal de trato deberá ser reintegrado al COMPRADOR. Sin embargo, posterior a la exitosa obtención de los permisos constructivos, la señal de trato será no- reembolsable.
- b. El balance será cancelado de la siguiente forma:
- i. Una suma igual al 20% del precio base cuando los permisos para el desarrollo se hayan obtenido, y dentro de los 15 días posteriores de la notificación por escrito del VENDEDOR. El deposito de \$10,000 sera considerado como parte de este pago.
 - ii. Una suma adicional del 20% (para un total de 40%) del precio base cuando los permisos constructivos para la propiedad seleccionada

Seller:

Purchaser:

- por el COMPRADOR, hayan sido obtenidos y dentro de los 15 días posteriores de la notificación por escrito del VENDEDOR.
- iii. Una suma adicional del 20% del precio base (para un total de 60%) cuando el techo esté instalado y dentro de los 15 días posteriores de la notificación por escrito del VENDEDOR.
 - iv. (a.) Una suma adicional del 15% del precio base (para un total de 75%) cuando toda la obra gris se haya concluido y las paredes livianas estén completas, sistema eléctrico básico esté funcionando, y la instalación mecánica también esté completa y dentro de los 15 días posteriores de la notificación por escrito del VENDEDOR.
(b.) Una suma igual al 90% de las extras seleccionadas por el COMPRADOR.
 - v. Una suma adicional del 20% (para un total de 95%) del precio base cuando se haya completado “sustancialmente” la obra y dentro de los 15 días posteriores de la notificación por escrito del VENDEDOR. Ambas partes acuerdan que por “sustancial” se entiende que la vivienda sea habitable, limpia, y con todos los sistemas electro-mecánicos en pleno funcionamiento.
 - vi. Un pago final del 5% (para un total del 100%) del precio base y el restante 10% de las extras, llegando así al 100% del precio total, cuando todos los errores o defectos se hayan subsanado a plena satisfacción del COMPRADOR y dentro de los 15 días posteriores de la notificación por escrito del VENDEDOR.

* Precio base es la suma acordada menos extras, según anexo “C”.

Los pagos antes indicados se harán al VENDEDOR cuando el COMPRADOR haya verificado la conclusión de los trabajos pendientes. Para ese fin el VENDEDOR proveerá al COMPRADOR fotografías del avance cuando se le entregue la notificación respectiva de pago. De igual forma el COMPRADOR puede inspeccionar personalmente la obra o bien puede bajo su propio pecunio contratar un inspector para tal efecto.

VII. INCUMPLIMIENTO POR EL COMPRADOR: Ambas partes acuerdan que si el COMPRADOR por cualquier causa decide no continuar con la compra después de haber suscrito el presente contrato y entregado la señal de trato, o si el COMPRADOR incumple con cualquiera de los pagos arriba indicados, el VENDEDOR podrá retener cualesquiera sumas pagadas hasta ese momento como única indemnización por su incumplimiento. Asimismo ante dicho incumplimiento el VENDEDOR estará libre de cualquier responsabilidad u obligación y por lo tanto podrá enajenar o vender la PROPIEDAD en la forma

Seller:

Purchaser:

en que mayor crea conveniente. EL VENDEDOR concederá una plazo de gracia de DIEZ días naturales después de la fecha final de cierre, pero devengando una multa diaria de CIENTO CINCUENTA DÓLARES ((USD\$150.00).

- VIII. INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR: En el evento en que el VENDEDOR incumpla con cualquiera de las obligaciones aquí plasmadas, el COMPRADOR podrá rescindir el contrato en forma unilateral y en consecuencia el VENDEDOR deberá rembolsar todas y cualesquiera sumas pagadas al COMPRADOR, más intereses calculados con la tasa pasiva del Banco Nacional para títulos a seis meses plazo. En ningún momento habrá incumplido el VENDEDOR si el aparente incumplimiento o atraso se debe a caso fortuitos o fuerza mayor.
- IX. REGLAMENTO DE CONDOMINIO: Por este medio el COMPRADOR en forma irrevocable acepta y promete cumplir con el Reglamento del Condominio, que como es obligación, será debidamente inscrito en el Registro Público. Asimismo el COMPRADOR en este acto se compromete a pagar puntualmente las cuotas de mantenimiento establecidas oportunamente.
- X. TRASPASO DEL TERRENO A UNJ FIDEICOMISO: El COMPRADOR expresamente acepta que el VENDEDOR podrá, para poder cumplir con el eficaz desarrollo del proyecto, traspasar el TERRENO a un fideicomiso bancario. En ese sentido ambas partes acuerdan que dicho traspaso no afectará los derechos y obligaciones aquí adquiridos.
- XI. GASTOS LEGALES: el COMPRADOR será responsable del pago de los honorarios e impuestos de traspaso (si fuere el caso). Asimismo el COMPRADOR deberá cancelar la suma de US\$600 a un fideicomiso administrado por la administración del condominio, y que será eventualmente utilizado como una reserve para mejoras o reparaciones en el condominio.
- XII. PLAZO: Este contrato será eficaz desde el día de hoy y hasta el día de cierre de la transacción. Este plazo podrá ser extendido por mutuo acuerdo y se hará mediante enmienda al presente contrato. Se entiende que el plazo correrá únicamente cuando las obligaciones de ambas partes estén al día según la cláusula V. No obstante lo anterior, el COMPRADOR podrá extender en forma unilatera y por seis meses, el plazo, cuando haya habido atrasos por fuerza mayor o actos fuera del control del VENDEDOR, si el VENDEDOR informa con al menos treinta días de antelación y por escrito al COMPRADOR.

Seller:

Purchaser:

XIII. El presente contrato podrá ser cedido a entera discreción del COMPRADOR. Ambas partes acuerdan que la persona (s), sociedad o cualquier entidad a quien le sea cedido este instrumento, estará sujeto plenamente a las mismas condiciones y términos establecidos en el contrato original. Igualmente el VENDEDOR no estará obligado a ningún acuerdo verbal o escrito, expreso o tácito hecho por el Cedente Comprador. Será la obligación del CEDENTE y del CEDIDO dar notificación escrita al VENDEDOR dentro de los 14 días siguientes posteriores a la cesión. El VENDEDOR cobrará una comisión administrativa (estimada utilizando como base el precio original de compra) al cedido al momento del cierre correspondiente de la unidad contratada. El VENDEDOR (SUNSET VALLEY PROPERTY S.A.) podrá modificar la fecha de entrega, y asimismo, el cedido no podrá efectuar cesiones posteriores.

XIV. FECHA DE CIERRE: La fecha de cierre será el día en que la vivienda contratada (anexos A y B) esté sustancialmente completada según ítem VI.b.5. Le fecha estimada de entrega será el día [REDACTED]. Le fecha final y definitiva será comunicada por el VENDEDOR al COMPRADOR por fax o correo electrónico con al menos noventa días de antelación.

XV. COMISIONES DE CORREDORES:

(a) Si un corredor de bienes raíces le presenta la PROPIEDAD a un cliente y es instrumental en la negociación entre ambas partes, y regularmente labora como un corredor, recibirá una comisión por parte del VENDEDOR de [REDACTED] % del precio base al momento del cierre. Para los efectos del presente contrato, el VENDEDOR reconoce a [REDACTED] como agente de bienes raíces.

(b) Si un tercero presenta a un cliente al VENDEDOR pero no es instrumental en la negociación o labora habitualmente como un corredor, el VENDEDOR acuerda cancelarle una comisión por la referencia del [REDACTED] %, cuando se haya dado el cierre. El VENDEDOR reconoce a [REDACTED] como agente de referencia.

XVI. NOTIFICACIONES: Cualquier notificación o aviso se hará por escrito y para tal efecto señalan las siguientes direcciones:

EL VENDEDOR: Oficina Santa Ana Fax (506) 282-00-11.
Correo Electrónico: brian@eldoradocostarica.com Brian Timmons
paul@eldoradocostarica.com Paul Leduc
hchamberlain@racsa.co.cr Harold Chamberlain

COMPRADOR:
E-mail:

[REDACTED]
[REDACTED]

Seller:

Purchaser:

Cualquier cambio en la dirección de cualquiera de las partes surtirá efecto hasta tanto haya sido debidamente notificado por escrito a la otra parte.

XVII. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: DE LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Cualquier clase de controversias, diferencias, disputas o reclamos que pudieran derivarse del presente contrato, de los restantes contratos relacionados o del negocio y la materia a que éste se refiere, su ejecución, incumplimiento, extinción, liquidación, interpretación, alcance, validez o eficacia serán sometidas en primera instancia a conciliación de conformidad con los reglamentos del Centro de Conciliación y Arbitraje de la American Chamber of Commerce (AMCHAM), a cuyas normas las partes se someten en forma voluntaria e incondicional. Las audiencias de conciliación se llevarán a cabo en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la American Chamber of Commerce (AMCHAM), en San José, República de Costa Rica. La conciliación será dirigida por un conciliador designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la American Chamber of Commerce (AMCHAM). En caso de que la controversia no sea resuelta al cabo de tres sesiones de conciliación, o en el evento de que queden aspectos sin resolver dentro del proceso conciliatorio, el conflicto se resolverá por medio de arbitraje de derecho de conformidad con los reglamentos del Centro de Conciliación y Arbitraje de la American Chamber of Commerce (AMCHAM), a cuyas normas las partes se someten en forma voluntaria e incondicional. El conflicto se dilucidará de acuerdo con la legislación costarricense. El lugar del arbitraje será el Centro de Conciliación y Arbitraje de la American Chamber of Commerce (AMCHAM). El arbitraje será resuelto por un tribunal arbitral conformado por tres árbitros. Los árbitros serán designados por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la American Chamber of Commerce (AMCHAM). El laudo arbitral se dictará por escrito, será definitivo, vinculante para las partes e inapelable, salvo recurso de revisión o de nulidad. Una vez que el laudo se haya dictado y adquirido firmeza, producirá los efectos de cosa juzgada material y las partes deberán cumplirlo sin demora. Quien funja como conciliador no podrá integrar el tribunal arbitral en el mismo asunto. Los procesos y su contenido serán absolutamente confidenciales.

Los gastos relacionados con el proceso de conciliación y arbitraje, incluyendo los honorarios del conciliador y de los árbitros, los asumirán las partes en igual proporción, salvo que en el acuerdo conciliatorio o en el laudo arbitral se disponga otra cosa. Cada una de la partes cubrirá los honorarios de sus abogados y asesores. Todo esto sin perjuicio de la obligación de reembolso de cualquier gasto que le corresponda pagar a la parte perdedora a favor de la parte ganadora. Para estos efectos, el laudo deberá condenar a la parte

Seller:

Purchaser:

perdedora al pago de esos gastos, incluidos los honorarios profesionales de asesores legales.

XVIII. LEGISLACIÓN APLICABLE: Este contrato está regulado por las cláusulas antes indicadas y por la Leyes de la República de Cost Rica.

XIX. MODIFICACIONES Y CAMBIOS: Este contrato no podrá ser modificado o cambiado si no es por mutuo acuerdo.

Es todo. Ambas partes se manifiestan conformes y firman dos originales en la fecha arriba indicada.

VENDEDOR

COMPRADOR

[Redacted Signature]

Brian Timmons / Paul Leduc
Para: Sunset Valley Property (SVP) S.A.

[Redacted Signature]

(nombre en imprenta)

Son auténticas:

[Redacted Signature]

Harold Chamberlain (NOTARIO PUBLICO).

Seller:

Purchaser: