

## OPCIÓN DE COMPRA

Entre nosotros,

(i) **CAFETALERA TOURNÓN, LIMITADA**, cédula jurídica número tres-ciento dos - cero cero seis mil cuatrocientos sesenta y dos, representada en este acto por **RODRIGO ZAPATA MONGE** mayor, casado, empresario, vecino de San Juan de la Unión, provincia de Cartago, portador de la cédula de identidad número uno - trescientos noventa y ocho - trescientos diez y **ARMANDO ALBERTO GUARDIA SASSO**, mayor, casado, vecinos de San José, abogado y portador de la cédula de identidad número uno-cuatro uno dos-uno cuatro nueve cuatro actuando en forma conjunta en su condición de **Apoderado Generalísimo** sin límite de suma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, en adelante y para los efectos del presente contrato la "**Promitente Vendedora**";

(ii) **FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1**, domiciliado en San José, cédula de persona jurídica número tres-ciento diez-setecientos seis mil cuarenta y uno, representado en este acto por el señor **PABLO MONTES DE OCA CARBONI**, mayor, casado una vez, ingeniero civil, con cédula de identidad número uno-quinientos cincuenta y dos-ciento veintiuno, vecino de San Rafael de Montes de Oca, quien es **GERENTE GENERAL** con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, de la sociedad **BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A. (BN FONDOS)**, con cédula jurídica número tres-ciento uno-dos tres siete nueve uno ocho, personería que consta en el Registro Mercantil, tomos mil ciento sesenta y tres y mil doscientos treinta, folios cien y doscientos ochenta y seis, asientos ochenta y cinco y doscientos setenta, Sociedad que administra el Fondo referido, en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará el "**Optante y/o Promitente Compradora**".

En adelante y para los efectos del presente Contrato, denominadas conjuntamente las "**Partes**".

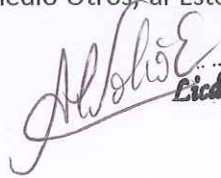
**POR CUANTO**, la **Promitente Vendedora** desea dar en opción al **Optante** la finca que más adelante se indica.

**POR CUANTO**, el **Optante** desea tomar en opción la finca objeto de la presente opción de compra con el fin de desarrollar un proyecto.

**POR LO TANTO**, las Partes hemos convenido en celebrar el presente **Contrato de Opción de Compra** (en adelante el "**Contrato**") del inmueble que se identifica y describe en la cláusula primera siguiente, el cual se registrará por el Código Civil y por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: De la Propiedad.** La constituye la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el número ciento ochenta y nueve mil quinientos setenta y siete, ubicada en la Provincia de San José, Cantón Goicoechea, Distrito San Francisco. Corresponde al plano de catastro número SJ - cero cuatrocientos diecisiete mil ochocientos sesenta - mil novecientos noventa y siete. Con una medida de dieciocho mil trescientos siete metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados. Limita al Norte con Carretera a Calle Blancos y Otro; al Sur con Río Torres Medio Otros; al Este con Río Torres Medio Otros y al Oeste con Calle Pública Medio Otros.

Opción de compra Terreno Tournón

  
Lida Anna Lia Volsio Elbrecht  
NOTARIA PÚBLICA  
C. 4488  
COSTA RICA



**SEGUNDA: Del Objeto.** En adelante y para efectos de este Contrato la finca descrita en la Cláusula Primera se denomina la "Finca", propiedad que la **Promitente Vendedora** otorga en opción de compra a la **Optante**, bajo los términos y condiciones establecidos en este Contrato, en el entendido de que la **Promitente Vendedora** no podrá, durante la vigencia del mismo, suscribir cualquier negocio o acto jurídico respecto de ese inmueble que puedan comprometer la Propiedad. Adicionalmente, con excepción de la servidumbre de paso que actualmente pretende imponer Acueductos y Alcantarillados, a lo largo de la tubería de alcantarillado sanitario que atraviesa la propiedad, y que se encuentra descrita en el plano de catastro número 1-1834496-2015, la propiedad deberá entregarse y traspasarse libre de embargos, gravámenes, anotaciones, limitaciones, hipotecas, deudas, construcciones y ocupantes, o cualquier otra condición que obstaculice el ejercicio efectivo del derecho de dominio del **Optante**.

**TERCERA: Del Plazo.** El plazo del presente Contrato será de 10 (diez) meses contados a partir de la firma del mismo, sea el día 16 de abril del año 2018, con el fin de que la **Optante** desarrolle los planos y gestione los permisos de construcción necesarios para desarrollar el proyecto. Este plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes.

**CUARTA: Del Precio.** El precio de compraventa de la finca es por la suma de seis millones ochocientos sesenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y cinco dólares estadounidenses (US\$6,865,455), el cual se pagará en dos tantos:

- i. Un primer pago por la suma de ciento cincuenta mil dólares de Estados Unidos (US\$150,000) que se hará efectivo el 22 de agosto de 2017, que no serán reembolsables, en caso de no llevarse a cabo la compra por motivos imputables a la **Optante**.
- ii. Un segundo pago por el saldo del precio aquí acordado que se realizará en cualquier momento antes de finalizar el plazo de los diez meses; este último pago queda sujeto a que se pueda verificar que la finca se encuentra libre de ocupantes, gravámenes, embargos, anotaciones, limitaciones, hipotecas, deudas, construcciones, o cualquier otra condición que obstaculice el ejercicio efectivo del derecho de dominio del **Optante**, y al día con los impuestos territoriales y municipales, como complemento a lo que se indica en la Cláusula Quinta.
- iii. Alternativamente, la **Promitente Vendedora** podrá financiar parte del precio pactado, según las condiciones que las partes acuerden. En este caso, los gastos de traspaso serán asumidos en partes iguales, los gastos de la hipoteca u otra garantía ofrecida correrán por cuenta de la **Optante** y la escritura correspondiente la llevará a cabo el Bufete Guardia y Cubero.

**QUINTA: De las Obligaciones de la Promitente Vendedora.** Son obligaciones de la **Promitente Vendedora**: (i) Traspasar la Propiedad libre de gravámenes, embargos, anotaciones, limitaciones, hipotecas, deudas, construcciones, ocupantes y al día con los impuestos territoriales y municipales; (ii) Entregar la posesión de la Propiedad en la Fecha del Traspaso.

**SEXTA: Terminación.** Una vez transcurrido el Plazo de DIEZ MESES de esta opción sin que el **Optante** haya ejercido el derecho que aquí se le otorga o sin que exista comunicación alguna por parte de la **Optante** para tramitar una prórroga, se tendrá por extinguido de pleno derecho el presente acuerdo sin responsabilidad

143



alguna para las partes, por lo que la **Promitente Vendedora** podrá disponer de la Finca conforme mejor convenga a sus intereses.

En el evento de que la Institución Pública, con la cual la **Optante** tiene un contrato firmado y de la cual la **Promitente Vendedora** tiene conocimiento, llegase a cancelar dicho contrato y por ende la **Optante** se viera imposibilitada a continuar con el proyecto y decidiera no ejercer la opción de compra aquí pactada, la **Optante** deberá reconocer a la **Promitente Vendedora** la suma de ciento noventa y tres mil doscientos setenta y dos dólares con setenta y cinco centavos (US\$193,272.75). Esta suma será cancelada por la **Optante** cinco días después de haber recibido, por parte de la Institución Pública, la suma por indemnización indicada en el contrato antes mencionado.

En caso de que la terminación se diera por incumplimiento de la **Promitente Vendedora**, esta deberá devolver a la **Optante** cualquier suma de dinero que hubiera recibido con ocasión de la presente opción de compra, así como indemnizar a la **Optante** por los gastos y compromisos incurridos, los daños y perjuicios que se le causen y los intereses de ley sobre dichas sumas.

**SÉTIMA: De la escritura de compraventa y gastos.** De ejecutarse la compraventa de contado, las partes deberán comparecer ante el Notario Público, de elección del **Optante**, a suscribir la escritura pública correspondiente. Todos los gastos de traspaso, incluyendo timbres, impuestos y honorarios de abogado/notario serán asumidos en partes iguales por cada parte. Si la **Optante** decide acogerse a las facilidades de financiamiento que le ofrece la **Promitente Vendedora**, en este caso el Notario Público será designado por el Bufete Guardia y Cubero, S.A. y todos los gastos de traspaso, incluyendo timbres, impuestos y honorarios de abogado/notario serán asumidos en partes iguales por cada parte y los referentes a la hipoteca corresponderán a la **Optante**. La escritura de compraventa contendrá las manifestaciones y garantías por parte de la **Promitente Vendedora** acostumbradas para este tipo de transacción.

**OCTAVA: De las Notificaciones.** Cualquier notificación en relación con el presente contrato deberán de realizarse como se establece a continuación:

- A la **Promitente Vendedora**, En San Isidro de Heredia barrio Viento Fresco, de la Cruz Roja doscientos metros al Oeste y cincuenta al Sureste, entrada a mano izquierda por calle secundaria, propiedad con malla al frente casa color papaya, fax 2228-5660 correo electrónico [alonso.tournon@racsa.co.cr](mailto:alonso.tournon@racsa.co.cr).
- A la **Optante**, en su oficina sita en San José, Avenida Primera, Calle Central, Edificio Cartagena, Cuarto piso, fax número 2256-4890

**DÉCIMA: Legislación aplicable.** Este Contrato se rige y debe ser interpretado de conformidad con las leyes de la República de Costa Rica. Cualquier reclamo, acción, litigio o juicio que surja a raíz de esta Opción deberá tramitarse y resolverse dentro de la República de Costa Rica. Las controversias se someterán a la jurisdicción ordinaria de los Tribunales de Justicia de la República.

**DÉCIMA PRIMERA: De la Nulidad:** La declaratoria de nulidad o ilegalidad de cualquier estipulación o cláusula del presente Contrato no afectará la fuerza, legalidad y posibilidad de exigir el cumplimiento de las restantes

Opción de compra Terreno Tournón



Cicda Anna Lia Volio Elbrecht  
NOTARIA PUBLICA  
C. 4488  
COSTA RICA

 3

cláusulas o estipulaciones del presente Contrato. En caso de que un Tribunal decretare la nulidad, inaplicabilidad o ilegalidad de alguna de las cláusulas del presente Contrato, las Partes se comprometen, irrevocablemente, a modificar tal cláusula dentro de las setenta y dos horas siguientes a la firmeza de dicha resolución, de tal suerte que el Contrato pueda ser ejecutado en forma total, respetando la equidad de las obligaciones correspondientes a cada una de las partes.

**DÉCIMA SEGUNDA: De la voluntad de las Partes.** Manifiestan las Partes que el presente contrato representa su completa voluntad y, el mismo, deja sin ningún valor o efecto cualquier acuerdo anterior, sea verbal o escrito, en lo que contradiga a éste.

En fe de lo cual, y en señal de conformidad, firman las partes en dos tantos en la Ciudad de San José el día 1 de Junio del año dos mil diecisiete.



**RODRIGO ZAPATA MONGE**  
Promitente vendedora



**PABLO MONTES DE OCA CARBONI**  
Optante



**ARMANDO GUARDIA SASSO**  
Promitente vendedora

*Licda. Anna Lila Volio Elberich*  
**NOTARIA PUBLICA**  
C. 4488  
COSTA RICA





La suscrita Notario ANNA LIA VOLIO ELBRECHT da fe que las firmas pertenecientes a señores ARMANDO ALBERTO GUARDIA SASSO, mayor de edad, divorciado, abogado, vecino de San José exactamente en San Rafael de Escazú, Urbanización Trejos Montealegre, Condominio Monterrico numero seis, frente al Banco General, cedula de identidad numero uno - cuatrocientos doce- mil cuatrocientos noventa y cuatro y RODRIGO ZAPATA MONGE, mayor de edad, casado por tercera vez, Administrador de Empresas, portador de la cédula de identidad número uno- trescientos noventa y ocho- trescientos diez, vecino de San Juan de La Unión de Cartago, Colinas de Montealegre, Condominio Nogal Número nueve, que anteceden fueron puestas en mi presencia, razón por la cual da fe de la autenticidad de las mismas estampando su sello blanco y rubricando el presente documento con su firma, la cual corresponde a la inscrita en la Dirección Nacional de Notariado y que es plasmada por su puño y letra al momento de realizarse el presente acto. San José, doce horas del veintitrés de junio del dos mil diecisiete.

