

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO “CACIQUE VILLAS”

Entre los suscritos a saber, **GERALD NIEDERHUBNER**, varón, alemán, mayor de edad, casado, empresario, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número **E-8-65551**, quien actúa en nombre y representación de **CACIQUE GARDEN, S.A.**, sociedad anónima debidamente constituida bajo las Leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio 155590170, Asiento No. 1, apertura de folio electrónico del Registro Público, debidamente facultado para este acto, en adelante denominado **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte y, por la otra, _____ varón, de nacionalidad _____, mayor de edad, estado civil _____, vecino de esta ciudad, con cédula / pasaporte de identidad personal número _____, quien actúa en su propio nombre y representación, en adelante denominado **EL PROMITENTE COMPRADOR**, las cuales en su conjunto se llamarán **LAS PARTES**, convienen en celebrar el presente Contrato de Promesa de Compraventa, con sujeción a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que es propietaria de las Fincas con código de ubicación 8106, inscrita al Folio 30146190, Asiento No.3 y código de ubicación 8101, Folio 30145998 Asiento No. 3 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicado en la calle Paseo Rodrigo de Bastidas, Isla Contadora, corregimiento de Saboga, distrito de Balboa, provincia de Panamá, cuya descripción, medidas, linderos y superficie constan en el Registro Público, en adelante llamada **LA FINCA**.

SEGUNDA: Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que sobre estas **FINCAS** construirá un proyecto inmobiliario residencial para la venta que se denominará: “**CACIQUE VILLAS**” o cualquier otro nombre que indique el promotor si este no está disponible, el cual se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con la Ley No.31 del 18 de junio del 2010 y demás disposiciones legales pertinentes.

Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que serán aproximadamente veintidós (22) viviendas tipo dúplex, construidos de acuerdo al Plano arquitectónico y especificaciones preparados por el Arquitecto **IGOR CORREA CON IDONEIDAD No. 98-001-009**, los cuales se encuentran debidamente aprobados por las autoridades competentes, en adelante **EL PROYECTO**.

EL PROYECTO iniciará en la finca inscrita al folio 30146190, asiento 3, de la Sección de la Propiedad del Registro Público con ocho (8) unidades dúplex área cerrada y contará con área social y recreativa que incluye: Una piscina para adultos y niños, Gazebo, BBQ, Gimnasio, veredas de acceso para carros de golf.

Declara **EL PROMITENTE COMPRADOR** que conoce **LOS PLANOS**, acepta cualquier cambio o alteración del diseño original que por razones técnicas u otras causas justificadas y que, a juicio de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, sean necesarias durante la ejecución y desarrollo de **EL PROYECTO**.

TERCERA: Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que todas las unidades residenciales tendrán derecho al uso de las áreas sociales y recreativas de **EL PROYECTO** y compartirán entre sí los costos de mantenimiento de las mismas.

Toda la información de **EL PROYECTO** presentada en brochures, revistas, páginas web o cualquier otro medio de publicidad, no se consideran acuerdo de venta y están sujetas a cambios sin previa notificación. Las imágenes son exclusivamente de referencia y no corresponden al diseño final y estricto de **EL PROYECTO**; lo cual es aceptado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

CUARTA: Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que por el presente documento se obliga a vender libre de gravámenes, comprometiéndose al saneamiento en caso de evicción y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a comprar la finca que resulte de la segregación que se haga constituya la villa construida sobre el lote identificado con el No.____ del Proyecto **CACIQUE VILLAS**.

La escritura de compraventa por medio de la cual se transfiera la propiedad de dicha villa a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se otorgará a más tardar treinta (30) días calendarios, contados a partir de la fecha del Permiso de Ocupación de la misma.

En caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** requiera de financiamiento bancario para pagar el saldo final del precio de la compraventa, se compromete a tener aprobado dicho financiamiento para la fecha de expedición del Permiso de Ocupación y a presentar al banco, dentro del plazo de treinta días (30) a que se refiere el párrafo que precede, todos los documentos y constancias que sean necesarios para inscribir en el Registro Público la escritura contentiva de la compraventa y del préstamo hipotecario, inclusive haber firmado la minuta y protocolo de dicha escritura.

EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a partir del Permiso de Ocupación, una suma mensual en concepto de canon de arrendamiento equivalente al uno por ciento (1%) durante el primer y segundo mes y el uno y medio por ciento (1 1/2%) a partir del tercer mes, porcentajes que serán calculados sobre el saldo adeudado del precio de venta hasta ese momento, ya sea que **EL PROMITENTE COMPRADOR** habite o no en la misma y que se hayan o no instalado los servicios públicos de agua, luz, así como la correspondiente cuota de mantenimiento. Esta suma mensual la pagará **EL PROMITENTE COMPRADOR** a partir de la fecha de expedición del Permiso de Ocupación hasta la fecha en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** reciba la totalidad del saldo adeudado, entendiéndose que lo pagado en concepto de canon de arrendamiento no es deducible del saldo del precio de venta convenido. Vencido el plazo de los tres (3) meses pactados, queda a opción exclusiva de **LA PROMITENTE VENDEDORA** continuar recibiendo el canon mensual que aquí se pacta o bien declarar rescindido el presente contrato, en cuyo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** retendrá, en concepto de indemnización, la totalidad de las sumas que hasta la fecha le hayan sido abonadas a cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

Queda convenido que **LA PROMITENTE VENDEDORA** no será responsable si la escritura de compraventa definitiva no pudiese otorgarse dentro de los términos aquí convenidos por causas no imputables a ésta, tales como circunstancias fuera de su control, caso fortuito o fuerza mayor. En tales casos, dicha escritura se otorgará tan pronto hubiesen desaparecido las causas que impedían su otorgamiento.

Cuando por cualquier circunstancia **EL PROMITENTE COMPRADOR** se encuentre fuera del país al momento de la notificación del Permiso de Ocupación de **LA VILLA**, deberá dejar un poder para tales requerimientos, o bien para recibir cualquier tipo de comunicación y realizar los pagos que sean necesarios.

QUINTA: Acuerdan las partes que el precio de venta pactado podrá variarse en consideración a aumentos en los costos de mano de obra, prestaciones laborales vigentes desde la fecha de firma de este contrato; conviniéndose que cualquier aumento en el índice de inflación, precios de mercado de la mano de obra, equipos, materiales de construcción, mejoras que se incorporen a la obra, la creación de nuevos impuestos por el Gobierno o el aumento de los existentes que incidan en el costo de la construcción desde la preventa hasta la obtención del Permiso de Ocupación, ocasionará un aumento que no superará el diez por ciento (10%) del mismo. Dicho aumento será cancelado conjuntamente con el último pago establecido en este contrato y se adicionará al precio original a objeto de obtener el precio final de **LA VILLA**.

En caso de ocurran los aumentos señalados, **LA PROMITENTE VENDEDORA** notificará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** de los mismos, a más tardar, al momento de la notificación del Permiso de Ocupación.

Si por razón de dicho aumento **EL PROMITENTE COMPRADOR** decidiese resolver el presente contrato, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a retener para sí en concepto de indemnización todas las sumas recibidas en virtud de dicho contrato.

SEXTA: La Villa objeto de este contrato tendrá una superficie total de construcción aproximada de 200 M2 y ha sido diseñada con la siguiente distribución: una sala-comedor, una sala familiar, una terraza abierta, dos terrazas techadas, un medio baño de visita, cocina con desayunador integrado, tres (3) recámaras con sus respectivos baños, la principal de éstas tendrá un walking closets, mientras que las dos restantes contarán con closets, estacionamiento para moto, sótano de 90 mts.2. El sótano está contemplado para las viviendas cuya estructura sea de tres (3) niveles.

Acuerdan **LAS PARTES** que en caso que la superficie total aproximada a que se refiere la presente cláusula aumente, el precio total de venta de **LA VILLA** estipulado en el presente contrato, podrá variar de acuerdo a dicho aumento, a razón del precio de venta por metro cuadrado (M2). La variación de la superficie no podrá superar el cinco por ciento (5%) del metraje inicial establecido.

La Villa será entregada con los siguientes acabados:

- Piso de porcelanito importado en todas las áreas internas y externas
- Techo de tejas
- Muebles de cocina modulares con material de hidrófugo
- Sanitarios y grifería importados
- Azulejos Importados en la cocina y baños de recámaras
- Sobres de cuarzo en cocina y baños
- Ferretería Importada
- Puertas internas
- Puerta de entrada principal de un solo paño.
- Walking Closet en recámara principal
- Ventanas corredizas de aluminio y vidrio
- Accesorios de baño
- Cielo raso de gypsum
- Mueble de cocina en hidrófugo
- Muebles de baño en hidrófugo
- Previsión de salida para cable de tv, internet y teléfono
- Previsión eléctrica, desagüe pluvial y conducto para la tubería futura de refrigeración de las unidades de aire acondicionado
- Calentador de agua, aires acondicionados instalados en las recámaras y sala

Queda expresamente convenido que el precio de promesa de compraventa no incluye el costo ni instalación de las lámparas, abanicos y línea blanca de **LA VILLA**, las cuales correrán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

SEPTIMA: Declaran las partes que el precio de venta de **LA VILLA** objeto de este contrato es la suma de _____ CON /100 (B/_____,000.00), dividido en:

Terreno: 500 m2 a razón de B/.600.00 (SEISCIENTOS BALBOAS) por metro cuadrado (B/.600.00 X mts.2).

Mejoras: _____mts.2 a razón de DOS MIL QUINIENTOS BALBOAS por metro cuadrado (B/.2,500.00 x mts.2) construido tanto de **área abierta como cerrada**.

En cuanto a **LAS VILLAS** en las cuales se construya sótano, se contemplará una Adenda al Contrato de Promesa de Compraventa que formará parte integral del mismo.

El precio convenido será pagado de la siguiente forma:

A. El diez por ciento (10%), es decir, la suma de _____ BALBOAS (B/_____,000.00), al momento de la firma del presente contrato

B. El treinta por ciento (30%), es decir, la suma de _____BALBOAS CON 00/100 (B/_____), al inicio de la construcción y previa notificación de esta fase por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**

C. El treinta por ciento (30%), es decir, la suma de _____ BALBOAS CON 00/100 (B/_____), al iniciar la instalación del techo.

Los abonos arriba acordados se harán efectivos mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente que mantiene **LA PROMITENTE VENDEDORA** en Global Bank Panamá:

Banco Global

Número de cuenta Corriente: 19101226417

Nombre de la cuenta: CACIQUE GARDEN SA

EL PROMITENTE COMPRADOR deberá transferir B/.45.00 (**CUARENTA Y CINCO BALBOAS**) adicionales al monto de cada transferencia con el propósito de reembolsar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la tarifa bancaria por este servicio.

D. La suma de _____ BALBOAS CON 00/100 (B/_____) o sea el treinta por ciento (30%) restante será pagado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** mediante Carta de Promesa Irrevocable de Pago emitida por un banco de la localidad y aceptable por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, la cual se hará efectiva en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público de la escritura de compraventa definitiva de **LA VILLA** objeto del presente contrato a nombre de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

EL PROMITENTE COMPRADOR hará entrega a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la referida Carta de Promesa Irrevocable de Pago, en un término no mayor de sesenta (60) días calendarios antes de la fecha de expedición del Permiso de Ocupación correspondiente.

Queda convenido que en el evento de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** no obtenga la aprobación del financiamiento del saldo adeudado al precio de venta de **LA VILLA**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** le devolverá el 50%) de las sumas abonadas, siempre y cuando dicha devolución la solicite **EL PROMITENTE COMPRADOR**, por escrito, en un plazo no mayor de **SEIS (6) meses** contados a partir de la fecha de inicio de la obra, conjuntamente con la notificación de la entidad bancaria, que **EL PROMITENTE COMPRADOR**, a pesar de haber cumplido con toda la documentación y requisitos exigidos, no se le aprobó el préstamo.

OCTAVA: EL PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce y se hace responsable del origen legal de los fondos con los cuales cancela los actuales y futuros abonos al precio de venta de **LA VILLA** a que se refiere el presente contrato de promesa de compraventa.

NOVENA: EI PROMITENTE COMPRADOR por medio de este contrato asume las siguientes obligaciones:

- a. Aceptar el Reglamento de Co-propiedad de **CACIQUE VILLAS**, así como cumplir y ajustarse a las obligaciones y restricciones que impongan dicho Reglamento, una vez el mismo sea aprobado y se encuentre inscrito en el Registro Público.
- b. Pagar los cuotas de mantenimiento mensual de manera puntual y acepta que la cuota inicial de mantenimiento es de B/. 250.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA BALBOAS) mensuales, suma cuyo pago asumirá a partir de la notificación del Permiso de Ocupación.
- c. Entregar oportunamente toda la documentación necesaria para el perfeccionamiento del Contrato de Compraventa definitivo y de la hipoteca, si fuese el caso, así como los paz y salvos y documentación requerida para la inscripción de la escritura respectiva en el Registro Público.
- d. Acepta que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá introducir los cambios que crea convenientes en el anteproyecto, elaborar los planos definitivos e introducir cambios en éstos a su discreción; sin que para ello requiera del consentimiento o la comunicación previa a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, siempre y cuando no afecten el diseño básico y la estructura arquitectónica de **LA VILLA**.
- e. Acepta que el límite de responsabilidad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en concepto de daños por defectos de construcción es de un (1) año solamente, contado a partir de la fecha de expedición del Permiso de Ocupación por parte de Ingeniería Municipal.
- f. No modificar, efectuar mejoras interiores, ni proceder con ningún tipo de trabajos en **LA VILLA** hasta que se le haya entregado el Permiso de Ocupación de **LA VILLA**.
- g. No instalar unidades de aire acondicionado de ventana o unidades separadas en lugares diferentes a los previstos en los planos, con el fin de no alterar la fachada del inmueble
- h. No alterar la fachada exterior de la villa, sin que las modificaciones hayan sido aprobadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y el arquitecto a cuyo cargo estuvo el diseño arquitectónico.
- i. Aceptar como Administrador del **PROYECTO CACIQUE VILLAS**, por un período máximo de dos (2) años, a la persona natural o jurídica que designe **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Vencido este plazo, se seguirá lo estipulado en el Reglamento de Copropiedad.
- j. Entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la suma de B/.500.00 (QUINIENTOS BALBOAS) para el Fondo Inicial de Administración, del cual ésta dispondrá o el Administrador designado por la misma para sufragar gastos de salarios de trabajadores, mantenimiento de las áreas comunes, servicios básicos inherentes a éstas y cualquier otro gasto administrativo en que se pueda incurrir. La misma será entregada, a más tardar, en los primeros cinco (5) días contados a partir de la fecha de notificación del Permiso de Ocupación.
- k. Cualquier morosidad en el pago de las cuotas previstas causará un recargo del diez por ciento (10%) mensual

DECIMA: Conviene **LAS PARTES** que en caso de incumplimiento de **EL PROMITENTE COMPRADOR** de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato, o de no celebrarse el contrato de compraventa en el plazo estipulado en este documento por causas imputables a éste, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá declarar resuelto de pleno derecho este contrato, pudiendo retener, en concepto de indemnización la totalidad de las sumas abonadas a esa fecha por **EL PROMITENTE COMPRADOR**. sin necesidad de recurrir a los tribunales para tal diligencia.

Acuerdan **LAS PARTES** que de no celebrarse el contrato de compraventa en el plazo estipulado en la cláusula _____ de este documento por causas imputables a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá declarar resuelto

de pleno derecho el presente contrato, obligándose **EL PROMITENTE VENDEDOR** únicamente a devolver a **EL PROMITENTE COMPRADOR** la totalidad de las sumas de dinero que hubiese pagado a la fecha.

DECIMA PRIMERA: **LAS PARTES** convienen que si con posterioridad a la firma de este contrato, **LA PROMITENTE VENDEDORA** decidiese no construir la obra por las razones que estime conveniente aducir, el presente contrato de promesa de compraventa quedará resuelto de pleno derecho y la misma deberá devolver a **EL PROMITENTE COMPRADOR** la totalidad de las sumas recibidas como abono al precio de venta, sin que exista derecho por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a exigir suma adicional alguna en concepto de intereses o indemnización por daños y perjuicios.

DECIMA SEGUNDA: **LA PROMITENTE VENDEDORA** conviene en poner a disposición de **EL PROMITENTE COMPRADOR LA VILLA** objeto de este contrato para que, a su arbitrio, la habite o no, una vez que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que se haya expedido el Permiso de Ocupación por la autoridad correspondiente
- b) Que **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya hecho los abonos a que se refiere la cláusula **SEPTIMA** de este contrato.
- c) Que **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya entregado a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la carta de promesa de pago irrevocable a que hace referencia la cláusula **SEPTIMA** del presente contrato.
- d) Que el **PROMITENTE COMPRADOR** firme el acta de entrega de **LA VILLA**.

DECIMA TERCERA: Declara **EL PROMITENTE COMPRADOR** que a partir de la fecha de firma del acta de entrega de **LA VILLA**, asume toda la responsabilidad por cualquier tipo de daño que sufra el inmueble, ya sea por actos vandálicos, robos, hurtos, inundaciones o cualesquiera otros no imputables a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que los trabajos de construcción de la primera fase del **PROYECTO CACIQUE VILLAS** se iniciará a más tardar el día _____ () del mes de _____ del año dos mil diecinueve (2019) y **LA VILLA** objeto de este contrato será entregada a **EL PROMITENTE COMPRADOR** a más tardar el _____ () días del mes de _____ del año dos mil _____ (), salvo que por razones de caso fortuito o fuerza mayor sobrevengan atrasos de la obra, en cuyo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá prorrogar la fecha de entrega hasta un máximo de diez (10) meses adicionales, sin que requiera para ello el consentimiento de **EL COMPRADOR**.

DECIMA CUARTA: Los gastos legales de confección de minutas, notariales de la escritura de compraventa, así como los de inscripción en el Registro Público, correrán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y serán liquidados por éste a **LA PROMITENTE VENDEDORA** al momento de la firma de la minuta del contrato de compraventa, quien le informará el monto total de los mismos cinco (5) días antes de la firma de la referida. Igualmente correrán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR** el pago de la tasa de agua y/o valorización y demás servicios públicos, a partir de la fecha de expedición del Permiso de Ocupación otorgado por Ingeniería Municipal.

El pago del impuesto de transferencia de bienes inmuebles-Dos por ciento (2%) correrá por cuenta de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

DECIMA QUINTA: El hecho de que una de **LAS PARTES** permita, una o varias veces, que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta a la pactada o no insista en el incumplimiento de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente contrato, ni impedirá en ningún caso que dicha parte en el futuro insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que

corren a cargo de la otra, o ejerza los derechos que le corresponden de conformidad con las leyes y el presente contrato.

DECIMA SEXTA: Cualquier aviso que deseen o deban darse **LAS PARTES** se hará mediante carta que será enviada con acuse de recibo.

Cualquier plazo que dependa de dicho aviso comenzará a correr tres (3) días después de que la comunicación se haga a cualquiera de las siguientes direcciones:

LA PROMITENTE VENDEDORA:

E-mail: caciquevillas@hotmail.com

EL PROMITENTE COMPRADOR:

E-mail:

DECIMA SEPTIMA: El presente contrato se sujeta a las leyes panameñas. **LAS PARTES** convienen en someter sus diferencias a los tribunales de justicia ordinarios de la República de Panamá.

DECIMA OCTAVA: EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá ceder ni transferir los derechos y obligaciones dimanantes del presente contrato sin el consentimiento previo y por escrito de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Sin embargo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá ceder cualesquiera derechos y obligaciones dimanantes del presente contrato, sin que medie consentimiento de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

DECIMA NOVENA: Ambas partes aceptan los términos y condiciones del presente Contrato de Promesa de Compraventa.

En atención a lo dispuesto en el inciso 16 del artículo 973 del Código Fiscal, no se adhieren timbres fiscales a los dos (2) ejemplares de este contrato.

En fe de lo cual se firma el presente contrato en dos ejemplares de un mismo tenor y efecto en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, hoy _____ () de _____ del año dos mil _____().

LA PROMITENTE VENDEDORA
CACIQUE GARDEN, S.A.

EL PROMITENTE COMPRADOR

GERALD NIEDERHUEBNER
Cédula No. E-8-65551

Cédula No.