



CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRA VENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE COMO PROMINENTE VENDEDOR EL SR. ANGEL ALFONSO PUC KANTUN, EN LO SUCESIVO DENOMINADA “EL VENDEDOR” Y POR OTRA PARTE COMO PROMINENTE “COMPRADOR” EL SR. AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

D E C L A R A C I O N E S

1.- Declara “EL VENDEDOR”, que con fecha 22 de Junio del año 2009 le fue entregado la Constancia de Cesión sobre una superficie de 25 Hectáreas siendo 250,000 M2 en el Ejido Leona Vicario Comisaria Ejidal 2007-20010 del Municipio de Benito Juárez Estado de Quintana Roo con Registro Agrario No. 23RAOOOOOO15 debidamente firmado por el Secretario del Comisariado Ejidal el Sr. Eliodoro Cahuich Quetzal con las siguientes medidas y colindancias:

NORTE: CARRETERA FEDERAL LEONA VICARIO – PUERTO MORELOS	CON: 250 MTS
SUR: FRANCISCO IBARRA TOVAR	CON: 250 MTS.
ESTE: ESTANISLAO IBARRA MORALES	CON: 1,000 MTS.
OESTE: ADRIANA RAMONA G. PURGBET	CON: 1,000 MTS

II.- Declara “EL COMPRADOR” bajo protesta de decir verdad:

II.1 “EL COMPRADOR: es ciudadano Mexicano con domicilio en la calle _____ que se identifica con credencial de elector No _____

Que cuenta con la capacidad legal y el respaldo patrimonial necesario para celebrar el presente contrato y en particular para cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas del mismo.



II.2.- Que es su voluntad celebrar el presente contrato como medio preparatorio para adquirir la propiedad del **Lote # _____ del desarrollo Eco turístico denominado "Tumben-Kah" (Pueblo Nuevo)**

III.- Declaran Ambas Partes

III.1.- Que tiene conocimiento que no existe procedimiento alguno, litigio u orden judicial o resolución administrativa de naturales alguna que impida la celebración de este contrato, ni la realización y cumplimiento de todos y cada uno de los actos y obligaciones que sean consecuencia del mismo.

III.2.- Que no se encuentran sujetos a ningún proceso o procedimiento civil, mercantil, laboral administrativo o fiscal que, de determinarse en su contra, motive un cambio substancial en su situación financiera, económica o legal en general.

III.3.- Que no se encuentran en incumplimiento de ningún termino, condición, contrato, convenio, o documento del que sean parte principal, garante, fiadora, obligado solidario o avalista y que pudiere determinar consecuencias o efectos substanciales adversos para sus operaciones, bienes o su situación financiera y patrimonial en general.

III.4.- Que la celebración de este contrato constituye una obligación legal, valida y su incumplimiento será exigible en su contra, por lo que la suscripción del mismo y la realización de las operaciones aquí previstas: (i) no violan lo establecido en ninguna disposición legal, derechos de terceros, ni lo establecido en la resolución judicial, administrativa, laudo, sentencia o decreto alguno: (ii) no constituye incumplimiento de cualesquiera obligaciones asumidas por cualquiera de las partes con anterioridad la fecha de la firma del presente contrato, o de cualesquiera garantías otorgadas por ellas, en cualquier acto jurídico del cual sean parte o por el cual están obligadas y: (iii) no da lugar a que se hagan de plazo vencido y exigibles anticipadamente, cualesquiera obligación a su cargo, en forma tal que dicha exigibilidad pudiera tener un efecto adverso a lo convenido en este contrato.

III.5.- Que en este acto jurídico la validez de lo convenido en este instrumento, ni lesión alguna que pueda perjudicar a cualquiera de las partes, por lo que los comparecientes otorgan las presentes:



C L A U S U L A S

PRIMERA: De la Promesa de Compraventa:

El SR. ANGEL ALFONSO PUC KANTUN en este acto promete vender y entregar La Carta Finiquito a nombre del Comisariado Ejidal a favor de "EL COMPRADOR", quien ostenta la propiedad y titularidad del **LOTE # _____**, con una superficie aproximada de _____, a proximadamente de acuerdo a las medidas y colindancias que obran en el **Plano Maestro** que se agrega como anexo (A) de este contrato; sin urbanizar; libre de gravámenes, sin reserva o limitación en su dominio; libre de afectaciones o limitaciones; al corriente del pago de sus derechos, impuestos y contribuciones, libre de inquilinos o poseionarios de cualquier especie; sin ninguna responsabilidad laboral, fiscal, inquilinaria o de cualquier otra índole que pese sobre de él y; con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda.

SEGUNDA.- Del Plazo de la Promesa de Compraventa.

"**EL VENDEDOR**" Se obliga a entregar La Carta Finiquito a nombre del Comisariado Ejidal de Leona Vicario a favor de "**EL COMPRADOR**" en un plazo que no excederá de 30 días, siempre y cuando se dé el cumplimiento de todos los pagos.

En caso de que "**EL COMPRADOR**" no haya terminado de pagar, "**EL VENDEDOR**" no tiene la obligación de entregar La Carta Finiquito a nombre del Comisariado Ejidal de Leona Vicario

"**EL VENDEDOR**" se obliga a proporcionar oportunamente la información necesaria para la elaboración de la cesión de derechos sobre la compraventa prometida.

Desde la fecha de la firma del presente contrato y hasta su total cumplimiento "**EL COMPRADOR**" se obligan a **no** gravar, limitar, afectar. Pignorar, ceder, traspasar o de cualquier otra forma enajenar o conceder el uso a goce del **LOTE # _____** o comprometerlo en venta a terceras personas previa autorización y por escrito que "**EL VENDEDOR**" otorgue

Todos los gastos, derechos e impuesto que se causen con motivo de la compraventa prometida serán por cuenta y a cargo a "**EL COMPRADOR**"



En caso de que **“EL COMPRADOR”** incumpla con las obligaciones establecidas en esta cláusula segunda, pagara a **“EL VENDEDOR”**, una pena convencional por la cantidad de **\$ 15,000.00 pesos** Moneda Nacional, para resarcirla de los daños y perjuicios que pudiere ocasionar su incumplimiento.

En caso de que **“EL VENDEDOR”** incumpla con las obligaciones establecidas en el párrafo Primero de esta clausula segunda, pagara a **“EL COMPRADOR”** una pena convencional por la cantidad de \$ 15,000.00 (quince mil pesos 00/100 MN), para resarcirla de los daños y perjuicios que pudiere ocasionar su incumplimiento con respecto al **Lote # _____**

TERCERA.- De las Características de la Compraventa Prometida:

En los términos y para los efectos del artículo 2545 del Código Civil para el estado de Quintana Roo, las partes convienen que los elementos característicos de la compraventa prometida son:

A.- Del Precio de la Compraventa:

Las partes convienen como precio justo y legitimo de la compraventa del **LOTE _____** La cantidad de _____, por toda la superficie real y definitiva de dicho predio, por lo que el monto total que **“EL COMPRADOR”** pagara.

B.- La compraventa prometida se realizara **“ad-mesuram”** por lo que las partes convienen que dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se concluya el proyecto que consta de camino de brecha, de común acuerdo realizaran un levantamiento topográfico de dicho predio para determinar su superficie real y definitiva en la inteligencia de que el precio pactado no se incrementara o disminuirá en caso de exceso o defecto que resulte en la superficie real y definitiva del **LOTE # _____**.



C.- Forma de pago del Predio

“EL COMPRADOR” pagara en () meses el precio convenido por la adquisición del **LOTE # _____** en los siguientes términos:

1.- Un pago de \$ 10,000.00 (Diez mil pesos 00/100MN) como gastos de contratación y de intención de compra el **día _____ de _____ 2010**, de la firma del presente instrumento, sirviendo el mismo como el recibo más eficaz que en derecho proceda, lo que representa un 00% por ciento de enganche del precio.

2.- () pagos consecutivos mensuales por la cantidad de \$ () cada uno a partir del **día _____ de _____ del 2010**.

3.- En caso de que “ **EL COMPRADOR**” no cumpla con la obligación de pagar el precio del **LOTE # _____** en los términos establecidos en los numerales que anteceden (1,2,3) pagara a “**EL VENDEDOR**” intereses moratorios a razón de dos veces la tasa **TIIE** (tasa de interés interbancaria de equilibrio) a 28 días sobre los saldos insolutos vencidos y no pagados, por todo el tiempo que persista la mora y en caso de que esta dure más de **30** (treinta) días, pagara además una pena de \$ **2,500.00** (dos mil quinientos pesos 00/100MN) para resarcirla de los posibles daños y perjuicios que pudiere ocasionarle su incumplimiento, sin que por ello se libere de la obligación de celebrar la compraventa prometida en este contrato.

Dichos pagos deberán ser efectuados en efectivo o en cheque nominativo con la leyenda para depósito en cuenta del beneficiario, o mediante transferencia bancaria exclusivamente a nombre del Sr. ANGEL ALFONSO PUC KANTUN a la cuenta de cheques: **BBVA Bancomer, S.A. numero de Cuenta 0167019564 clabe interbancario 012694001670195641**, o en cualquier sucursal bancaria de ese mismo Banco en el país. Por medio de cheques, transferencias bancarias o efectivo.

D.- FOSA SEPTICA:

“el Comprador se compromete a realizar una fosa séptica dentro del lote para evitar la contaminación del manto freático, siguiendo las indicaciones dentro de los lineamientos que exige el departamento de ecología.



CUARTA.- Vencimiento Anticipado. “ EL VENDEDOR” podrá dar vencido anticipadamente el saldo del adeudo a que se refiere la clausula tercera, letra **C** del presente contrato y en consecuencia exigir sea rescindido el presente instrumento y retomar la posesión del terreno, cuando ocurra una falta de dos o más pagos consecutivos, cuando lo anterior suceda y se haya pagado más de la tercera parte del precio pactado se estará en lo dispuesto del artículo 71 de la Ley de Protección al Consumidor, para cuyo efecto, a requerimiento de cobro “ **EL COMPRADOR**” puede pagar el saldo vencido o la rescisión, si “**EL COMPRADOR**” opta por la rescisión en los términos del artículo 70 de la mencionada ley, le deberá de pagar a “**EL VENDEDOR**” además del saldo vencido una renta o una compensación por el **50%** del saldo por vencer por demerito de la falta de oportunidad de la venta del “ **TERRENO**”.

QUINTA.-Domicilios: Para todos los efectos indicados en este contrato, las partes señalan como sus respectivos domicilios los siguientes:

“EL VENDEDOR”.- Con domicilio social en la Avenida 50 Norte Manzana 270 Lotes 7 y 8 Colonia Luis Donaldo Colosio, c.p. 77710 de la ciudad de Playa del Carmen, municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo

“EL COMPRADOR” con domicilio para oír y recibir notificaciones en

SIXTA.- Avisos y Notificaciones

Cualquier aviso, demanda notificación o requerimiento que deban hacerse las partes en los términos de este contrato, o en conexión con el mismo, serán dados o hechos a la otra parte en los domicilios indicados en la clausula anterior.

Todo aviso, demanda, notificación o requerimiento dado o hecho en los términos de este contrato, será por escrito y se entregara fehacientemente y con acuse de recibo a los domicilios señalados en la clausula precedente.

En cualquiera de las partes que desee que los avisos, notificaciones, demandas u otros requerimientos le sean dados en otro domicilio, diverso al indicado en la clausula anterior, deberá



dar aviso por escrito a la otra parte de su nuevo domicilio y tal aviso surtirá efectos precisamente 10 (diez) días después de la fecha de dicha notificación.

SEPTIMA.- Varios

Las partes convienen que este contrato solo podrá ser adicionado, suplido o modificado por escrito debidamente firmado por ellos o por sus representantes legalmente facultado para ellos a través de un poder notarial debidamente registrado.

Los gastos, honorarios, impuestos y derechos que se generan por la formalización del presente contrato definitivo de compraventa correrán por cuenta de “el prominente comprador”.

En caso de que “EL COMPRADOR”, objete por declinar del presente contrato y sin motivo alguno, así como dejar de pagar más de 3 mensualidades. Se le rescindiré el presente contrato, en la cual no se le devolverá el importe del anticipo por ser estos gastos administrativos del contrato como se le indica en este momento y únicamente se le devolverá el 50% de las mensualidades realizadas.

OCTAVA.- Jurisdicción e Interpretación

Para todos los efectos de interpretación, cumplimiento o ejecución del presente contrato, las partes convienen expresamente que el mismo se regirá por las leyes vigentes en el Estado de Quintana Roo y se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales ubicados en la localidad de Playa del Carmen, renunciando expresamente al beneficio de cualquier otro fuero o legislación que tengan o llegaran a adquirir en virtud de su domicilio o nacionalidad, actual o futura o por cualquier otra causa generadora de competencia.

NOVENA.- Reglamento Interno

Reconozco el reglamento interno del desarrollo y me comprometo a respetarlo y acatar cada una de las normas y criterios que se estipulan en el mismo, asumo que forma parte integral del presente contrato, y que recibo copia del mismo a la firma del presente documento.



EL PRESENTE CONTRATO SE FIRMA POR LAS PARTES EN LA CIUDAD DE PLAYA DE CARMEN, QUINTANA ROO, A LOS _____ DIAS DEL MES DE _____ DEL AÑO DOS MIL DIEZ, QUIENES MANIFIESTAN QUE SU VOLUNTAD HA SIDO LIBREMENTE EXPRESADA Y QUE SU CONSENTIMIENTO NO SE ENCUENTRA VICIADO, CON DOLO, ERROR, MALA FE O CUALQUIER OTRO DEFECTO DE LA VOLUNTAD Y EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, RATIFICANDO EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PRESENTE, ESTAMPAN SU FIRMA AL MARGEN Y AL ALCANCE

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

SR. ANGEL ALFONSO PUC KANTUN

SR. _____