

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRA POR UNA PARTE, EL SEÑOR **RICARDO JOSÉ MARTÍNEZ PEÓN** QUIEN COMPARECE COMO APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA **“VG DESARROLLOS CONKAL” S.A DE C.V** A QUIEN PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO **“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”** Y POR LA OTRA PARTE, **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** POR SU PROPIO Y PERSONAL DERECHO, CUYAS GENERALES SE ENCUENTRAN CLARAMENTE ESPECIFICADAS EN EL **“ANEXO 1”** DEL PRESENTE CONTRATO, LO QUE CELEBRAN CON SUJECCIÓN A LOS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS: - - - - -

- - - - - **DECLARACIONES:** - - - - -
- - - - -

PRIMERA.- “LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA” a través de su apoderado legal, declara: - - - - -

1. El señor **Ricardo José Martínez Peón**, ser de nacionalidad mexicana, ser mayor de edad legal por haber nacido en la ciudad de Mérida, Yucatán. El día nueve de junio de mil novecientos noventa, casado bajo el régimen de separación de bienes, comerciante, con domicilio conocido ampliamente en la Calle veintiuno Número 113. En la Colonia Itzimná. En esta ciudad de Mérida, Yucatán. con el código postal noventa y siete mil cien, inscrito en el Registro de Población MAPR900609HYNRC08 (M, A, P, R, nueve, cero, cero, seis, cero, nueve, H, Y, N, R, N, C, cero, ocho) y en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave MAPR900609MM8. (M, A, P, R, nueve, cero, cero, seis, cero, nueve, M, M, ocho) - - - - -
- - - - -
2. Que acredita el carácter con el que comparece a la presente promesa de compraventa, con la escritura pública número cuatro mil trescientos veintitrés de fecha siete de diciembre del dos mil veintiuno, misma que se otorgará ante la fe del Licenciado en Derecho **Alejandro José Monsreal Rodríguez**, Notario Público del Estado, en ejercicio, Titular de la **Notaría Pública Número Quince** del Estado de Yucatán; misma escritura en la que se otorgó a su favor, correspondiente **PODER PARA ACTOS DE DOMINIO EXCLUSIVO PARA BIENES INMUEBLES**, respecto del bien inmueble descrito en el **“ANEXO 2”**, - - - - -
- - - - -

C) Que actualmente su representada está en proceso de celebrar los contratos preparatorios para la futura formalización de desarrollo inmobiliario denominado **“MAHAL”**el

cual consistirá en un régimen de propiedad en condominio de 477 lotes habitacionales - - - - -

D) **“MAHAL”** se constituirá sobre una de las fracciones que resulte de la división de los tablajes 4646 y 4647 de la localidad y municipio de Conkal, estado de Yucatán, para efectos del presente contrato se le denominará como **“EL INMUEBLE”** y de dicho desarrollo formará parte integrante el lote de terreno sin construcción destinado a casa habitación, del cual las especificaciones de ubicación, medidas y superficies se describen en el **“ANEXO 2”** de este contrato, a que en lo sucesivo se le denominará como **“EL LOTE”**. - - - - -

E) Que la transmisión de la propiedad de **“EL LOTE”** por medio de escritura pública se realizará siempre y cuando **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** pague la totalidad del precio pactado en el **“ANEXO 3”**, en las fechas y por las cantidades que en dicho documento se señalan, así como que la misma cumpla con todas y cada una de las condiciones que se establecen en la presente promesa de compraventa. - - - - -

F) Que el desarrollo **“MAHAL”** se entregará en diciembre del año 2025, y estará dotada de entrada distintiva, caseta de vigilancia, energía eléctrica, sistema de captación de agua potable, vialidades pavimentadas, alcantarillado, banquetas, parques y diversas amenidades; contará con áreas verdes de uso común, como se especifica en el **“ANEXO 4”**. Así mismo le corresponderá a **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** a contratar por sí mismo o a través de apoderado legal, el servicio de agua potable y energía eléctrica para abastecimiento directo a **“EL LOTE”** ante el ayuntamiento de Conkal y la Comisión Federal de Electricidad, corriendo a su cargo el pago de los derechos y contribuciones con base a su consumo; en caso de así requerirse podrá solicitar a **“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”** el marcaje de **“EL LOTE”** con mojoneras, correrá a cargo del interesado los gastos del marcaje.- - - - -

SEGUNDA.- “LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA” declara: - - - - -

Que es una persona en pleno ejercicio de sus derechos y con capacidad para obligarse y

contratar, sus generales se encuentran especificadas en el "ANEXO 1" del presente contrato. -

TERCERA.- AMBAS PARTES DECLARAN: -----

-
1. Que se reconocen mutuamente sus personalidades con las que comparecen a la celebración de este contrato. -----

 2. Que libre de error, dolo o violencia es su voluntad celebrar este contrato al tenor de las siguientes: - - -

----- **CLÁUSULAS** -----

PRIMERA.- Obligaciones del comprador.- "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA"

declara y otorga: - -

1. Que se obliga y compromete a comprar "EL LOTE" en los términos y condiciones que se establecen en el presente contrato de promesa de compraventa, incluido sus anexos.-----
2. Que conoce "EL LOTE" que promete adquirir el cual solo podrá destinarlo al uso y construcción de uso habitacional y se obliga a respetar el reglamento de construcción y del régimen en condominio que se anexa al presente contrato, manifestando en este acto su total conformidad con dicho cumplimiento . - - - -
3. Que tendrá la obligación y será la única responsable de solicitar y obtener todos los permisos y/o autorizaciones municipales, estatales y federales que correspondan para la construcción en "EL LOTE" dentro del condominio "MAHAL".-----

4. Que todos los gastos, pagos y derechos que se necesiten para la contratación de servicio de energía eléctrica y demás, serán a cargo y por cuenta única de "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA", siendo por su cuenta los gastos, impuestos, derechos, pagos de medidores y demás que se originen por dichos conceptos. -----

5. En este acto, "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA" exime de toda responsabilidad a "LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA" de las sanciones o multas que generen por el incumplimiento de las obligaciones indicadas en la presente cláusula. -----

6. Que en este acto, manifiesta su aceptación para que "LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA", en caso de requerirse, realice modificaciones a las áreas comunes del desarrollo, así como las instalaciones que en su momento se habilitarán, esto sin que cause perjuicio a la calidad en los materiales e insumos que se utilicen para la realización de dichas áreas.-----

SEGUNDA.- Obligaciones del vendedor.- "LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA",

declara y otorga: Que se obliga y compromete a vender el tablaje señalado en el "ANEXO 2",

de una manera real, definitiva e irrevocable, sin restricción ni salvedad alguna a favor de **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**, libre de gravamen, sin deuda de impuesto predial, obligándose a transferir la propiedad y posesión con los dominios útil y directo de dicho inmueble, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda y esté dentro de sus linderos, quedando obligada **“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”** al saneamiento respectivo para el caso de evicción en forma y conforme a derecho. -----

TERCERA.- Precio de la compraventa.- El precio por la compraventa de **“EL LOTE”** lo constituye la cantidad total, alzada y única que se señala en el **“ANEXO 3”**, que **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** pagará a **“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”** en tiempo y forma los importes **“MENSUALIDAD”** desglosados en el **ANEXO 3**. -----

Para efectos de este contrato, la jerarquía de cobranza para la **“MENSUALIDAD”** se registrará en el orden siguiente: -----

- a) enganche, -----
- b) cuota y,-----
- c) abono; -----

----- Independientemente del monto efectuado por **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** depositada en la mensualidad correspondiente.-----

Todas las cantidades entregadas por **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**, serán consideradas como depósitos para garantizar la celebración de su escritura definitiva de Compraventa, mismos que se reflejarán como un total al momento de realizar el último depósito de la operación. -----

CUARTA.- Construcción del lote.- Será responsabilidad de **“LA PARTE PROMITENTE**

COMPRADORA” adquirir los medidores de energía eléctrica y de agua potable para la contratación de los servicios de luz y agua en **“EL LOTE”**; asimismo será su responsabilidad obtener todos los permisos y autorizaciones municipales, estatales y federales necesarios para la construcción dentro de **“EL LOTE”**. -----

De igual forma la **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** acepta que su proyecto y su construcción se regirán de acuerdo a lo establecido en el **Reglamento de construcción** el que se agrega al presente instrumento, manifestando en este acto su total conformidad con su cumplimiento. -----

“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA” no podrá, bajo ninguna circunstancia, cambiar el uso de suelo de **“EL LOTE”**. -----

QUINTA.- Servicios.- Todos los gastos, derechos, pagos y trámites que se requieran para la contratación del servicio de energía eléctrica, agua y demás servicios que se requieran para **“EL LOTE”**, serán por cuenta y responsabilidad única de **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**.-----

SEXTA.- Régimen de condominio.- **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**, se obliga y compromete a:

1. Cumplir con el Régimen y Reglamentos a que estará sujeto el Desarrollo en Condominio que se denominará **“MAHAL”**, al cual pertenece **“EL LOTE”** motivo del presente contrato. -----
2. Cubrir las cuotas de administración del condominio que para tal efecto se establezcan, por lo cual a la firma del presente contrato se compromete a realizar un pago a **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** por concepto de cuota de administración anticipada cuyo importe es el equivalente a un año de pago de cuotas mensuales, conforme lo establecido en las **“CUOTAS”** descrita en el **“ANEXO 3”** de este contrato, con término máximo para su liquidación el mes de **JUNIO DEL DOS MIL VEINTICUATRO**. -----
El concepto de cuota anual anticipada de administración cubrirá en su totalidad el primer año a partir de la entrega del desarrollo **“MAHAL”** al **“Administrador del condominio”**.- -

Se entenderá que **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** ha hecho entrega del desarrollo al

“Administrador del Condominio”, cuando sin mayor trámite le notifique a este último, de manera fehaciente, que ha terminado de desarrollar el condominio “MAHAL”. - - - - -

SÉPTIMA.- Celebración del contrato definitivo de compraventa.- "LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA" declara: Que se obliga y compromete a otorgar la escritura definitiva traslativa de dominio de “EL LOTE” a favor de "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA" siempre y cuando "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA" haya cumplido puntualmente con todas las obligaciones a su cargo, incluida la del pago total del precio convenido y la cuota anual de administración anticipada, de acuerdo a los siguientes supuestos: - - - - -

A. "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA" de nacionalidad mexicana. Se le otorgará escritura definitiva de compraventa de "EL LOTE" a favor de "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA" cuando demuestre su nacionalidad mexicana, ya sea por nacimiento o por naturalización, en conformidad con el artículo 30 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos. - - - - -

B. "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA" de nacionalidad extranjera.-"LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA" se obliga y compromete a comparecer como FIDEICOMITENTE a través de FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO de "EL LOTE" a favor de "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA", en virtud a lo anterior "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA" se obliga y compromete a tramitar el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores correspondiente para celebrar el mismo, así como de designar como fiduciaria a la entidad crediticia de su preferencia y celebrar todos aquellos actos y contratos previos al otorgamiento de escritura pública de fideicomiso con la fiduciaria. - - - - -

La operación pactada en este contrato estará sujeta a que las autoridades competentes expidan, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, los oficios e inscripciones correspondientes a efecto de que la unidad quede constituida. - - - - -

Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios correspondientes a la escritura pública serán pagados al Notario por **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**, con excepción del Impuesto sobre la Renta y el Impuesto Cédular, en caso de que se cause, que serán a cargo de **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**. **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** transmitirá la propiedad de **“EL LOTE”** objeto de la presente a **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**, libre de todo gravamen, embargo o limitación en su uso o dominio, (Salvo lo dispuesto por el reglamento de construcción) y sin adeudos de ningún tipo.-----

OCTAVA.- Causas y efectos de la rescisión.- Las partes convienen en que las obligaciones derivadas del presente Contrato se darán por terminadas al celebrarse el contrato definitivo de compraventa mediante la Escritura Pública correspondiente.-----

I. Las partes contratantes están de acuerdo que **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** podrá optar por la rescisión civil en pleno derecho de este contrato, aún de manera anticipada, sin responsabilidad, requerimiento, ni consentimiento para ello y sin mayor trámite, cuando **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** deje de realizar los depósitos en tiempo y forma las condiciones convenidas en el **“ANEXO 3”** y tendrá los siguientes efectos jurídicos:-----

A) **“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”** deberá devolver a **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** el cincuenta por ciento de las mensualidades que fueron otorgadas en concepto de **“abono”** pactados en el **“ANEXO 3”** de la presente promesa, en un plazo máximo de ciento veinte días naturales.-----

B) No serán reembolsables los pagos efectuados en concepto de **“enganche y cuota”**.-----

II. Ambas partes acuerdan que en la inteligencia de que fuera **“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”**, quien incumpliera alguna de las obligaciones estipuladas en el presente contrato de promesa de compraventa, tendrá los siguientes efectos jurídicos:----- A)

“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA” deberá devolver a favor de **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** el total de los pagos realizados en concepto de **“enganche, cuota y abono”** que recibió de acuerdo a lo pactado en el **“ANEXO 3”** de la presente promesa, dentro del plazo máximo de ciento veinte días naturales. - - - - - Cualquier cantidad que **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** tuviere que reembolsar a **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**, como efecto de la rescisión no causará interés legal alguno a favor de ésta. -

En virtud de cualesquiera de las causales anteriores, **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**, perderá todos sus derechos respecto de **“EL LOTE”**, por haberse actualizado alguna causal de rescisión, quedando facultada **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** con la libertad de contratar con terceras personas respecto de **“EL LOTE”** que fue objeto del contrato rescindido. - - - - -

NOVENA.- Cesión y dueño beneficiario.- En cumplimiento a las leyes y reglamentos en vigor y en especial de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** no podrá ceder los derechos y obligaciones que adquiere con esta promesa a favor de un tercero, si no es mediante la autorización previa, expresa y por escrito de **“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”** además de que deberá encontrarse al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones previstas en el presente instrumento jurídico. Asimismo **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** deberá pagar los impuestos correspondientes por la cesión antes citada en caso de que se llegaran a causar. Por lo que en este acto **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** manifiesta bajo protesta de decir verdad que en términos de lo establecido en el Artículo 3 Fracción III de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y el Artículo 14 de su Reglamento, que la presente operación de promesa de compraventa que se celebra en este documento no existe un “Beneficiario Controlador” o “Dueño Beneficiario”. - - - - -

DÉCIMA.- Domicilios.- Las partes, para todos los efectos legales derivados del presente

contrato, señalan como sus domicilios para recibir toda clase de notificaciones y documentos relativos a este contrato los mencionados en las declaraciones de este instrumento, Los cuales están estipulados en el “ANEXO 1” Cualquier cambio de domicilio que surja entre las partes, deberá ser notificado a la otra. -----

DÉCIMA PRIMERA.- Acuerdos anteriores y modificaciones. Las partes reconocen que el presente contrato constituye el único acuerdo entre las mismas, por lo que cualquier acuerdo anterior, ya sea verbal o escrito, queda sin efectos a partir de la fecha de firma de este instrumento. -----

Para que surta efectos cualquier modificación al presente contrato, la modificación deberá constar por escrito y estar debidamente firmada por ambas partes. -----

DÉCIMA SEGUNDA.- Anexos.- Los Anexos que se encuentran agregados al presente contrato, debidamente firmados por las partes, son parte integral y vinculante del mismo, por lo que nunca podrán interpretarse en forma aislada o separada a este contrato. -----

DÉCIMA TERCERA.- Jurisdicción.- Las partes aceptan en lo que a cada una de ellas concierne el presente contrato y se obligan a cumplirlo bien y fielmente en todas sus partes, sometiendo la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato a la jurisdicción de los jueces y tribunales competentes de esta Ciudad de Mérida, Capital del Estado de Yucatán perteneciente a los Estados Unidos Mexicanos, renunciando a cualquier fuero que por razón de su origen, domicilio o vecindad tuvieran o pudieren llegar a tener. --

DÉCIMA CUARTA.- Gastos de escrituración.- Las partes convienen en que, si “LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA” decide certificar ante notario público la presente promesa de compraventa, los gastos relativos para tal efecto son y serán por cuenta única y exclusiva de la indicada parte solicitante. -----

DÉCIMA QUINTA.- Obligaciones de los herederos. Las partes contratantes establecen que la obligación que contraen en este documento pasará a sus herederos o representantes legales según correspondan quienes estén obligados a cumplir con dicho contrato en las mismas condiciones. -----

DÉCIMA SEXTA.- Comparecencia ante notario.- Ambas partes se autorizan mutuamente, indistintamente una de las otras, para comparecer ante la fe del licenciado en Derecho Alejandro José Monsreal Rodríguez, Notario Público del Estado, en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número Quince del Estado de Yucatán perteneciente a los Estados Unidos Mexicanos a protocolizar y a elevar a escritura pública del presente contrato. ----- Por lo que para debida constancia, se firma el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, por triplicado, en la ciudad de Mérida, Capital del Estado de Yucatán perteneciente a los Estados Unidos Mexicanos en fecha: _____ de _____ del año _____.

“PARTE PROMITENTE VENDEDORA”

RICARDO JOSÉ MARTÍNEZ PEÓN

Apoderado Legal de

“VG Desarrollos Conkal” S.A. De C.V.

“PARTE PROMITENTE COMPRADORA”

ANEXO 1:

“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”

Este ANEXO forma parte integrante del presente Contrato. “LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA” promete sujetarse a los términos y condiciones previstas en el mismo.

Nombre:	*****
Nacionalidad:	*****
Lugar de nacimiento:	*****
Fecha de nacimiento:	*****
Estado civil:	*****
Régimen matrimonial:	
Ocupación:	*****
Domicilio:	***** ***** ***** ***** ***** *****
CURP:	*****
Número telefónico:	*****
Correo electrónico:	*****

ANEXO 2:
“EL LOTE”

Lote: *****

Municipio: Conkal

Superficie: *****

Descripción del predio: *****

ANEXO 3:
PRECIO Y FORMA DE PAGO

El monto total por la compraventa de “EL LOTE” corresponde a: \$***** M.N (Son: ***** PESOS, MONEDA NACIONAL).

Para garantizar la celebración de la escritura definitiva de Compraventa a favor de “**LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**”, la parte “LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA” entregará depósitos de conformidad con la “Tabla de Depósitos” que se describe a continuación:

La cuenta bancaria para realizar el pago por “**EL LOTE**”, es la siguiente:

Banco	Cuenta	CLABE	Beneficiario	RFC
BBVA	BBVA		VG Desarrollos Conkal S.A. de C.V.	

ANEXO 4:

FICHA TÉCNICA DEL DESARROLLO MAHAL

FICHA TÉCNICA

Desarrollo de lotes residenciales en Conkal, Yucatán

Régimen de propiedad en condominio con 477 lotes en total

20 hectáreas urbanizadas con energía eléctrica subterránea, alumbrado público, red hidráulica, vialidades con concreto hidráulico, drenaje pluvial Ubicación:

<https://goo.gl/maps/73z3JD6r4qDkJ5u27> con conexión inmediata a carretera Mérida - Chicxulub Puerto

6.5 km de Chicxulub Pueblo

8 km de Conkal Centro

12 km de Periférico de Mérida

13 km de Plaza La Isla, Mérida

Inicio de Obra: Otoño, 2022. Entrega total del desarrollo: Invierno, 2025.

CARACTERÍSTICAS Y AMENIDADES

Lotes de 200 m2, 250 m2, 300 m2 y lotes irregulares de 350 m2 o más

Desarrollo full pet friendly

Taj Casa Club con bar, terraza exterior, seniors bar, kids club, sanitarios, gimnasio, alberca con 4 carriles de nado, alberca recreativa y 3 canchas de pádel Núcleos recreativos con identidad propia: pet park, botanic park, yoga park, work park y social park con juegos infantiles.

Espacios contemplativos con grandes sólidos y recubrimiento de piedra Plaza Agra, área comercial en el exterior de la privada, facilitando la comodidad y accesibilidad a todos los residentes.

Motivo de acceso de piedra monumental con caseta y seguridad 24/7

INSPIRACIÓN ARQUITECTÓNICA

Arquitectura contemporánea monumental.

Conexión lineal al acceso principal, casa club y parque contemplativo Taj Casa Club con muros de piedra, paisajismo y espacios semiabiertos. Áreas verdes y espacios recreativos distribuidos estratégicamente para que todos los usuarios tengan cercanía a ellos.

FINANCIAMIENTO

Enganche de 10% hasta con 48 meses de financiamiento

Se pueden iniciar trabajos de construcción a partir del 2024.

Cuenta Bancaria: BBVA 0117664249

CLABE: 012910001176642495

RFC: VDC210812DRA - VG DESARROLLOS CONKAL SA DE CV
