

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRA POR UNA PARTE **JOSÉ ARTURO PENICHE VILLAGRA** y **LAURA PATRICIA CADENA GUIBERRA**, INDISTINTAMENTE UNO DEL OTRO COMO APODERADOS LEGALES DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA **“PLAYALES TELCHAC” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, 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.- “PLAYALES TELCHAC” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a través de sus apoderados, declara: -----

A) José Arturo Peniche Villagra, que sus generales son: Nacionalidad mexicana por nacimiento e hijo de padres de la misma nacionalidad y origen, ser mayor de edad legal por haber nacido en la Ciudad de Mérida, el día diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y ocho, soltero, con Registro Federal de Contribuyentes PEVA981017RM5 (P, E, V, A, nueve, ocho, uno, cero, uno, siete, R, M, cinco).-----

B) Laura Patricia Cadena Guiberra, que sus generales son: Nacionalidad mexicana por nacimiento e hija de padres de la misma nacionalidad y origen, ser mayor de edad legal por haber nacido en la Ciudad de México, el día veintiocho de julio de mil novecientos ochenta y seis, casada bajo el régimen de separación de bienes, con Registro Federal de Contribuyentes CAGL860728CL2 (C, A, G, L, ocho, seis, cero, siete, dos, ocho, C, L, dos).-----

C) Que su representada es una sociedad mercantil de nacionalidad mexicana denominada “PLAYALES TELCHAC” S.A. de C.V., cuyo objeto social es la compra, venta, adquisición, enajenación, fraccionamiento, desarrollo, construcción, urbanización, comercialización y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles; y que fue constituida de acuerdo a las leyes mexicanas por medio de escritura pública número **tres mil quinientos cuarenta y ocho** de fecha cuatro de diciembre del año dos mil veinte, misma que se otorgó 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. -----

D) Que acreditan el carácter con el que comparecen, indistintamente uno del otro, a la presente promesa de compraventa, con la escritura pública número trescientos setenta y uno de fecha diecinueve de febrero del año dos mil veintiuno, misma que se otorgó 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. -----

- E)** Que el desarrollo inmobiliario denominado **“PLAYALES”**, se ha constituido mediante escritura pública en un régimen de propiedad en condominio conformado por 822 lotes habitacionales, que consta en el instrumento público con número de acta **ochocientos sesenta y cuatro** de fecha 16 de julio del año dos mil veintiuno, otorgado ante la del Licenciado en derecho Manuel Emilio Garcia Ferrón, Notario Público del Estado, Titular de la Notaría Pública Número Ochenta y Nueve con residencia en la ciudad de Motul, Yucatán sobre el inmueble que se describe a continuación: -----

TABLAJE RÚSTICO MARCADO CON EL NÚMERO TRES MIL OCHENTA Y NUEVE, DE LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE TELCHAC PUEBLO. Inscrito bajo el folio electrónico número 13088 (trece mil ochenta y ocho) del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.-----

Dicho predio consta en la escritura pública de enajenación a título de aportación del acta número trescientos setenta y uno de fecha diecinueve de febrero del dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado en derecho Alejandro José Monsreal Rodríguez Titular de la notaría pública número quince del Estado de Yucatán, con residencia en esta ciudad de Mérida.-----

Que para efectos del presente contrato, se le denominará como **“EL INMUEBLE”**.--

- F)** Que del Régimen de Propiedad en Condominio que se constituye sobre **“EL INMUEBLE”** descrito en el inciso inmediato anterior, formará parte integrante el lote de terreno sin construcción destinado a casa habitación, el que con las especificaciones de ubicación, medidas y superficies se describen en el **“ANEXO 2”** del presente contrato, y que en lo sucesivo se le denominará como **“EL LOTE”**. ---

- G)** 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. -----

- H)** Que el desarrollo **“PLAYALES”** se entregará en el año dos mil veintisiete, y estará dotado 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 Telchac Pueblo y 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 mojonera, 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: - - - - -

- A) Que se reconocen mutuamente sus personalidades con las que comparecen a la celebración de este contrato. - - - - -
- B) 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: - - - - -

- A) 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.- - - - -
- B) 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 . - - - - -
- C) 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 **“PLAYALES”**.- - - - -
- D) 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. - - - - -
- E) 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. - - - - -

F) 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.- Urbanización del inmueble.- **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** por su cuenta y a su cargo exclusivo, ejecutará la construcción de **“EL LOTE”** conforme al Régimen y Reglamentos del Desarrollo en Condominio y al efecto **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** se obliga, a dotar a **“EL INMUEBLE”** con la siguiente infraestructura urbana en el año dos mil veintisiete. -----

- a) Punto de conexión para energía eléctrica subterránea; -----
- b) Vialidades pavimentadas; -----
- c) Jardinería, banquetas y guarniciones; -----

- d) Iluminación pública; -----
- e) Red de agua potable. -----

QUINTA.- 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 registrarán de acuerdo a lo establecido en el **"ANEXO 7"** 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"**. -----

SEXTA.- 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"**.-----

SÉPTIMA.- Régimen de condominio.- **"LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA"**, se obliga y compromete a: -----

A) Cumplir con el Régimen y Reglamentos a que estará sujeto el Desarrollo en Condominio que se denominará **"PLAYALES"**, al cual pertenece **"EL LOTE"** motivo del presente contrato. -----

B) 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 VEINTISÉIS**. -----

El concepto de cuota anual anticipada de administración cubrirá en su totalidad el primer año a partir de la entrega del desarrollo **"PLAYALES"** 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 **"PLAYALES"**.-----

OCTAVA.- Celebración del contrato definitivo de compraventa.- **"LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA"** declara: Que se obliga y compromete a otorgar la escritura

definitiva de compraventa 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 las cuota anual de administración anticipada. - - - - -

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 Cedular, 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.- - - - -

NOVENA.- 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”** y con la libertad de contratar con terceras personas respecto de **“EL LOTE”** que fue objeto del contrato rescindido. -----

DÉCIMA.- 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, 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 PRIMERA.- 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 SEGUNDA.- 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 TERCERA.- 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 CUARTA.- 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 tuvieren o pudieren llegar a tener. --

DÉCIMA QUINTA.- 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 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”

JOSE ARTURO PENICHE VILLAGRA/LAURA PATRICIA CADENA GUIBERRA

Apoderado/a Legal de la Sociedad Mercantil
“Playales Telchac” Sociedad Anónima de Capital Variable

“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: *****

Superficie: ***(*****)**

Descripción del predio: *****

ANEXO 3:
PRECIO Y FORMA DE PAGO

El monto total por la compraventa de "EL LOTE" corresponde a: \$XXXXXX M.N (Son: XXXXX 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:

Número de pago	FECHA DE PAGO	Enganche	Cuota	Abono	Interés	MENSUALIDAD
1	05-02-2021	\$	\$	\$	0%	\$
2	05-03-2021	\$	\$	\$	0%	\$
3	05-04-2021	\$	\$	\$	0%	\$

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

Banco	Cuenta	CLABE	Beneficiario	RFC
BBVA	BBVA 0116330444	012910001163304445	Playales Telchac S.A. de C.V.	PTE2012043C4

ANEXO 4:

FICHA TÉCNICA DEL DESARROLLO PLAYALES

“PLAYALES”, es un nuevo concepto de vida exclusivamente residencial, constituido en un régimen en condominio, para que sus habitantes puedan tener un estilo de vida de alta calidad en una zona de constante crecimiento, rodeada de bellezas naturales y cultura.

Playales Telchac Residencial se ubica a solo 10 minutos en bicicleta de una de las mejores costas Yucatecas, Telchac Puerto, este tranquilo pueblo pesquero con ligeramente más de 2,000 habitantes tiene las coordenadas perfectas para materializar el sueño de crecer en familia, y de vivir en una exclusiva comunidad totalmente planificada, con brisa de mar.

El diseño arquitectónico del proyecto incluye una caseta de acceso a la privada, barda perimetral y seguridad las veinticuatro horas, los siete días de la semana, con una amplia avenida principal que atraviesa el desarrollo completo, pavimentada con camellón con andador o ciclovía central adornado con vegetación, un diseño exclusivo y único. Las calles secundarias se entregarán pavimentadas, con banquetas y guarniciones.

Por lo que respecta a los servicios, se entregará el desarrollo con drenaje pluvial, electricidad subterránea y acometida en cada lote.

El proyecto cuenta con una Casa Club central, con salón de usos múltiples, equipada con baños, canchas de paddle, spa, gimnasio, piscina, área administrativa y paisajismo. Además el condominio cuenta con espacios verdes en diversos puntos estratégicos y once parque temáticos que han sido planeados y diseñados para brindarle a los colonos el máximo aprovechamiento y disfrute.

Los lotes en venta del desarrollo “**Playales**” son 419 de 160m², 372 entre 160 a 200m² y 31 de 250m². El enganche es del 15% con financiamiento hasta 10 años.