|  |  |
| --- | --- |
| DIRECT SALES AGREEMENT PROMISE OR BY TRANSFER OF RIGHTS THROUGH A TRUST EXECUTED ON ONE PART BY INMOBILIARIA GRUPO LAGUNA SHORES, S. DE R.L. DE C.V. REPRESENTED BY MR. MICHAEL ROBERT KLINE HEREINAFTER REFERRED TO AS “LAGUNA SHORES”, AND ON THE OTHER PART \_client1 & \_client2, HEREINAFTER REFERRED TO AS THE” PROMISOR BUYER”, ACCORDING TO THE FOLLOWING STATEMENTS AND CLAUSES.  S T A T E M E N T S  Under oath, the parties state the following:  I. - “LAGUNA SHORES” through its legal representative states, under oath, that:   1. It is a Corporation duly incorporated by Public Deed number 1,047, Volume 24, under the faith of Lorenzo Jerez Burruel, Notary Public #26 from Plutarco Elias Calles, Sonora, on May 25, 1999 and recorded in Book 1 (one) from the commerce section under recording number 822 in the Public Registry of Property and Commerce from Puerto Peñasco on July 9, 1999; whose current address is the one located in Boulevard Benito Juárez 152-A, colonia Centro, C.P. 83550 Puerto Peñasco, Son., México. 2. That his principal has the capacity and legal power needed to execute the Agreement hereof and the representative herein can be liable in the name of “LAGUNA SHORES” according to the terms herein, and according to Public Deed number 1,224 from May 24, 2002, under the faith of Jesus Armando Ramirez Islas, Notary Public number 29 with exercise and practice in the city of Puerto Peñasco, through which Power of Attorney for Lawsuits and Collections, and Administrative Acts is granted by his principal. 3. That is Trustee from Trust No. F/34,256-8 named “LAGUNA SHORES” and established under Public Deed number 1,642, Volume 54, from December 15 year two thousand, issued under the faith of Miguel Angel Maguregui Ramos, Notary Public number 63, which has as patrimony a real estate with surface area of 3,010,902,410 square meters, as a result of the fusion o the three pieces of land, according to public deed number 1,894, Volume 61, from June 22, 2001, with which is planned and under construction process on the Residential Tourist Development named “LAGUNA SHORES”. 4. That this condo fractional unit is part of a condominium regime and HOA Laguna Shores AC. The owners of this condo fractional is obligated to comply with the HOA CC&Rs including paying current and future fees as determined by the HOA.   II. The “PROMISOR BUYER” states hereby, under oath, that:  Is an individual (corporation) of **AMERICAN,** nationality whose currentaddress **\_address,** **\_city, \_state, \_zipCode**, likewise identifies himself (herself) with **DRIVERS LICENSE**, same that is attached with a copy to the Agreement hereof for legal purposes, and states that has legal and financial capacity to execute the Purchase Agreement hereof through the method of direct purchase or through a trust and will be liable through the provisions in the Agreement hereof and any attachment, addendum, or agreement executed on it.   1. The “PROMISOR BUYER” states that he has seen the project “Laguna Shores”, the location of the land, plans and physical characteristics of the aforesaid development and that through the agreement hereof it wishes to become liable with “LAGUNA SHORES” to purchase a Fraction of the condominium unit, fraction that will be specified later in this document, clarifying that the “PROMISOR BUYER” does not acquire the whole condominium, just a fraction of it. 2. The “PROMISOR BUYER” states that he fully understands the terms of the purchase price and payment forms, liable to “LAGUNA SHORES” for the rights of use and enjoyment of the condominium unit, according to the fraction purchased, depending on the purchase method, that could be through sales agreement with affectation into a trust or deed through direct purchase, once all fractions of said unit that are for sale have been completed. 3. Continues stating that he wishes to execute the Agreement hereof and to be bound to the terms described herein.   The parties establish the following definitions to govern the Agreement hereof.  “Determining Reason of intent”  For the “PROMISOR BUYER”:  The determining reason of intent of the “PROMISOR BUYER” is to purchase a fraction of the condominium unit upon signing the purchase contract and will take title once all 50 fractions in the condo are sold, through a Bank Trust or direct sale in a trust. Once 30% of the purchase price is paid, the buyer will have unlimited use, and enjoyment enjoy of the fraction of the condominium unit (PHASE \_phase BLOCK \_block LOT \_lot CONDOMINIUM \_condo, \_shareIngles) with surface area of \_sqmts mts²,, and to make use of the same in the terms agreed in said trust of direct deed in sales agreement without affectation in trust, as well as to pay to “LAGUNA SHORES” the purchase price for this fraction of the unit in order to acquire the Rights, once the time comes for get title Laguna Shores decide how it will take place.  For the PROMISOR SELLER or “LAGUNA SHORES”:  The determining reason of intent of “LAGUNA SHORES” is to transfer only a fraction of the condominium unit rights (PHASE \_phase BLOCK \_block LOT \_lot CONDOMINIUM \_condo, \_shareIngles), in the method of Trust or Public Deed by direct sale without affectation in trust, in exchange of the total payment of the purchase price for its acquisition and once all fractions available for said unit have been sold.  “Condominium Unit”.- Is the real estate described in the agreement hereof, that corresponds to a condominium chosen by the buyer in the project “Laguna Shores,” and he purchases a fraction of said unit which corresponds to the indirect object of the agreement herein.  ATTACHMENT “A”  “Purchase Price”. – Is the value of 1 fraction of the condominium unit (\_shareIngles) and the amount in Dollars that the Buyer is bound to pay to “Laguna Shores” to purchase said condominium.  **FRACTION OF THE CONDOMINIUM, is the fraction or fractions** that the promisor buyer acquires in relation to the condominium matter of this sale.  “Payment Forms”. - Are the payment forms or method that the “PROMISOR BUYER” has available to pay the purchase price, and can only be those stipulated in the agreement hereof which the “PROMISOR BUYER” can choose from upon the execution and signature of the agreement herein; the parties acknowledge that the payment obligation of the purchase price which the buyer is liable, is the one found in this agreement as the one chosen by the “THE PROMISOR BUYER” who shall not change its obligation or the payment form chosen, unless it is agreed by “LAGUNA SHORES” who shall choose to impose new price, payments, and terms conditions.  ATTACHMENT “B”  The parties acknowledge that the amounts received before the execution of the final deed, if it is considered payment deposit or any other way, it will only be acknowledged as deposits to hold it, for effects of the agreement hereof and will be taken as down payments upon the execution of the deed.  Based on the aforesaid statements the parties agree to execute the Agreement hereof according to the following:  C L A U S E S  FIRST. Agreement’s Object. “LAGUNA SHORES” hereby, agrees and is bound to execute a final agreement to assign and transfer the use and enjoyment of a fraction of the condominium unit (PHASE \_phase BLOCK \_block LOT \_lot CONDOMINIUM \_condo, \_shareIngles) from the residential development named LAGUNA SHORES to the promisor buyer in the form of trust or in the case the ownership of the same in the event of direct purchase without affectation in trust, once all fractions available for sale have been sold, and to execute said agreement before a notary public in the name and benefit of the own “PROMISOR BUYER” or whoever he assigns.  On the other hand, the “PROMISOR BUYER” is bound to fulfill his obligations found in this promise to sell agreement.  The final trust or direct purchase agreement without affectation in trust as the case may be, will take place upon total payment of the purchase price of the condominium unit by the buyer and fulfillment of everything stipulated in the agreement hereof, as well as when all the fractions from the unit have been sold.  SECOND. Price. The “PROMISOR BUYER” is bound to pay as total purchase price for fraction of the condominium unit, that \_shareIngles from 50 fraction(s) the amount of $\_saleAmount U.S. Dollars (\_precioPalabrasENG Dollars Legal Tender of the United States of America) or its equivalent in Mexican Pesos calculated at the purchase rate determined by the Bank of Mexico on the payment date, hereinafter referred to as the “Purchase Price”.  The parties agree that in order for the buyer to comply with his payment obligation, it can choose any of the following payment forms:  PAYMENT FORMS  Payment for the operation hereof is according to the calendar of deposits and delivery of money described in attachment “A”  THIRD. Payment Obligations. The promisor buyer is bound to pay to “LAGUNA SHORES” in the terms established in the aforesaid clause and in the case in the attachments that correspond to the payment form chosen by him, provided that said payments will be considered as DEPOSITS and not purchase payments, until total payment of the price agreed in the agreement hereof takes place.  In any case said payments will take place precisely on the date or before the date when payment is due. In the event that said date corresponds to a holiday or a non-working day for the bank, said payment will be postdated for the next banking working day.  The Promisor Buyer is bound to make all established payments in the agreement hereof through a bank draft, cashier’s check or personal check, wire transfer or in the way indicated by Laguna Shores, and in the corresponding amount, all payments will be made in favor of:  LAGUNA SHORES, LLC  Beneficiary: **LAGUNA SHORES**  Bank Name: **BBVA BANCOMER SA**  Account Number: **0100713473**  Routing number: **012779001007134734**  Swift: **BCMRMXMMPYM**  ANY payment shall take place as described in the clause hereof unless the **“PROMISOR BUYER”** receives express instructions in writing from **“LAGUNA SHORES”** to make said payments in a different way.  All delivery of Money made by the **“PROMISOR BUYER”** according to the Agreement hereof will be on his account and risk without liability of any kind for **“LAGUNA** **SHORES”** and will be considered as effective to comply with the payment obligation of the buyer, until said amounts have been duly credited by the  Bank Institution with valid and available funds.  Any amount charged to **“LAGUNA SHORES”** by a financial institution for checks drawn by the promisor buyer that have not been accepted nor paid, either by lack of funds, cancelled accounts, or any other reason, will be charged to the **“PROMISOR BUYER.”** He is bound to pay an additional amount for liquidated damages, agreed by both parties in a 20% (twenty percent) of the amount rejected, if said payments are not re-paid within the first 5 working days upon notice by **“LAGUNA** **SHORES”** lack of funds, this grace period of 5 working days will apply only on the first offense for lack of funds, cancelled accounts, or any other reason for which said funds were not received**. “LAGUNA SHORES”** will have the right to immediately charge 20% of penalty for each additional offense for lack of funds cancelled accounts, or for any other reason for which said funds were received.  This amount charged as penalty is and will be additional to the payment amount for which it was rejected.  Payments made by the **PROMISOR BUYER \_client1 & \_client2**, to the **PROMISOR SELLER** and that are made electronically, that is with a **CREDIT or DEBIT CARD**, either from a national or foreign account, being the down payment or total payment of the sale that is being purchased in the agreement hereof, the **PROMISOR BUYER** **\_client1 & \_client2**, will not be able to cancel, deny or not recognize said payments, in the bank institutions, since with the agreement hereof the **PROMISOR BUYER \_client1 & \_client2**, agrees that he signed and authorized the payments made with the Credit or Debit card, therefore in the event that the **PROMISOR BUYER** does not recognize any payment, this section is evidence for BBVA Bancomer to not charge to the account of LAGUNA SHORES any amount that the buyer does not accept.  Once signed this contract the customer’s info will be passed to **Concord Servicing Corporation**, a company that will contact the **"PROMISOR BUYER"** directly to collect monthly payments.  If at any time the **“PROMISOR BUYER"** cancels, refuses or fails to make any payment, **Concord Servicing corporation** has the power to pass their account to **Blackwell** or to the **Credit Bureau**. it will also be responsible and agree to pay all expenses incurred, legal fees and damages  **“LAGUNA SHORES”** can independently transfer his collection rights under the Agreement hereof or related instruments to any bank institution or a credit assistance organization or third party without the consent of the **“PROMISOR BUYER”** with the only obligation to notify him in writing of said transfer in the address stated in the agreement hereof.  **FOURTH. Condominium unit delivery date, according to the corresponding fraction.** The condominium unit will be delivered to the “**PROMISOR BUYER”** and according to the corresponding fraction upon payment of 100% of the purchase price, and once all fractions of said unit have been sold and until then the direct sales operation or with affectation in trust will take place whose execution is agreed in the agreement hereof, while this takes place its use will be considered by both parties as a DEPOSIT established by **“LAGUNA SHORES**” where the DEPOSITOR is “**LAGUNA SHORES”** and the RECEIVER the “**PROMISOR BUYER”;** in that sense, the RECEIVER is bound to comply with his duty as receiver in the terms of the judicial deposit.  **FIFTH. Transfer**. The “**PROMISOR BUYER”** cannot transfer his rights and obligations under the agreement hereof without the express consent in writing of “**LAGUNA SHORES”** who can grant said approval after reviewing the documents related with the transfer proposal; said approval will not be denied without a justified cause, as long as:   1. Said cession or transfer includes all rights and obligations of the **“PROMISOR BUYER”;** 2. The Substitute Promisor Buyer is legally capable to take ownership through a trust or direct ownership, depending on the case; 3. The Substitute Promisor Buyer expressly states to agree with all costs and taxes related with the transfer or acquisition, and is bound to state before a notary public the true purchase price of the. **“PROMISOR BUYER”** 4. The **“PROMISOR BUYER”** will pay all taxes, fees, and expenses related with the transfer of “**LAGUNA SHORES”** to the Substitute Promisor Buyer and all taxes, fees, and expenses, including but not limited to the Income Tax, as well as any compensation to “**LAGUNA SHORES”** for any cost or expense derived from said transfer or sale; and, 5. The **“PROMISOR BUYER”** is up to date in all administrative and maintenance fees related with the Residential Unit, and condominium fee, and has not complied with any of the obligations herein.   **SIXTH.** **There is a Condominium Property Regime of common areas, Owner’s Regulations, and Architectural Drawings. “LAGUNA SHORES”** and a Home Owners Association **(HOA),** so that from this moment the **“PROMISOR BUYER”** agrees to respect and comply with the Condominium Property Regime in all its aspects and agrees to pay all current and future HOA fees, in case of not complying with the regulations or not paying dues, usage can be suspended and you can be sued via court for the forced fulfillment of the regime or to collect overdue fees.  **SEVENTH. Stated Resolutory Condition and penalty clause.** The parties establish than in the event of breach by **the “PROMISOR BUYER**” or if he does not pay two consecutive payments, considered as deposits according to the payment terms stipulated in the agreement hereof, It will automatically come into operation the rescission of this agreement and the depository revocation without the need of a judicial determination, the affluxion of time by not making said payment will be enough in order to operate the full right dissolution of this meeting of minds, however, by making this supposition, meaning, the consecutive nonperformance of two payments on behalf of the **“PROMISOR BUYER,”** he will have a period of 10 natural days upon notice made **by “LAGUNA SHORES”** of breach, to demonstrate that he made said payment in the way and terms agreed, and all payments made by the buyer will not be returned, and in case of not being able to evidence such, the condition will operate in full right, having **“LAGUNA** **SHORES”** the immediate power to sell or use in any way the fractional condominium unit, object of the agreement hereof, and in its case occupy it absolutely, therefore the buyer as of this moment has no civil or criminal action to pursue against **LAGUNA SHORES** due to breach of contract.  If subsequently to the terms and conditions stated in the aforesaid paragraph **“LAGUNA** **SHORES”** receives payments by the **“PROMISOR BUYER”** it will not be considered just for that fact that payment dates have been modified or that the agreement has been novated and the rescinding condition established in the clause hereof will continue in force.  If the **PROMISOR BUYER** cancels this contract within the first 5 days we could return the amount paid, but it is obliged to pay the amount of $ 500.00 USD as a penalty for cancellation of the buyer.  In the event that the **“PROMISOR BUYER”**, cancels after 5 days of signing this contract there are no refunds.  **EIGHT. Legal character of the agreement.** The agreement hereof is of commercial character.  **NINTH. Competence.** For the interpretation and fulfillment of the agreement hereof, the parties agree to be subject to the jurisdiction and competence of the courts from this city of Puerto Peñasco, Sonora, expressly waiving any other jurisdiction and competence that could correspond to them due to their surroundings, nationality or present or future domiciles.  **TENTH. Terms and Conditions.** Neither any term and/or condition of the agreement hereof or attachment can be modified by any of the parties of the agreement hereof, without the intervention in writing from the other party, the parties state that the attachments and statements chapter are made part of the clauses and source of rights and obligations.  **ELEVENTH. Taxes and Expenses. All taxes,** fees, charges, or any other expense, including all notary’s fees, transfer tax, bank fiduciary fees, and the permits from the Foreign Affair Department, aroused from the final agreement derived from this agreement or from the transfer and appointment of the promisor buyer as beneficiary or owner in said of the FRACTION from the condominium unit, it will be in charge of the “**PROMISOR BUYER”** exclusively**; “LAGUNA** **SHORES”** will only be responsible of the income tax that corresponds to him as seller, based on the Purchase Price.  The “**PROMISOR BUYER**” will be responsible of paying outside and inside maintenance including furniture, decoration, appliances, towels, linens and dishware etc. necessary for full use plus property taxes, utilities, homeowner’s fees, upon delivery date in deposit of the condominium unit, as well as property tax and title insurance, and all other expenses related with the preservation of the property received in deposit, in regards to the fraction of the condominium purchased in the agreement hereof. These fees are included in the annual HOA fee.  **TWELFTH**. Language. The Agreement hereof will be executed by the parties in Spanish and English. and that they have read and understand the terms and conditions of this Agreement, therefore their will and consent are freely expressed and with full knowledge of what is agreed herein  **THIRTEENTH.** - The Parties grant to “**LAGUNA SHORES**” the power to choose among three Fiduciary Institutions, Notaries, Public Brokers, and Appraisers, that are convenient to carry out or formalize the procedure of the direct sale or into a final trust, the aforesaid to facilitate and speed up the documents that are required for the execution of the final agreement.  **FOURTEENTH. Notices.** The parties agree that all notices related with the Agreement herein shall be made in writing and sent by fax with acknowledgement of receipt, or by special shipping for next day with acknowledgment of receipt, like Fedex, or DHL to the addresses below. A change of address can only become effective if they are made in writing to the other party.  **FIFTEENTH. Validity independent of the Provisions.** If any term or provision herein is considered invalid, null, or non-executable, as a whole or in a particular application, the remaining of the Agreement hereof will continue to be fully valid, and if the term or provision is considered invalid, null or non-executable only with respect to a particular application, said term or provision will continue in force with respect to the other applications.  Having read and explained the Agreement hereof and the parties aware of its validity and legal scope, they sign it, keeping each one an original and a duplicate.  Puerto Peñasco, Sonora, México, on **\_contractDate.**  SELLER  **“LAGUNA SHORES”**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Inmobiliaria Grupo Laguna Shores S.de R.L. DE C.V.**  **Legal representative**  **“PROMISOR BUYER”**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_client1**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_client2**  **WITNESS**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_liner1**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_closer1**  **VLO**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_vlo | CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DIRECTA O POR CESIÓN DE DERECHOS A TRAVÉS DE FIDEICOMISO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE INMOBILIARIA GRUPO LAGUNA SHORES, S. DE R.L. DE C.V. REPRESENTADA POR EL SR. MICHAEL ROBERT KLINE EN LO SUCESIVO REFERIDO COMO “LAGUNA SHORES”, Y POR LA OTRA PARTE \_client1 & \_client2, COMPRADOR A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO “PROMITENTE COMPRADOR”, DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS. D E C L A R A C I O N E S Bajo protestad de decir verdad las partes manifiestan lo siguiente:   1. – “**LAGUNA SHORES”,** a través de su representante legal manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que: 2. Es una sociedad debidamente constituida en Escritura Pública número 1,047, volumen 24, pasada ante la fe del Lic. Lorenzo Jerez Burruel, Notario Público #26 de Plutarco Elías Calles, Sonora, el 25 de mayo de 1999 e inscrita en el libro 1 (uno) de la sección comercio bajo el número de inscripción 822 en el Registro Público de Comercio de Puerto Peñasco en fecha 9 de julio del año de 1999; quien actualmente tiene su domicilio ubicado en Boulevard Benito Juárez No. 152-A, colonia Centro, C.P. 83550 Puerto Peñasco, Son., México. 3. Que su representada cuenta con capacidad y facultades legales suficientes para celebrar este Contrato y el representante que aquí comparece puede obligarse a nombre de **“LAGUNA** **SHORES”,** de acuerdo con los términos aquí contenidos, y según la escritura pública número 1,224 de fecha 24 de mayo del año 2002, pasada ante la fe del licenciado Jesús Armando Ramírez Islas, Notario Público número 29 con ejercicio y demarcación notaria en la ciudad de Puerto Peñasco, mediante la cual se le otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración por parte de su representada. 4. Que es Fideicomitente del fideicomiso No. F/34,256-8 denominado “**LAGUNA SHORES”** y constituido bajo escritura pública número 1,642, volumen 54, de fecha 15 de diciembre del año dos mil, otorgada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Maguregui Ramos, Notario Público número 63, el cual tiene como patrimonio un Inmueble con superficie de 3,010,902.410 metros cuadrados, resultado de la fusión de tres predios, según diversa escritura pública número 1,894, volumen 61, de fecha 22 de junio de 2001, con el cual se tiene proyectado y en proceso de construcción en el Fraccionamiento Turístico Residencial denominado como **“LAGUNA SHORES”.** 5. Que hay régimen en condominio del cual forma parte la fracción de unidad de condominio objeto de este contrato y que más adelante se señala, asimismo hay una Asociación Única de Vecinos dentro del Desarrollo Laguna Shores, HOA LAGUNA SHORES AC, a la cual el promitente comprador quedará obligado a pagar las cuotas ya establecidas y las que en un futuro se establezcan.   II. El **“PROMITENTE COMPRADOR”** declara, bajo protesta de decir verdad, que:  Es una persona física (moral) de nacionalidad **AMERICANA**, quien tiene su domicilio actual ubicado en **\_address, \_city, \_state, \_zipCode,** asimismo se identifica con **LICENCIA DE CONDUCIR** misma que se anexa una copia al presente contrato para los efectos legales, y manifiesta que tiene capacidad legal y financiera plena para celebrar este contrato de adquisición en la modalidad de adquisición directa o a través de fideicomiso y estará obligado por las disposiciones de este Contrato y cualquier anexo, adéndum o convenio que sobre el mismo se celebrare.   1. Declara el **“PROMITENTE** **COMPRADOR”,** que conoce el proyecto de “Laguna Shores”, la ubicación del predio, los planos y las características físicas del desarrollo así denominado y que a través de este contrato, desea obligarse con **“LAGUNA SHORES”** **para adquirir una Fracción de la unidad de condominio, fracción que más adelante se especificará, aclarando que no adquiere todo el condominio, simplemente una fracción.** 2. El **“PROMITENTE COMPRADOR”** declara que son de su entendimiento pleno los términos de precio de compra y las formas de pago, a los que se obliga con “LAGUNA SHORES” por los derechos de uso y disfrute de la unidad de condominio, de acuerdo a la fracción adquirida, según la forma de adquisición, las que pueden ser a través de compra venta con afectación en fideicomiso o escrituración por compra directa, una vez que se hayan completado todas las fracciones a vender de dicha unidad. 3. Continúa declarando que está dispuesto a celebrar este Contrato y a obligarse en los términos aquí descritos.   Las partes establecen las siguientes definiciones para regir el presente contrato.  **“Motivo determinante de la voluntad “**  Para el **“PROMITENTE COMPRADOR**”:  El motivo determinante de la voluntad del **“PROMITENTE COMPRADOR”** es adquirir una fracción de la unidad del condominio en el momento en que firme el presente contrato y no podrá usarlo hasta que pague el 30 por ciento del costo total, y una vez que haya vendido el desarrollador todas las 50 fracciones sobre dicha unidad condominal, podrá obtener ya sea a través de un Fideicomiso Bancario o título a su nombre, la fracción del condominio **(FASE \_phase MANZANA \_block LOTE \_lot CONDOMINIO \_condo, \_shareEspanol)** con superficie de **\_sqmts mts²**, y a disponer del mismo en los términos que se pacten en dicho fideicomiso o escrituración directa de compra venta sin afectación en fideicomiso, así como también pagar a **“LAGUNA SHORES”** el precio de compra por esta fracción de la unidad para poder adquirir los Derechos, una vez llegado el momento de escriturar laguna Shores decidirá la forma en que se llevara a cabo.  Para el **PROMITENTE VENDEDOR** o **“LAGUNA SHORES”:**  El motivo determinante de la voluntad de **“LAGUNA SHORES”,** es transferir únicamente una fracción de los Derechos de la unidad de condominio **(FASE \_phase MANZANA \_block LOTE \_lot CONDOMINIO \_condo, \_shareEspanol),** en la modalidad de Fideicomiso o escrituración por venta directa sin afectación en fideicomiso, a cambio del pago total del precio de compra por su adquisición, y una vez que se vendan todas las fracciones disponibles de dicha unidad.  **“Unidad de Condominio “. -** Es el inmueble descrito en este contrato, que corresponde a un condominio elegido por el comprador en el proyecto “Laguna Shores”, y del mismo adquiere una fracción y corresponde al objeto indirecto de este contrato.  **ANEXO “A”**  **“Precio de Compra”.** - Es el valor de 1 fracción de la unidad de condominio **(\_shareEspanol)** y el importe en dólares que se compromete a pagar el comprador a “Laguna Shores” para adquirir la misma.  **FRACCION DEL CONDOMINIO, es la fracción o número de fracciones** que el promitente comprador adquiere en relación al condominio materia de esta venta.  **“Formas de Pago”.-** Son las formas de pago o modalidad que tiene el **“PROMITENTE COMPRADOR”** para pagar el precio de compra, y solo podrán ser las que se encuentran en este contrato, y deberá de elegirlas el **“PROMITENTE COMPRADOR”** al celebrar y firmar éste; las partes entienden que la obligación de pago del precio de compra a que se obliga el comprador, es el que aparece en este contrato como el elegido por el **“PROMITENTE COMPRADOR”,** quien no podrá variar su obligación ni cambiar la forma de pago elegida, salvo que lo consienta **“LAGUNA SHORES”,** y si este así lo hace podrá imponer nuevas condiciones de precio, pagos y plazos.  **ANEXO “B”**  Queda entendido por las partes que los importes recibidos antes de la celebración de la escritura definitiva, ya sea que se denomine pago depósito o de cualquiera otra forma, solo se entenderán como depósitos para apartado para los efectos de este contrato y se tomarán como anticipo al momento de la celebración de la escritura de la operación.  Con base en las declaraciones anteriores las partes acuerdan celebrar este Contrato de acuerdo con las siguientes: C L Á U S U L A S **PRIMERA**. **Objeto del Contrato.** **“LAGUNA** **SHORES”** por este medio, acuerda y se compromete a celebrar contrato definitivo para ceder y transferir el uso, goce y disfrute de una fracción de la unidad de condominio **(FASE \_phase MANZANA \_block LOTE \_lot CONDOMINIO \_condo, \_shareEspanol )**  del desarrollo residencial denominado **LAGUNA SHORES** al promitente comprador en la modalidad de fideicomiso o en su caso la propiedad del mismo en caso de compraventa directa sin afectación en fideicomiso, una vez que estén vendidas todas las fracciones disponibles de dicha unidad y a celebrar dicho contrato ante un notario público, a nombre y beneficio del propio **“PROMITENTE** **COMPRADOR”** o a quien este designe y de todos los demás que hayan adquirido fracciones de este condominio.  Por su parte, el **“PROMITENTE COMPRADOR”** se obliga a cumplir con las obligaciones a su cargo contenidas en esta promesa de compraventa.  El contrato definitivo de fideicomiso o de compraventa directa sin afectación en fideicomiso según sea el caso, se llevará a cabo cuando el comprador haya cubierto el pago total de la adquisición de la unidad de condominio y cumpla con todo lo estipulado en este contrato, asimismo cuando se hayan vendido todas las fracciones de dicha unidad.  **SEGUNDA.** **Precio**. El **“PROMITENTE COMPRADOR”** se obliga a pagar como precio total de compra por la fracción(es) de la unidad de condominio, es decir **\_shareEspanol** de **50** fracción(es) la cantidad de US **$\_saleAmount (\_precioPalabrasEsp dólares Moneda Legal de los Estados Unidos de América)** o su equivalente en pesos mexicanos calculados a la tasa de compra determinada por el Banco de México en la fecha del pago, en lo sucesivo referido como el “Precio de Compra”.  Las partes están de acuerdo en que el comprador, para cumplir con su obligación de pago, podrá optar en cualquiera de las siguientes formas de pago:  **FORMAS DE PAGO**  El pago de esta operación es conforme el calendario de depósitos y entregas de dinero que se describen en el **anexo “A”.**  **TERCERA.** **Obligaciones para el Pago.** El promitente comprador está obligado a pagar en depósito a **“LAGUNA SHORES”** en los plazos que se establecen en la cláusula precedente y en su caso en los anexos que correspondan a la forma de pago en depósito elegida por él, quedando entendido que dichos pagos serán considerados como DEPÓSITOS y no como pagos de compra, sino hasta en tanto se haga el pago total del precio pactado en este contrato.  En todo caso dichos pagos en depósito los hará precisamente en la fecha o antes de la fecha que tenga la obligación de realizarlos. En caso de que dicha fecha corresponda a un día feriado bancario o de un día en que el banco no labore, dicho pago será diferido para el siguiente día hábil bancario.  El promitente Comprador se obliga a hacer todos los pagos establecidos en este contrato a través de giro bancario, cheque de caja o cheque personal, transferencia electrónica referenciada o en la forma que Laguna Shores se lo indique, y por la cantidad respectiva que le corresponda pagar, todo pago será a favor de:  **LAGUNA** **SHORES, LLC**  Beneficiario: **LAGUNA SHORES**  Nombre del Banco: **BBVA BANCOMER SA**  Número de cuenta: **0100713473** Número de ruta: **012779001007134734**  Swift: **BCMRMXMMPYM**  CUALQUIER pago deberá de Realizarse como está escrito en esta cláusula a menos que el **“PROMITENTE COMPRADOR”** reciba instrucciones expresas por escrito de **“LAGUNA SHORES”** para hacer dichos pagos de una manera diferente.  Todas las entregas de Dinero hechos por el **“PROMITENTE COMPRADOR”** según este Contrato serán a su cuenta y riesgo sin responsabilidad alguna para **“LAGUNA** **SHORES”,** y se tendrán efectivos para cumplir con la obligación de pago del comprador, hasta que dichas cantidades hayan sido debidamente acreditadas por la Institución Bancaria como fondos válidos y disponibles.  Cualquier cantidad cobrada a **“LAGUNA** **SHORES”** por una Institución Financiera por cheques girados por el promitente Comprador que no hayan sido aceptados y pagados, ya sea por insuficiencia de fondos, cuentas canceladas o cualquier otra razón, serán cobradas al **“PROMITENTE COMPRADOR”.** Este se compromete a pagar una cantidad adicional por daños líquidos, acordada por ambas partes en un 20% (veinte por ciento) de la cantidad rechazada, si dichos pagos no son remediados dentro de los primeros 5 días hábiles de haberse hecho la notificación por parte de **“LAGUNA SHORES”** por insuficiencia de fondos, este período de 5 días hábiles de gracia se aplicará solo a la primera ofensa por insuficiencia de fondos, cuentas cancelada o cualquier otra razón por la cual dichos fondos no fueron recibidos. **”LAGUNA SHORES”** tendrá el derecho de cobrar inmediatamente el 20% de pena por cada ofensa adicional por insuficiencia de fondos, cuentas canceladas, o por cualquier otra razón por la cual dichos fondos fueron recibidos.  Esta cantidad cobrada como penalidades y será adicional a la cantidad del pago por el cual fue rechazado.  Los pagos que haga el **PROMITENTE** **COMPRADOR \_client1 & \_client2**, al **PROMITENTE VENDEDOR**, y que se hagan en forma electrónica, es decir pagos con **TARJETA DE CRÉDITO O DÉBITO**, ya sea de una cuenta nacional o extranjera, sea pago de anticipo o pago total de la compraventa que está adquiriendo en este contrato, el **PROMITENTE COMPRADOR** **\_client1 & \_client2**, no podrá cancelar, negar o dejar de reconocer dichos pagos, ante las instituciones bancarias que fueren, toda vez que mediante el presente contrato el **PROMITENTE COMPRADOR** **\_client1 & \_client2**, reconoce que efectivamente él, de su puño y letra autorizó los pagos efectuados con su Tarjeta de Crédito o Débito, por lo que en el supuesto de que desconozca cualquier pago, este apartado hará prueba plena ante BBVA Bancomer para que no se cargue a la cuenta de LAGUNA SHORES, ningún monto que el comprador no reconozca.  Una vez firmado el presente contrato, los datos del cliente pasarán a **Concord Servicing Corporation**, empresa que se encargará de contactar directamente al **“PROMINENTE COMPRADOR”** para la recolección de pagos mensuales.  Si en algún momento el **“PROMITENTE COMPRADOR”** cancela, niega o deja de efectuar alguno de los pagos, **Concord Servicing corporation** tiene la facultad de pasar su cuenta a **Blackwell** o **Buró de Crédito**. Asimismo, será responsable y se obliga a pagar todos los gastos que se ocasionen, honorarios de abogados, daños y perjuicios  **“LAGUNA SHORES”** puede ceder libremente sus derechos de cobro bajo este Contrato o bajo instrumentos relacionados a cualquier institución bancaria o/u organización auxiliar del crédito o tercero sin el consentimiento del **“PROMITENTE** **COMPRADOR”,** con la única obligación de notificar a este por escrito de dicha cesión en la dirección fijada en este Contrato.  **CUARTA.** **Fecha de Entrega** **de la unidad de condominio de acuerdo a la fracción que le corresponde**. La unidad de condominio se entregará al “**PROMITENTE COMPRADOR**” y de acuerdo a la fracción que le corresponde, cuando este pague el 100% del precio pactado, y una vez que se hayan vendido todas las fracciones de dicha unidad, hasta entonces se celebrará la operación de compraventa directa o con afectación en fideicomiso, cuya realización se pacta en este contrato, en tanto no suceda eso, su uso estará considerado por ambas partes como un DEPOSITO constituido por “**LAGUNA SHORES”** en el que el DEPOSITANTE es “**LAGUNA SHORES**” y el DEPOSITARIO el **”PROMITENTE** **COMPRADOR**”; en ese sentido, el DEPOSITARIO se obliga a cumplir su función de depositario en los términos del depósito judicial.  **QUINTA. Cesión.** El “**PROMITENTE COMPRADOR”** no puede ceder sus derechos y obligaciones bajo este contrato sin el consentimiento expreso por escrito de “**LAGUNA SHORES”,** quien puede conceder dicha aprobación después de revisar la documentación relacionada con la cesión propuesta; dicho consentimiento no será negado sin causa justificada, siempre y cuando:  **A.** Dicha cesión o transferencia incluya todos los derechos y obligaciones del “**PROMITENTE COMPRADOR”;**  **B**. Que el Promitente comprador sustituto sea legalmente capaz de tomar la propiedad a través de un fideicomiso o propiedad directa, dependiendo del caso;  **C.** El promitente comprador sustituto manifiesta expresamente que está de acuerdo con todos los costos e impuestos asociados con la cesión o la adquisición, y se compromete a declarar ante notario público el precio verdadero de compra del **“PROMITENTE COMPRADOR”.**  **D.** El Promitente Comprador pagara todos los impuestos, honorarios y gastos relacionados con la transferencia de “**LAGUNA SHORES”** al Promitente Comprador sustituto, y todos los impuestos, honorarios y gastos, incluyendo, pero sin limitarse al impuesto sobre la renta, así como la indemnización a **“LAGUNA SHORES”** por cualquier costo o gasto que pueda derivar de dicha cesión o venta; y,  **E.** El “**PROMITENTE COMPRADOR**” esté al corriente en el pago de todas las cuotas administrativas y de mantenimiento relacionadas con la Unidad Residencial y cuota residencial, y no haber cumplido ninguna de las obligaciones contenidas aquí.  **SEXTA. Existe un Régimen de Propiedad en Condominio de áreas comunes, Reglamentos de los Condóminos y Dibujos Arquitectónicos**. **“LAGUNA** **SHORES” y una Asociación Única de Vecinos (HOA),** por lo que desde este momento el **“PROMITENTE COMPRADOR”** se obliga a cumplir y respetar el régimen de propiedad en condominio en todos sus aspectos y se obliga frente a la HOA, a cubrir todas las cuotas ya establecidas por ellas, y las que se establezcan en el futuro, y en caso de no cumplir con los reglamentos o no pagar las cuotas el uso de la propiedad será suspendido y podrá ser demandado via judicial para el cumplimiento forzoso del Régimen o para cobrar las cuotas vencidas.  **SEPTIMA. Pacto comisorio expreso y cláusula penal.** Las partes establecen que para el caso de que el **“PROMITENTE COMPRADOR”** incumple o deje de pagar dos pagos consecutivos, considerados como depósitos, según los términos de pago dispuestos en este contrato, operará automáticamente la rescisión de este contrato y la revocación de depositaría sin necesidad de declaración judicial, pues bastará el solo transcurso de este tiempo sin que ocurra dicho pago, para que opere de pleno derecho la disolución de este acuerdo de voluntades, sin embargo, al configurarse este supuesto, es decir, al incumplimiento consecutivo de dos pagos por parte de él **“PROMITENTE** **COMPRADOR”,** este contará con un término de 10 días naturales a partir de la notificación que le haga **“LAGUNA** **SHORES”** por motivo de este incumplimiento, para demostrar que realizó el pago en la forma y términos pactados, y todos los pagos hechos por el comprador no serán objetos de devolución por lo que en el caso de que no acredite haberlos hecho, el pacto operará de pleno derecho, quedando facultada de manera inmediata **“LAGUNA SHORES”** para enajenar o disponer de cualquier forma la fracción de la unidad de condominio objeto de este contrato y en su caso ocuparlo materialmente, por lo que el comprador desde este momento no se reserva ninguna acción civil o penal que ejercitar en contra de **LAGUNA SHORES**, por motivo de la recisión del contrato.  Si con posterioridad a los tiempos y condiciones señaladas en el párrafo inmediato anterior **“LAGUNA SHORES”** recibe pagos por parte del **“PROMITENTE** **COMPRADOR”,** no se considerará que por ello se han modificado las fechas de pago o que el contrato ha sido novado y seguirá vigente la condición rescisoria establecida en esta cláusula.  Si el **PROMITENTE COMPRADOR** cancela el presente contrato dentro de los primeros 5 días se le podrá regresar la cantidad pagada, pero se obliga a pagar la cantidad de $500.00 USD por concepto de penalización por cancelación del propio comprador.  En el caso de que el **PROMITENTE COMPRADOR**, cancele después de los 5 días de haber firmado el presente contrato no habrá devolución alguna de dinero.  **OCTAVA. Naturaleza jurídica del contrato.** El presente contrato es de naturaleza mercantil.  **NOVENA. Competencia.** Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes convienen en someterse a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, renunciando expresamente a la de cualquier jurisdicción y competencia que por razón de domicilio, vecindad o nacionalidad tengan o llegaren a tener en el futuro.  **DECIMA. Términos y Condiciones**. Ningún término y/o ninguna condición de este Contrato o cualquier anexo puede ser modificado por ninguna de las partes de este contrato, sin la intervención por escrito de la otra parte, las partes declaran que los anexos y el capítulo de declaraciones forma parte integral del clausulado y es fuente generadora de derechos y obligaciones.  **DECIMA PRIMERA. Impuestos y Gastos.** Todos los impuestos, honorarios, cobros, o cualquier otro gasto, incluyendo los honorarios de notario público, el impuesto por transferencia, los honorarios del fiduciario bancario y los permisos de la Secretaría de Relaciones Exteriores, que surjan del contrato definitivo que se derive de este contrato o de la cesión y nombramiento del promitente Comprador como beneficiario o propietario en dicho caso de la FRACCIÓN de la unidad de condominio, serán a cargo del “**PROMITENTE COMPRADOR”,** exclusivamente; “**LAGUNA SHORES”** sólo será responsable del impuesto sobre la renta que le corresponda como vendedor, con base en el Precio de Compra.  El “**PROMITENTE COMPRADOR”** será responsable desde la fecha de entrega en depósito de la unidad de condominio, del pago del impuestos predial, de servicios públicos, cuotas de condóminos, así como del seguro de propiedad y de título, a su elección, y todos los demás gastos relacionados con la conservación del bien por dentro y por fuera, así como decoración y electrodomésticos toallas, ropa de cama y vajilla, etc. necesarios para la plena utilización en atención a la fracción del condominio que adquiere en este contrato. Estos cargos están ya incluidos en la cuota anual del HOA.  **DÉCIMA SEGUNDA.** Lenguaje. Este Contrato será celebrado por las partes en inglés y español. y que han leído y comprenden los términos y las condiciones de este Contrato, por lo que su voluntad y consentimiento lo expresan en libertad y con pleno conocimiento de lo que aquí se acuerda  **DÉCIMA TERCERA.-** Las Partes conceden a “**LAGUNA SHORES”,** la atribución de elegir entre tres Instituciones Fiduciarias, Notarios, Corredores Públicos y Peritos Valuadores, que sean convenientes para llevar a cabo o formalizar los tramites de la compraventa directa o afectada en fideicomiso definitiva, lo anterior para facilitar y agilizar los procesos documentales que se requieren para la celebración del contrato definitivo.  **DECIMA CUARTA. Notificaciones.** Las partes están de acuerdo en que todas las notificaciones relacionadas con este Contrato serán hechas por escrito y mandadas por transmisión facsímile con confirmación o mensajería especial de la noche a la mañana con confirmación, como Fedex o DHL a las direcciones que se localizan debajo. Los cambios de dirección solamente serán efectivos cuando sean hechos por escrito a la otra parte.  **DÉCIMA QUINTA. Validez Independiente de las Disposiciones.** Si algún término o disposición de este contrato fuera considerado inválido, nulo, o inejecutable, ya sea en su totalidad o en una aplicación en particular, el resto de este Contrato permanecerá siendo, plenamente válido y, si el término o disposición es considerado inválido, nulo o inejecutable solamente con respecto a una aplicación en particular, dicho término o disposición permanecerá siendo plenamente válido respecto a todas las demás aplicaciones.  Una vez que este Contrato fue leído y explicado y las partes conocieron su validez y fuerza legal, éstas lo firmaron y cada una de ellas se quedó con un original o copia.  Puerto Peñasco, Sonora, México, a **\_contractDate.**  VENDEDOR  **“LAGUNA SHORES”**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Inmobiliaria Grupo Laguna Shores S.de R.L. DE C.V.**  **Representante Legal**  **“PROMITENTE COMPRADOR”**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_client1**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_client2**  **TESTIGO**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_liner1**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_closer1**  **VLO**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_vlo** |

**ATTACHMENT “A”**

**(PHASE \_phase BLOCK \_block LOT \_lot CONDOMINIUM \_condo, \_shareIngles)**



|  |  |
| --- | --- |
| **ATTACHMENT “B”**  **CONDITIONAL AGREEMENT FOR THE SALE OF BENEFICIAL INTEREST OF “LAGUNA SHORES”**  **Contract #: \_contractNumber**  **\_shareIngles** **OF CONDOMINIUM \_condo**  **Fraction Unit Sold**  Unit **#\_condo** Building # **\_building**  Purchase Price: **$\_saleAmount**  Closing Cost: **$\_closingCost**  **Total Price: $\_totalPrice**  **DOWN PAYMENT 30%: $\_downPayment**  **$** **\_initialPayment** **USD Paid on \_initialPayDate**  **Remaining Down Payment:**  **\_DownPaymentIngles**  Balance Due: **$ \_balance**  To be financed at **\_interestRate %** annual interest for **\_MonthsFinance** months with payments of **$\_monthlyPayment USD** commencing on **Date: \_monthPaymentDate**  **COMMITTED SELLER:**  **LEGAL REPRESENTATIVE**  **INMOBILIARIA GRUPO**  **LAGUNA SHORES,**  **S. DE R.L. DE C.V.** | **ANEXO “B”**  **ACUERDO CONDICIONAL PARA LA VENTA DE INTERESES BENEFICOS DE “LAGUNA SHORES”**  **Contrato #: \_contractNumber**  **\_shareEspanol DEL CONDOMINIO \_condo**  **Fracción de la Unidad Vendida**  Unidad **#\_condo** Edificio **# \_building**  Precio de Compra: **$\_saleAmount**  Precio de Cierre: **$\_closingCost**  **Precio Total: $\_totalPrice**  **ENGANCHE 30%: $\_downPayment**  **$ \_initialPayment USD Pagado en \_initialPayDate**  **Pagos Restantes de Depósito:**  **\_DownPaymentEspañol**  Saldo Adeudado: **$ \_balance**  Para ser financiado a **\_interestRate %** de interés por **\_MonthsFinance** meses con pagos de **$\_monthlyPayment USD** comenzando en **\_monthPaymentDate**  **COMMITTED PURCHASERS:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_client1**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_client2**  **\_address**  **\_city, \_state. \_zipCode**  **\_phoneNumber**  **\_phoneTwo**  **\_email**  **\_mailTwo** |

|  |  |
| --- | --- |
| **ATTACHMENT “C”**  OTHER PROVISIONS:  \_attachmentsIng  **COMMITTED SELLER:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **LEGAL REPRESENTATIVE**  **INMOBILIARIA GRUPO LAGUNA SHORES, S. DE R.L. DE C.V.** | **ANEXO “C”**  OTRAS PROVICIONES:  \_attachmentsSpan  **COMMITTED PURCHASERS:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_client1**  **\_client2**  **\_address**  **\_city, \_state. \_zipCode**  **\_phoneNumber**  **\_phoneTwo**  **\_email**  **\_mailTwo** |

|  |  |
| --- | --- |
| EXHIBIT “G”PAGARE De conformidad al tercer párrafo de la segunda cláusula del contrato privado celebrado **\_client1 & \_client2**, e Inmobiliaria Grupo Laguna Shores, S. De R.L. de C.V. suscrito el día\_contractDate. Los suscritos (“Otorgantes”) **\_client1 & \_client2**, se compromete a pagar al orden de Inmobiliaria Grupo Laguna Shores, S. De R.L. de C.V (el beneficiario), en **BOULEVARD BENITO JUAREZ 152-A COLONIA CENTRO 83550,** Puerto Peñasco, Sonora, México (o en cualquier otro sitio que el Beneficiario designe por escrito), la cantidad de $ **\_balance** **USD** con intereses calculados a partir del  **,** sobre la cantidad principal a una tasa **\_interestRate%** anual.  El saldo principal que no sea pagado después de la Fecha de Vencimiento indicada más adelante devengará intereses a una tasa del 13.00% anual hasta su liquidación.  El saldo principal adeudado y los intereses acumulados serán pagaderos de manera MENSUAL en pagos de **$\_monthlyPayment USD** comenzando el **\_monthPaymentDate** y continuando hasta**, \_paymentsEnd** la (“Fecha de Vencimiento”), en cuyo momento el saldo principal adeudado o el saldo principal y los intereses deberán ser pagados en su totalidad.  Todos los pagos efectuados respecto al presente Pagaré se aplicaran primeramente a los intereses acumulados y el remanente se aplicará al pago del principal.  El Otorgante promete pagar un cargo por mora de $25.00 por cada mensualidad que permanezca insoluta por más de 10 día(s) después de su fecha de vencimiento. Dicho cargo por mora será pagado como daños liquidados en lugar de daños efectivos.  En caso de que una mensualidad no sea pagada precisamente en la fecha de vencimiento correspondiente, el saldo remanente no pagado y los intereses acumulados serán pagaderos de manera inmediata a opción del Otorgante  En caso de que se determine que una o más disposiciones del presente pagaré no se pueden hacer cumplir por cualquier razón, las disposiciones remanentes permanecerán vigentes y con todos sus efectos.  Todos los pagos del principal e intereses amparados por el presente Pagaré se cubrirán en moneda de curso legal de los Estados Unidos. El Otorgante renuncia a la presentación de notificaciones para pago, protestas y notificaciones de protesta e incumplimiento del presente Pagaré.  La renovación o prórroga del presente Pagaré, el retraso en el ejercicio de los derechos del Beneficiario respecto al presente Pagaré, o la cesión del mismo por parte del Beneficiario no afectarán la responsabilidad del Otorgante. Todos los derechos del Beneficiario del presente Pagaré son acumulables y podrán ejercerse simultáneamente o consecutivamente a opción del Beneficiario.  El presente Pagaré se regirá por las leyes de los Estados Unidos de México.  Suscrito este día **\_contractDate** en Puerto Peñasco, Sonora, México.  Otorgante  Por: (Firma)  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_client1**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_client2**  CESION  Por valor recibido, el presente Pagaré se transfiere a:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (“Cesionario”) de:  **LEGAL REPRESENTATIVE**  **INMOBILIARIA GRUPO LAGUNA SHORES S. DE RL DE CV**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  PUERTO PENASCO SONORA MEXICO | PROMISSORY NOTE In accordance with the third paragraph of the second clause contained in the private contract of agreement between **\_client1 & \_client2**, And Inmobiliaria Grupo Laguna Shores S. DE R.L DE C.V. signed **\_contractDate** The undersigned **\_client1 & \_client2**, (“the promisor”) promises to pay to the order of Inmobiliaria Grupo Laguna Shores S. DE R.L DE C.V., (“the Payee”), at **BOULEVARD BENITO JUAREZ 152-A COLONIA CENTRO 83550,** Puerto Peñasco Sonora, México (or at such other place as the Payee may designate in writing) the sum of **$ \_balance USD** with interest fromon the unpaid principal at the rate of **\_interestRate%** annually.  Unpaid principal after the Due Date shown below shall accrue interest at a rate of 13.00% annually until paid.  The unpaid principal and accrued interest shall be payable in MONTHLY installments of **$\_monthlyPayment USD** beginning on **\_monthPaymentDate** and continuing until **\_paymentsEnd**, (the “Due Date”), at which time the remaining unpaid principal or principal and interest shall be due in full.  All payments on this Note shall be applied first in payment of accrued interest and any remainder in payment of principal.  The Promisor promises to pay a late charge of $25.00 for each installment that remains unpaid more than 10 day(s) after its due date. This late charge shall be paid as liquidated damages in lieu of actual damages, and not as a penalty.  If any installments are not paid when due, the remaining unpaid balance and accrued interest shall become due immediately at the option of the Payee.  If any one or more of the provisions of this Note are determined to be unenforceable, in whole or in part, for any reason, the remaining provisions shall remain fully operative.  All payments of principal and interest on this Note shall be paid in the legal currency of the United States. Promisor waives presentment for payment, protest, and notice of protest and nonpayment of this Note.  No renewal or extension of this Note, delay in enforcing any right of the Payee under this Note, or assignment by Payee of this Note shall affect the liability of the Promisor. All rights of the Payee under this Note are cumulative and may be exercised concurrently or consecutively at the Payee’s option.  This promissory note shall be deemed to be made under the laws of the United Mexican States.  Signed this **\_contractDate** at Puerto Peñasco, Sonora, México.  Promisor  By: (Sign)  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_client1**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_client2**  ASSIGNMENT  For value received, the above Note is assigned and transferred to:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (“Assignee”) of :  **LEGAL REPRESENTATIVE**  **INMOBILIARIA GRUPO LAGUNA SHORES S. DE RL DE CV**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  PUERTO PENASCO SONORA MEXICO |
|  |  |