|  |  |
| --- | --- |
| CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DIRECTA O POR CESION DE DERECHOS A TRAVES 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 \_name1 & \_name2 A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA 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:  I. – **“LAGUNA SHORES”**, a través de su representante legal manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que:   1. 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; con domicilio actual en Boulevard Benito Juárez No. 152, Puerto Peñasco, Son., México. C.P. 83550 2. 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 9,144 de fecha 7 de julio del año 2007, pasada ante la fe del licenciado Miguel Angel Maguregui Ramos, Notario Público número 73 con ejercicio y demarcación notaria en la ciudad de Hermosillo Sonora, mediante la cual se le otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración y de dominio por parte de su representada. 3. 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, en el cual se encuentra un Fraccionamiento Turístico Residencial denominado como **“LAGUNA SHORES”**. 4. Que el fraccionamiento Laguna Shores, quedo, formalizado mediante la escritura número 3,874, volumen 138, de fecha 28 de abril del año 2003, otorgada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Maguregui.   II. El **“PROMITENTE COMPRADOR”** declara, bajo protesta de decir verdad, que:   1. Es una persona física (moral) de nacionalidad **\_nationality,** quien tiene su domicilio actual el ubicado en **\_address, \_city, \_state, \_zipCode**, asimismo se identifica con **\_typeOfID** No. **\_idNumber1 y \_idNumber2**, 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, adendum o convenio que sobre el mismo se celebrare. 2. 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, así como su situación legal y que a través de este contrato, desea obligarse con **“LAGUNA SHORES”** para adquirir un lote de terreno. 3. El **“PROMITENTE COMPRADOR”** declara que son de su entendimiento pleno los términos de precio de compra y formas de pago, a los que se obliga con **“LAGUNA SHORES”** por los derechos de uso y disfrute del Lote de Terreno, y que la modalidad de adquisición del Lote de Terreno, será a través de un fideicomiso o escrituración directa. 4. Continúa declarando que está dispuesto a celebrar este Contrato y a obligarse en los términos aquí descritos.   Las partes establecen las siguientes definiciones para que rijan el presente contrato  **“Motivo determinante de la voluntad “**  Para el **“PROMITENTE COMPRADOR”**:  El motivo determinante de la voluntad del **“PROMITENTE COMPRADOR”** es adquirir en el momento en que haga el pago total, y a través de un Fideicomiso Bancario o compra venta directa sin afectación en fideicomiso, el uso, goce y disfrute Ilimitado sobre el Lote de Terreno **Manzana \_block Lote \_lot**, 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 ese Lote para poder adquirir los Derechos, por lo que en tanto eso sucede recibirá el lote en depósito, entregando por ello depósitos monetarios para su apartado.  Para el Vendedor o **“LAGUNA SHORES”**:  El motivo determinante de la voluntad de **“LAGUNA SHORES”**, es transmitir los Derechos del **Manzana \_block Lote \_lot**, con superficie **\_sqmts Mts.2**, 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.    “**Lote “.-** Es el inmueble descrito en este contrato, que corresponde a una superficie de Terreno elegido por el **“PROMITENTE COMPRADOR”** en el proyecto “Laguna Shores”, y corresponde al objeto indirecto de este contrato.  **Anexo “A”**  **“Precio de Compra”.** Es el valor del Lote, y el importe en dólares que se compromete a pagar el comprador a “Laguna Shores” para adquirir dicho Lote.  **“PROMITENTE COMPRADOR**” al celebrar y firmar este; 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 este si así lo hace podrá imponer nuevas condiciones de precio, pagos y plazos.  Queda entendido por las partes que los importes recibidos antes de la celebración de la escritura definitiva, ya sea que se denomine pago deposito o de cualesquier 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 del lote **Manzana \_block Lote \_lot**, 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, y a celebrar dicho contrato ante un notario público, a nombre y beneficio del propio **“PROMITENTE COMPRADOR”** o a quien este designe.  Por su parte el **“PROMITENTE COMPRADOR”** 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 siempre y cuando el comprador haya cubierto el pago total de la adquisición del LOTE y cumpla con todo lo estipulado en este contrato.  **SEGUNDA.** **Precio**. El promitente Comprador se obliga a pagar como precio total de compra por el LOTE, la cantidad de **US** **$\_saleAmount (\_precioPalabrasEsp dólares 00/100** **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 cualesquiera 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 “B”.**  **TERCERA.** **Obligaciones** **para el Pago.** El promitente comprador está obligado a pagar 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 elegida por él, quedando entendido que dichos pagos serán considerados como DEPOSITOS NO RETORNABLES 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 pago 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 laborable, 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 L L C.**  Beneficiario: **INMOBILIARIA GRUPO LAGUNA SHORES**  Nombre del Banco: **BBVA BANCOMER**  Número de Cuenta: **0100713473**  Clave: **012779001007134734**  Swift: **BCMRMXMM**    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 penalidad es y será adicional a la cantidad del pago por el cual fue rechazado.  **“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 del Lote**.  El Lote se entregará al **“PROMITENTE COMPRADOR”** cuando este pague el 30% del precio pactado, y 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:   1. Dicha cesión o transferencia incluya todos los derechos y obligaciones del **“PROMITENTE COMPRADOR”**; 2. Que el Promitente comprador sustituto sea legalmente capaz de tomar la propiedad a través de un fideicomiso o propiedad directa, dependiendo del caso; 3. El promitente comprador sustituto manifieste 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. 4. El Promitente Comprador pague 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 el Lote, o cualquier otra cuota, y no ha incumplido ninguna de las obligaciones contenidas aquí.  **SEXTA.** EL Promitente Comprador se obliga a cumplir con el **Régimen de Propiedad en Condominio, Reglamentos de los Condóminos y Dibujos Arquitectónicos** de **“LAGUNA SHORES”** todaslas obligaciones contenidas en dichos lineamientos o reglamentos, y en caso de no hacerlo a indemnizar a **“LAGUNA SHORES”** con un importe pecuniario. Asimismo el promitente comprador se obliga a pagar las cuotas de **HOA,** por la cantidad de $600 USD / año en el lote y $200 USD / mes, cuando se construyó la casa, anualmente, asimismo se obliga a pagar en caso de aumento de cuotas, Por otro lado el promitente comprador se obliga a pagar a partir de la firma de este contrato, los pagos anuales de predial al Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora.  **“LAGUNA SHORES”** se reserva el derecho de modificar o alterar los dibujos arquitectónicos y la construcción del conjunto, según considere necesario para el beneficio general del Proyecto en su conjunto, sin comprometer la lista básica de amenidades.  **SEPTIMA.** **Pacto comisorio expreso y clausula penal.** Las partes establecen que para el caso de que el **“PROMITENTE COMPRADOR”** incumple o deje de pagar dos pagos consecutivos, que son considerados como depósitos, según los términos de pago dispuestos en este contrato, Así como el pago de cuotas de HOA, o los pagos de predial, 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 del **“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, 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 el LOTE objeto de este contrato y en su caso ocuparlo materialmente.  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.  Por lo que en caso de cancelación del presente contrato por cualquiera de las causas señaladas con anterioridad ya se por falta de pagos de depósito del precio de venta, falta de pagos de las cuotas HOA, o de predial, LAGUNA SHORES, podrá tomar la posesión inmediata del inmueble, y el promitente comprador no se reserva ninguna acción civil o penal en contra de Inmobiliaria Lagua Shores S DE RL DE CV  **OCTAVA. Naturaleza jurídica del contrato.** El presente contrato es de naturaleza mercantil.  **NOVENA. Competencia.** Para la interpretación y cumplimiento del presten 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 del lote, 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 del Lote, del pago del impuestos predial, de servicios públicos, cuotas HOA 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 que recibe en depósito.  **DÉCIMA SEGUNDA.** **Lenguaje**. Este Contrato será celebrado por las partes en inglés y español. Las partes declaran que son diestros en el idioma inglés y español que han leído y comprenden los términos y las condiciones de este Contrato, por lo que su voluntad y consentimiento lo expresar 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 facsímil 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**  **MICHAEL ROBERT KLINE**  **“PROMITENTE COMPRADOR”**  **\_name1**  **\_name2**  **TESTIGO**  **Representante de Ventas**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_salesRepresentative** | 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 \_name1 & \_name2 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. To be 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; with current address in Boulevard Benito Juárez 152, Puerto Peñasco, Son., Mexico C.P. 83550 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 9,144 from July 7, 2007 under the faith of Miguel Angel Maguregui Ramos, Notary Public number 73 with exercise and practice in the city of Hermosillo Sonora, through which Power of Attorney for Lawsuits and Collections, Administrative and domain Acts are 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, in which a Residential Tourist Development named “LAGUNA SHORES” is found. 4. That the development Laguna Shores formalized through public deed number 3,874, Volume 138, from April 28, 2003, issued under the faith of notary Miguel Angel Maguregui.   II. The “PROMISOR BUYER” states hereby, under oath, that:   1. Is an individual (corporation) of \_nationality whose current address is located in \_address, \_city, \_state, \_zipCode, likewise identifies himself (herself) with \_typeOfID No. \_idNumber1 and \_idNumber2, 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. 2. 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, as well as its legal situation and that through the agreement hereof it wishes to become liable with “LAGUNA SHORES” to purchase a lot. 3. The “PROMISOR BUYER” states that he fully understands the terms of purchase price and payment forms, liable to “LAGUNA SHORES” for the rights of use and enjoyment of the Lot and the method of purchase of a Lot will be through a trust or direct deed. 4. 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 upon total payment and through a Bank Trust or direct sale without affectation in trust, unlimited use, and enjoyment of the Block \_block Lot \_lot with surface area of \_sqmts square meters, 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 Lot in order to acquire the Rights, therefore, while this takes place it will receive the lot in deposit, delivering monetary deposits to hold it.  For the Seller or “LAGUNA SHORES”:  The determining reason of intent of “LAGUNA SHORES” is to transfer the Lot’s rights Block \_block Lot \_lot with surface area of \_sqmts Square Meters, 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.  “Lot”.- Is the real estate described in the agreement hereof, that corresponds to a surface area of Land chosen by the “PROMISOR BUYER” in the project “Laguna Shores,” which corresponds to the indirect object of the agreement herein.  Attachment “A”  “Purchase Price”. - Is the Lot’s value and the amount in Dollars that the Buyer is bound to pay to “Laguna Shores” to purchase said Lot.  “**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.  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 the lot Block \_block Lot \_lot 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, 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 as long as the buyer has made total payment of the purchase price of the LOT by the buyer and fulfillment of everything stipulated in the agreement hereof.  SECOND. Price. The Promisor Buyer is bound to pay as total purchase price of the LOT, the amount of $\_saleAmount U.S.  Dollars (\_precioPalabrasENG Dollars 00/100 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, He 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 “B”.  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 NON REFUNDABLE 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 payment 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 INMOBILIARIA GRUPO LAGUNA SHORES, S. DE R.L. DE C.V.  Beneficiary: **INMOBILIARIA GRUPO LAGUNA SHORES**  Bank Name: **BBVA BANCOMER**  Account Number: **0100713473**  Clave: **012779001007134734**  Swift: **BCMRMXMM**  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 the Bank Institution with valid and available funds has duly credited said amounts.  Either any amount charged to “LAGUNA SHORES” by a financial institution for checks drawn by the promisor buyer that have not been accepted nor paid, by lack of funds, cancelled accounts, or any other reason, will be charged to the **“PROMISOR BUYER.”** He is bound**HHhh** 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.  **“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. Lot’s delivery date.**  The Lot will be delivered to the **“PROMISOR BUYER”** upon payment of 30% of the purchase price, 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 pays 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 administrative and maintenance fees related with the Lot or any other fee, and has complied with any of the obligations herein.   **SIXTH.** The Promisor Buyer is bound to comply with the **Condominium Property Regime, CCR’s and Bylaws from “LAGUNA SHORES”** all the obligations and regulations contained therein, and in the event of non-compliance shall pay a compensation to **“LAGUNA SHORES”** with a pecuniary amount. Likewise, the promisor buyer is bound to pay the **HOA** fees for the amount of $600/year on the lot and $200/month when the house is built, also in the event the fees are raised to pay such amount. Also, the promisory buyer is bound to pay as of the signature of the agreement hereof the annual payments for property taxes in the City Hall of Puerto Penasco, Sonora.  **“LAGUNA SHORES”** at its sole discretion, may modify or change the architectural drawings and the construction of the development, as it deems necessary for the general benefit of the overall Project, without compromising the basic list of amenities.  **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, as well as the HOA fees, or property taxes 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 non performance 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 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 LOT object of the agreement hereof, and in its case occupy it absolutely.  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.  Therefore, in the event of cancelation of the agreement hereof for any of the aforesaid reasons stated, either for the lack of deposit payments, for the sale price, HOA fees, property taxes, LAGUNA SHORES will take immediate possession of the property, and the promisor buyer will not take any civil or criminal action against Inmobiliaria Laguna Shores S. de RL de CV.    **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 surrounding, 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 lot case, 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 property taxes, utilities, homeowner’s fees, upon delivery date in deposit of the Lot, as well as property and title insurance of his choice, and all other expenses related with the preservation of the property received in deposit.  **TWELTH. Language.** The Agreement hereof will be executed by the parties in Spanish and English. The parties state that they are skilled in the English and Spanish languages 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**  **MICHAEL ROBERT KLINE**  **“PROMISOR BUYER”**  **\_name1**  **\_name2**  **WITNESS**  **Sales Representative**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_salesRepresentative** |

**ATTACHMENT “A”**

Phase \_phase Block \_block Lot \_lot

\_sqmts Sq. Mts.



**ATTACHMENT “B”**

# CONDITIONAL AGREEMENT FOR THE SALE OF BENEFICIAL INTEREST

# *OF “ LAGUNA SHORES “*

**Block 4 Lot 2**

The price of the Lot is in the amount of **$\_saleAmount \_currency** Lawful currency of the United States of America, which is payable at:

|  |  |
| --- | --- |
| *Name of Bank* | *BBVA BANCOMER* |
| *Acct. No.* | *01007133473* |
| *Clave:* *Swift:* | *012779001007134734* **BCMRMXMM** |
| *Name of Account* | *INMOBILIARIA GRUPO LAGUNA SHORES* |
|  |  |
|  |  |

**$** **\_initialPayment** **USD Paid on \_initialPayDate**

**Remaining Down Payment:**

**\_DownPaymentIngles**

**Trade-in of \_propertyName valued at $\_propertyListPrice with equity of $\_previous**

Balance: $**\_balance \_currency.** To be financed at **\_interestRate%** annual interest

for **\_monthsFinance** months with payments of

**$\_monthlyPayment** USD commencing

on **\_monthPaymentDate** to be paid in

full with a balloon payment before **\_paymentsEnd**

## COMMITTED SELLER: COMMITTED PURCHASERS:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

MICHAEL R. KLINE

**INMOBILIARIA GRUPO LAGUNA SHORES, S. DE R.L. DE C.V.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_name1**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_name2**

**\_address1**

**\_city, \_state, \_zipCode**

**Phone: \_phone1, \_phone2**

**Email: \_email1**

**ATTACHMENT “C”**

OTHER PROVISIONS:

\_attachmentsIng

\_attachmentsSpan

## COMMITTED SELLER: COMMITTED PURCHASERS:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

MICHAEL R. KLINE

**INMOBILIARIA GRUPO LAGUNA SHORES, S. DE R.L. DE C.V.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_name1**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_name2**

**\_address1**

**\_city, \_state, \_zipCode**

**Phone: \_phone1, \_phone2**

**Email: \_email1**

**AMORTIZATION SCHEDULE**