EN ESTA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, SIENDO EL DÍA **{fecha\_actual},** COMPARECEN A CELEBRAR CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO POR UNA PARTE LOTIFICADORA EL ENCANTO S.A. DE C.V. POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES LEGALES LOS SEÑORES IRMA SPARROW MORALES Y ALEJANDRO MELENDREZ GARCIA DE LEÓN, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA TÉRMINOS DE ESTE CONTRATO SE LES DENOMINARA **“PROMITENTE VENDEDOR”** Y POR OTRA PARTE EL #titulo# **{nombre\_cliente}** A QUIEN SE LE DENOMINARA **“PROMITENTE COMPRADOR”,** LOS CUALES SE SUJETAN A LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

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

**I.-** Declara el **“PROMITENTE VENDEDOR”**:

**a).-** Ser una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida bajo las Leyes Mexicanas, como se acredita con instrumento de escritura pública número 10,963 (diez mil novecientos sesenta y tres) de fecha catorce de Septiembre de 1998, celebrada en la ciudad de Mexicali, Baja California ante el Titular de la Notaria Pública número Diez Lic. Ramiro Duarte Quijada; señalando como domicilio para efectos de este contrato, así como para oír y recibir notificaciones el ubicado en **BOULEVAR LÁZARO CARDENAS NUMERO 364 DEL FRACCIONAMIENTO LAS PALMAS DE ESTA CIUDAD DE MEXICALI.**

**b).-** Así mismo declara que para efectos de éste y subsiguientes contratos, se designa como representantes legales y apoderados a Irma Sparrow Morales y Alejandro Meléndrez García de León, con Instrumento 178,895 Volumen 4,930 de fecha 4 de marzo 2019 e Instrumento 178,147 Volumen 4,904 de fecha 12 de Enero 2019, respectivamente, ambos protocolizados ante el Lic. Luis Alfonso Vidales Moreno Notario Público número cinco de esta ciudad.

**c).-** Declara el **“PROMITENTE VENDEDOR”**, que adquirió el 13 de diciembre de 2021, del señor Raúl Rubio Zavala el lote 7 A (siete-A), lote 7 B (siete-B) y lote 13 A (trece-A) de la Colonia Rancho El Doctor, con una superficie de 212,797.128 metros cuadrados y el 15 de agosto de 2011, de la señora Gabriela Zavala Cervantes, quien utiliza indistintamente el nombre de Gabriela Ríos, el lote 1 (uno) y lote 13 B (trece-B) de la Colonia Rancho El Doctor, con una superficie de 223,867.363 metros cuadrados, resultando un total de 436,664.491 metros cuadrados.

**d).-** Agrega el **“PROMITENTE VENDEDOR”** que el Deslinde Certificado, la determinación de los Lineamientos Viales y la Factibilidad del Uso del Suelo a uso habitacional, así como el anteproyecto de lotificación, se encuentra todo en proceso de autorización por la Dirección de Catastro y Control Urbano del Ayuntamiento de Mexicali. Con base en dicho anteproyecto una vez autorizado, se tramitará el Permiso de Fraccionamiento. El Nombre propuesto para este Desarrollo es **“Aires Paraíso”**.

**e).-** Sigue declarando el **“PROMITENTE VENDEDOR”** que en la solicitud para obtener la autorización del fraccionamiento a que se hace referencia en las declaraciones que anteceden, se está incluyendo la incorporación de la siguiente infraestructura y servicios como son: calles trazadas, niveladas, revestidas y compactadas, red de electrificación conectada al sistema conductor de energía de la C.F.E. (Comisión Federal de Electricidad), alumbrado público, red de distribución del agua y red de conducción del drenaje sanitario. Precisándose que una vez autorizado el referido fraccionamiento por las autoridades correspondientes, la conexión a cada terreno de los servicios antes descritos aquí en esta declaración, así como su contratación, deberá ser gestionada y tramitada por el **“PROMITENTE COMPRADOR”**, así mismo todos los gastos y costos que se generen por la conexión de dichos servicios deberán ser cubiertos y pagados por el **“PROMITENTE COMPRADOR”**, así como deberá de cubrir y pagar éste los gastos y costos que generen el consumo de los mismos una vez conectados.

**f).-** Declara el **“PROMITENTE VENDEDOR”** que promete vender en copropiedad y con reserva de dominio los 436,664.491 metros cuadrados que conforman los lote 7A (siete-A), lote 7B (siete-B), lote 13A (trece-A), lote 1 (uno) y lote 13 B (trece-B) de la Colonia Rancho El Doctor, dividida estas en común acuerdo con el **“PROMITENTE COMPRADOR”** en 1,242 (mil doscientos cuarenta y dos) partes, aceptando la oferta del **“PROMITENTE VENDEDOR”** para adquirir una de estas partes la cual se identifica en el caso como el TERRENO número **{no\_terreno}** de la MANZANA número **{no\_manzana}** con una superficie de **{superficie}** de acuerdo a plano ilustrativo que se anexa al presente Contrato.

**II.-**Declara el “**PROMITENTE COMPRADOR”:**

**a).-** Ser una persona física, mexicana, mayor de edad, de ocupación **{ocupacion},** con capacidad suficiente para contratar y sin impedimento legal alguno, señalando como domicilio para efectos de este contrato el ubicado en **#direccion# #numero\_casa# #colonia# C.P. #codigo\_postal# en #ciudad#, #estado#, #pais\_titular#. Teléfono: #telefono#**., o el que le correspondiera habitar a la fecha de que se hiciera exigible el cumplimiento o rescisión de este contrato en caso de incumplimiento a lo aquí pactado, declarando y obligándose a notificar por escrito al **“PROMITENTE VENDEDOR”** cualquier cambio de domicilio que tuviere y en caso de no hacerlo, los avisos que dirija el **“PROMITENTE VENDEDOR”** al domicilio aquí señalado o a el último proporcionado, surtirán plenamente sus efectos legales y liberaran al **“PROMITENTE VENDEDOR”** de toda responsabilidad por su entrega.

**b).-** Declara el **“PROMITENTE COMPRADOR”** que, una vez leído el contenido del presente contrato, tiene pleno conocimiento de los alcances y efectos legales del mismo, por lo que declara estar interesado en adquirir el bien inmueble ofertado por el **“PROMITENTE VENDEDOR”.**

**c).-** Sigue declarando el **“PROMITENTE COMPRADOR”** que conoce físicamente el bien inmueble ofertado por el **“PROMITENTE VENDEDOR.**

**III.-Declaran ambas partes “PROMITENTE VENDEDOR” y “PROMITENTE COMPRADOR”:**

**a).-** Que se reconocen mutuamente la personalidad y facultades con la que comparecen a la celebración del presente contrato, manifestando su libre y espontánea voluntad, sin coacción alguna para su celebración.

**b).-** Que en virtud de las declaraciones que anteceden, y enteradas ambas partes del contenido de todas y cada una de ellas, manifiestan su entera conformidad y expresan su consentimiento para obligarse en los términos y condiciones al tenor de las cláusulas siguientes:

**C L A U S U L A S:**

**PRIMERA**.- **OBJETO DEL CONTRATO**.-Las partes al aceptar celebrar este contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio, identificado como TERRENO **{no\_terreno}** de la manzana **{no\_manzana}** del Desarrollo Urbano **“Aires Paraíso”.**

**SEGUNDA.-** **INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:** El **“PROMITENTE VENDEDOR”** por su propio derecho en este acto DECIDE, PROMETE Y SE OBLIGA VENDER a favor del **“PROMITENTE COMPRADOR”** quien en este acto se COMPROMETE Y SE OBLIGA A COMPRAR Y ADQUIRIR para sí, el bien inmueble identificado como el TERRENO número **{no\_terreno}** de la MANZANA número **{no\_manzana}**, **sin construcciones en el existentes**, con la superficie de **{superficie}** metros cuadrados.

**TERCERA.-** **SERVICIOS:** Las partes pactan que están de acuerdo en que los servicios e infraestructura que incluirá el Fraccionamiento una vez autorizado el mismo, a que se hace referencia en este contrato, serán los siguientes: calles trazadas, niveladas, revestidas y compactadas, red de electrificación conectada al sistema conductor de energía de la C.F.E. (Comisión Federal de Electricidad), alumbrado público, red de distribución del agua y red de conducción del drenaje sanitario. Pactando y queda en el entendido para las partes que la conexión a cada terreno de los servicios ante descritos aquí en esta cláusula y en la declaración I así como su contratación, deberá ser gestionada y tramitada por el **“PROMITENTE COMPRADOR”**, así mismo todos los gastos y costos que se generen por la conexión de dichos servicios deberán ser cubiertos y pagados por el **“PROMITENTE COMPRADOR”,** así como deberá de cubrir y pagas éste los gastos y costos que generen el consumo de los mismos una vez conectados y suministrados al terreno materia del presente contrato.

**CUARTA.-PRECIO PACTADO:** El precio que las partes fijan de común acuerdo en este acto, respecto del bien inmueble objeto de este contrato no podrá exceder de **${precio\_lote} (#precio\_lote\_letra#)**, por ello las partes establecen que dicho precio pactado desde este momento a valor futuro por el bien inmueble objeto de este contrato y prometido en compraventa, es justo y equitativo, por lo tanto no existe lesión, dolo, daños o enriquecimiento ilegitimo de una parte en detrimento de la otra.

**QUINTA.-** **DEPOSITO POR PREFERENCIA**: Las partes pactan que al haber fijado de común acuerdo el precio a valor futuro del bien inmueble objeto de este contrato, el **“PROMITENTE COMPRADOR”** ofrece y se obliga a entregar a el “**PROMITENTE VENDEDOR**” a más tardar dentro de los 30 días naturales siguientes a la firma del presente contrato de promesa de compraventa un depósito por concepto de DEPOSITO POR PREFERENCIA, siendo éste por una cantidad de **${precio\_lote} (#precio\_lote\_letra#)**.

**SEXTA.-** Ambas partes en este acto pactan que el **“PROMITENTE VENDEDOR”** financiará al **“PROMITENTE COMPRADOR”** el citado deposito por preferencia del bien inmueble objeto de este contrato señalado en las cláusulas que anteceden, por lo que el importe a financiar queda integrado por el saldo total de **$#financiamiento# (#financiamiento\_letra#)**, el cual es aceptado plenamente por el **“PROMITENTE COMPRADOR”**, quien se compromete y se obliga a pagarlo en un plazo establecido de **#mensualidades#** amortizaciones mensuales por la cantidad cada una de **$#mensualidad# (#mensualidad\_letra#)**, con vencimientos mensuales consecutivos el día **#dia\_primer\_vencimiento#** **(#dia\_primer\_vencimiento\_letra#)** de cada mes, correspondiendo el primer vencimiento el mes de **#mes\_primer\_vencimiento\_letra#** del año **#ano\_primer\_vencimiento#**. El **“PROMITENTE COMPRADOR”** se obliga a pagar de forma puntual e incondicionalmente a el **“PROMITENTE VENDEDOR”** en los días y fechas de vencimiento ya establecidas de común acuerdo en esta cláusula en el domicilio ubicado en **AVENIDA GENERAL RAFAEL NAVARRO CORTINA NUMERO 363 DEL FRACCIONAMIENTO LAS PALMAS DE ESTA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

**SEPTIMA.-** Las partes convienen y pactan expresamente que el **“PROMITENTE COMPRADOR”** por lo acordado en este contrato, no se convertirá en propietario del lote materia del presente contrato, dado que este es un contrato de promesa de compraventa, por lo que el **“PROMITENTE COMPRADOR”** tendrá los derechos de preferencia para realizar a futuro el contrato de compraventa definitivo que lo convertirá en propietario, hasta que cubra el importe total del depósito de preferencia en los términos establecidos en las cláusulas que anteceden del presente contrato y de conformidad al **“PROMITENTE VENDEDOR”**.

**OCTAVA. -VALOR PRESENTE DEL DEPOSITO POR PREFERENCIA:** Las partes contratantes convienen y aceptan que el importe de las amortizaciones mensuales pendientes por pagar sea ajustado anualmente al alza en un 6%. Dicho ajuste al alza se efectuará en el mes de **#mes\_ajuste\_anual#** de cada año, afectando todas las amortizaciones restantes y pendientes de pago a partir de dicho mes. El primer ajuste anual se efectuará el día **1º de #mes\_ajuste\_anual# del año** **#anio\_ajuste\_anual# y de esta manera cada año hasta terminar el plazo para cubrir el saldo o cantidad del financiamiento otorgado**.

**NOVENA.- INTERESES MORATORIOS**.-Las partes establecen que en razón de que el financiamiento del depósito por preferencia a que hemos hecho referencia en cláusulas que anteceden no incluye intereses por financiamiento, queda convenido y pactado por las partes que en caso de mora por parte de él **“PROMITENTE COMPRADOR”**, el importe de las amortizaciones en mora causarán un interés mensual del 6% (seis por ciento), por ello el **“PROMITENTE COMPRADOR”** contara con un periodo de gracia en cada amortización de 8 (ocho) días calendario después de la fecha de vencimiento; sin embargo de excederse de éste plazo para su pago, la amortización causara el interés moratorio pactado en esta cláusula a partir de su fecha de vencimiento.

**DECIMA.- RESCISION DEL CONTRATO:** Las partes establecen que será causa de rescisión del presente contrato el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas o partes pactadas en este documento, así como será causa de rescisión el que el **“PROMITENTE COMPRADOR”** se atrase en el pago y/o deje de pagar 3 (tres) amortizaciones mensuales del financiamiento del depósito de preferencia a que hemos hecho referencia en este contrato; así como será causa también de rescisión el que el **“PROMITENTE COMPRADOR”** no respete el Reglamento Interior del Desarrollo Urbano. Así mismo pactan las partes que a partir de la tercera mensualidad vencida, el **“PROMITENTE VENDEDOR”** turnara la cuenta a el Departamento Jurídico en cuyo caso el **“PROMITENTE COMPRADOR”** acepta y se obliga desde este momento a cubrir los gastos en que incurra el personal jurídico o del profesionista en Derecho que contrate el **“PROMITENTE VENDEDOR”** para obtener la recuperación del adeudo vencido, además de los intereses moratorios mencionados.

**DECIMA PRIMERA.- PENA CONVENCIONAL**.- Las partes pactan que en caso de cancelación o rescisión del presente contrato de promesa de compraventa, ya sea por voluntad de el **“PROMITENTE COMPRADOR”** o por acción que ejercite el **“PROMITENTE VENDEDOR”** ante el incumplimiento de algunas de las obligaciones o lo pactado en este contrato por parte de él **“PROMITENTE COMPRADOR”,** éste tendrá derecho a la devolución del dinero que haya entregado como depósito; sin embargo el **“PROMITENTE VENDEDOR”** tendrá derecho y deberá recibir de manera inmediata a que se dé la cancelación o rescisión de este contrato por concepto de pena convencional el equivalente al 20% (veinte por ciento) del valor máximo establecido como precio futuro de la operación de compraventa establecido en este contrato, a efecto de cubrir la comisión pagada por la firma de la promesa de compraventa objeto de este contrato, así como los gastos administrativos generados por el contrato que se estuviere cancelando, pactando las partes y expresando desde este momento su más amplia así como libre voluntad y consentimiento el **“PROMITENTE COMPRADOR”** que éste cargo el **“PROMITENTE VENDEDOR”** lo disminuirá del importe que en su caso tenga derecho a recibir el **“PROMITENTE COMPRADOR”** por concepto de devolución de depósito entregado, así como también pactan las partes que se disminuirá igual de dicho importe la cantidad que resulte por concepto de intereses moratorios generados a la fecha de cancelación o rescisión del citado contrato en los términos y condiciones ya precisados.

**DECIMA SEGUNDA.-** Pactan las partes que para que el **“PROMITENTE COMPRADOR”** tenga derecho a obtener la devolución del depósito entregado una vez disminuido el cargo del 20% (veinte por ciento) y la cantidad que resulte de los intereses moratorios generados a que se hace referencia en las cláusulas que anteceden, será necesario en caso de cancelación o rescisión voluntaria del **“PROMITENTE COMPRADOR”**, notificar por escrito su voluntad de rescindir y cancelar este contrato, así como solicitar dicha devolución también por escrito en los términos y condiciones pactadas en la cláusula que antecede, y a partir de ese momento el **“PROMITENTE VENDEDOR”** tendrá un plazo de 30 (treinta) días hábiles por cada $5,000.00 pesos (Son cinco mil pesos moneda nacional 00/100) para efectuar la devolución correspondiente, es decir devolver el resultado de disminuir a el depósito entregado al **“PROMITENTE VENDEDOR”** la pena convencional que establece la cláusula que antecede; por ello el **“PROMITENTE COMPRADOR”** acepta de antemano y en total conformidad lo aquí pactado, por lo que en el supuesto de estar haciendo uso y disfrute del bien inmueble materia de este contrato a la fecha de cancelación o rescisión de este contrato, deberá desocupar y hacer entrega del mismo al **“PROMITENTE VENDEDOR”** con los frutos y accesiones que en esa fecha llegare a tener el bien inmueble en cita, contando para ello con un plazo de treinta días calendario a partir de la fecha de cancelación o rescisión; y en el supuesto de no hacerlo dentro del plazo aquí pactado el **“PROMITENTE COMPRADOR”** autoriza desde este momento a el **“PROMITENTE VENDEDOR”** liberándolo de toda responsabilidad al accesar a dicho bien inmueble y tomar posesión así como uso del mismo por todo cuanto de hecho y derecho le corresponda.

**DECIMA TERCERA.-FORMA DE PAGO DE PENA CONVENCIONAL:** Ambas partes establecen que en caso de rescisión o cancelación del presente contrato promovida por cualquiera de las partes y que los depósitos efectuados por el **“PROMITENTE COMPRADOR”** no sean suficientes para completar el cargo del 20% (veinte por ciento) de pena convencional a que se refiere las cláusulas que anteceden, el **“PROMITENTE COMPRADOR”** está de acuerdo y plasma en este documento su conformidad así como se obliga a cubrir ese 20% (veinte por ciento) referido, ya sea en una sola exhibición o mediante convenio de pago a plazo, el cual deberá efectuarse o estipularse dicho pago de manera inmediata cuando se dé la cancelación o rescisión del presente contrato o se hará exigible vía judicial de promoverse y ejercitarse la acción de rescisión referida.

**DECIMA CUARTA.-**Las partes pactan que de ejercitarse la acción de rescisión del presente contrato, el **“PROMITENTE COMPRADOR”** deberá y se obliga a pagar una renta mensual por el bien inmueble materia de este contrato cuyo importe será determinado por un perito en la materia y deberá ser computado por todo el tiempo que haya transcurrido desde la fecha de celebración del presente contrato hasta la fecha de desocupación y entrega del referido bien inmueble o bien hasta la fecha en que le sea restituido el mismo a el **“PROMITENTE VENDEDOR”**.

**DECIMA QUINTA.- TRASPASO A TERCEROS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**: Pactan las partes que en caso de que el **“PROMITENTE COMPRADOR”** desee y acuerde traspasar su derecho a un tercero, el **“PROMITENTE VENDEDOR”** dará todas las facilidades para que dicho traspaso se efectúe, para cuyo efecto hará un cargo del 2% (dos por ciento) sobre el valor máximo a futuro de la compraventa a celebrarse pactada en este contrato, para cubrir los gastos administrativos y legales en que hubiera y se tuviera que incurrir, los cuales serán a cargo del **“PROMITENTE COMPRADOR”**.

**DECIMA SEXTA.-**Las partes establecen que el cesionario, heredero, legatario que se subrogare o sustituyere a el **“PROMITENTE COMPRADOR”** denominado para efectos de este contrato como **“BENEFICIARIO”,** se obligará a cumplir las obligaciones derivadas del presente instrumento a falta del **“PROMITENTE COMPRADOR”**, por ello para efectos de este contrato el **“PROMITENTE COMPRADOR”** designa como su beneficiario a **#nombre\_beneficiario#**, quien tiene por domicilio el ubicado en **#direccion\_beneficiario# Colonia #colonia\_beneficiario# C.P. #cp\_beneficiario#** **en #ciudad\_beneficiario#, #estado\_beneficiario#. Teléfono: #telefono\_beneficiario#.**

**DECIMA SEPTIMA.-** Pactan las partes que los GASTOS, IMPUESTOS, DERECHOS Y HONORARIOS DE CUALQUIER INDOLE que se causen con motivo de la celebración u otorgamiento de cualquier documento que formalice la compraventa a futuro, una vez cubierto el importe total del depósito por preferencia, serán por cuenta del **“PROMITENTE COMPRADOR”**.

**DECIMA OCTAVA.-REGLAMENTOS**: Las partes establecen que el **“PROMITENTE COMPRADOR”** reconoce que ha sido enterado e informado del Reglamento Interno que rige o regirá en el Desarrollo (Fraccionamiento) a que se ha hecho mención en este contrato, por lo que expresa con su firma en el citado Reglamento su aceptación y conformidad con el contenido del mismo, el cual se adjunta al presente contrato, obligándose el antes mencionado a dar puntual y cabal cumplimiento a el mismo.

**DECIMA NOVENA.-**Pactan las partes que el **“PROMITENTE COMPRADOR”** se compromete y obliga a pagar el impuesto predial del bien inmueble materia de este contrato a partir de que el permiso de Fraccionamiento sea autorizado; por lo que en caso de que dicho impuesto predial siga generándose a nombre del **“PROMITENTE VENDEDOR”**, el **“PROMITENTE COMPRADOR”** se obliga a pagar dicho impuesto a través del antes mencionado contra la notificación de dicho adeudo.

**VIGESIMA.-**Pactan las partes que en el presente contrato no ha habido error, dolo, mala fe, intimidación ni violencia y que ninguna de ellas ha abusado de la ignorancia o inexperiencia de su contratante.

**VIGESIMA PRIMERA.- JURISDICCION:** Para la interpretación, cumplimiento o resolución de cualquier controversia que se suscitare con motivo de lo aquí pactado, así como del contrato definitivo de compraventa con reserva de dominio que se llegare a celebrar posteriormente y respecto de la cual se ha hecho referencia en este contrato, ambas partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales de esta ciudad de Mexicali Baja California, así como a las leyes, reglamentos y demás disposiciones vigentes aplicables a la materia, renunciado expresamente a cualquier fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o que por cualquier otra causa pudiere corresponderles.

**LEIDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO POR LAS PARTES, Y SABEDORAS DE SU CONTENIDO, ALCANCE Y FUERZA LEGAL, LO FIRMAN POR DUPLICADO DE ENTERA CONFORMIDAD EN ESTA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A {fecha\_actual}.**

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

**“PROMITENTE VENDEDOR” “PROMITENTE COMPRADOR”**

LOTIFICADORA EL ENCANTO S.A. DE C.V**. {nombre\_cliente}**

**REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR:**

IRMA SPARROW MORALES Y/O

ALEJANDRO MELENDREZ GARCIA DE LEON

QUIENES COMPARECEN INDISTINTAMENTE

**TESTIGOS**

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

**Sandra Lizbeth Pantoja Soto** **#nombre\_vendedor#**