

CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LOS SEÑORES VICTORIA GUEREÑA COLLINS Y SERGIO CESEÑA GUEREÑA, A QUIENES EN LO SUCESIVO Y DE MANERA CONJUNTA SE LES IDENTIFICARÁ COMO “**PROMITENTE VENDEDOR**”, EN EL PRESENTE CONTRATO, Y POR OTRA PARTE EL (LA) SEÑOR (A) _____ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES IDENTIFICARÁ COMO “**EL PROMITENTE COMPRADOR**”, Y A QUIENES EN SU CONJUNTO PARA EFECTOS PRACTICOS DEL PRESENTE CONTRATO, EN ADELANTE SE LES DENOMINARÁ COMO “**LAS PARTES**”, SUJETANDOSE AMBAS AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

A.- Declara el Promitente Vendedor, que:

I.- Son legítimos titulares de los derechos de propiedad y posesión respecto del siguiente inmueble:

Fracción de 220,001.55 Metros cuadrados, identificados conforme al cuadro de construcción cuyas coordenadas se describen en el cuadro de construcción que se identifica a continuación y, misma superficie que se encuentra contenida dentro de la superficie de mayor extensión que compone el predio denominado Corral de Piedra.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN GENERAL

| VERTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) |
|---------|------|-----------|--------------|-------------|--------------|
| 1 | 1-2 | 748.30 | 67°36'31" | 609749.0301 | 2540179.1727 |
| 2 | 2-3 | 317.97 | 112°23'29" | 610102.0000 | 2540839.0000 |
| 3 | 3-4 | 748.30 | 67°36'31" | 610418.3725 | 2540807.1266 |
| 4 | 4-1 | 317.97 | 112°23'29" | 610065.4026 | 2540147.2994 |
| TOTAL | | 2132.54 | 360°0'0" | | |

Suma de ángulos (real) = 360°00'00"

Error acumulado = 00°00'00"

AREA = 220001.55 m2

II.- ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.-

Que el polígono general que comprende el predio corral de piedra con superficie de 1745-66-57 Hectáreas, ha sido solicitado para su regularización ante la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, expediente que se encuentra identificado con número de

expediente 15.123.TN042.2013, además de resultar legítimos poseedores del predio de referencia.

III.- Que es su deseo prometer en venta el lote identificado con el número ____ de la manzana____, con superficie de_____ metros cuadrados, contenidos dentro de la superficie de mayor extensión de 22_____ hectáreas, identificadas conforme al cuadro de construcción que se describen en el croquis anexo al presente contrato, y misma superficie que se ubica dentro de la superficie de mayor extensión que compone el inmueble descrito en la Declaración A en este apartado de Declaraciones, al Promitente Comprador, contra su obligación de compra, dentro del plazo y bajo los términos y condiciones del mismo.

IV.- Señala como domicilio convencional para todo lo relativo al presente contrato el ubicado en_____ (Poner domicilio de oficina de venta), en la ciudad de Cabo San Lucas, B.C.S.

B).- Declara el Promitente Comprador que:

I.- Que es una persona física con pleno uso de facultades y con la capacidad económica para obligarse en términos del presente contrato.

II.-Que es su voluntad celebrar el presente contrato privado de promesa de compraventa con **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** de conformidad con los términos y condiciones que serán descritos en el capítulo correspondiente del presente contrato a efecto de establecer las bases bajo las cuales le será transmitido el dominio del inmueble materia de este contrato.

III.- Señala como domicilio convencional para efectos del presente contrato el ubicado en _____, en Cabo San Lucas, B.C.S.

Estando de conformidad con las declaraciones que anteceden, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. El **Promitente Vendedor** y el **Promitente Comprador** se obligan mutuamente a celebrar en sus caracteres de Vendedor y Comprador, respectivamente, un Contrato de Compraventa traslativo de dominio sobre un lote rústico de terreno, identificado con el número____ de la manzana____, con una superficie de _____ metros cuadrados, contenida

dentro de la fracción de mayor extensión descrita en la declaración I (Primera) del capítulo de declaraciones del Promitente Vendedor, dentro del presente documento, identificándose el polígono materia de la presente promesa de dicha compraventa conforme al cuadro de coordenadas UTM que se describen en el croquis anexo, debidamente firmado por las partes y que se considera parte del presente contrato.

Es del conocimiento de la parte Promitente Compradora, que la superficie de mayor extensión dentro de la cual se encuentra el lote materia de esta promesa de compraventa, se encuentra en trámite de titulación y por consecuencia pendiente del trámite de subdivisión y lotificación correspondiente ante las autoridades municipales competentes, por lo que dicha regularización y autorización, servirán de condición suspensiva para el otorgamiento y firma de la escritura pública relativa al presente contrato.

Así mismo, es del conocimiento del promitente comprador que el lote materia del presente contrato no cuenta con servicios públicos, ya que se trata de un lote rustico.

La operación traslativa de dominio descrita, será ejecutada en los términos y condiciones que se describen en lo subsecuente dentro del presente documento.

SEGUNDA.- PRECIO DE OPERACIÓN Y FORMA DE PAGO.- El precio de compraventa del inmueble que serán objeto del Contrato Definitivo de Compraventa traslativo de Dominio que las partes se han obligado a celebrar en los términos de este Contrato, es por la cantidad de \$ _____, mismo precio que el **Promitente Comprador** se obliga a cubrir de la siguiente manera:

(PONER/DESCRIBIR EL CALENDARIO DE PAGOS)

Ambas partes acuerdan que, en caso de incumplimiento de pago se generara un interés moratorio mensual equivalente al 3% sobre sados insolutos.

De la misma forma y en caso de que la parte promitente compradora decida dar por rescindido de manera unilateral el presente contrato, autoriza al promitente vendedor a retener el 50% de todo lo entregado como anticipo y pagos mensuales por concepto de daño y perjuicio por incumplimiento.

TERCERA.- Ambas partes reconocen de forma expresa que el precio pactado es justo, reconociendo que tienen la experiencia y capacidad suficiente para la celebración de la presente operación, así mismo no existe Dolo, Error o Mala Fe, y que no habrá a partir de la firma del presente acción de alguna de las partes para pedir rectificación alguna en el precio, o reclamará rescisión por lesión, por lo que ambas partes se desisten de forma anticipada de cualquier acción en esos temas. Reconociendo de forma expresa la validez y eficacia de la presente operación pactada a través del presente documento.

CUARTA.- Ambas partes convienen en que los gastos de escrituración, entre los que se incluye en forma enunciativa y no limitativa, honorarios y gastos notariales, derechos de inscripción en el Registro público de la propiedad, costo del avalúo, impuesto sobre adquisición de inmuebles, serán por exclusiva cuenta y cargo del **Promitente Comprador**, los cuales deberán ser cubiertos a la fecha de firma del Contrato Definitivo de Compraventa, con excepción del impuesto sobre la renta el cual deberá ser cubierto por el promitente vendedor.

QUINTA.- El **Promitente Comprador** se obliga a proporcionar al promitente vendedor la totalidad de la documentación que se requiera, y que a su juicio sea necesaria para la realización del cierre definitivo ante Notario Público respecto de esta operación.

SEXTA.- Una vez cumplida la condición suspensiva establecida en el párrafo segundo de la Cláusula Primera del presente acuerdo, y cumplida la obligación de pago aquí pactada, ____ El **Promitente Vendedor** se obliga a transmitir al **Promitente Comprador** el dominio del bien inmueble a que se refiere este Contrato así como todos los derechos reales, frutos naturales e industriales, y accesiones inherentes al mismo, en la forma y términos que aquí se pactan y que serán establecidos en el Contrato Definitivo de Compraventa que se celebre, en la inteligencia de que al momento de celebración y transmisión virtual y/o real del bien inmueble este deberá ser libre de todo gravamen, cargo, usufructo, o servidumbre algunas o limitación de derechos sobre el mismo, entregando el promitente vendedor a la firma del presente contrato la posesión material real y jurídica al promitente comprador respecto del inmueble materia del presente contrato, libre de ocupación por terceras personas, en el entendido de que quedará a cargo del Promitente Comprador la obligación de cubrir el impuesto predial que genere el lote de referencia a partir de la fecha del presente por haber recibido la posesión material y jurídica del mismo.

Así mismo el promitente Comprador será responsable de cualquier responsabilidad que se ocasione por construcción y/o cualquier acto de naturaleza administrativa que ejecute mientras se encuentre en posesión del lote materia de este contrato.

SEPTIMA.- “El promitente vendedor” se obliga desde ahora frente a **“el promitente comprador”** a responder por el saneamiento para el caso de evicción en los términos establecidos por la legislación aplicable en el estado.

OCTAVA.- Ambas partes acuerdan que en los domicilios señalados para efectos convencionales en relación con el presente contrato podrá realizarse cualquier notificación de cualquier naturaleza en relación con el presente pacto, así mismo las partes se obligan recíprocamente a notificarse cualquier cambio de domicilio que pudieren llegar a tener, en el entendido de que de no hacerlo así, su omisión liberará a la otra parte de cualquier responsabilidad por la falta de notificaciones enviadas al último domicilio que tuviere registrado, avalando las notificaciones relativas, aun las de carácter personal que se lleven a cabo en el domicilio convencional señalado.

NOVENA.- Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este Contrato las partes se someten expresamente a los tribunales competentes del Municipio de Los Cabos, estado de B.C.S. renunciando expresamente a la competencia y jurisdicción de los tribunales que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros.

DECIMA.- Las partes contratantes manifiestan conocer a la perfección los efectos y alcances legales del presente documento, aceptando y manifestando expresamente que no existe Dolo, Error, Mala fe, ignorancia o estado de extrema necesidad, o algún otro vicio que pueda afectar la voluntad o el consentimiento de las partes contratantes, es su deseo suscribir por duplicado el presente contrato a los _____ días del mes de _____ del _____, en la ciudad de Cabo San Lucas, B.C.S.

EL PROMITENTE COMPRADOR.

VICTORIA GUEREÑA COLLINS. SERGIO CESEÑA GUEREÑA.

EL PROMITENTE VENDEDOR.

