

CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 2543, 2544, 2545 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR JUAN FRANCISCO BALAM MENA, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL “INTERNACIONAL TRADER BUISSNES, S.A DE C.V”, A LA QUE PARA EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ COMO “EL PROMITENTE VENDEDOR” Y, POR LA OTRA PARTE, «EL O LA» C. «PROMISARIO COMPRADOR» A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO “EL PROMISARIO COMPRADOR”, MISMO QUE SE SUJETA A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS-----

-----DECLARACIONES-----

PRIMERA. DECLARA “LA PROMITENTE VENDEDORA” A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE: El señor JUAN FRANCISCO BALAM MENA, en su calidad de Apoderado Legal de la Sociedad denominada INTERNACIONAL TRADER BUISSNES, S.A DE C.V., bajo protesta de decir verdad y sabiendo de las penas en que incurrir las personas que declaran con falsedad: -----

a).- Que su representada es una sociedad mercantil constituida legalmente conforme a las leyes de la república mexicana según consta en Escritura pública número 3511 de fecha 23 de noviembre del dos mil veinte, otorgado ante la fe de la Licenciada Carmen Nicolás Ramírez, Titular de la notaría pública número 38 (Treinta y ocho) de la Ciudad de Cancún, Municipio Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, la cual se encuentra inscrita bajo el Folio Mercantil Electrónico número FME-2021058795 en el Registro Público de Comercio a cargo de la Secretaría de Economía.-----

b). - Que su representante tiene capacidad jurídica para contratar y obligarse en los términos del presente Contrato, contando con facultades suficientes para celebrar en su nombre y representación el presente acuerdo de voluntades, según consta en la escritura pública número 3455, volumen 15, tomo C; manifestando que dichas facultades no le han sido limitadas, modificadas, revocadas ni restringidas en forma alguna. -----

c). - Que tiene su domicilio fiscal el ubicado en Av. Paseo de La Reforma 509 Piso 16 Col. Cuauhtémoc Suite 1600 Piso 16, Cuauhtémoc, Cuidad de México C.P.06500 y contando con su clave de Registro Federal de Contribuyentes es **ITB2011233U4**.-----

d). - Ser titular de los derechos de propiedad y posesión de “EL LOTE”, ubicado en **EL PREDIO MARCADO COMO FRACCIÓN DOS, DEL PREDIO DENOMINADO “LOS JUANES” UBICADO EN LA CARRETERA MAHAHUAL, RIO INDIO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO, QUINTANA ROO** con boleta de registro ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio **FOLIO 19886** ante la oficina registral de Chetumal, Quintana Roo, el cual cuenta con la superficie, medidas, colindancias y porcentaje descrito en el **ANEXO “C”**.-----

e). -Que los recursos con los que se obtuvo el inmueble y con los que se construirá el desarrollo tienen un origen lícito. -----

f). -Que los recursos que obtenga los destinará al cumplimiento de su objeto que son actividades lícitas. -----

g). -Que señalan como domicilio convencional, para todos los efectos que deriven del presente contrato incluyendo cualquier notificación o requerimiento judicial, el predio ubicado en Av. Paseo de La Reforma 509 Piso 16 Col. Cuauhtémoc Suite 1600 Piso 16, Cuauhtémoc, Cuidad de México C.P.06500. -----

h). -Cumplidas las formalidades y concluidos los trámites y requisitos legales de división y lotificación catastral, reservará a favor de “**EL PROMISARIO COMPRADOR**” la fracción de terreno con número de identificación interna descrito en el ANEXO “B”, en el proyecto denominado “**MAYAHUAL RESIDENCIAL**”. -----

SEGUNDA. - DECLARA “EL PROMISARIO COMPRADOR”, «PROMISARIO_ COMPRADOR», bajo protesta de decir verdad y sabiendo de las penas en que incurrir las personas que declaran con falsedad:-----

a). - Que es una persona física, mayor de edad, con capacidad legal para obligarse y contratar, cuyas generales, se detallan en el documento que firmado por las partes se agrega a la presente como **ANEXO “A”**. -----

- b). -Que conoce plenamente la ubicación de “EL LOTE” y el Desarrollo Inmobiliario denominado “MAYAHUAL RESIDENCIAL”, así como sus alcances, equipamientos, fechas y términos de entrega. -----
- c). -Que tiene interés en adquirir “EL LOTE”, cumplidas las formalidades y concluidos los trámites y requisitos legales, establecidos en el presente contrato.-----
- d). -“EL PROMISARIO COMPRADOR” deberá designar un beneficiario para el caso de fallecimiento conforme el ANEXO “A”.-----
- e). -Que otorgan su consentimiento para el manejo y tratamiento de sus datos personales y para que puedan ser compartidos con otras empresas con las que “LA PROMITENTE VENDEDORA” se encuentre relacionada en forma corporativa como bufette de abogados y/o gestión de cobranza. -----

TERCERA. - DECLARAN AMBAS “PARTES” -----

- a).Que están de acuerdo en asumir los derechos y obligaciones que deriven de los términos y condiciones previstos por el presente contrato, respecto a “EL LOTE” que se describe en el ANEXO “B”. -----
- b).**LAS PARTES** declaran bajo protesta de decir verdad que la información que proporcionó cada una de ellas para el llenado del presente contrato es verdadera y completa, y que comprendieron el alcance y contenido.-----
- c).**LAS PARTES** convienen en que se reconocen mutua y recíprocamente las personalidades con las que comparecen y expresan que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error, falsedad, mala fe o cualquier otra circunstancia que pueda invalidarlo por lo que renuncian expresamente a cualquier acción al respecto. -----
- d).Que estipulan y reconocen que los ANEXOS “A”, “B”, “C”, Y “D”, son parte integrante del presente contrato, mismos que deberán interpretarse y concluirse de acuerdo con la información contenida en cada uno de ellos: -----

-----CL A U S U L A S-----

PRIMERA. - EFECTOS DE LAS DECLARACIONES Y OBJETO: LAS PARTES convienen que las Declaraciones de “LA PROMITENTE VENDEDORA” y “EL PROMISARIO COMPRADOR”, son el motivo determinante de su voluntad para celebrar el presente contrato, por lo que están de acuerdo en que todas y cada una de las declaraciones anteriormente manifestadas, se tengan por reproducidas en la presente cláusula como si se insertasen a la letra, formando parte integrante del contenido obligacional de este documento legal. Sujeto a lo anterior, **LAS PARTES**, convienen en que el objeto del presente contrato lo constituye la promesa de compraventa que se realizan, recíprocamente, “LA PROMITENTE VENDEDORA” y “EL PROMISARIO COMPRADOR” respecto a “EL LOTE” que se identifica plenamente conforme al ANEXO “B”, y de acuerdo con las condiciones que se pactan en el presente contrato. -----

SEGUNDA. - DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA COMPRAVENTA QUE SE PROMETE: LAS PARTES convienen que los elementos característicos de la compraventa prometida son: -----

A.- Objeto de la compraventa prometida: -----

La transmisión de “EL LOTE” a favor de “EL PROMISARIO COMPRADOR” libre de gravámenes; al corriente en el pago de sus impuestos, derechos y contribuciones; y libre de inquilinos o posesionarios de cualquier clase.-----

B.- Del Precio de la compraventa prometida: -----

LAS PARTES convienen como precio justo y legítimo de la compraventa de “EL LOTE”, la cantidad establecida en el ANEXO “D” del presente contrato. -----

Dentro de la cantidad mencionada en el inciso B de esta cláusula, no quedan comprendidos los intereses ordinarios, moratorios, gastos y accesorios derivados del presente contrato de “EL LOTE”, que debe cubrir “EL PROMISARIO COMPRADOR”, los cuales serán pagados por éste en los términos establecidos en el ANEXO “D” de este contrato. -----

C.- Modalidad de la promesa de compraventa de “EL LOTE”-----

La compraventa prometida se realizará “AD-MESURAM” por lo que **LAS PARTES** convienen que cualquier diferencia en la superficie de “EL LOTE” quedará sujeta a lo establecido en el presente contrato.-----

TERCERA. - GARANTÍA DE PAGO Y FORMA DE REALIZARLA: LAS PARTES convienen expresamente en que “**EL PROMISARIO COMPRADOR**” se obliga a otorgar, en garantía de pago del precio pactado de “**EL LOTE**”, las cantidades establecidas en los montos y plazos indicados en el esquema de depósitos descrito en el **ANEXO “D”**, del presente Contrato. -----

“**EL PROMISARIO COMPRADOR**” realizará los depósitos de la garantía de pago del precio pactado sin necesidad de gestiones de cobro por parte de “**LA PROMITENTE VENDEDORA**” de conformidad al esquema de depósitos establecido en el **ANEXO “D”** del presente contrato, mediante depósito o transferencias bancarias a las cuentas de cheques de la “**LA PROMITENTE VENDEDORA**” que se indican en el **ANEXO “D”** del presente contrato, o en su defecto, mediante cheque certificado que entregará en las oficinas de “**LA PROMITENTE VENDEDORA**”. Una vez realizado el depósito o transferencia en las cuentas de “**LA PROMITENTE VENDEDORA**” descritas en el **ANEXO “D”**, “**EL PROMISARIO COMPRADOR**” deberá entregar o enviar vía correo electrónico al correo cobranza@desarrollosmex.com o entregar en las oficinas de “**LA PROMITENTE VENDEDORA**”, una copia de la ficha de depósito que respalde el depósito de la garantía del pago de conformidad al párrafo anterior, el original de dicho depósito, será el recibo más amplio que en cuanto a derecho proceda. -----

En caso de que “**EL PROMISARIO COMPRADOR**” incurra en mora, parcial o total, en cualquiera de sus depósitos de conformidad a lo establecido en el **ANEXO “D”**, pagará a “**LA PROMITENTE VENDEDORA**” intereses moratorios del orden del 10% (diez por ciento) sobre el depósito o mensualidad que no se hubiera realizado en tiempo. Dicho interés moratorio se generará a partir del día en que se genere el incumplimiento y hasta el día en que el mismo se cubra íntegramente. -----

LAS PARTES convienen en que los depósitos realizados por “**EL PROMISARIO COMPRADOR**” en concepto de garantía de pago podrán ser considerados, en caso de concretarse la operación objeto del presente contrato y que “**EL PROMISARIO COMPRADOR**” haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo derivadas de este instrumento legal, como pago del precio pactado por “**EL LOTE**”. Por lo tanto, en este acto “**EL PROMISARIO COMPRADOR**” autoriza a “**LA PROMITENTE VENDEDORA**” a formalizarse la presente promesa de compraventa, -----

“**EL PROMISARIO COMPRADOR**” podrá llevar a cabo depósitos anticipados de los depósitos mensuales; sin penalidad alguna, con previa notificación a “**LA PROMITENTE VENDEDORA**”. -----

La anticipación de los depósitos por parte de “**EL PROMISARIO COMPRADOR**”, no modifica los tiempos establecidos para la entrega de “**EL LOTE**”. Todas las cantidades indicadas en los párrafos precedentes serán consideradas como depósitos en garantía para todos los efectos legales que correspondan.-----

CUARTA. - ENTREGA-RECEPCIÓN DEL LOTE: LAS PARTES convienen expresamente en que, una vez “**EL PROMISARIO COMPRADOR**” haya cumplido con sus obligaciones de pago y las demás derivadas del presente contrato, así como que se hayan cumplido las condiciones establecidas en el mismo, “**LA PROMITENTE VENDEDORA**” entregará la posesión física de “**EL LOTE**” descrita en el **ANEXO “B”**, pudiendo tener “**LA PROMITENTE VENDEDORA**”, El uso del tiempo de prórroga de 12 meses para cualquier mejora será sin responsabilidad y sin pena convencional para “**LA PROMITENTE VENDEDORA**”.-----

En caso de que se realice la entrega anticipada de “**EL LOTE**” a “**EL PROMISARIO COMPRADOR**” antes de la formalización de la escritura de compraventa definitiva o escritura de enajenación definitiva, se sujetarán al tenor de la presente cláusula. -----

“**LA PROMITENTE VENDEDORA**” notificará a “**EL PROMISARIO COMPRADOR**” de la fecha de entrega física de “**EL LOTE**” con al menos 30 días de antelación, siempre y cuando “**EL PROMISARIO COMPRADOR**” se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato.-----

“**EL PROMISARIO COMPRADOR**” recibirá “**EL LOTE**” en calidad de depositario, de conformidad con lo señalado en el artículo 2774 del Código Civil vigente para el Estado de Q Roo, que a la letra dice:

“Artículo 2774.- El depósito es un contrato por el cual el depositario se obliga a custodiar el bien, mueble o inmueble, que el depositante le confía, y a restituido cuando éste se lo pida.”

“LA PROMITENTE VENDEDORA” se reserva la posesión originaria y los demás derechos inherentes al Lote, los cuales transmitirá a **“EL PROMISARIO COMPRADOR”** hasta que se firme ante notario público la escritura definitiva de la compraventa prometida.-----

QUINTA. - PLAZO PARA LA CELEBRACIÓN DE LA COMPRAVENTA PROMETIDA:
Una vez cumplidos todos los pagos y cada una de las obligaciones derivadas del presente contrato a cargo de **“EL PROMISARIO COMPRADOR”** a favor de **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**, este último se obliga y compromete a otorgar la escritura traslativa de dominio de **“EL LOTE”** objeto del presente contrato, ante notario público designado por **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** conforme a **ANEXO “D”**.-----

“LA PROMITENTE VENDEDORA” se obliga a transmitir la propiedad de **“EL LOTE”** a favor de **“EL PROMISARIO COMPRADOR”** libre de gravámenes, al corriente en el pago de sus impuestos, derechos, contribuciones y libre de inquilinos o posesionarios de cualquier especie.-----

Las partes convienen que todos los gastos, derechos, honorarios e impuestos que se generen por motivo de la escrituración de **“EL LOTE”** correrán por cuenta y a cargo exclusivo de **“EL PROMISARIO COMPRADOR”**, con excepción del impuesto sobre la renta e impuesto cedular que de causarse será a cargo de **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**.-----

SEXTA. - OBLIGACIONES A CARGO DEL PROMISARIO COMPRADOR: LAS PARTES establecen que son obligaciones a cargo de **“EL PROMISARIO COMPRADOR”**, las siguientes:-----

a) Cumplir todas y cada una de las obligaciones, condiciones y demás circunstancias que se establezcan en los programas de desarrollo urbano, planes directores, y demás normatividad en materia de desarrollo urbano y medio ambiente que se encuentren vigentes en la zona en la que se ubica **“EL LOTE”**.-----

b) **“EL PROMISARIO COMPRADOR”** se obliga a realizar los planos y proyectos de construcción respetando estrictamente el Reglamento de Construcción del Desarrollo, así como a realizar el pago a favor del Comité de Desarrollo y Urbanización (CDU), por la cantidad de \$4,000.00 pesos (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de revisión de planos y a someterlos a la aprobación del propio Comité de Desarrollo y Urbanización (CDU) del Desarrollo. Este Comité dispondrá de un plazo de hasta 45 días naturales para emitir su dictamen sobre el proyecto presentado por **“EL PROMISARIO COMPRADOR”** y de no hacerlo así, se entenderá aprobado. Cantidad que se ajustará de manera anual por concepto de inflación.-----

c) En su caso, **“EL PROMISARIO COMPRADOR”** se obliga a realizar los cambios y adecuaciones que ordene el Comité de Desarrollo y Urbanización (CDU), en forma previa a la tramitación y obtención de las licencias municipales de construcción que correspondan.-----

d) **“EL PROMISARIO COMPRADOR”** no inicie la construcción de su "proyecto" dentro del plazo establecido en este inciso "f", conforme a los planos y proyectos aprobados por el Comité de Desarrollo y Urbanización (CDU) de **“MAYAHUAL RESIDENCIAL”**, pagará al **“PROMITENTE VENDEDOR”**, por concepto de pena convencional por el incumplimiento de esta obligación, la cantidad de \$2,000.00 pesos (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) pesos, moneda nacional por cada mes o fracción de mes que persista la demora, sin perjuicio del derecho.-----

e) **LAS PARTES** convienen que en cualquier tiempo durante el periodo de ejecución de la obra, el Comité de Vigilancia del Desarrollo podrá realizar supervisiones, a fin de constatar que las edificaciones se están construyendo de acuerdo con el proyecto autorizado por el Comité de Desarrollo y Urbanización (CDU) y en apego a la reglamentación correspondiente, teniendo la facultad de ordenar a **“EL PROMISARIO COMPRADOR”** la suspensión de la obra en el caso de la inobservancia a las disposiciones del proyecto autorizado y ordenar su inmediata corrección. Dicha corrección puede consistir incluso en la demolición de las obras construidas fuera de norma a costo exclusivo de **“EL PROMISARIO COMPRADOR”**. Así mismo, en el supuesto de que **“EL PROMISARIO COMPRADOR”** incumpla alguna de las obligaciones y lineamientos, se hará acreedor a

una pena convencional equivalente a \$10,000.00 pesos (diez mil pesos 00/100 M.N.) por cada falta y/o incumplimiento en el que incurra, mismos que serán acumulativos. -----

f) Terminar la construcción de su proyecto dentro del plazo de 36 meses siguientes a la fecha de entrega de **"EL LOTE"** conforme a los permisos de las instancias pertinentes, el Reglamento de Construcción del Desarrollo, los planos y proyectos aprobados por el Comité de Desarrollo y Urbanización (CDU) del Desarrollo; en el entendido de que de no hacerlo así, pagará al **"PROMITENTE VENDEDOR"**, por concepto de pena convencional por el incumplimiento de esta obligación, la cantidad de \$2,000.00 pesos (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) pesos, moneda nacional por cada mes o fracción de mes que persista la demora, sin perjuicio del derecho del **"PROMITENTE VENDEDOR"**.-----

g) En forma simultánea a la celebración de este contrato, **"EL PROMISARIO COMPRADOR"** suscribe su afiliación expresa e Irrevocable como asociado del Régimen de Convivencia Interna y el Reglamento de Construcción que administra el Desarrollo, la cual se obliga a cumplir con dicho Régimen y Reglamento de Construcción, así como la obligación para el cumplimiento de cuotas, multas, recargos y penalizaciones que se estipulen en el Régimen de Convivencia y Reglamento de Construcción, en caso de que la administración llegara a cambiar de Administrador, será suficiente se le notifique por escrito a **"EL PROMISARIO COMPRADOR"**, quien se obliga en los mismos términos del presente convenio con el nuevo administrador.-----

h) **"EL PROMISARIO COMPRADOR"** se obliga a respetar y a cumplir todas y cada una de las normas de conducta aplicables a todos los miembros del Régimen de convivencia Interna que administra el Desarrollo establecidas en el Reglamento Interno.-----

i) **"EL PROMISARIO COMPRADOR"** al momento de enajenar **"EL LOTE"** a un tercero, se obliga a causar que el adquirente del mismo asuma la obligación de pertenecer al Régimen de Convivencia Interna que administra el Desarrollo en los mismos términos antes expresados y de no hacerlo así, quedará obligado a pagar los daños y perjuicios; así como la obligación para el cumplimiento de cuotas, multas, recargos y penalizaciones que se estipulen en el Régimen de Convivencia y Reglamento de Construcción que origine su incumplimiento y continuará obligado a cubrir las cuotas que administra el Desarrollo hasta que el adquirente de **"EL LOTE"** se afilie a la misma.-----

j) En caso de fallecimiento de **"EL PROMISARIO COMPRADOR"**, el beneficiario designado deberá notificar a **"LA PROMITENTE VENDEDORA"** al teléfono, correo electrónico y/o domicilio señalado en el presente contrato, el fallecimiento de **"EL PROMISARIO COMPRADOR"**. En este supuesto, el beneficiario optará por continuar con las obligaciones establecidas en este contrato, caso contrario, se rescindirá el contrato. -

k) Incluir, en el supuesto de que **"EL PROMISARIO COMPRADOR"** al haber ya obtenido la propiedad definitiva de **"EL LOTE"**, en la escritura por la que transmita la propiedad del Lote a cualquier tercero las obligaciones contenidas en los incisos a), b) c), d), e), f), g), h), i) de la presente cláusula. -----

l) Autorizar, desde este momento, a **"LA PROMITENTE VENDEDORA"** a realizar en el proyecto las modificaciones que consideren pertinentes y/o que sean impuestas por las autoridades competentes o que se pongan de manifiesto como consecuencia de imperativos de tipo técnico o jurídico durante su ejecución, en tanto no supongan una alteración significativa y sustancial. -----

m) Se obliga a acudir a la entrega física y escritura de **"EL LOTE"** en los términos pactados en el presente contrato; cuando así sea requerido por **"LA PROMITENTE VENDEDORA"** así como a cubrir la totalidad de los pagos antes de la fecha de entrega física.-----

n) A cubrir la cuota de mantenimiento que al efecto se pacte, al momento de que **"EL PROMISARIO COMPRADOR"** reciba físicamente la posesión de **"EL LOTE"**.-----

o) Tramitar y obtener de las autoridades competentes los permisos y licencias para construir sobre **"EL LOTE"**, el proyecto aprobado por el Comité de Proyectos y Obras del Desarrollo, de conformidad con el Reglamento de Construcción del Desarrollo, los lineamientos y restricciones de construcción de **"EL LOTE"** y de las normas de construcción a que haya lugar, ya sean municipales, estatales o federales. -----

p) **"EL PROMISARIO COMPRADOR"** será responsable de obtener sus permisos de impacto ambiental de la construcción dentro de **"EL LOTE"**, así como realizar todos los trámites y la obtención de los permisos y licencias correspondientes en materia ambiental tanto en los ámbitos municipales, estatales y federales con respecto a **"EL LOTE"** y al proyecto que pretenda llevar al cabo. -----

SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE “EL PROMITENTE VENDEDOR”: LAS PARTES establecen que son obligaciones a cargo de “EL PROMITENTE VENDEDOR”, las siguientes:-----

a) Cumplir todas y cada una de las obligaciones, condiciones y demás circunstancias que se establezcan en los programas de desarrollo urbano, planes directores, y demás normatividad en materia de desarrollo urbano y medio ambiente que se encuentren vigentes en la zona en la que se ubica “EL LOTE”. -----

b) La entrega de “EL LOTE”, con servicios de agua y luz a pie de lote, así como la delimitación del predio, por mojoneras y al trazado de las calles con concreto ecológico. -

c) Las AMENIDADES que son ofrecidas por “EL PROMITENTE VENDEDOR” a “EL PROMISARIO COMPRADOR” con la firma del presente instrumento serán de acuerdo con el ANEXO “B”:-----

d) Se obliga a tener la subdivisión de **EL PREDIO MARCADO COMO FRACCIÓN DOS, DEL PREDIO DENOMINADO “LOS JUANES” UBICADO EN LA CARRETERA MAHAHUAL, RIO INDIO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO, QUINTANA ROO**, en un plazo no mayor de 24 meses posterior a la firma de este contrato, dicho trámite estará a cargo de la persona moral **INTERNACIONAL TRADER BUISSNES, S.A DE C.V.**

e) Que “LA PROMITENTE VENDEDORA” concluya la urbanización del proyecto “MAYAHUAL RESIDENCIAL” en donde se encuentra ubicada “EL LOTE” de acuerdo con los tiempos del ANEXO “B”, pudiendo tener para ello, una prórroga de doce meses para cualquier mejora al proyecto sin responsabilidad alguna.-----

f) En caso de que “LA PROMITENTE VENDEDORA” incumpla con los tiempos en la entrega de la posesión física y jurídica de “EL LOTE” objeto del presente contrato y sus anexos, “LA PROMITENTE VENDEDORA” deberá pagar a “EL PROMISARIO COMPRADOR”, una pena convencional por cada mes de retraso equivalente al 4% (Cuatro por ciento) de las cantidades que hayan sido depositadas al momento por “EL PROMISARIO COMPRADOR”, lo anterior será calculado por cada mes de retraso que “LA PROMITENTE VENDEDORA” incurra en la entrega física y jurídica de “EL LOTE”. En su caso, esta pena convencional únicamente se calculará por 6 (seis) meses de retraso, posterior a ello y en caso de continuar con el retraso en la entrega, “EL PROMISARIO COMPRADOR” podrá a su juicio, optar por: 1) el cumplimiento forzoso del presente contrato o 2) rescindirlo sin responsabilidad alguna a su cargo y sin necesidad de declaración judicial alguna o de cualquier otro requisito, debiendo en este último caso “LA PROMITENTE VENDEDORA” reembolsar las cantidades que hayan sido pagadas al 100% por “EL PROMISARIO COMPRADOR” al momento de la solicitud de rescisión, más las cantidades que se hayan generado como pena convencional. Cantidades que deberán ser reembolsada y pagadas a más tardar a los 120 días hábiles contados a partir de la firma del convenio de rescisión correspondiente. -----

OCTAVA. - CUMPLIMIENTO FORZOSO, RESCISIÓN Y PENAS CONVENCIONALES: En el entendido de que “LA PROMITENTE VENDEDORA” le ha otorgado a “EL PROMISARIO COMPRADOR” el plazo que solicitó para el pago de la cantidad en garantía, se estipula que para el caso de que “EL PROMISARIO COMPRADOR” incumpliere con alguna las obligaciones de pago o con cualquier otra obligación que haya asumido en virtud de la celebración del presente contrato, “LA PROMITENTE VENDEDORA” podrá optar entre exigir el cumplimiento forzoso del contrato o rescindir el mismo de pleno de derecho y sin necesidad de declaración judicial, obligándose a notificar su decisión a “EL PROMISARIO COMPRADOR”, ya sea directamente o través de la autoridad judicial.-----

En caso de rescisión por incumplimiento imputable a “EL PROMISARIO COMPRADOR” podrá trasladar la obligación a su beneficiario para continuar con las mismas ó “LA PROMITENTE VENDEDORA” no está obligado a reembolsar cantidad alguna”. -----

NOVENA. - CESIÓN DE DERECHOS: “LA PROMITENTE VENDEDORA” tendrá la facultad de transmitir o ceder sus derechos y obligaciones a con el objetivo de cumplir y materializar las obligaciones establecidas en el presente contrato al “PROMITENTE COMPRADOR” sin necesidad de autorización o notificación de esta situación a “EL PROMISARIO COMPRADOR”. “EL PROMISARIO COMPRADOR” tendrá en todo el tiempo la facultad de transmitir o ceder sus derechos y obligaciones a un tercero, siempre y cuando obtenga la autorización previa y por escrito de “LA PROMITENTE VENDEDORA”.-----

En el supuesto de que “**LA PROMITENTE VENDEDORA**” autorice a “**EL PROMISARIO COMPRADOR**” a ceder, enajenar, traspasar o gravar los derechos derivados del presente contrato, el “**EL PROMISARIO COMPRADOR**”, pagará a “**LA PROMITENTE VENDEDORA**” el equivalente al 2.5% (Dos puntos cinco por ciento) del precio pactado en el presente contrato de “**EL LOTE**”, por concepto de gastos administrativos de “**LA PROMITENTE VENDEDORA**”. -----

DÉCIMA. - MODIFICACIONES AL PROYECTO. “**LA PROMITENTE VENDEDORA**” se reserva el derecho y “**EL PROMISARIO COMPRADOR**” manifiesta su conformidad y consentimiento en caso de que “**LA PROMITENTE VENDEDORA**” decida realizar cambios en el diseño del Proyecto, el Régimen de Propiedad en la forma u orientación de “**EL LOTE**”, siempre y cuando, las modificaciones a las que se hace referencia sean únicamente respecto del diseño, forma y/u orientación de “**EL LOTE**”, sin afectar en demasía la superficie de esta misma, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. Los cambios de material, vista y diseño del interior y exterior, Clúster y/o etapas, podrán ser cambiados o modificados a criterio de “**LA PROMITENTE VENDEDORA**”, siempre y cuando sean de igual o mayor calidad que los establecidos en el proyecto original. -----

DÉCIMA PRIMERA. - ACUERDO TOTAL DE LAS PARTES. El presente contrato y sus anexos contienen el acuerdo total de **LAS PARTES** con relación a los acuerdos y negociaciones materia de los mismos y por tanto, cancelan cualquier negociación o comunicación anterior, ya sea oral o escrita, pues no existen entre **LAS PARTES** otras representaciones, garantías, convenios o condiciones, expresos o implícitos, distintos o adicionales a los contenidos en este contrato. -----

Las Partes convienen en que este contrato y sus anexos, sólo podrán ser adicionados, suplidos o modificados por escrito debidamente firmado por ellas o por sus representantes legalmente facultados para ello.-----

DÉCIMA SEGUNDA. - NULIDAD PARCIAL: La nulidad de alguna de las cláusulas, o de alguna parte de éstas, no afectará las demás disposiciones de este, las cuales continuarán vigentes y surtiendo efectos como si la cláusula, o la parte de ella que fuere nula, nunca hubiera sido insertada en este documento. -----

DÉCIMA TERCERA. - JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.: Para el cumplimiento, la interpretación y ejecución del presente instrumento legal, **LAS PARTES** convienen en someterse expresamente a las leyes vigentes y aplicables del estado de Quintana Roo. -

Todos los conflictos, disputas o diferencias que surjan entre las Partes que deriven del presente Instrumento o que guarden relación con el mismo, serán resueltos definitivamente por los tribunales competentes de la ciudad de Cancún, estado de Quintana Roo, renunciando **LAS PARTES** a cualquier otra jurisdicción que les pudiera corresponder por cualquier razón. -----

Enteradas **LAS PARTES** del contenido y alcance legal del presente contrato, se firma el presente documento por duplicado, en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, a los «DIA_FIRMA» días del mes de «MES__FIRMA» del año «AÑO_FIRMA».

PROMITENTE VENDEDOR.

PROMISARIO COMPRADOR.

JUAN FRANCISCO BALAM MENA
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA
MORAL DENOMINADA
“INTERNACIONAL TRADER BUISSNES
S.A. DE C.V.”

«PROMISARIO_COMPRADOR»

ANEXO A.

DATOS GENERALES DEL “EL PROMISARIO COMPRADOR”,

“EL PROMITENTE COMPRADOR”			
GENERALES			
NOMBRE COMPLETO:	#N/D		
FECHA DE NACIMIENTO:	#N/D	CURP:	#N/D
ESTADO DE NACIMIENTO:	#N/D	NACIONALIDAD:	#N/D
CORREO ELECTRONICO:	#N/D	CELULAR:	#N/D
DOMICILIO PARTICULAR:			
CALLE:	#N/D	CODIGO POSTAL:	#N/D
NUMERO EXTERIOR:	#N/D	MUNICIPIO:	#N/D
NUMERO INTERIOR:	#N/D	ESTADO:	#N/D
COLONIA:	#N/D	PAÍS:	#N/D
DATOS DE IDENTIFICACIÓN RESPECTIVAMENTE:			
TIPO DE IDENTIFICACIÓN:	#N/D		
NUM. DE IDENTIFICACIÓN:	#N/D		
IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO:			
NOMBRE DEL BENEFICIARIO:			
RELACIÓN CON EL BENEFICIARIO:			

PROMITENTE VENDEDOR.

PROMISARIO COMPRADOR.

 JUAN FRANCISCO BALAM MENA
 APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL
 DENOMINADA
 “INTERNACIONAL TRADER BUISSNES S.A. DE C.V.”

 «PROMISARIO_COMPRADOR»

ANEXO B.

**DATOS DE IDENTIFICACIÓN, FECHA DE ENTREGA
DE POSESIÓN FÍSICA Y PLANO DE “EL LOTE”:**

I.- EL LOTE

DESARROLLO:	RESIDENCIAL MAYAHUAL	MANZANA:	#N/D
LOTE:	#N/D	ENTRE CALLE	#N/D
Y CALLE:	#N/D	ESTADO:	QUINTANA ROO
LOCALIDAD:	MAHAHUAL	MUNICIPIO:	OTHÓN P. BLANCO
SUPERFICIE EN M2:	#N/D	MEDIDAS:	#N/D

COLINDANCIAS

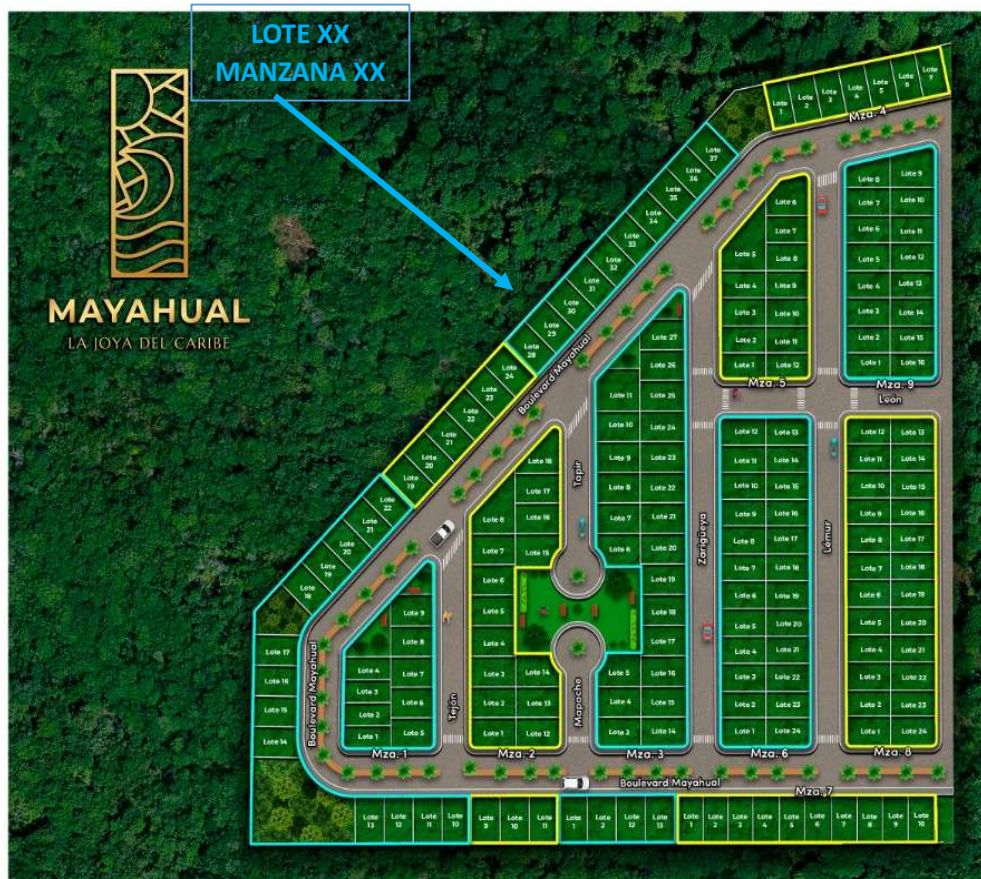
NORESTE:	#N/D	NOROESTE:	#N/D
SURESTE:	#N/D	SUROESTE:	#N/D

II. FECHA DE ENTREGA DE EL LOTE:

#N/D

III. AMENIDADES:

- √ Acceso Controlado
- √ Sauna & Spa
- √ Glamping
- √ Grill House
- √ Parque ecológico
- √ Jungle Gym
- √ Rooftop
- √ Cancha de Voleibol
- √ Huerto Organico
- √ Ciclovía
- √ Isla de lectura
- √ Jardin Zen
- √ Pet park
- √ Cine al aire libre
- √ Alberca



PROMITENTE VENDEDOR.

PROMISARIO COMPRADOR.

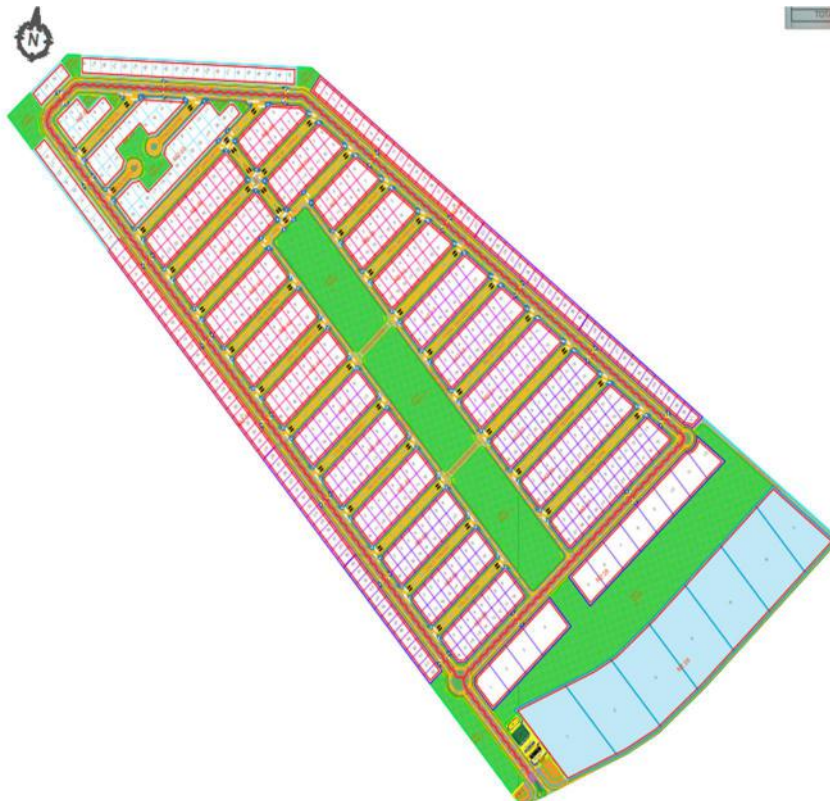
JUAN FRANCISCO BALAM MENA
 APODERADO LEGAL DE LA PERSONA
 MORAL DENOMINADA
 “INTERNACIONAL TRADER BUISSNES S.A.
 DE C.V.”

 «PROMISARIO COMPRADOR»

ANEXO C.

PLANO GENERAL DEL CONJUNTO:

 Municipio de Othón P. Blanco	MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO TESORERÍA MUNICIPAL, DIRECCIÓN DE CATASTRO CHETUMAL, QUINTANA ROO CÉDULA CATASTRAL			001440
	<small>CLAVE CATASTRAL</small> 0145-028-0000-000373	<small>CATEGORÍA</small> RUSTICO	<small>CONDICIÓN</small> EDIFICADA Y EN FUNCIONAMIENTO	<small>FECHA</small> 14/03/2022
<small>UBICACIÓN DEL PREDIO</small> CARRETERA MAHAHUAL - RIO INDIÓ LOTE 373 F-2.		<small>(LOCALIDAD)</small> POBLADO MAHAHUAL	<small>(MUNICIPIO)</small> OTHÓN P. BLANCO	
<small>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</small>				
AL NORTE : 1,020.10+379.60 AL SUR : 1,196.91 AL COSTE : 177.04+55.30+91.00 AL OESTE : 122.02	CON LÍNEA QUEBRADA CON PROPIEDAD DE ERNESTO MARTINEZ CON LOTE 495 CON LÍNEA CURVA CON CARRETERA MAHAHUAL-RIO INDIÓ CON TERRENOS NACIONALES			



PROMITENTE VENDEDOR.

PROMISARIO COMPRADOR.

 JUAN FRANCISCO BALAM MENA
 APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL
 DENOMINADA
 "INTERNACIONAL TRADER BUISSNES S.A. DE
 C.V."

 «PROMISARIO_COMPRADOR»

ANEXO D. PRECIO DE LA COMPRAVENTA PROMETIDA, CALENDARIO DE DEPOSITOS Y CUENTAS BANCARIAS

Este ANEXO forma parte integrante del Contrato de Promesa de Compra. "El PROMISARIO COMPRADOR" promete sujetarse a los términos y condiciones previstas en el mismo, el cual deberá interpretarse y concluirse de acuerdo con la información contenida en el citado contrato.

A. PRECIO DE LA COMPRAVENTA

1. El precio total de la venta de "EL LOTE" ubicado en "MAYAHUAL RESIDENCIAL" entre Calle «ENTRE_CALLE» y calle «Y_CALLE», Lote «LOTE», Manzana «MANZANA», en Mahahual, Othón P. Blanco, Quintana Roo, será la cantidad de «PRECIO_TOTAL_LOTE».00 («PRECIO_TOTAL_LETRAS»); precio justo y legítimo pactado por las partes al momento de la firma del presente instrumento.

2. La forma de pago se hará en los términos y condiciones fijados en el Inciso B) del presente ANEXO Para estos efectos "EL PROMISARIO COMPRADOR" promete sujetarse a lo señalado por el plan elegido por el mismo y previsto en el citado Inciso B) del presente ANEXO.

B. CALENDARIO DE PAGOS

SUPERFICIE EN M2:	#N/D
PRECIO POR M2:	#N/D mxn
PRECIO TOTAL DEL LOTE:	#N/D mxn
ENGANCHE:	#N/D mxn
MONTO A FINANCIAR:	#N/D mxn
NÚM DE MENSUALIDADES:	#N/D
IMPORTE DE MENSUALIDAD:	#N/D

Mes Nú:	Fecha de vencimiento	Monto de pago Mensual	Mes Nú:	Fecha de vencimiento	Monto de pago Mensual
1	30/03/2023	\$ -	21	29/11/2024	\$ -
2	30/04/2023	\$ -	22	29/12/2024	\$ -
3	30/05/2023	\$ -	23	29/01/2025	\$ -
4	30/06/2023	\$ -	24	28/02/2025	\$ -
5	30/07/2023	\$ -	25	28/03/2025	\$ -
6	30/08/2023	\$ -	26	28/04/2025	\$ -
7	30/09/2023	\$ -	27	28/05/2025	\$ -
8	30/10/2023	\$ -	28	28/06/2025	\$ -
9	30/11/2023	\$ -	29	28/07/2025	\$ -
10	30/12/2023	\$ -	30	28/08/2025	\$ -
11	30/01/2024	\$ -	31	28/09/2025	\$ -
12	29/02/2024	\$ -	32	28/10/2025	\$ -
13	29/03/2024	\$ -	33	28/11/2025	\$ -
14	29/04/2024	\$ -	34	28/12/2025	\$ -
15	29/05/2024	\$ -	35	28/01/2026	\$ -
16	29/06/2024	\$ -	36	28/02/2026	\$ -
17	29/07/2024	\$ -	37	28/03/2026	\$ -
18	29/08/2024	\$ -	38	28/04/2026	\$ -
19	29/09/2024	\$ -	39	28/05/2026	\$ -
20	29/10/2024	\$ -	40	28/06/2026	\$ -

Mes Nú:	Fecha de vencimiento	Monto de pago Mensual	Mes Nú:	Fecha de vencimiento	Monto de pago Mensual
41	28/07/2026	\$ -	61	28/03/2028	\$ -
42	28/08/2026	\$ -	62	28/04/2028	\$ -
43	28/09/2026	\$ -	63	28/05/2028	\$ -
44	28/10/2026	\$ -	64	28/06/2028	\$ -
45	28/11/2026	\$ -	65	28/07/2028	\$ -
46	28/12/2026	\$ -	66	28/08/2028	\$ -
47	28/01/2027	\$ -	67	28/09/2028	\$ -
48	28/02/2027	\$ -	68	28/10/2028	\$ -
49	28/03/2027	\$ -	69	28/11/2028	\$ -
50	28/04/2027	\$ -	70	28/12/2028	\$ -
51	28/05/2027	\$ -	71	28/01/2029	\$ -
52	28/06/2027	\$ -	72	28/02/2029	\$ -
53	28/07/2027	\$ -			
54	28/08/2027	\$ -			
55	28/09/2027	\$ -			
56	28/10/2027	\$ -			
57	28/11/2027	\$ -			
58	28/12/2027	\$ -			
59	28/01/2028	\$ -			
60	28/02/2028	\$ -			

En el supuesto de que el pago no sea realizado en tiempo y forma como se estipula en el inciso B del presente Anexo, acuerdan las partes que se cobrarán sanciones de acuerdo a lo siguiente:

- Si “**EL PROMISARIO COMPRADOR**” realizara su pago mensual después de los 5 (cinco) días naturales siguientes a la fecha establecida de pago, deberá pagar por pena el 10% (diez) por ciento de la mensualidad moneda nacional, por cada mes o fracción de mes que cause en retraso.

Nota 1. Los pagos son y serán estrictamente como están establecidos en el **ANEXO D**, inciso B para no generar sanciones.

- Será causa de rescisión del presente Contrato, sin necesidad de intervención judicial alguna, hecho u omisión que constituya el incumplimiento de sus obligaciones a partir de la tercera mensualidad consecutiva vencida o que éstas no sean cubiertas.

“**EL PROMISARIO COMPRADOR**” podrá efectuar pagos anticipados sin ningún cargo adicional o penalización sobre abonos complementos a la suerte principal, en cuyo caso cualquier prepago o pago anticipado será aplicado a los últimos pagos estipulados en el esquema de pagos. En el supuesto, que se quiera liquidar “**EL LOTE**” éste será únicamente válido a partir del tercer año; dejando claro que la entrega del “**EL LOTE**” será como se estipula en el **ANEXO B** Fracción II. Para realizar los pagos referidos en el INCISO B del presente Anexo, deberán extenderse exclusivamente a favor de **INTERNACIONAL TRADER BUISSNES S.A. DE C.V.**

En términos del párrafo anterior, se informará a través de un ADENDUM la actualización de la cuenta fiscal, misma que será parte integrante del presente contrato para el caso de ser notificado del cambio de “Cuenta Fiscal”

C. CUENTAS BANCARIAS PARA DEPÓSITOS A NOMBRE DE: INTERNACIONAL TRADER BUISSNES S.A. DE C.V.

Banco: BBVA BANCOMER	Clabe interbancaria: 012-691-00117404298-9
Referencia para pagos: LT«LOTE»MZ«MANZANA»	Cuenta No.: 011-740-42-98

Los depósitos o ingresos se podrán realizar en cualquier sucursal de la República Mexicana.

Al realizar sus pagos deberá “**EL PROMISARIO COMPRADOR**” reportar sus pagos al “**PROMITENTE VENDEDOR**”, entregando el original de la ficha del depósito que respalde el pago realizado junto con una copia simple para su cotejo en las oficinas administrativas que para este efecto se ubican Av Tulum 318 Mza 2 Lote 2, Smza 9 PH-5 Piso 3, Cancún Q. Roo. 77504 en el municipio de Benito Juárez, Ciudad de Cancún, Quintana Roo, México, Código Postal 77514. En horario de lunes a viernes en horario de 09:00 a 14:00hrs y de 13:00 a 19:00 horas. Detallando en todo momento el número de LOTE-MANZANA-ETAPA como consta en **ANEXO B, FRACCIÓN III**. Tendiendo como opción alterna el envío de la ficha del depósito que respalde el pago realizado al correo cobranza@desarrollosmex.com.

Los cheques que expida “**EL PROMISARIO COMPRADOR**” para realizar pagos referidos en el **INCISO B** del presente Anexo, deberán extenderse exclusivamente a favor de **INTERNACIONAL TRADER BUISSNES S.A. DE C.V.**

PROMITENTE VENDEDOR.

PROMISARIO COMPRADOR.

JUAN FRANCISCO BALAM MENA
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA
“INTERNACIONAL TRADER BUISSNES S.A. DE C.V.”

«PROMISARIO_COMPRADOR»