

CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Que celebran de una parte la sociedad mercantil denominada **"CONDOMINIOS SAN MIGUEL"** **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a quien de ahora en adelante se le denominará como **"LA VENDEDORA"**, debidamente representada en éste acto por su Apoderado Legal, el señor **ALBERTO VILLANUEVA MARTIN**, y de otra parte la sociedad mercantil denominada **"EL CANTIL CONDOMINIOS"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a quien de ahora en adelante se le denominará como **"LA PROMITENTE COMPRADORA"**, debidamente representada por su Administrador Unico, el señor **ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI**; contrato que formalizan de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas: - - - - -



DECLARACIONES

El señor **ALBERTO VILLANUEVA MARTÍN**, declara: - - -

PRIMERA.- Que su representada, la sociedad mercantil denominada **"CONDOMINIOS SAN MIGUEL"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, es propietaria en pleno dominio y posesión del predio que a continuación se describe: - - - - -

FRACCION II.- "Predio urbano ubicado en la Ciudad de Cozumel, Estado de Quintana Roo, México, en la Avenida Rafael E. Melgar por quince Sur, el cual tiene las medidas y colindancias siguientes: Al Norte en catorce metros noventa y cuatro centímetros, con lote cero siete-BF-I; Al Sur en veinte metros cincuenta y cinco centímetros, con Fracción I; Al Este en once metros treinta centímetros, más trece metros setenta y dos centímetros, más cuatro metros sesenta y seis centímetros, más diez metros veintidós centímetros, más seis metros cuarenta centímetros, más nueve

metros sesenta centímetros, más dos metros cuarenta y siete centímetros, más siete metros sesenta y ocho centímetros, más trece metros ochenta y cinco centímetros, con Avenida Rafael E. Melgar y Al Oeste en veintiocho metros tres centímetros, más once metros cincuenta centímetros, más veintinueve metros ochenta y seis centímetros, con Zona Federal Marítimo Terrestre.- Superficie de mil ciento cincuenta y siete metros cincuenta y dos centímetros cuadrados.- Cédula catastral 4011800108-FII.- - - -



= = = **SEGUNDA.**- Que dicho predio proviene de la Subdivisión en dos fracciones de un predio de mayor extensión, propiedad de su representada, según consta en la escritura pública número nueve mil seiscientos tres, de fecha once de octubre del año dos mil tres, otorgada en ésta ciudad, ante la fe del Licenciado Manuel Irvin García Valdéz, Notario Público número nueve del Estado; operación que quedó debidamente registrada bajo los números del ciento treinta y tres al ciento treinta y cuatro, a fojas de la setecientos cuarenta y dos a la setecientos cuarenta y siete, del tomo centésimo trigésimo sexto, sección primera, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Delegación Cozumel, Quintana Roo, el día veintiocho de noviembre del año dos mil tres. - - - - -



[Handwritten mark]

= = = **TERCERA.**- Que el inmueble que ha quedado descrito y deslindado en la declaración primera, en la actualidad se encuentra totalmente libre de gravamen y al corriente en todas y cada una de las contribuciones que causa. - - - - -

[Handwritten signature]

= = = **CUARTA.**- Que con posterioridad a la firma del presente contrato, "LA PROMITENTE VENDEDORA", se obliga y compromete a realizar todos los tramites correspondientes para subdividir en la forma que considere necesaria, el predio que ha quedado

descrito en la declaración primera de éste contrato; en la inteligencia de que de dicha subdivisión resultará **una fracción**, la cual se identificará como número **I**, misma que será objeto del presente contrato de promesa de compraventa y que tendrá las medidas y colindancias siguientes: Al Sur en veinticinco metros cincuenta centímetros con fracción I; Al Este en cuarenta y seis metros veinte centímetros con Avenida Rafael E. Melgar; Al Oeste en cinco metros cuarenta y siete centímetros con Zona Federal Marítimo Terrestre; haciendo constar ambas partes que en éste momento no se señala la medida Norte, en virtud de no tener la medida correspondiente, firmándose por consiguiente en términos "AD CORPUS", es decir, cualquier diferencia que resultare en las medidas antes expresadas o en la que se falta por mencionar, fuera en más o en menos, no dará lugar a reclamación por ninguna de las partes ni a ajuste en cuanto al precio, por lo que en un término no mayor a diez días hábiles, contados a partir de la firma de éste contrato, las partes contratantes se comprometen a entregar el plano de ubicación de la fracción que es objeto de éste contrato, mismo que contendrá las medidas definitivas, debiendo además dicho plano debidamente firmado por ambas partes para efecto de agregarse al presente contrato y el cual se tomará para la elaboración de la escritura pública de subdivisión definitiva.-----



[Handwritten mark]

= = = El señor **ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI**, declara:-----

[Handwritten signature]

= = = **QUINTA.**- Es voluntad de su representada, la sociedad mercantil denominada "**EL CANTIL CONDOMINIOS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, adquirir la plena propiedad y posesión de la fracción identificada como número **I**, que resultará

de la Subdivisión que ha sido referida en la declaración que inmediatamente antecede; fracción sobre la cual "LA PROMITENTE COMPRADORA", una vez que obtenga todas las licencias, permisos y demás documentación requerida por las autoridades competentes, formalizará ante notario público la constitución de un régimen de propiedad en condominio respecto de **veinticuatro unidades departamentales**, construyendo con posterioridad el edificio correspondiente al cual se le denominará "EL CANTIL NORTE", autorizado en régimen de propiedad en condominio. - - - - -



- Expuestas las declaraciones que anteceden, las partes proceden a otorgar el presente contrato privado de promesa de compraventa, al tenor de las siguientes: - - - - -

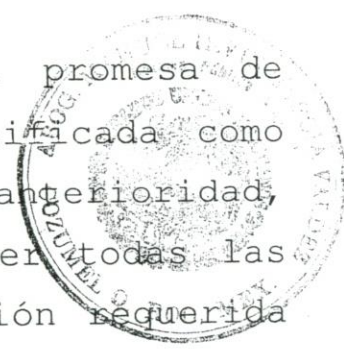


= = = = = **C L A U S U L A S** = = = = =

= = **PRIMERA.**- El señor **ALBERTO VILLANUEVA MARTIN**, en su carácter de Apoderado Legal de "LA PROMITENTE VENDEDORA", la sociedad mercantil denominada "CONDOMINIOS SAN MIGUEL", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, manifiesta que su representada otorga formal promesa de venderle a "LA PROMITENTE COMPRADORA", la sociedad mercantil denominada "EL CANTIL CONDOMINIOS", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de su Administrador Unico, el señor **ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI**, una fracción de terreno (identificada como número I), que resultará de la subdivisión que ha sido referida en la declaración cuarta del presente contrato, **totalmente libre de todo gravamen**, sin deudas de contribuciones y con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda a dicha fracción. - - - - -

= = = **SEGUNDA.**- "LA PROMITENTE COMPRADORA", por conducto de su Administrador Unico, el señor **ALAN**

CRAIG DANNERMAN SIRMAI, acepta formal promesa de adquirir la fracción de terreno identificada como número **I** que ha sido referida con anterioridad, comprometiéndose y obligándose a obtener todas las licencias, permisos y demás documentación requerida por las autoridades competentes, para que con posterioridad se formalice ante notario público la constitución de un régimen de propiedad en condominio y construir un edificio departamental constante de **veinticuatro unidades**, cumpliendo para ello con todos y cada uno de los términos del presente contrato. - - - - -



= = = **TERCERA.**- Las partes de común acuerdo fijan como contraprestación por la promesa de venta de la **fracción** identificada como número **I**, objeto de éste contrato, la cantidad de: **\$1'000,000.00 USD. (UN MILLON DE DOLARES, CERO CENTAVOS, MONEDA NORTEAMERICANA)**, más la entrega de dos unidades Departamentales que formarán parte del edificio a construir, acordando asimismo ambas partes en éste acto, que el precio total de venta fijado en la presente cláusula sería liquidado a **"LA PROMITENTE VENDEDORA"** de la siguiente manera: - - - - -



a).- Con un primer pago por la cantidad de: **\$100,000.00 USD. (CIEN MIL DOLARES, CERO CENTAVOS, MONEDA NORTEAMERICANA)**, el cual es cubierto al momento de la firma del presente contrato, en buena moneda del curso legal, contada y revisada a su entera satisfacción, otorgándose por consiguiente a favor de **"LA PROMITENTE COMPRADORA"** el recibo más amplio que en derecho proceda y a su seguridad conduzca, entregando por consiguiente **"LA PROMITENTE VENDEDORA"** a partir del presente pago, la **posesión** del inmueble, objeto de éste contrato. - - - - -

b).- Un segundo pago por la cantidad de **\$100,000.00**

USD. (CIEN MIL DOLARES, CERO CENTAVOS, MONEDA NORTEAMERICANA), el cual será liquidado en su totalidad, a más tardar el día **veintidós de marzo del año en curso.**-----

c).- Un tercer pago por la cantidad de **\$100,000.00 USD. (CIEN MIL DOLARES, CERO CENTAVOS, MONEDA NORTEAMERICANA)**, el cual será cubierto, a más tardar el día **quince de mayo del presente año.**-----

=== Y el saldo pendiente, es decir la cantidad de **\$700,000.00 USD. (SETECIENTOS MIL DOLARES, CERO CENTAVOS, MONEDA NORTEAMERICANA)**, será cubierto de la forma siguiente:-----

d).- Con un pago por la cantidad de **\$200,000.00 USD. (DOSCIENTOS MIL DOLARES, CERO CENTAVOS, MONEDA NORTEAMERICANA)**, el cual será cubierto íntegramente, a más tardar el día **quince de febrero del año dos mil cinco.**-----

e).- Y con un último pago por la cantidad de **\$500,000.00 USD. (QUINIENTOS MIL DOLARES, CERO CENTAVOS, MONEDA NORTEAMERICANA)**, el cual será cubierto en su totalidad, a más tardar el día **quince de diciembre del año dos mil cinco.**-----

=== Ahora bien, en cuanto a los dos departamentos que han sido referidos en la presente cláusula, "**LA PROMITENTE COMPRADORA**" por medio de éste acto, se compromete y obliga a entregar ambos departamentos con todos sus acabados el día **treinta y uno de diciembre del año dos mil cinco**, mismos se encontrarán ubicados en el cuarto nivel del edificio que se construirá sobre dicha fracción, constando uno de los departamentos de cuatro recámaras el cual será escriturado definitivamente a favor del señor **ALBERTO VILLANUEVA MARTÍN** en el momento que éste indique; y por lo que toca al segundo de los

departamentos, éste constará de tres recámaras podrá ser escriturado definitivamente a favor de los señores **RAMON ISIDRO VILLANUEVA MARTÍN Y ALBERTO VILLANUEVA MARTÍN**, y/o a favor de la persona física o moral que en su momento éstos indicarán.-



= = = **CUARTA.**- Asimismo, las partes de común acuerdo, manifiestan: que una vez que **"LA PROMITENTE COMPRADORA"** haya liquidado en su totalidad el precio pactado referido en la cláusula que inmediatamente antecede, incisos a), b), c), d) y e), y a la vez, haya cumplido con la entrega de los departamentos a que se refiere el inciso e) de la propia cláusula tercera, **"LA PROMITENTE VENDEDORA"** hasta ese momento, procederá a escriturar definitivamente la fracción objeto de éste contrato a favor de la sociedad mercantil denominada **"EL CANTIL CONDOMINIOS"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, para efecto de que dicha sociedad mercantil goce del pleno dominio sobre el inmueble materia de éste contrato. - - - - -



= = = **QUINTA.**- **"LA PROMITENTE COMPRADORA"** manifiesta: Que a partir de la fecha en que se comience a construir el desarrollo inmobiliario referido en el cuerpo del presente contrato, se compromete y obliga por medio de éste acto a responder por cualquier vicio oculto en la construcción respecto de la totalidad de los departamentos que conformarán dicho condominio; obligándose además a defender y dejar a salvo a **"LA PROMITENTE VENDEDORA"** de cualquier responsabilidad, demanda, reclamación y/o actos de autoridad relacionados con la construcción de dicho régimen condominial; quedando por lo tanto, **"LA PROMITENTE VENDEDORA"** relevada de la obligación de responder frente a cualquier persona o autoridad de las

X

obligaciones relacionadas directa o indirectamente con el desarrollo inmobiliario. - - - - -

= = = **SEXTA.**- Ambas partes fijan como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones los siguientes: - - - - -

a).- "**LA PROMITENTE VENDEDORA**", el ubicado en la Avenida Juárez número dos, local ocho, Zona Centro de ésta Ciudad de Cozumel, Quintana Roo. - - - - -

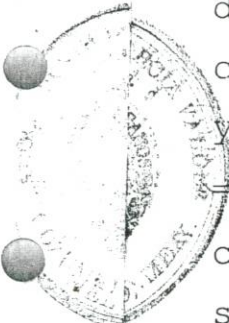
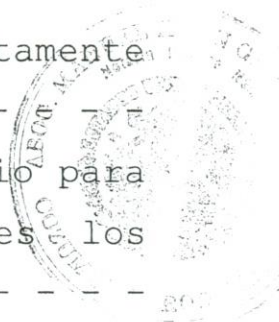
b).- "**LA PROMITENTE COMPRADORA**", el ubicado en la calle setenta con primera sur, número ciento cuarenta y ocho, interior seis de la colonia Flores Magón de ésta Isla de Cozumel, Quintana Roo. - - - - -

= = = **SEPTIMA.**- Las partes por lo que a cada uno corresponde, aceptan el presente Contrato Bilateral de Promesa de Compraventa, consignado en las cláusulas precedentes y se obligan a cumplirlo bien y fielmente en todos y cada uno de sus términos. - -

= = = **OCTAVA.**- Para todo lo relativo al presente contrato y a su exacto cumplimiento, las partes se someten a la Jurisdicción y competencia de los Jueces y Tribunales de Cozumel, Quintana Roo. - - -

= = = = = **P E R S O N A L I D A D** = = = = =

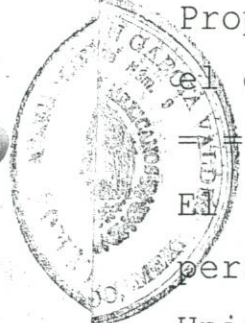
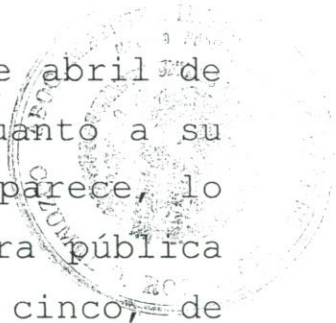
= El señor **ALBERTO VILLANUEVA MARTIN**, acredita la legal existencia de su representada, la sociedad mercantil denominada "**CONDOMINIOS SAN MIGUEL**" **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con el testimonio de la escritura pública número seis mil uno, de fecha tres de febrero de mil novecientos noventa y siete, otorgada en esta ciudad de Cozumel, Quintana Roo, ante la fe del Licenciado Manuel Irvin García Valdez, Titular de la Notaría Pública número nueve en el Estado; documento que quedó debidamente inscrito bajo el número veinticuatro, a fojas de la trescientos setenta y tres a la trescientos noventa y uno, del tomo décimo octavo, sección cuarta del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de



X

Alberto Villanueva Martin

Cozumel, Quintana Roo, el día dieciocho de abril de mil novecientos noventa y siete; y por cuanto a su carácter de Apoderado Legal con el que comparece, lo acredita con el testimonio de la escritura pública número ocho mil trescientos cincuenta y cinco, de fecha doce de abril del año en curso, otorgada en ésta ciudad de Cozumel, Quintana Roo, ante la fe del Licenciado Manuel Irvin García Valdez, Titular de la Notaría Pública número nueve en el Estado; e inscrito el documento respectivo bajo el número sesenta, a fojas de la ochocientos veinte a la ochocientos veintinueve, del tomo cuadragésimo séptimo, sección cuarta del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cozumel, Quintana Roo, el día veinticinco de abril del año en curso. - - -



== = = = = **P E R S O N A L I D A D** = = = = =

El señor **ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI**, acredita la personalidad con la que comparece de Administrador Unico, así como la legal existencia de su representada, la sociedad mercantil denominada "**EL CANTIL CONDOMINIOS**" **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con el testimonio de la escritura pública número ocho mil ochocientos veintiocho, de fecha dieciocho de marzo del año dos mil dos, otorgada en esta ciudad de Cozumel, Quintana Roo, ante la fe del Licenciado Manuel Irvin García Valdez, Titular de la Notaría Pública número nueve en el Estado; documento que quedó debidamente inscrito bajo el número catorce, a fojas de la ciento sesenta y uno a la ciento ochenta, del tomo cuarto, sección cuarta del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cozumel, Quintana Roo, el día veintinueve de abril del año dos mil dos. - - -

== = = = = **G E N E R A L E S** = = = = =

- Por sus generales los comparecientes declaran ser:
I.- El señor **ALBERTO VILLANUEVA MARTIN**, casado,

comerciante, originario y vecino de esta ciudad, donde nació el día veinticuatro de agosto de mil novecientos cincuenta y cinco, con domicilio ubicado en la Avenida Juárez número dos, local ocho, Zona Centro.-----



II.- El señor **ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI**, casado, comerciante, natural de Washington, D. C., Estados Unidos de Norteamérica, donde nació el día quince de marzo de mil novecientos cuarenta y nueve, y vecino de ésta ciudad, con domicilio ubicado en la calle setenta con primera sur, número ciento cuarenta y ocho, interior seis de la colonia Flores Magón. - -

= = = Y para debida constancia, se extiende y suscribe el presente Contrato por triplicado en la Ciudad de Cozumel, Quintana Roo, a los once días del mes de febrero del año dos mil cuatro. - - - - -



"LA PROMITENTE VENDEDORA"

"CONDOMINIOS SAN MIGUEL", S.A. DE C.V.,
REPRESENTADA POR EL SR. ALBERTO
VILLANUEVA MARTÍN.

"LA PROMITENTE COMPRADORA"

"EL CANTIL CONDOPINIOS", S.A. DE C.V.,
REPRESENTADA POR EL SR. ALAN
CRAIG DANNERMAN SIRMAI.

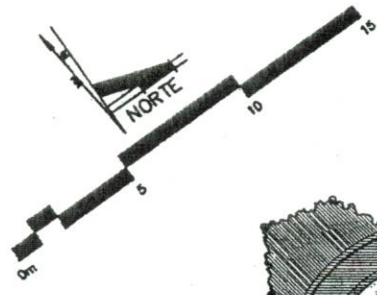
YO, LICENCIADO **MANUEL IRVIN GARCIA VALDEZ**, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO NUEVE, EN EJERCICIO EN EL ESTADO Y CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD. - - - - -

C E R T I F I C O: QUE LAS FIRMAS QUE OBRAN AL MARGEN Y AL CALCE DEL PRESENTE DOCUMENTO, SON AUTENTICAS DE LOS SEÑORES **ALBERTO VILLANUEVA MARTÍN Y ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI**, POR HABER SIDO PUESTAS ANTE MI PRESENCIA, UNA VEZ LEIDO EL CONTENIDO INTEGRO DEL MISMO, QUIENES SE IDENTIFICARON: EL PRIMERO CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR CON FOTOGRAFIA CON NUMERO DE FOLIO 41668304, EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, Y EL SEGUNDO CON SU PASAPORTE VIGENTE NUMERO 03310004458.- Y A PEDIMENTO DE PARTE INTERESADA SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE COZUMEL, QUINTANA ROO, A LOS ONCE DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL CUATRO. - - - - -

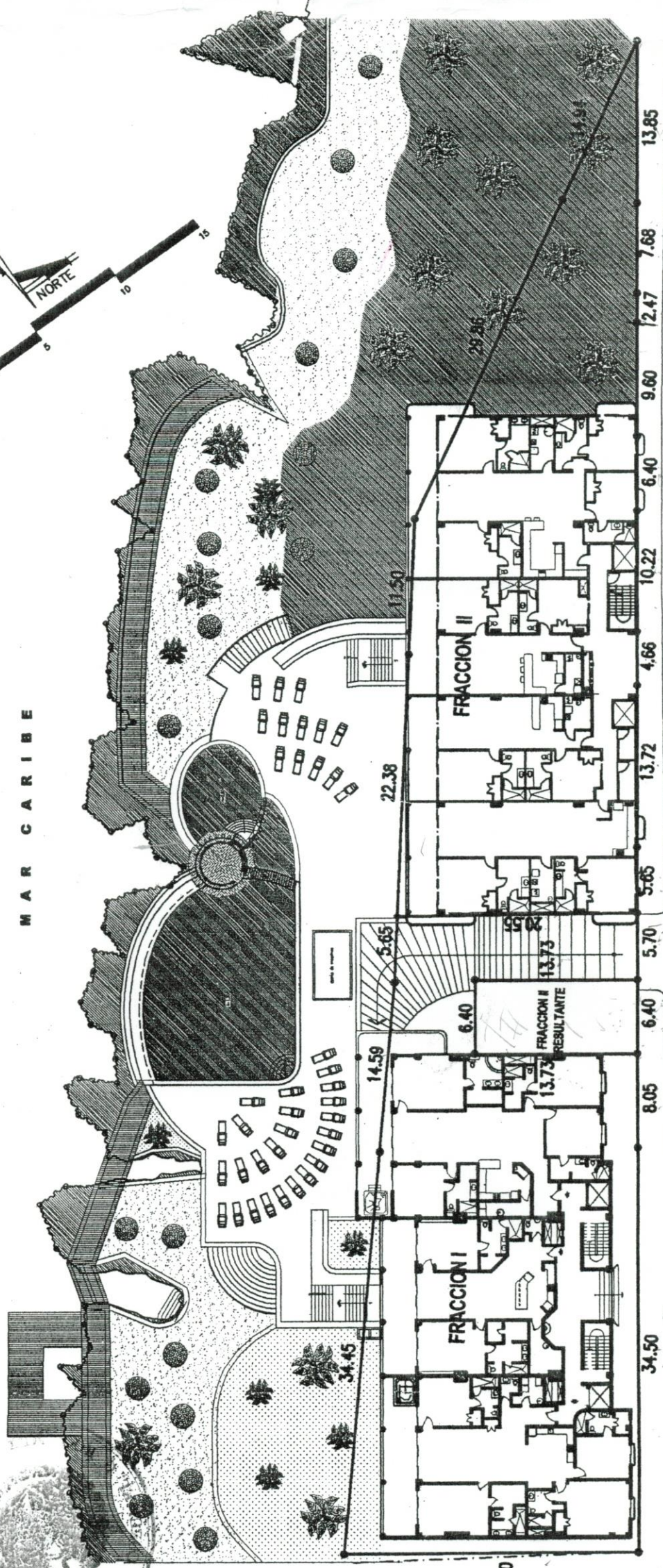
LIC. MANUEL IRVIN GARCIA VALDEZ
NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE
GAVM-540820EJ7.



CROQUIS DE LOCALIZACION



MAR CARIBE



[Handwritten signature]

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA
EN INFRAESTRUCTURA
ING. ANGEL F. MOTA SALAZAR

MAFAEL E. MELGAR



H. AYUNTAMIENTO
DIRECCION DE DESARROLLO
URBANO
COZUMEL, QUINTANA ROO

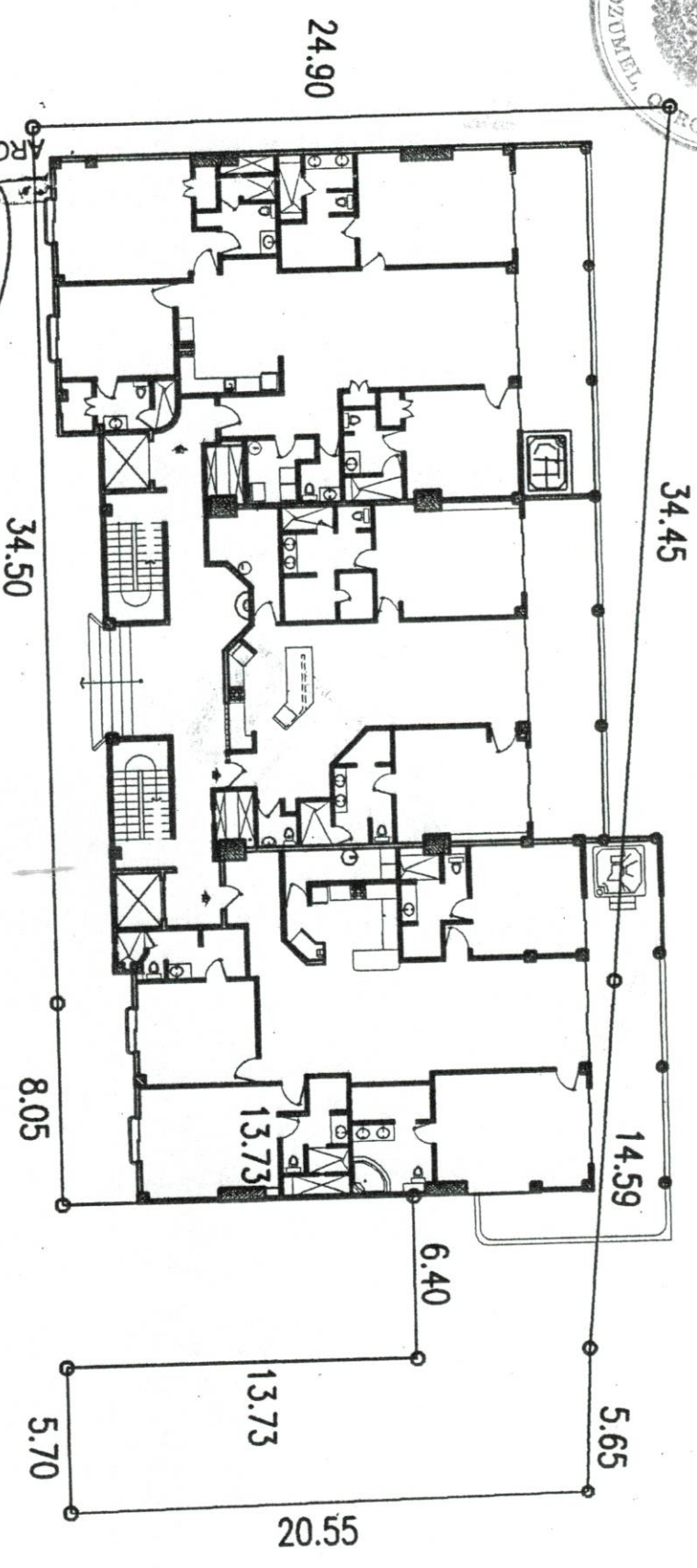
ARC. JESUS CAMBRANES LO

AV. SUR

PLANTA DE CONJUNTO



ZOFEMAT



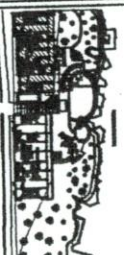
UNIDAD PRIVATIVA 1
TORRE SUR



H. AYUNTAMIENTO
DIRECCION DE DESARROLLO
URBANO
COZUMEL, QUINTANA ROO

AV. DR. JESUS CAMBRANES LOZANO

CONDOMINIOS EL CANTIL
COZUMEL, Q. ROO, MEXICO



DIRECTOR RESPONSABLE DE
EN INFRAESTRUCTURA
ING. ANGEL F. MOTA SALA
REGISTRO No. DROU/2211
CEDULA PROFESIONAL 1177

ING. ANGEL F. MOTA SALAZAR
DPOU / 2211 / 02

PROYECTO: DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO EL CANTIL
TORRE NORTE
MEDIOS: AV. ANGEL E. MEDINA POB. 1518M
COZUMEL, Q. ROO

PROYECTO: UNIDAD PRIVATIVA 1

ING. ANGEL F. MOTA SALAZAR
DPOU / 2211 / 02

EL CANTIL S.A. DE CV

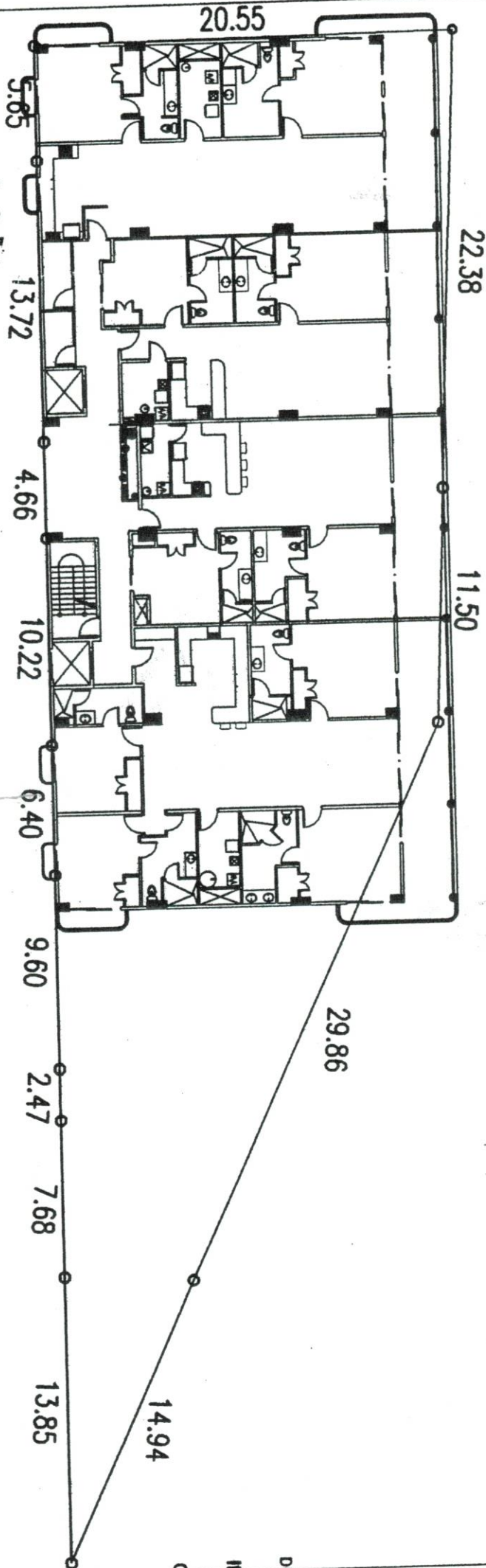
ESCALA
1:275

CONDICION
METRICO

ASISTENCIA



ZOFEMAT



UNIDAD PRIVATIVA 2
TORRE NORTE

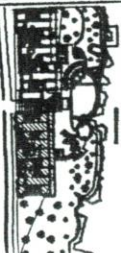
ARQ JESUS CAMBRANES LOZA

H. AYUNTAMIENTO URBANO COZUMEL, QUINTANA ROO



CONDOMINIOS EL CANTIL
COZUMEL, Q. ROO, MEXICO

CONDICIONES:



PLANTA DE CONDAMNIO

DIRECTOR RESPONSABLE EN INFRAESTRUCTURA
ING. ANGEL F. MOTA SA
REGISTRO No. DRO/12
CEDULA PROFESIONAL 1

ING. ANGEL F. MOTA BALAZAR
DRO/12/18/78

PROYECTO: DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO T.C.
TORRE NORTE
IMPONENTE: M. ANGEL E. MELANCON DIVISION COZUMEL Q. ROO

PROYECTO: UNIDAD PRIVATIVA 2

ING. ANGEL F. MOTA BALAZAR

EL CANTIL S.A. DE C.V.

ESCALA: 1:275

FECHA:

ASISTE: