

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE LA C. MARTHA GENOVEVA RAMIREZ WLIN, APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "HACIENDAS DE BACALAR", SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL PROMITENTE VENDEDOR", Y POR LA OTRA PARTE, FONATUR TREN MAYA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. FRANCISCO ISAIAS MARTÍNEZ FLORES, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "LA PROMITENTE COMPRADORA", Y A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES"; QUIENES COMPARECEN A OTORGAR EL PRESENTE CONTRATO EN TÉRMINOS DE LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

QUE DENTRO DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2019-2024 SE ESTABLECEN TRES GRANDES EJES TRANSVERSALES:

- 1.- IGUALDAD DE GÉNERO, NO DISCRIMINACIÓN E INCLUSIÓN,
- 2.- COMBATE A LA CORRUPCIÓN Y MEJORA DE GESTIÓN PÚBLICA, Y
- 3.- TERRITORIO Y DESARROLLO SOSTENIBLE.

EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2019-2024 DEL GOBIERNO FEDERAL, ESTABLECE LOS PROYECTOS REGIONALES DE INFRAESTRUCTURA, DESARROLLO SOCIOECONÓMICO Y TURISMO DEL PRESENTE SEXENIO, DESTACANDO DENTRO DE ESTAS OBRAS, LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO "TREN MAYA" COMO EL PROYECTO MÁS IMPORTANTE; MISMO QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL PROYECTO" ", EL CUAL PASARÁ POR LOS ESTADOS DE CHIAPAS, TABASCO, CAMPECHE, YUCATÁN Y QUINTANA ROO E INTERCONECTARÁ LAS PRINCIPALES CIUDADES Y SITIOS TURÍSTICOS DE LA PENÍNSULA DE YUCATÁN.

BAJO EL ANTERIOR CONTEXTO RESULTA NECESARIO LIBERAR EL DERECHO DE VÍA PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO, EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, PUESTO QUE AFECTARÁ TRAMOS DE LA SUPERFICIE TERRITORIAL REGIONAL ENTRE LOS QUE SE INCLUYEN DIVERSOS TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA, MISMOS QUE EN SU CASO, SERÁN ADQUIRIDOS POREL GOBIERNO FEDERAL A TRAVÉS DEL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO (FONATUR) Y/O FONATUR TREN MAYA, MEDIANTE OPERACIÓN DE COMPRAVENTA DIRECTA CON EL PROPIETARIO DE CADA TERRENO.

DECLARACIONES

I. "EL PROMITENTE VENDEDOR", DECLARA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:

- I.1 QUE ES UNA PERSONA MORAL, DEBIDAMENTE CONSTITUIDA DE CONFORMIDAD A LAS LEYES DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 40,800 (CUARENTA MIL OCHOCIENTOS), DE FECHA TREINTA DE JUNIO DEL AÑO DE DOS MIL SEIS, OTORGADA ANTE LA FE DEL ABOGADO MARCO ANTONIO SANCHEZ VALES, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO TRES DE LA CIUDAD DE CANCÚN, ESTADO DE QUINTANA ROO, LA CUAL SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE INSCRITA BAJO EL FOLIO MERCANTIL ELECTRÓNICO NÚMERO 3518*3 (TRES, CINCO, UNO, OCHO, ASTERISCO, TRES), EN EL REGISTRO

PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EN SU DELEGACIÓN PLAYA DEL CARMEN.

- 1.2 EL REPRESENTANTE DECLARA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE SU REPRESENTADA TIENE PLENA CAPACIDAD PARA OBLIGARSE, ACREDITANDO CONTAR CON FACULTADES SUFICIENTES Y NECESARIAS PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO, LAS CUALES MANIFIESTA NO LES HAN SIDO REVOCADAS NI LIMITADAS, LO CUAL ACREDITA CON LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 6,409 (SEIS MIL CUATROCIENTOS NUEVE), DE FECHA VEINTIOCHO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO RAMON ROLANDO HEREDIA RUIZ, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO OCHENTA Y TRES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.
- 1.3 QUE ES LEGÍTIMO PROPIETARIO EN PLENO Y TOTAL DOMINIO, ASÍ COMO LA POSESIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN FRACCION DOS GUIÓN A, UBICADO EN EL LOTE UNO (ROMANO), FRACCION UNO (ROMANO) DEL PREDIO DENOMINADO "RANCHO TEXCOCO", MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD (ANTES COZUMEL) ESTADO DE QUINTANA ROO.

NORTE: EN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CON FRACCION UNO GUIÓN "A";

SUR: EN MIL CUATROCIENTOS CINCO METROS DIECISIETE CENTIMETROS CON PROPIEDAD DE MARCELINO CHAN Y NARCISO TAH KINIL;

ESTE: EN TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS TREINTA Y TRES CENTÍMETROS CON ACCESO;

OESTE: EN TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CON FRACCIÓN TRES GUIÓN "A".

DICHO PREDIO, EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL INMUEBLE".

- 1.4 QUE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE, LA ACREDITA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTITRES, DE FECHA DOCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE, OTORGADA ANTE LA FE DEL ABOGADO MARCO ANTONIO SANCHEZ VALES, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO TRES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL CUAL SE ENCUENTRA INSCRITO BAJO EL FOLIO ELECTRÓNICO NÚMERO 11358 (UNO, UNO, TRES, CINCO, OCHO), EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EN SU DELEGACIÓN PLAYA DEL CARMEN.
- 1.5 QUE MANIFIESTA QUE LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO NO SE ENCUENTRA SUJETA A GRAVAMEN ALGUNO NI A PROCEDIMIENTO JUDICIAL QUE AFECTE O GRAVE LA PROPIEDAD OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO RESPONDIENDO "EL PROMITENTE VENDEDOR" DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE PUDIEREN OCASIONAR SI PROCEDE CON DOLO O MALA FE, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2270 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL.
- 1.6 QUE TIENE CONOCIMIENTO DE QUE EL GOBIERNO FEDERAL A TRAVÉS DE FONATUR Y/O TREN MAYA, REQUIERE ADQUIRIR UNA FRACCIÓN DE TERRENO DE SU PROPIEDAD CON UNA SUPERFICIE DE 1,189.81 M² (MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS), QUE SE SUBDIVIDIRÁ DEL INMUEBLE, PARA DESTINARLO A LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO, Y MANIFIESTA SU CONFORMIDAD EN QUE LA SUPERFICIE MATERIA DE ESTE CONTRATO ES LA

IDENTIFICADA EN EL PLANO TOPOGRÁFICO DE AFECTACIÓN QUE SE ANEXA AL PRESENTE CONTRATO COMO ANEXO 1, POR LO QUE MANIFIESTA QUE ES SU ENTERA VOLUNTAD REALIZAR EL PROYECTO DE DIVISIÓN DEL PREDIO DESCRITO EN EL PRESENTE INSTRUMENTO ANTE EL CATASTRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

- 1.7 LA APODERADA LEGAL, SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO **0764006996036**, EXPEDIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, MISMA QUE SE AGREGA EN COPIA FOTOSTÁTICA AL PRESENTE CONTRATO COMO ANEXO 2.
- 1.8 QUE SEÑALA COMO DOMICILIO PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES QUE SE ORIGINEN CON MOTIVO DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO EL UBICADO EN AVENIDA JUAREZ NO. 239 COLONIA CENTRO, C.P. 77710, PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO.

2. "LA PROMITENTE COMPRADORA" DECLARA, A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE:

- 2.1 QUE ES UNA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, DE PARTICIPACIÓN ESTATAL MAYORITARIA, EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 3 FRACCIÓN II Y 46 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, LEGALMENTE CONSTITUIDA CONFORME A LAS LEYES MEXICANAS, DENOMINADA ORIGINALMENTE TERRENOS RECREO, S.A., SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 55,608 DE FECHA 9 DE OCTUBRE DE 1969, OTORGADA ANTE LA FE DEL LIC. JULIÁN MATUTE VIDAL, ENTONCES TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NO. 49 DEL DISTRITO FEDERAL, CUYO TESTIMONIO QUEDO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, BAJO EL NÚMERO 388, FOJAS 397 BIS, LIBRO TERCERO, EL DÍA 28 DE NOVIEMBRE DE 1969.

TERRENOS RECREO, S.A., TUVO DIFERENTES CAMBIOS DE DENOMINACIÓN Y DE ESTATUTOS SOCIALES, LOS CUALES SE ENCUENTRAN SEÑALADOS EN LA COMPULSA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 104,332 DE FECHA 28 DE JULIO DE 2020 PASADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO CARLOS ANTONIO MONTES DE OCA, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 227 DE LA CIUDAD DE MÉXICO. ENTRE LAS MODIFICACIONES A LOS ESTATUTOS FIGURA EL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS, DE LA QUE RESULTA EL CAMBIO DE DENOMINACIÓN DE LA EMPRESA FONATUR OPERADORA PORTUARIA S.A. DE C.V. POR LA DE FONATUR TREN MAYA. S.A DE C.V., MEDIANTE ESCRITURA NO. 98,727 DE FECHA 05 DE DICIEMBRE DE 2018, PASADA ANTE LA FE DEL LIC. CARLOS ANTONIO MORALES MONTES DE OCA, NOTARIO PÚBLICO NO. 227 DE LA CIUDAD DE MÉXICO E INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD, BAJO EL FOLIO MERCANTIL NO. 73,173, DE FECHA 9 DE MAYO DE 2019.

- 2.2 CON FECHA 30 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2020, LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD (CFE), Y NACIONAL FINANCIERA, S.N.C., INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO COMO FIDUCIARIA DEL GOBIERNO FEDERAL EN EL FIDEICOMISO DENOMINADO FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO, POR CONDUCTO DE SUS DIRECTORES GENERALES, CELEBRARON EL CONVENIO NÚMERO CFE/FONATUR/001/2020, CON EL OBJETO DE QUE "CFE" Y "FONATUR", ESTABLECIERAN LOS MECANISMOS DE COLABORACIÓN, PARA QUE, EN EL ÁMBITO DE SU COMPETENCIA, DE MANERA COORDINADA Y AL AMPARO DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE, LLEVEN A CABO ENTRE OTRAS ACTIVIDADES, LA PLANEACIÓN,

DESARROLLO, IMPLEMENTACIÓN, INSTALACIÓN Y OPERACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA PARA EL PROYECTO, A TRAVÉS DE LOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS CORRESPONDIENTES, PARA LO CUAL CFE PRESTARÁ LOS SERVICIOS QUE SE REQUIERAN DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL PROPIO CONVENIO.

- 2.3 CON FECHA 12 DE ABRIL DEL AÑO 2021, LA CFE, FONATUR Y LA PROMITENTE COMPRADORA CELEBRARON EL CONVENIO ESPECÍFICO NÚMERO CFE-FONA 001-2021, PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS CONSISTENTES EN LA EJECUCIÓN DE LA INGENIERIA Y DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES PARA LAS OBRAS DE ELECTRIFICACIÓN Y CONEXIÓN A LA RED NACIONAL DEL TRAMO 5.
- 2.4 QUE EN ESTE ACTO COMPARECE EL LIC. FRANCISCO ISAIAS MARTÍNEZ FLORES, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD EN TÉRMINOS DEL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 58,065 DE FECHA VEINTIDÓS DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO ROGELIO MAGAÑA LUNA TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 156 DE LA CIUDAD DE MÉXICO, MEDIANTE LA CUAL SE LE OTORGAN PODERES QUE NO LE HAN SIDO MODIFICADOS O REVOCADOS A LA FECHA DE LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO. ANEXO 3.
- 2.5 QUE "**LA PROMITENTE COMPRADORA**", PARA ESTAR EN CONDICIONES DE INICIAR EL PROYECTO QUE SIRVE DE BASE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO, ES DE SU INTERÉS CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON "**EL PROMITENTE VENDEDOR**", A FIN DE PODER OCUPAR UNA SUPERFICIE DE **1,189.81 M²** (MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS), DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, LOCALIZADO DE ACUERDO AL PLANO TOPOGRÁFICO DEL ÁREA DE AFECTACIÓN, LEVANTADO POR "**LA PROMITENTE COMPRADORA**", ASÍ COMO DEL RESULTADO DEL PROYECTO DE DIVISIÓN INICIADO ANTE EL CATASTRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.
- 2.6 QUE SEÑALA COMO DOMICILIO PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES QUE SE ORIGINEN CON MOTIVO DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, EL UBICADO EN CALLE TECOYOTITLA NO. 100, COLONIA FLORIDA, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01030, CIUDAD DE MÉXICO.

DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES ANTERIORES, LAS PARTES ESTÁN DE ACUERDO EN CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

CLAÚSULAS

PRIMERA. - "**EL PROMITENTE VENDEDOR**" SE OBLIGA Y COMPROMETE A VENDER DE UNA MANERA REAL, DEFINITIVA E IRREVOCABLE A "**LA PROMITENTE COMPRADORA**", O A LA PERSONA O PERSONAS FÍSICAS O MORALES QUE ÉSTA DESIGNE, LA FRACCIÓN DE TERRENO RESULTANTE DEL PROYECTO DE DIVISIÓN INICIADO ANTE EL CATASTRO DE QUINTANA ROO, CONSISTENTE EN UNA SUPERFICIE DE **1,189.81 M²** (MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS), DEL INMUEBLE CON TODO LO QUE DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDA. AL EFECTO SE AGREGAN AL PRESENTE EL PLANO CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS CORRESPONDIENTES.

ASIMISMO, “**EL PROMITENTE VENDEDOR**”, SE COMPROMETE A NO GRAVAR O ENAJENAR EN FORMA ALGUNA LA FRACCIÓN DEL PREDIO MOTIVO DE ESTA PROMESA, LO QUE SE HARÁ CONSTAR CON EL CORRESPONDIENTE CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN QUE EXPIDE EL REGISTRO PÚBLICO DE PROPIEDAD DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA LOS EFECTOS LEGALES QUE CORRESPONDAN.


SEGUNDA. - “**LAS PARTES**” CONVIENEN EN QUE EL MONTO DEL PRECIO DE LA FUTURA COMPRAVENTA SEA EL QUE FIJE EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES (INDAABIN), EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 54 BIS Y 143 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, RESULTANDO LA CANTIDAD TOTAL DE **\$594,905.00 (QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N.)**, CONFORME AL AVALÚO EMITIDO POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES (INDAABIN); MISMA CANTIDAD QUE SERÁ CUBIERTA POR “**LA PROMITENTE COMPRADORA**” DE LA SIGUIENTE MANERA:

- PARA GARANTIZAR LA SERIEDAD DE SU PROMESA DE COMPRA, EN ESTE ACTO SE OBLIGA A HACER ENTREGA, A FAVOR DEL PROMITENTE VENDEDOR, A TÍTULO DE DEPÓSITO EN GARANTÍA, LA **CANTIDAD DE \$475,924.00 (CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)** A LA FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO, CANTIDAD QUE SE ENTREGA MEDIANTE EL CHEQUE MARCADO CON EL NÚMERO **0006238 (CERO, CERO, CERO, SEIS, DOS, TRES, OCHO)**, PERTENECIENTE A LA INSTITUCIÓN BANCARIA DENOMINADA BBVA MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, CANTIDAD QUE EQUIVALE AL 80% (OCHENTA POR CIENTO) DEL MONTO ESTABLECIDO PARA EL PAGO DE TIERRA POR INFRAESTRUCTURA ELECTRICA PARA EL PROYECTO TREN MAYA, AGREGÁNDOSE EL RECIBO DE PAGO COMO ANEXO 4; UNA VEZ QUE SE FORMALICE EN ESCRITURA PÚBLICA LA COMPRAVENTA, LA GARANTÍA PODRÁ CONSIDERARSE POR CONCEPTO DE ANTICIPO DEL MONTO DE LA COMPRAVENTA Y
- LA CANTIDAD DE **\$118,981.00 (CIENTO DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)**, A LA FIRMA DE LA RESPECTIVA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE LA FRACCIÓN DE TERRENO A QUE SE HACE REFERENCIA EN EL PRESENTE INSTRUMENTO ANTE EL NOTARIO PÚBLICO QUE SE DESIGNE POR “**LA PROMITENTE COMPRADORA**” PARA TALES EFECTOS.

TERCERA. - “**LAS PARTES**” EXPRESAN SU CONFORMIDAD PARA QUE EL PRECIO CONVENIDO PARA LA FUTURA COMPRAVENTA DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, SEA POR LA CANTIDAD SEÑALADA EN LA CLÁUSULA QUE ANTECEDE; ACORDANDO QUE TODOS LOS IMPUESTOS, DERECHOS, GASTOS Y HONORARIOS QUE SE CAUSEN CON MOTIVO DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, ASÍ COMO DEL PROYECTO DE DIVISIÓN DEL INMUEBLE, LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DEFINITIVA, SU FORMALIZACIÓN ANTE NOTARIO PÚBLICO Y REGISTRO, SERÁN CUBIERTOS POR “**LA PROMITENTE COMPRADORA**”, CON EXCEPCIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA E IMPUESTO CEDULAR, CAUSADOS POR LA ENAJENACIÓN DE LA FRACCIÓN DE TERRENO OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, EL CUAL SERÁ CUBIERTO POR “**EL PROMITENTE VENDEDOR**”.


CUARTA. - LAS PARTES CONTRATANTES HACEN CONSTAR QUE EN CASO DE QUE POR CULPA O NEGLIGENCIA DE UNA O CUALQUIERA DE ELLAS NO LLEGARE A OTORGARSE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVA, SE ESTARÁ OBLIGADO A LO SIGUIENTE:

- I. LA PARTE CULPABLE O NEGLIGENTE QUEDARA OBLIGADA A PAGARLE A LA OTRA EN CONCEPTO DE PENA LAS CANTIDADES ESTABLECIDAS EN LAS FRACCIONES SUBSECUENTES, PUDIENDO EXIGIR ADEMÁS EL CUMPLIMIENTO DE ESTA PROMESA DE VENTA.
- II. SI **"EL PROMITENTE VENDEDOR"** FUERE CULPABLE O NEGLIGENTE, DEVOLVERÁ LA CANTIDAD QUE A CUENTA DEL PRECIO TOTAL QUE HUBIERE RECIBIDO Y ADEMÁS PAGARÁ LA CANTIDAD DE \$20,000 (VEINTE MIL PESOS, 00/100 M.N.), QUE EN ESTA CLÁUSULA SE ESTIPULA COMO PENA. ADEMÁS DE LOS GASTOS GENERADOS A **"LA PROMITENTE COMPRADORA"** EN LA REALIZACIÓN DE ESTA PROMESA Y DEMÁS TRAMITES QUE HUBIERE GENERADO LA MISMA.
- III. SI, **"LA PROMITENTE COMPRADORA"** FUERE LA CULPABLE O NEGLIGENTE, PERDERÁ LAS CANTIDADES OTORGADAS A **"EL PROMITENTE VENDEDOR"** EN CONCEPTO DE GARANTÍA Y ANTICIPO.

 **QUINTA.** EN VIRTUD DE QUE LOS TRÁMITES PARA LA FIRMA DEL CONTRATO DEFINITIVO SON ACTOS DE TERCEROS, **LAS PARTES** SE OBLIGAN A INICIAR A LA BREVEDAD POSIBLE LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS QUE CORRESPONDAN PARA CONCLUIR CON LA FIRMA DE LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA Y LA SUBDIVISIÓN DEL PREDIO, ANTE EL NOTARIO PÚBLICO QUE **"LA PROMITENTE COMPRADORA"** DESIGNE PARA TAL ACTO, CONCLUYENDO CON LA INSCRIPCIÓN ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, EN UN PLAZO NO MAYOR A 12 MESES, EN CASO DE EXISTIR CONTRATIEMPO QUE AFECTE EL PLAZO SEÑALADO CON ANTERIORIDAD, LAS PARTES FORMALIZARÁN UN ADENDUM AL PRESENTE CONTRATO.

SEXTA. - **"EL PROMITENTE VENDEDOR"**, AUTORIZA Y DA SU CONSENTIMIENTO PARA QUE **"LA PROMITENTE COMPRADORA"** O QUIEN ÉSTE DESIGNE, A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, HAGA USO Y TOME POSESIÓN, GOCE Y DISFRUTE DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE CONSISTENTE EN UNA SUPERFICIE DE **1,189.81 M²** (MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS), MENCIONADA EN LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO, AÚN Y CUANDO NO HAYAN CONCLUIDO LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS PARA LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DEFINITIVO.

SÉPTIMA. - **"LA PROMITENTE COMPRADORA"**, MANIFIESTA QUE EN CASO DE EXISTIR UNA MODIFICACIÓN DEL TRAZO AL PROYECTO ORIGINAL DEL PROYECTO A QUE SE REFIERE EL PRESENTE INSTRUMENTO, LO HARÁ DEL CONOCIMIENTO DE **"EL PROMITENTE VENDEDOR"** A FIN DE CONCERTAR SIN DOLO, MALA FE Y NINGÚN TIPO DE COACCIÓN, EL CAMBIO RESPECTO DE LA SUPERFICIE ADQUIRIDA EN VIRTUD DEL PRESENTE CONTRATO, ASÍ COMO DE REALIZAR LA ADECUACIÓN Y AJUSTE AL VALOR DEL BIEN, SI SE TRATA DE UNA SUPERFICIE SUPERIOR; O AJUSTAR EL PAGO SI ESTA FUERA INFERIOR A LA SUPERFICIE INICIALMENTE ESTABLECIDA, CON INDEPENDENCIA DE LOS TRÁMITES LEGALES QUE DEBAN REALIZARSE EN VIRTUD DE DICHAS MODIFICACIONES, DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

 **OCTAVA.** - **"EL PROMITENTE VENDEDOR"** OTORGA A FAVOR DE FONATUR **"LA PROMITENTE COMPRADORA"**, EL DERECHO PLENO PARA QUE REALICE EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN LOS TERRENOS FORESTALES QUE DERIVEN DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL REFERIDO PROYECTO, RESPECTO DE LA FRACCIÓN DE TERRENO A QUE SE HACE REFERENCIA EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, Y QUE CORRESPONDE A UNA SUPERFICIE DE **1,189.81 M²** (MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS), ASÍ COMO A REALIZAR LAS GESTIONES NECESARIAS PARA TRAMITAR Y OBTENER TODO TIPO DE PERMISOS FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES

RELACIONADOS CON LOS MISMOS, ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES FEDERALES, ESTATALES Y MUNICIPALES.

NOVENA. - "LAS PARTES" ACUERDAN QUE SERÁN CAUSAS DE RESCISIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO:

- A). - EL INCUMPLIMIENTO DE LAS PARTES DE SUS OBLIGACIONES RESPECTIVAS, ESTABLECIDAS EN PRESENTE CONTRATO.
- B). - LA EXISTENCIA DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.
- C). - POR ACUERDO EXPRESO DE LAS PARTES, SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA LAS MISMAS.

DÉCIMA. - "LAS PARTES" CONTRATANTES SE OBLIGAN A SOMETERSE A LA COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DONDE SE UBICA LA FRACCIÓN DE TIERRA OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, RENUNCIANDO AL FUERO QUE PUDIERA CORRESPONDERLES CON MOTIVO DE SU DOMICILIO ACTUAL O FUTURO, O POR CUALQUIER OTRA CAUSA, ASÍ COMO PARA EL DEBIDO CUMPLIMIENTO E INTERPRETACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE INSTRUMENTO.

DÉCIMA PRIMERA. - "LAS PARTES" ACUERDAN QUE EL PRESENTE CONTRATO ENTRARÁ EN VIGOR A PARTIR DE SU FIRMA, Y SU VIGENCIA SERÁ POR EL TIEMPO QUE DURE EL PROCEDIMIENTO DE ESCRITURACIÓN, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR **"LAS PARTES"** Y EL NOTARIO DESIGNADO POR **"LA PROMITENTE COMPRADORA"**

LOS QUE INTERVIENEN EN ESTE INSTRUMENTO LEGAL, MANIFIESTAN DE COMÚN ACUERDO HABERLO LEÍDO EN SU INTEGRIDAD DÁNDOSE POR ENTERADAS DE SU CONTENIDO Y ALCANCES LEGALES, ESTAR CONFORMES CON EL MISMO Y TENER PLENA CAPACIDAD JURÍDICA PARA COMPROMETERSE. SE FIRMA ESTE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, MANIFESTANDO QUE EN EL MISMO NO HA MEDIADO DOLO, ERROR, VIOLENCIA LESIÓN, NI MALA FE, POR LO QUE REITERAN SU ABSOLUTA VOLUNTAD DE SUSCRIBIRLO POR TRIPLICADO, EN LA CIUDAD DE CANCÚN, ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS SIETE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, PARA QUE SURTAN TODOS Y CADA UNO DE LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

"EL PROMITENTE VENDEDOR"



**"HACIENDAS DE BACALAR", S.A.P.I. DE C.V.,
A TRAVÉS DE SU APODERADA LEGAL LA
C. MARTHA GENOVEVA RAMIREZ WLIN.**

"LA PROMITENTE COMPRADORA"



**LIC. FRANCISCO ISAIAS MARTÍNEZ
FLORES
APODERADO LEGAL**

BBVA NO NEGOCIABLE 50047745

Páguese por este cheque a la orden de: Fecha 26 de septiembre de 2022

HACIENDAS DE BACALAR SAPI DE CV \$ **475,924.00**

(CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.) Moneda Nacional

FONATUR TREN MAYA SA DE CV BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

RFC: FOP691009 FF3
OFICINA : 7684 BCA DE GOB SECT DESARROLLO SOCIAL
No DE CUENTA: 00148446717
MEXICO DF

50 28 1 5 1 1800 1 70 1 00 1 484467 1 7 1 0006 238

CUENTA No. CHEQUE No.

RECIBO DE PAGO DE AFECTACIÓN

EN LA CIUDAD DE CANCÚN, QUINTANA ROO, A SIETE DE OCTUBRE DEL AÑO 2022, YO, MARTHA GENOVEVA RAMIREZ WLIN, APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "HACIENDAS DE BACALAR", SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, PROPIETARIO DEL PREDIO UBICADO EN FRACCION DOS GUION A, UBICADO EN EL LOTE UNO (ROMANO), FRACCION UNO (ROMANO) DEL PREDIO DENOMINADO "RANCHO TEXCOCO", MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD (ANTES COZUMEL) ESTADO DE QUINTANA ROO; ME IDENTIFICO CON CREDENCIAL PARA VOTAR, CON FOLIO 0764006996036, EXPEDIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL; MANIFIESTO QUE RECIBÍ DE CONFORMIDAD, EL CHEQUE NÚMERO 0006238 (CERO, CERO, CERO, SEIS, DOS, TRES, OCHO), DEL BANCO BBVA MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO, POR LA CANTIDAD DE \$475,924.00 (CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100), CANTIDAD QUE EQUIVALE AL 80% (OCHENTA POR CIENTO), DE MANOS DE FONATUR TREN MAYA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. FRANCISCO ISAIAS MARTÍNEZ FLORES, POR CONCEPTO DEL PAGO DE INDEMNIZACIÓN DE TIERRA POR INFRAESTRUCTURA ELECTRICA PARA EL PROYECTO TREN MAYA.

DE CONFORMIDAD



C. MARTHA GENOVEVA RAMIREZ WLIN,
APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
"HACIENDAS DE BACALAR", S.A.P.I. DE C.V.