

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

---En San Francisco, Nayarit a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, por este conducto comparecen a celebrar, **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES**, entre por una parte, **SAN PANCHO DEVELOPMENTS GROUP S.A. de C.V.** y a quienes en lo sucesivo se le conocerá como **“LOS PROMITENTES VENDEDORES”**, y por otra \_\_\_\_\_ parte,

\_\_\_\_\_, a quien en lo sucesivo y para todos los efectos en el presente contrato se le denominará **“LOS PROMITENTES COMPRADORES”**, quienes firman al final del presente contrato, constatando que las partes tiene la capacidad legal y mental para obligarse conforme a las condiciones establecidas en el presente contrato. Asimismo que bajo formal protesta de conducirse con la verdad hacen las siguientes:

**DECLARACIONES:**

I.- Declara **“LOS PROMITENTES VENDEDORES”**:

---A).- Ser personas física, con la capacidad legal de obligarse.

**THIS IS NOT INTENDED TO BE AN OFFICIAL  
BUT A COURTESY TRANSLATION:**

--- In San Francisco, Nayarit, as of \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, herein appear, to carry out a **PROMISORY PURCHASE AGREEMENT**, in connection with a real property hereinafter described, on one hand, **SAN PANCHO DEVELOPMENTS GROUP S.A. de C.V.** hereinafter referred to as **“COMMITTING SELLERS”**, and on the other \_\_\_\_\_ hand,

\_\_\_\_\_, hereinafter referred to as **“COMMITTING BUYERS”**, who sign at the bottom of this Agreement, stating that the parties have sufficient legal authority to agree and bind accordingly, likewise the appearing parties are bound to this agreement and they have all mental authority to do so; therefore under formal oath of acting with the truth the parties state the following:

**RECITALS:**

I.- **“COMMITTING SELLER” STATES:**

a).- To be an individuals with the legal authority to enter into this Agreement.

--- **B).**- Que es propietario del siguiente inmueble: \_\_\_\_\_

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

Al que se le denominará EL INMUEBLE.

**C).**- Que señala como domicilio para los efectos del presente contrato, el siguiente: \_\_\_\_\_

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

--- **II.- Declara “LOS PROMITENTES COMPRADORES”:**

**a).**- Ser una personas físicas de nacionalidad extranjera, mayor de edad, capaz de obligarse en los términos del presente acuerdo de voluntades.

**b)** Que comparecen libremente con el objeto de adquirir mediante contrato de promesa de compraventa, la propiedad y posesión del “INMUEBLE”, descrito en el inciso b) d las declaraciones de “**LOS PROMITENTES VENDEDORES**”, señalado como Beneficiarios a la persona que estos designen, pudiendo ser personas físicas o jurídicas

**b).**- Be the owner of:

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

Hereinafter referred to as the Property.

**c).**- To have and state as domicile for the purposes of entering into this Agreement:

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

**II.- “COMMITTING BUYERS” STATES:**

**a)** To be a American individual of legal age with the legal authority to enter into this Agreement.

**b)** That it desires to enter into this Promissory Agreement for the Purchase regarding the Property described in item b) of the recitals of the “**COMMITTING SELLERS**” above, to be appointed as Beneficiary, as a result of delivering the consideration determined in the clauses herein.

extrañas, conforme las cláusulas establecidas en el presente contrato.

C).- Que señala como domicilio para los efectos del presente contrato, el siguiente: \_\_\_\_\_

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

c).- To have and state as domicile for the purposes of entering into this Agreement:

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

**CLÁUSULAS :**

**= = = PRIMERA.- Objeto** El objeto del presente contrato consiste en que el **"LOS PROMITENTES VENEDORES"** se obligan a transmitir a los **"PROMITENTES COMPRADORES"** o las personas que éstos designen, pudiendo ser personas físicas o jurídicas extrañas al presente contrato, la propiedad y posesión del **"INMUEBLE"** descrito en el inciso B) de las declaraciones de los **"PROMITENTES VENEDORES"**, mediante el pago del precio pactado en la cláusula segunda del presente CONTRATO. De igual forma los **"PROMITENTES COMPRADORES"** se obligan a cubrir oportunamente el precio estipulado conforme a lo establecido en la cláusula siguiente del presente CONTRATO.

**= = = SEGUNDA.- Precio y Forma de Pago.-**  
**"LOS PROMITENTES COMPRADORES"** deberán cubrir a el **"PROMITENTE**

**CLAUSES :**

**= = = FIRST.- Object** The object of this Contract consist that the **"COMMITTING SELLERS"** are bound to transfer to **"COMMITTING BUYERS"** or the person designated by them with the possibility of being an individual or organization not in this Agreement, the ownership and possession of the **"REAL PROPERTY"** described in item B) of the recitals of the **"COMMITTING SELLERS"**, through the payment agreed on the second clause of this AGREEMENT. Likewise **"COMMITTING BUYERS"** are bound to timely pay the agreed price in accordance to the provisions of the following clause in this AGREEMENT.

**= = = SECOND.- Price and Form of Payment.-** **"COMMITTING BUYERS"** shall

**VENDEDOR**" por concepto de pago por la transmisión de la propiedad y posesión del "INMUEBLE", la cantidad de \$ \_\_\_\_\_, los cuales serán cubiertos de la siguiente manera:

a).- La cantidad de \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ la firma del presente contrato.

b).- La cantidad restante, es decir \_\_\_\_\_ serán cubiertos por los **"PROMITENTES COMPRADORES"** a la fecha de la firma de la Escritura Pública donde conste el contrato de compraventa del "INMUEBLE" objeto del presente contrato.

**= = = TERCERA:** Se le entregará a la Licenciada Cynthia Roxana López Aguilar un anticipo por la cantidad de \$2,000.00 usd (dos mil dólares americanos), a la firma del presente contrato, para iniciar con los trámites para la obtención del fideicomiso o de compraventa en su caso. La fecha de la firma de la Escritura de Fideicomiso o de compraventa, será el día 30 de mayo 2008, pero está podrá cambiarse para el caso de que por causas ajenas a las partes o a la Licenciada Cynthia López el permiso para la

pay to **"COMMITTING SELLERS"** regarding the payment for the transfer of ownership and possession of the "REAL PROPERTY", the amount of \$ \_\_\_\_\_, which shall be covered in the following amount:

a).- \_\_\_\_\_ at the execution of this Agreement.

b).- The remaining amount, \_\_\_\_\_ shall be covered by **"COMMITTING BUYERS"** at the moment of the execution of the Public Instrument evidencing the purchase and sales agreement of the "REAL PROPERTY" object matter of this Agreement. **If internal financing is utilized see addendum "B"**.

**= = = THIRD:** It shall be delivered to: Lic. Cynthia Roxana López Aguilar an advance in the amount of US\$2,000.00 at the moment of the execution of this Agreement, to initiate with the procedures of the Trust or the purchase in his case. The date of execution of the deed of the Trust or the purchase shall be May 30, 2008, but such date may be change if by any events not caused by the Parties of Lic. Cynthia Lopez the permit for the constitution of

constitución de fideicomiso no se haya obtenido en esa fecha, pudiendo programarse dentro de los 30 días siguientes, sin penalidad alguna.

**= = = CUARTA.- Entrega de la posesión.-**

**“LOS PROMITENTES VENDEDORES”** se obligan a entregar la posesión jurídica y material del **“INMUEBLE”** a los **“LOS PROMITENTES COMPRADORES”**, a la fecha de la firma de la Escritura de compraventa.

Asimismo, **“LOS PROMITENTES VENDEDORES”** se obligan en virtud del presente instrumento a entregar toda la documentación necesaria para la realización de los trámites tendientes para proceder a la Escrituración de la transmisión plena del INMUEBLE a favor de **“LOS PROMITENTES COMPRADORES”**.

Las partes convienen en que serán por cuenta exclusiva de los **“LOS PROMITENTES COMPRADORES”** los gastos de Escrituración en que conste la legítima transmisión del derecho de propiedad sobre **“EL INMUEBLE”**, entre los que se incluyen en forma enunciativa y no limitativa, honorarios y gastos notariales, derechos de inscripción en el registro público de la propiedad, impuesto sobre adquisición de inmuebles, con excepción del Impuesto sobre la Renta que será a cargo de **“LOS**

the Trust is not secured, by such date, extending such term for another 30 days, without any penalty.

**= = = FOURTH.- Deliverance of Possession.-**

**“COMMITTING SELLERS”** are bound to deliver legal and material possession of the **“REAL PROPERTY”** to the **“COMMITTING BUYERS”** as of the date of the execution of the purchase and sales Deed.

Likewise, **“COMMITTING SELLERS”** are bound to deliver all necessary documentation to carry out the necessary procedures to proceed with the formalization of the Deed.

The parties agree that shall be solely the **“COMMITTING BUYERS”** expense all those costs and expenses related to the Formalization of the Deed evidencing the legitimate transfer of the ownership of the **“REAL PROPERTY”**, including in a mentioned but not limited fashion, legal fees, notary fees, recordation duties before the public registry of property, acquisition tax on the real properties, with the

**PROMITENTES VENDEDORES**", en caso de que éste se generara.

**= = = QUINTA.- Obligaciones de las Partes**

Las obligaciones de las PARTES son las siguientes:

**V.1.- "LOS PROMITENTES VENDEDORES" se obligan:**

A terminarán el trabajo topográfico, un plan maestro, y solicitarán las subdivisiones necesarias para entregar la "INMUEBLE" antes del \_\_\_\_\_.

**"SAN PANCHO DEVELOPMENTS GROUP S.A. de C.V."** instalarán lotes listos para construir, calles empedradas, luz y agua a la "INMUEBLE". Antes de \_\_\_\_\_

**"SAN PANCHO DEVELOPMENTS GROUP S.A. de C.V."** instalarán ductos para cable y teléfono. Servicios estarán dados por Telmex y Cosmo Red.

**V.1.1.A** recibir el pago de la contraprestación en la forma y términos convenidos.

**V.1.2.-** A comparecer ante el Notario de la elección de los **"LOS PROMITENTES VENDEDORES"**, a la firma de la Escritura de Compraventa, para formalizar la presente operación en la fecha en que los **"PROMITENTES VENDEDORES"** señalen para tal efecto.

**IV.1.3.-** A cumplir, en general, con todo lo que

exemption of the Income Tax which shall be paid by **"COMMITTING SELLERS"**, in the event that it is assessed.

**= = = FIFTH.- Obligations of the Parties.**

The obligations of the PARTIES are as follows:

**V.1.- "COMMITTING SELLERS" are bound to:**

Complete topographical work, a master plan, and apply for the necessary subdivisions to deliver the "REAL PROPERTY" by \_\_\_\_\_.

**"SAN PANCHO DEVELOPMENTS GROUP S.A. de C.V."** will provide build ready lots, cobble/paved roads, water and electric to the "REAL PROPERTY" Before \_\_\_\_\_ housing for

cable and telephone will be installed by **"SAN PANCHO DEVELOPMENTS GROUP S.A. de C.V."** ready for services by Telmex and Cosmo Red.

**V.1.1.** To receive the payment of the consideration in the form and terms agreed.

**V.1.2.-** To appear before a Notary Public chosen by the **"COMMITTING SELLERS"**, to execute the Purchase and Sales Deed, to formalize this transaction on the date that **"COMMITTING SELLERS"** appointed for such

se estipula en este acuerdo de voluntades.

**IV.2. “LOS PROMITENTES COMPRADORES” se obligan:**

**IV.2.1.** A pagar la contraprestación pactada en la forma y términos estipulados en este acuerdo de voluntades.

**IV.2.2.-** A recibir la propiedad y posesión del “INMUEBLE” a la fecha de la celebración del presente contrato.

**IV.2.3.-** A informar a “**LOS PROMITENTES VENDEDORES**”, la fecha en la que tendrá que acudir con el Notario para la firma de la Escritura de la presente compraventa, para formalizar la presente operación.

**IV.2.4.-** A cumplir, en general, con todo lo que se estipula en este acuerdo de voluntades.

**=== SEXTA.- Condiciones para la entrega de la propiedad.-** “**LOS PROMITENTES VENDEDORES**”, están obligados a entregar la propiedad objeto del presente contrato libre de todo gravamen, sin adeudo alguno, al corriente del pago de impuestos y agua, obligándose “**LOS PROMITENTES VENDEDORES**”, para el caso de evicción de conformidad con lo establecido en la Ley.

**=== SÉPTIMA.- Saneamiento para el Caso de Evicción.-** “**LOS PROMITENTES VENDEDORES**” se obliga a responder frente a los “**PROMITENTES COMPRADORES**” al

matter.

**IV.1.3.-** To comply, in general with all the provisions of this Agreement.

**IV.2. “COMMITTING BUYERS” are bound to:**

**IV.2.1.** Pay the consideration agreed in the form and terms agreed herein.

**IV.2.2.-** To receive the ownership and possession of the “REAL PROPERTY” as the date of execution of this Agreement.

**IV.2.3.-** To inform “**COMMITTING SELLERS**”, the date in which to appear to the Notary Public for the execution of the Deed of this purchase and sale to formalize this transaction.

**IV.2.4.-** To comply in general, with all the provisions contained in this Agreement.

**=== SIXTH.- Conditions for the delivery of the Property.-** “**COMMITTING SELLERS**” are bound to deliver the property object matter of this agreement free from all liens, without any debts, current in the corresponding payment of taxes and water duties, binding “**THE COMMITTING SELLERS**” to the restitution in the event of eviction under the terms of the Law.

**=== SEVENTH .- Restitution in the Event of**

saneamiento en caso de evicción de conformidad con los términos que al efecto se establecen en la legislación civil del Estado.

**== OCTAVA.- Penas Convencionales y Rescisión.-** Si la presente oferta es aceptada por el “vendedor” y una de las partes fallara en el cumplimiento de los términos y condiciones aquí establecidos, o estuviera impedido a formalizar el contrato definitivo, la parte responsable estará obligada a pagar a la parte afectada, el total de la cantidad depositada, además en caso del vendedor, un 10% adicional de la cantidad total depositada, todos los pagos deberán ser en dólares americanos o su equivalente en Pesos, al tipo de cambio establecido por Hacienda Mexicana (SAT, [www.sat.gob.mx](http://www.sat.gob.mx)) de la fecha de pago, como pena convencional.

**=== NOVENA.- Voluntad.-** Las partes convienen, en que el presente contrato contiene su voluntad expresa en cuanto a lo que en el mismo se especifica, por consiguiente cualquier otro convenio, contrato o arreglo en forma verbal o escrita que se haya elaborado o que tácitamente pudiera implicarse, queda desde ahora sin efecto; las posteriores modificaciones que se hagan a este documento, deberán ser por escrito y firmadas por ambas partes. Las partes convienen que la desarrolladora tiene el

**Eviction.- “COMMITTING SELLERS”** are bound to respond before **“COMMITTING BUYERS”** for the restitution in the event of eviction in accordance to the terms of the provisions of the Civil Law for the State.

**== EIGHT.- Conventional Penalties and Termination.-** If the present offer is accepted by “the seller”, and, one of the parties fails to comply with the terms and conditions herein established, or shall be impeded to formalize the definitive contract, the responsible party will be obliged to pay the affected party(s) the total amount deposited, plus in the case of the seller, an additional 10% penalty fee of the total amount deposited, in all cases to be paid in us dollars or its equivalent amount in Mexican currency at the exchange rate established by the Mexican IRS (SAT, [www.sat.gob.mx](http://www.sat.gob.mx)) on the date of payment, as a conventional penalty.

**=== NINTH.-Agreement of the Parties.-** The parties agree that this Agreement contains their agreement regarding all the provisions herein contained, therefore any other agreement, contract or deal entered in an oral or written fashion or that may be implied, is herein without any effect; the following amendments to this document, shall be written and signed by both parties. The parties also agree that the

derecho de modificar las colindancias de lotes del desarrollo que están a fuera del presente contrato y que no han sido vendidos.

**= = = DÉCIMA.- Legislación aplicable.-** El presente contrato se apegará a las disposiciones del Código Civil para el Estado de Nayarit y sus similares del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nayarit.

**= = = DÉCIMA PRIMERA.- Ausencia de vicios en el consentimiento.** En la celebración del presente contrato, las partes manifiestan que no existe dolo, error, lesión o cualquier otro vicio que pudiera invalidar, la celebración de este acto jurídico, estando conformes las partes en no impugnarlo por las acciones que la ley les concede al respecto y hacen especial renuncia a la acción de nulidad y del término para ejercerla y de los artículos que sobre esta cuestión se contienen en el Código Civil vigente en el Estado de Nayarit.

**= = = DÉCIMA SEGUNDA.- Jurisdicción aplicable.-** Los contratantes hacen constar su conformidad con lo estipulado en el presente contrato, por haberse redactado éste en los términos entre ellos convenidos; sometiéndose expresamente a la jurisdicción de los Tribunales Judiciales del Municipio de

Developer has the right to modify lot lines of properties that are not sold and/or not under contract. The lot lines of “**REAL PROPERTY**” cannot not be modified.

**= = = TENTH.- Applicable Law.-** This Agreement is based on the provisions of the Fifth Book “Different Types of Agreements”, in its Title First “Preparatory Agreements” of the Civil Code for the State of Nayarit and its corresponding articles of the Code of Civil Procedures for the State of Nayarit.

**= = = ELEVENTH.-Lack of Malice in the Agreement.-** For the celebration of this Agreement the parties state that there has not been error, misrepresentation, bad faith, violence or any other malice that may null the celebration of this legal act, the parties are in agreement not to appeal and specially waive the null action and the term to exercise it and the articles that in this regard are contained in the Current Civil Code for the State of Nayarit.

**= = = TWELFTH.- Applicable Law.-** The parties state their agreement of the provisions of this agreement, and this Agreement has been made under the terms they agree;

Bahía de Banderas, Nayarit, para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, por lo que al efecto renuncian expresamente a cualquier otro fuero que en razón del domicilio que en lo presente y futuro pudiera corresponderles.

Para constancia, una vez leído que fue el presente contrato que se hace constar en 9 (nueve) páginas, y entendido el alcance y consecuencias legales del mismo y enterados de todas y cada una de las cláusulas contenidas en el presente contrato y que conocen todos y cada uno de los artículos que se citan, las partes firman al margen y calce del mismo, ante la presencia de los testigos que se señalan en el proemio del presente instrumento, quienes consideran a los contratantes con capacidad legal para contratar y obligarse válidamente, sin que les conste nada en contrario.

submitting to the jurisdiction of the Judicial Courts of Bahía de Banderas, Nayarit, related to the construction, compliance and execution of this Agreement, therefore expressly waiving any other jurisdiction that may correspond to them by reason of their present or future domiciles.

Certify, once that the agreement was read it is stated in 9 (nine) pages, and once the parties understood the reach and legal consequences of the Agreement and informed of each and all the clauses container in this Agreement and that they know each and all the articles herein mentioned, the parties sign it, before the presence of two witness below, who acknowledge the parties as persons with legal authority to bind and enter into the agreement validly, without them knowing anything in the contrary.

**“LOS PROMITENTES VENEDORES”**  
**SAN PANCHO DEVELOPMENTS GROUP S.A. de C.V.**

---

**“LOS PROMITENTES COMPRADORES”**

---

---

**“LOS TESTIGOS”**

---

---