

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN DE UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA “GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO Q’ MAO” SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION ANGEL GERARDO QUIROGA NAJERA Y EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN JOSE ESTANISLAO CANCIN ORTEGA QUIENES COMPARECEN POR SU PROPIO Y PERSONAL DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LO EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LES DENOMINARÁ COMO “EL PROMITENTE VENDEDOR” Y POR LA OTRA PARTE, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, QUIEN COMPARECE POR SU PROPIO Y PERSONAL DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LO EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO “EL PROMITENTE COMPRADOR”; AMBAS PARTES COMPARECEN AL TENOR DE LAS DECLARACIONES, ANTECEDENTE Y CLAUSULAS SIGUIENTES: -----

-----**ANTECEDENTES**-----

--PRIMERA.- El ____ de ____ del 2022, el **VENDEDOR** recibió del **COMPRADOR** mediante (transferencia electrónica o deposito/ No de cuenta) la cantidad de **\$XXXX(son XXXX pesos 00/100 M.N.)** por concepto de apartado para la compra del lote. (según dicho término se define más adelante como “**MONTO DEL APARTADO**”) -----

-----**DECLARACIONES**-----

--PRIMERA. – **DECLARA “LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”**: -----

I.- El ciudadano **ANGEL GERARDO QUIROGA NAJERA**, quien manifestó ser soltero, Licenciado en Contaduría Pública, haber nacido en Ciudad de México, el día siete de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, con domicilio en el municipio de Mérida, Yucatán, con Registro Federal de Contribuyentes **QUNA840507M3A** (Q,U,N,A, ocho, cuatro, cero, cinco, cero, siete, M, tres, A) y con Clave Única de Registro de Población **QUNA840507HDFRJN05** (Q,U,N,A ocho, cuatro, cero, cinco, cero, siete, H,D,F,R,J,N, cero, cinco).-----

II.- El ciudadano **JOSE ESTANISLAO CANCIN ORTEGA** quien manifestó ser soltero, comerciante en la rama turística, haber nacido en México, Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, el día veinticinco de Enero de mil novecientos setenta y uno con domicilio en el Estado de México, con clave única de registro de Población **CAOE710125HDFNRS06** (CAOE siete, uno, cero, uno, dos, cinco, HDFNRS, cero, seis) y con registro federal del contribuyente **CAOE710125FA6** (CAOE siete, uno, cero, uno, dos, cinco FA, seis).-----

--Los comparecientes, en su carácter de **PRESIDENTE Y SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA “GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO Q’ MAO” SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**, personalidades que nos acreditan debidamente con el primer testimonio de escritura publica número 26, de fecha 10 de febrero del año dos mil veintiuno, pasada en esta ciudad ante la fe de la Notario Público Maestra en Derecho María Luisa Angulo Chiu titular de la Notaría número 59 del Estado, dicha sociedad se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con la clave **GPI2102105W2** (G,P,I dos uno, cero, dos, uno, cero, cinco, W, dos) . Personalidad que manifiesta bajo protesta de decir verdad, no le ha sido revocada, ni han sido limitadas sus facultades hasta la presente fecha. -----

III.- Ser legítimos propietarios del 100% del bien inmueble que se describe a continuación. “**TABLAJE MARCADO CON EL NÚMERO CATASTRAL TRECE MIL TRESCIENTOS SESENTA**”, ubicada en la localidad y municipio de **DZIDZANTUN, YUCATÁN**, con extensión



superficial de **CIENTO DIEZ MIL METROS CUADRADOS, DE FIGURA IRREGULAR** cuyo perímetro se describe como sigue: partiendo del vértice del punto siete con rumbo a oriente, con inclinación al sureste y una distancia de seiscientos ocho metros noventa centímetros, se llega al punto A; de este punto con rumbo noreste y una distancia de ciento ochenta y seis metros doce centímetros se llega al punto B; de este punto con rumbo oeste con inclinación al noroeste y una distancia de seiscientos ocho metros noventa centímetros, se llega al punto C; y de este punto con rumbo sur, con inclinación al suroeste y una distancia de ciento ochenta y seis metros doce centímetros, se llega al vértice del punto siete que es el de partida y se cierra el perímetro con los linderos siguientes; al norte la finca rustica denominada “Dzonotcay” marcada con el numero catastral dos mil sesenta; al sur, tablaje numero catastral siete mil doscientos sesenta y cinco, al oriente, finca rustica denominada “Dzonotcay”, marcada con el numero catastral dos mil sesenta; y al poniente camino blanco y tablajes números catastrales trece mil doscientos ocho y trece mil sesenta y nueve. Dicho predio lo adquirieron los comparecientes por aportación social otorgada a su favor, por el **SR. ANGEL GERARDO QUIROGA NAJERA** en la **ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 26**, de fecha 10 de febrero del año dos mil veintiuno. Que obra inscrita bajo el **NÚMERO 2853662** (dos millones ochocientos cincuenta y tres mil seiscientos setenta y dos) en el **FOLIO ELECTRÓNICO 1357665** (un millón trescientos cincuenta y siete mil seiscientos sesenta y cinco), **DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD JURÍDICA PATRIMONIAL DE YUCATÁN.** -----

IV.- Que por así convenir a sus intereses. “**LA PARTE PROMINENTE VENDEDORA**” ha convenido en **DIVIDIR EL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD EN CIENTO OCHENTA Y CINCO NUEVAS PARTES**, siendo una de ellas la **FRACCIÓN 2; TABLAJE CON NUMERO CATASTRAL VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE DZIDZANTUN, YUCATÁN, DE DOCE METROS DE FRENTE POR TREINTA Y CINCO METROS DE FONDO, DE FIGURA REGULAR, SUPERFICIE DE CUATROCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS Y LINDA: AL NORTE, TABLAJE CATASTRAL VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS OCHO, ÁREA VERDE; AL SUR, TABLAJE VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS SETENTA, VIALIDAD; AL ORIENTE, TABLAJE CATASTRAL VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO Y AL PONIENTE, TABLAJE CATASTRAL TRECE MIL TRESCIENTOS SESENTA.**-----

V.-Para los efectos del presente contrato de promesa de compraventa; al tablaje resultante de la división del tablaje catastral descrito en la declaración primera punto II, cuyas medidas se especificaron en la declaración primera punto III se le denominará como “**EL INMUEBLE**”.

VI.- Continúa declarando “**LA PARTE PROMINENTE VENDEDORA**”, que “**EL INMUEBLE**” descrito en la declaración primera punto III de este contrato, se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y libre de gravamen. -----

VII.- El inmueble está libre de cualquier tipo de afectación agraria, incluyendo contingencias o controversias con ejidatarios o con el Registro Agrario Nacional. -----

VIII.- No existen servidumbres voluntarias u obligatorias sobre el **INMUEBLE** y no es necesario obtener servidumbres o permisos para que se pueda tener acceso y hacer uso del **INMUEBLE**. --

IX.- Hasta donde es de su conocimiento el **INMUEBLE** no cuenta con antecedentes de tipo alguno de inundaciones o cualquier otro suceso o acontecimiento de eventos naturales que hayan podido afectarle. -----



X.- No tienen conocimiento de que se haya iniciado o que se pretenda iniciar procedimiento de expropiación alguno del **INMUEBLE** o parte del mismo o de zonificación o de uso de suelo adversos en relación con el **INMUEBLE**. -----

XI.- Todas las declaraciones del contrato son ciertas y correctas en todos sus aspectos y continuarán siéndolo. -----

--SEGUNDA.- Declaran **“EL PROMINENTE COMPRADOR”** -----

I.- El ciudadano XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quien manifestó ser soltero, Licenciado en Contaduría Pública, haber nacido en Ciudad de México, el día siete de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, con domicilio en el tablaje número treinta y nueve mil doscientos siete de la calle sesenta y tres “A” cruzamiento con la calle ciento diez de la colonia Bellavista de esta ciudad y municipio de Mérida, Yucatán, con Registro Federal de Contribuyentes QUNA840507M3A (QUNA ocho cuatro cero cinco cero siete M tres A) y con Clave Única de Registro de Población QUNA840507HDFRJN05 (QUNA ocho cuatro cero cinco cero siete HDFRJN cero cinco). -----

--TERCERA.-- Ambas partes continúan declarando que concurren a la celebración del presente contrato de promesa de compraventa.-----

En virtud de lo anterior, las partes convienen en otorgar las siguientes: -----

-----CLÁUSULAS-----

--PRIMERA.- **DEL OBJETO.- “LA PARTE PROMINENTE VENDEDORA”**, se compromete a vender de una manera real, definitiva e irrevocable, sin restricción ni salvedad alguna el tablaje resultante de la división del tablaje catastral **NÚMERO TRECE MIL TRESCIENTOS SESENTA**, ubicada en la localidad y municipio de **DZIDZANTUN, YUCATÁN**, descrito y deslindado en la declaración primera punto **III** en favor de **“LA PARTE PROMINENTE COMPRADORA”** o de la persona física o moral que en su momento designe, siempre y cuando se cumplan las condiciones, plazos, formas y se paguen los montos establecidos en las cláusulas que preceden; obligándose también **“LA PARTE PROMINENTE VENDEDORA”** a transferir la propiedad y posesión, a **“LA PARTE PROMINENTE COMPRADORA”**, o de la persona física o moral que en su momento designe, siendo el inmueble resultante de la referida división no éste sujeto a procedimiento de expropiación alguno; no haya ningún juicio pendiente por dirimir con terceros o posibles demandantes en relación con el Inmueble; no exista ningún tercero que pudiera reclamar un mejor derecho para celebrar el presente Contrato o formalizar la operación de compraventa a la que se hacer referencia en el mismo, y no existan reclamos de colindantes o de terceros que aleguen tener derechos sobre el Inmueble, y el inmueble se encuentre libre de gravámenes, inscripciones preventivas de demandas, cargas y afectaciones, sin limitación de uso, posesión, explotación y dominio, libre de adeudos fiscales, por servicios y/o de cualquier otra índole, con los dominios útil y directo, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda y esté dentro de sus linderos, quedando en consecuencia, obligada al saneamiento respectivo para el caso de evicción conforma a derecho, estas obligaciones que se consignan en el presente contrato serán extensivas a los herederos de dicha parte vendedora.-----

--SEGUNDA.- **“LA PARTE PROMINENTE COMPRADORA”**, se obliga y compromete a comprar la **FRACCIÓN 2; TABLAJE MARCADO CON NUMERO CATASTRAL VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE DZIDZANTUN, YUCATÁN**, resultante de la división del **TABLAJE MARCADO CON EL NÚMERO CATASTRAL TRECE MIL TRESCIENTOS SESENTA”**, ubicada en la localidad y municipio de **DZIDZANTUN, YUCATÁN**, descrito y deslindado en la **DECLARACIÓN PRIMERA PUNTO III**, en los términos y condiciones que ese establecen en las cláusulas que preceden el presente contrato de promesa de compraventa y esta obligación que



REGISTRO PÚBLICO DE PROPIEDAD QUE ES INDISPENSABLE PARA LA ESCRITURACIÓN, así como del otorgamiento de la escritura definitiva de compraventa ante fedatario público son y **SERÁN POR CUENTA ÚNICA Y EXCLUSIVA DE “LA PARTE COMPRADORA”**, con excepción el pago del impuesto sobre la renta y el impuesto cedular por enajenación de bienes inmuebles, que de causarse será por cuenta de **“LA PARTE PROMINENTE VENDEDORA”**.-----

--NOVENA.-- Ambas partes se autorizan mutuamente para comparecer ante el Notario Público de su elección para protocolizar el presente contrato promisorio.-----

Por lo que, para debida constancia, se firma el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, en la ciudad de Mérida, Yucatán, **A LOS DOS DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS.**

“LA PARTE PROMINENTE VENDEDORA”

**“LA PARTE PROMINENTE
COMPRADORA”**

**ANGEL GERARDO QUIROGA NAJERA y/o
JOSE ESTANISLAO CANCIN ORTEGA**

**Presidente y Secretario del Consejo de Administración
GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO Q'MAO"
SAPI**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

