

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA O FIDEICOMISO QUE CELEBRAN LA EMPRESA "CONVERLAT, S.A. DE C.V." EN ADELANTE DENOMINADA "EL VENDEDOR", REPRESENTADA POR EL SEÑOR ENRIQUE ZOZAYA DÍAZ Y EL SR. DAVID WILLIAM CONNELL (TAMBIEN CONOCIDO COMO DAVID WILLIAM CONNELL HUBLER), POR UNA PARTE Y POR LA OTRA EL _____, EN ADELANTE LLAMADO "EL COMPRADOR", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES:

DECLARACIONES:

A. EL VENDEDOR declara lo siguiente:

1. Que es una sociedad mercantil debidamente constituida de conformidad con las leyes de México consta en el acta constitutiva de **Converlat S.A. de C.V.**

2.- Que es legítima propietaria de Dos lotes, reconocidos como Fracción con una superficie de 1,466.17 m2 y Fracción con una superficie de 828.33 m2, ambos resultantes de la subdivisión de la parcela 67 Z-1 P1/2, del Ejido Lagunillas, Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Estado de Guerrero, México.

3. Que está en proceso de constituir y construir el régimen de condominio denominado **Los Panchos** y que es su deseo transmitir al comprador el Departamento (____) del edificio _____ este Condominio. Este departamento también será denominado como "el inmueble" o "el departamento" para todos los efectos de este contrato.

4. Que el inmueble está libre de gravámenes o limitación de dominio.

5. Que sus representantes cuentan con las facultades necesarias para celebrar el presente contrato.

B. Declara EL COMPRADOR lo siguiente:

1. El **SR.** _____ que son de nacionalidad ____, mayor de edad y en pleno uso de sus facultades.

BUY-SELL OR TRUST PROMISE, SIGNED BETWEEN THE CORPORATION CALLED "CONVERLAT, S.A. DE C.V.", HEREINAFTER "THE SELLER", REPRESENTED BY MR. ENRIQUE ZOZAYA DÍAZ AND MR. DAVID WILLIAM CONNELL (ALSO KNOWN AS DAVID WILLIAM CONNELL HUBLER) AND MRS. _____, HEREINAFTER CALLED "THE BUYER" IN ACCORDANCE TO THE FOLLOWING REPRESENTATIONS:

REPRESENTATIONS:

A. THE SELLER represents the following:

1. That it is a commercial corporation duly incorporated in accordance to the laws of Mexico, consisting in the articles of incorporation **Converlat, S.A. DE C.V.**

2.- That it is the legitimate owner of Two lots, recognized as Fraction with an área of 1,466.17 m2 and Fraction with an área of 828.33 m2, both resulting from the subdivision of parcel 67 Z-1 P1/2 of Ejido Lagunillas, Municipal de La Union de Isidoro Montes de Ocas, State of Guerrero, Mexico.

3. That it is in process to create and build the condominium regime named **Los Panchos**, and it is its intention to transfer to the buyer the Apartment (____) of the building ____ of this condominium. Such apartment will be known as "the property" or "the apartment" for all purposes of this contract.

4. That the property is free from any encumbrance or domain limitation.

5. That its representatives have enough faculties to sign this contract.

B. THE BUYER represents the following:

1. That **MR.** _____ has the ____ citizenship, of legal age and with full use of his/her faculties.

2. En caso que el comprador sea de nacionalidad mexicana podrá adquirir el departamento objeto de este contrato mediante compraventa en caso de ser extranjero podrá adquirir ese departamento a través de un fideicomiso Mexicano

C. DECLARAN AMBAS PARTES ESTAR DE ACUERDO CON LAS DECLARACIONES ANTERIORES Y EN CONSECUENCIA ES SU DESEO OBLIGARSE CONFORME A LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. Las partes convienen en que el objeto del contrato consistente en que el vendedor promete transmitir al comprador y éste promete adquirir el Departamento (____) del edificio **PAPAYA** del condominio LOS PANCHOS con un área aproximada de _____ metros cuadrados y de acuerdo a los siguientes anexos:

- 1.- **Anexo "1"** Plano de ubicación del Departamento (____) del edificio **PAPAYA** del Condominio LOS PANCHOS.
- 2.- **Anexo "2"** Plano Arquitectónico y Eléctrico del Departamento (____) del edificio **PAPAYA** del Condominio LOS PANCHOS.
- 3.- **Anexo "3"** Lista de especificaciones de terminados del Departamento (____) del edificio **PAPAYA** del Condominio LOS PANCHOS.
- 4.- **Anexo "4"** Programa de Construcción del Departamento (____) del edificio **PAPAYA** del Condominio LOS PANCHOS.

EI COMPRADOR podrá hacer modificaciones menores al proyecto de construcción sin alterar sus características esenciales y el tipo de materiales que utilizará en los terminados de los departamentos están sujetos a la disponibilidad en el mercado pudiendo en su caso, reemplazarse siempre y cuando tenga características similares a la ofrecida.

2. That in the case the buyer has Mexican citizenship can buy the property subject matter of this contract through a buy-sell and in case of being a foreigner can buy said property through a Mexican trust.

C. BOTH PARTIES REPRESENTS TO AGREE WITH THE PRIOR REPRESENTATIONS AND THEREFORE IT THEIR PURPOSE TO BE BOUND UNDER THE FOLLOWING:

CLAUSES:

FIRST. PURPOSE OF THIS CONTRACT. The parties agree that the purpose of this contract consists that the seller promises to transfer to the buyer and the buyer promises to acquire Apartment (____) of building **PAPAYA** of condominium LOS PANCHOS with an approximate area of _____ square meters and in accordance to the following exhibits:

1. **Exhibit "1"** – Site plan of the Apartment (____) for Building **PAPAYA**, condominium LOS PANCHOS.
2. **Exhibit "2"** – Architectural and electrical drawings of the (____) for Building **PAPAYA**, condominium LOS PANCHOS.
3. **Exhibit "3"** – List of the finishes of the (____) for Building **PAPAYA**, condominium LOS PANCHOS.
4. **Exhibit "4"** Construction Program for Apartment (____) of building **PAPAYA** condominium LOS PANCHOS.

THE BUYER will be able to realize minor modifications to the project without altering its essential characteristics and the type of materials that will be used in the finishing of the apartments, any modifications will be subject to availability in market and possibility to replace it as long as it has similar characteristics to the offered options.*You have the right to 3 (three) modifications in floor plans with a

*Se tiene derecho a 3 (tres) modificaciones en plano de departamento con un plazo de máximo 3 semanas después de la firma del presente, cualquier cambio después de la fecha indicada tendrá un costo adicional.

SEGUNDA. PRECIO DEL INMUEBLE Y FORMA DE PAGO.

El precio de la venta del Departamento (___) del edificio **PAPAYA** del Condominio LOS PANCHOS. Es de USD \$ _____ (**dólares americanos 00/100**)

El comprador efectuara los pagos de la siguiente forma:

1.- Un pago de reserva por la cantidad de USD \$ _____ (_____ mil dólares americanos 00/100), el día **de** **del** **20** .

2.- Un primer pago por la cantidad de USD \$ _____ (_____ mil dólares americanos 00/100), el día **de** **del** **20** .

3.- Un segundo pago por la cantidad de USD \$ _____ (_____ dólares americanos 00/100), el día **del mes de** **del** **20** .

4.- Un tercer pago por la cantidad de USD \$ _____ (_____ dólares americanos 00/100), el día **del mes de** **del** **20** .

5.- Un cuarto pago por la cantidad de USD \$ _____ (_____ dólares americanos 00/100), **Contra escritura**.

Los pagos serán transferidos a la siguiente cuenta bancaria

Tipo: DOMESTICA
PAIS: USA
Moneda: USD
Banco: CITIBANK
Dirección Banco: 111 WALL ST, NEW YORK CITY NY, 10005
Aba Routing / Bank ID: 021000089
Beneficiario: INTERCAM BANCO SA IBM
Cuenta # 36314896
Dirección: Rio Tiber #67. Col. Cuauhtémoc.
FURTHER CREDIT TO: CONVERLAT SA DE CV
NUMERO REFERENCIA: 00111750493

maximum period of 3 weeks after the signature of the present, any change after the date indicated will have an additional cost.

SECOND. PRICE OF THE PROPERTY AND FORM OF PAYMENT.

The price of the sale of the Apartment (___) of building **PAPAYA** of Condominium LOS PANCHOS, is USD \$ _____ (**American dollars 00/100**).

The buyer will do the payment in the following manner:

1. - A reserve payment for the amount of USD \$ _____ .00 (_____ thousand American dollars 00/100) on the **day of** , **20** .

2. - A first payment for the amount of USD \$ _____ (_____ thousand American dollars 00/100) on the **day of** , **20** .

3.- A second payment for the amount of USD \$ _____ (_____ thousand American dollars 00/100) on the **day of** , **20** .

4. - A third payment for the amount of USD \$ _____ (_____ thousand American dollars 00/100) on the **day of** , **20** .

5.- A fourth payment for the amount of USD \$ _____ (_____ American dollars 00/100) **Upon Title**.

The payments will be transferred to the following bank account:

Wire Type: DOMESTIC
Country: USA
Account Currency: USD
Bank: CITIBANK
Bank Address: 111 WALL ST, NEW YORK CITY NY, 10005
Aba Routing / Bank ID: 021000089
Recipient Name: INTERCAM BANCO SA IBM
Account # 36314896
Address: Rio Tiber #67. Col. Cuauhtémoc.
FURTHER CREDIT TO: CONVERLAT SA DE CV
REFERENCE NUMBER: 00111750493

Ambas partes convienen que en caso de que el vendedor complete la construcción con anticipación a la fecha programada, entonces el comprador podrá pagar también de manera anticipada el precio en su totalidad y recibir la posesión del inmueble.

TERCERA. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

El Vendedor se obliga a lo siguiente:

- 1.- Construir el Departamento (____) del edificio **PAPAYA** del condominio LOS PANCHOS, de acuerdo al programa, planos y especificaciones anexas.
- 2.- Constituir el régimen de condominio del edificio **PAPAYA** del condominio LOS PANCHOS.
- 3.- Escriturar el Departamento (____) del edificio **PAPAYA** del condominio LOS PANCHOS, a nombre del Comprador.
4. Proporcionar al comprador la documentación necesaria para que pueda formalizar el presente contrato.

CUARTA. OBLIGACIONES COMPRADOR.

El Comprador se obliga a lo siguiente:

- 1.- Tramitar, por su cuenta y costo, el permiso de Fideicomiso a más tardar _____, **20**__, en caso de ser extranjero, ante la institución fiduciaria de su elección.
- 2.- Efectuar los pagos correspondientes en las fechas previstas en este contrato.
- 3.- Recibir el Departamento (____) del edificio **PAPAYA** del Condominio LOS PANCHOS, el día de la entrega que será el día _____, **20**__.
- 4.- Tramitar, por su cuenta y costo, la escritura pública que formalice este contrato con un notario público en Zihuatanejo Guerrero, de su elección, a la fecha de entrega del Departamento.

QUINTA. PENALIDADES DEL VENDEDOR.

El vendedor está de acuerdo en que, si por su culpa se retrasa en la fecha pactada, para la

Both parties mutually agree that if the seller completes construction earlier than the date scheduled for completion, then the buyer can pay in advance the full price and receive possession of the property.

THIRD. OBLIGATIONS OF THE SELLER.

The Seller binds to the following:

1. To build the Apartment (____) for Building **PAPAYA** of Condominium LOS PANCHOS, according to the plans and specifications attached.
2. To establish the condominium regime for Building **PAPAYA**, condominium LOS PANCHOS.
3. To provide the title of the (____) for Building **PAPAYA**, condominium LOS PANCHOS, to the Purchaser.
4. Provide to the buyer the documents required to formalize this agreement.

FOURTH. BUYERS OBLIGATIONS.

The buyer binds to the following:

1. To obtain at, its own cost and expense, the trust permit no later than _____, **20**__, in case of being a foreigner, before the bank trust that the buyer chooses.
2. To Make the corresponding payments on the dates provided by this contract.
3. To receive possession of the Apartment (____) for Building **PAPAYA**, Condominium LOS PANCHOS, on the _____, **20**__.
4. To obtain, at its own cost and expense, the public deed that formalizes this contract, with notary public of Zihuatanejo, Guerrero, chosen by the buyer, on the date of the delivery of the possession.

FIFTH. SELLER PENALTIES.

The seller agrees that a delay of the final delivery of (____) for Building **PAPAYA**,

entrega final del Departamento (____) del edificio **_PAPAYA_** del Condominio LOS PANCHOS, el Comprador tendrá el derecho de ejercer, cualquiera de las siguientes opciones:

1. El comprador podrá descontar del pago final la cantidad de \$1,000.00 dólares americanos por cada mes de retraso al Vendedor.

SEXTA. PENALIDADES DEL COMPRADOR.

El Comprador está de acuerdo en que si se retrasa en el depósito de cualquier cantidad a que hace referencia el presente contrato, el Vendedor tendrá derecho de ejercer, cualquiera de las siguientes opciones:

1. Si el Comprador se retrasa en cualquier pago establecido en este contrato pagará un interés moratorio de 2% mensual sobre saldos insolutos. En caso de que el retraso se tarda más de 30 días naturales, el Vendedor puede rescindir el presente contrato y quedar como pena convencional el 20% del precio.

2. Cualquier retraso en sus pagos, causará un retraso en la construcción y librara al vendedor de alguna penalidad por dicho retraso. Al igual que cualquier retraso en la toma de decisiones respecto a los cambios arquitectónicos realizados durante el proceso de construcción.

Ante la falta de cualquier deposito a cargo de **EL COMPRADOR** por un periodo de 10º días naturales , **EL VENDEDOR** estará facultado a avisar por escrito al **COMPRADOR** que el presente contrato de promesa queda automáticamente rescindido, sin necesidad de declaración judicial alguna, por lo que el **VENDEDOR** quedará liberado de cualquier obligación con respecto a este instrumento y devolverá al **COMPRADOR** los depósitos recibidos descontando un 20% (veinte por ciento) como pena convencional, importe que le entregará hasta que logre vender el mismo departamento, quedando, el **VENDEDOR** en entera libertad de vender "El Departamento" a cualquier interesado.

SÉPTIMA. NOTIFICACIONES. Para los efectos del presente contrato, así como cualquier notificación relacionada con el mismo, las partes señalan los siguientes domicilios o correos electrónicos:

Condominium LOS PANCHOS , caused by the seller, the BUYER shall be entitled to exercise any of the following options:

1. The buyer may deduct \$1,000.00 USD per month for each month of delay from the final payment price.

SIXTH. BUYER PENALTY.

The buyer agrees that any delay in the deposit of any amounts referred to in this contract, the Seller shall be entitled to exercise the following options:

1. If the buyer is late in any payment established in this contract, he/she will pay a monthly penalty interest of 2% on the outstanding balance. In the event that the delay takes more than 30 calendar days, the seller may terminate this contract and remain with 20% of the price as a conventional penalty.

2. Any delay in payment can cause a delay in construction and will relieve the Seller of any delay penalties. This is also valid for any delay in the definition of the architectonic changes made by the buyer during the construction process.

In the absence of any deposit charged to **THE BUYER** for a period of 10 natural days or more, **THE SELLER** will be entitled to notify the **BUYER** in writing that this present contract is automatically rescinded, without any judicial declaration, therefore the **SELLER** will be free from any obligation with respect to this instrument and will return to the **BUYER** the deposits received, discounting 20% (twenty percent) as a conventional penalty, amount that will be delivered to him until the same apartment is sold, leaving the **SELLER** in complete freedom to transfer "The Apartment" to any interested person.

SEVENTH. NOTICES. For the purposes of the contract, and any notice related to this contract, the parties establish the following addresses or email addresses:

VENDEDOR: enrique@zozayaarquitectos.com
dconnell@mexicolaw.com.mx

SELLER: enrique@zozayaarquitectos.com
dconnell@mexicolaw.com.mx

COMPRADOR:

BUYER:

OCTAVA. ARBITRAJE. Cualquier desavenencia relacionada con este contrato se someterá a la competencia de los tribunales de la Ciudad de Zihuatanejo, Guerrero, México, renunciando a cualquier fuero que por razón de sus domicilios tuvieran o llegaran a tener.

EIGHTH. ARBITRATION. Any dispute relating to this contract shall be submitted to the jurisdiction of the courts of the city of Zihuatanejo, Guerrero, Mexico, waiving any jurisdiction that by reason of their homes or had reached to have.

NOVENA. IDIOMAS. Las partes acuerdan que el presente contrato se firma en idiomas inglés y español y la versión en español prevalecerá sobre la versión en inglés.

NINTH. LANGUAGES. The parties agree that this contract is signed in English and Spanish, and the Spanish version of this contract will prevail over the English version.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su contenido y alcances legales, lo firman _____ a _____ los _____ en _____
Zihuatanejo, Guerrero, México.

By signing this contract all parties are aware of its contents and legal scope. Signed this _____ in _____
Zihuatanejo, Guerrero, Mexico.

VENDEDOR / SELLER
CONVERLAT, S.A. DE C.V.

Representada por/Represented by Mr./Sr. ENRIQUE ZOZAYA DIAZ

**Representada por/Represented by Mr./Sr. DAVID WILLIAM CONNELL (TAMBIEN
CONOCIDO COMO DAVID WILLIAM CONNELL HUBLER)**

COMPRADOR / BUYER

SR. _____