

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

**CARÁTULA
DATOS GENERALES PROMITENTE COMPRADOR**

Nombre:	MARTIN WAINER
Dirección:	AV JESUS DEL MONTE 42 INT. TORRE A DEP 901, COL. HACIENDA DE LAS PALMAS. CP 52763, HUIXQUILUCAN, EDO. DE MEXICO. MEXICO
Nacionalidad:	ARGENTINA
Correo electrónico:	martin.wainer@gmail.com
Teléfono fijo:	
Celular:	556-783-6621
RFC:	WAMA731116ITA
Estado Civil:	SOLTERO
Actividad económica:	COMERCIANTE

DATOS UNIDAD

Número	Tipo	Superficie Aproximada
04	1 RECAMARA	66.55 M2

Precio	\$3,100,000.00 MXN	Fecha de pago
Apartado:	\$100,000.00 MXN	15 DE JUNIO, 2021.
Enganche	\$2,690,000.00 MXN	16 DE JUNIO, 2021.
Saldo	\$310,000.00 MXN	De conformidad con el Anexo 4

FECHA DE FIRMA 16 DE JUNIO	MARTIN WAINER FIRMA DEL CLIENTE
--------------------------------------	--

Ambas partes reconocen que la información contenida en presente carátula (la "Carátula") es verdadera y que ésta forma parte integrante del Contrato.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRA POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "**CABOCANREALESTATE**" S.A. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR ALEJANDRO PATIÑO ACEVEDO, A QUIEN PARA LOS FINES DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO LA "**PROMITENTE VENDEDORA**" Y DE LA OTRA PARTE, LA PERSONA IDENTIFICADA EN LA CARÁTULA DEL PRESENTE CONTRATO, A QUIEN PARA LOS FINES DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ COMO EL "**PROMITENTE COMPRADOR**" MISMO QUE CELEBRAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

PRIMERA.- La **Promitente Vendedora**, bajo protesta de decir verdad y por conducto de su representante legal declara que:

1.- Es una persona moral, constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("**México**"), la cual tiene como objeto social entre otras actividades: la adquisición, arrendamiento, venta, comercialización y desarrollo de bienes inmuebles, así como la celebración de toda clase de contratos relacionados con el objeto social.

2.- Lo anterior se acredita en términos de la escritura pública número 2,936, de fecha 9 de septiembre de 2020, otorgada ante la fe del licenciado César Ulyses Orozco Carrillo, Notario Público Suplente número 60, en Playa del Carmen, del estado de Quintana Roo, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ("**RPPC**") en su delegación de Playa del Carmen, Quintana Roo.

3.- Se encuentra debidamente inscrita ante el Servicio de Administración Tributaria ("**SAT**") bajo el Registro Federal de Contribuyente ("**RFC**") CAB2009093A8, con domicilio social ubicado en Carretera Federal Playa del Carmen – Cancún, lote 9, local 29, colonia El Tigriño, en la ciudad de Playa del Carmen, Quintana Roo, México.

4.- Su representante cuenta con las facultades necesarias para actuar en su nombre y representación, mismas que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna.

SEGUNDA.- De la propiedad.

1.- La propiedad es la que se identifica como **lote 001-11, región 004, supermanzana 000, manzana 129, en la localidad de Tulum, municipio de Tulum, Quintana Roo**, al cual se le denominará en lo sucesivo como el "**Predio**".

2.- Sobre el **Predio** se construirá el desarrollo inmobiliario denominado "**LIK TULUM**", el cual estará sujeto al régimen de propiedad en condominio, que la **Promitente Vendedora** se compromete a constituir, antes de llevar cabo la formalización del contrato definitivo de compraventa ante notario público.

3.- Formará parte del régimen de propiedad en condominio la unidad debidamente descrita e identificada en la **Carátula** del presente contrato, misma que en lo sucesivo se le denominará como la "**Unidad**". La **Unidad** se entregará tal y como se describe en el **Anexo 1**, mismo que se agrega al presente contrato y que firmado por las partes forma parte integrante del mismo, consistente en la identificación y descripción total de la **Unidad**. El **Promitente Comprador** adquiere la **Unidad** ad-corpus, por lo que las medidas son solo aproximadas, por lo tanto no serán utilizadas para ningún tipo de ajuste en el precio de la **Unidad**.

TERCERA.- Declara el **Promitente Comprador**, bajo protesta de decir verdad:

1.- Que es una persona moral cuyos datos generales son los asentados en la Caratula del presente contrato; quien concurre a la celebración del presente contrato por su propio derecho y con capacidad legal suficiente para obligarse en los términos del mismo.

2.- Que cuenta con las facultades, capacidad económica y experiencia necesaria para dar debido cumplimiento a las obligaciones prometidas en virtud del presente contrato y que los recursos con los que pagará el **Precio** de la **Unidad**, provienen de un origen lícito.

3.- Que conoce el **Predio**, de igual manera manifiesta que conoce en su totalidad el proyecto denominado **LIK TULUM** y por tanto las condiciones legales del mismo, así como las características de la **Unidad**, materia del presente contrato.

4.- Que es su deseo celebrar el presente contrato de promesa de compraventa, por lo que llegada la fecha para la celebración del **Contrato Definitivo**, el **Promitente Comprador** deberá formalizarlo en escritura pública, lo anterior será válido siempre y cuando el **Promitente Comprador** haya cumplido plenamente con todas y cada una de las obligaciones que se desprenden del presente instrumento y muy especialmente haya cubierto el precio de la **Unidad** que se pacta, indica y compromete en la cláusula segunda del presente contrato.

Al **Promitente Comprador** y la **Promitente Vendedora** se les denominará de manera conjunta como las "**Partes**" y a cada una de manera individual como la "**Parte**".

CUARTA.- Las **Partes** de común acuerdo declaran que:

1.- Están de acuerdo en obligarse y contratar en los términos y condiciones previstos en el presente contrato.

2.- Estipulan y reconocen que los anexos y la **Carátula** de este contrato son parte integrante del mismo, por lo que deberán interpretarse, ejecutarse y concluirse de acuerdo con la información contenida en cada uno de ellos.

3.- La información que proporcionó cada **Parte** para la celebración de este contrato es verdadera y completa y que entendieron el alcance y contenido del presente contrato.

4.- Su voluntad se encuentra libre de error, dolo violencia o cualquier otro vicio del consentimiento, por lo que están de acuerdo en celebrar el presente contrato.

Expuesto lo anterior, las **Partes** otorgan para el cumplimiento del presente Contrato, las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- **OBJETO**. Ambas **Partes** convienen expresamente en este acto, en celebrar ante notario público, un contrato definitivo de compraventa en virtud del cual la **Promitente Vendedora** transmita a favor del **Promitente Comprador** la propiedad de la **Unidad** (en lo sucesivo referido como el "**Contrato Definitivo**"), bajo la modalidad ad-corpus, en la fecha y términos que se estipulan más adelante.

Para efectos de lo anterior, la **Promitente Vendedora** conviene en este acto que a la fecha

de la celebración del **Contrato Definitivo**, la **Unidad**, estará al corriente en el pago de sus contribuciones municipales, estatales y federales, servicio de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, cuotas de administración y condominales, así como libre de gravamen y sin limitación alguna que afecte la **Unidad**.

SEGUNDA.- PRECIO. Las **Partes** convienen como precio justo, total y único de la **Unidad**, descrita en el **Anexo 1** del presente contrato, será la cantidad total establecida en la **Carátula** del presente Contrato, en lo sucesivo referido como el "**Precio**".

TERCERA.- FORMA DE PAGO DEL PRECIO. El **Promitente Comprador** se obliga en este acto a cubrir a favor de la **Promitente Vendedora**, el **Precio** de la **Unidad**, de conformidad con lo establecido en la **Carátula y el Anexo 4** del presente contrato.

Ambas **Partes** acuerdan que los pagos a realizar, serán efectuados **únicamente** mediante transferencia electrónica desde una cuenta bancaria a nombre del **Promitente Comprador**, a la cuenta que se identifica plenamente en el **Anexo 3**.

El **Promitente Comprador** acepta que de conformidad con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, **NO** realizará el depósito de cantidades en efectivo a la cuenta de la **Promitente Vendedora**, en una cantidad mayor a la permitida por el artículo 32 de la citada Ley bajo pena de Rescisión del Contrato.

Si la fecha para realizar un pago, conforme a las fechas estipuladas en la presente cláusula resultare ser inhábil, el **Promitente Comprador** se obliga a realizar el pago correspondiente el día hábil inmediato posterior, entendiéndose por hábiles todos los días excepto los sábados y domingos y los días en que las instituciones bancarias en México estén autorizadas para permanecer cerradas.

El **Promitente Comprador**, podrá realizar transferencias electrónicas por concepto de pagos anticipados, cuando así lo desee, a la cuenta proporcionada en el **Anexo 3**, debiendo de notificar por escrito a la **Promitente Vendedora**, el monto depositado, así como enviar el comprobante respectivo.

CUARTA.- ENTREGA DE LA POSESIÓN. La **Promitente Vendedora** se obliga a entregar la posesión de la **Unidad** a más tardar el día **30 de julio de 2022**, previa firma del acta de entrega correspondiente, siempre y cuando el **Promitente Comprador** hubiere efectuado los pagos estipulados en la **Carátula** del presente contrato. A partir de la fecha de firma del acta de entrega, comenzará a correr la garantía por vicios ocultos de la **Unidad**, el cual tendrá una vigencia de un año calendario.

En el supuesto de que el **Promitente Comprador** incurriera en mora respecto de cualquiera de los pagos estipulados en la **Carátula** del presente contrato, el plazo de entrega de la posesión de la **Unidad** se tendrá por ampliado en forma automática, tantos días calendario, como el **Promitente Comprador** hubiere incurrido en mora respecto del pago del **Precio**.

Ambas **Partes** acuerdan que en el evento de que la **Promitente Vendedora**, se vea imposibilitada para entregar al **Promitente Comprador**, la posesión de la **Unidad** en la fecha señalada en el primer párrafo de esta cláusula, la **Promitente Vendedora** tendrá un periodo de gracia de 90 días naturales adicionales para realizar la entrega de la posesión aludida en la presente cláusula, sin que dicho periodo de gracia pueda ampliarse, salvo pacto en contrario que realicen por escrito las **Partes**.

El cómputo del periodo de gracia, mencionado en el párrafo anterior, iniciará el día

inmediato posterior a la fecha establecida para la celebración del **Contrato Definitivo**.

Las **Partes** convienen de mutuo acuerdo que, a partir de la fecha de entrega de la posesión física de la **Unidad** al **Promitente Comprador**, correrán por cuenta exclusiva de este último:

1. El pago de la cuota de mantenimiento que al efecto señale la **Promitente Vendedora**, la cual podrá ser mensual, semestral o anual, según se señale en su momento oportuno y deberá ser cubierta por anticipado; y
2. El pago de cualesquiera servicios necesarios para el normal funcionamiento de la **Unidad**, los cuales de manera enunciativa, más no limitativa corresponden a: **i)** energía eléctrica; **ii)** agua; **iii)** teléfono; **iv)** televisión por cable, entre otros.

Para realizar la notificación de entrega de la **Unidad** al **Promitente Comprador** ambas **Partes** aceptan y reconocen que podrá hacerse mediante correo electrónico a la dirección establecida en la **Carátula** del presente contrato.

El **Promitente Comprador** se obliga a recibir la **Unidad** en la fecha y hora que ambas **Partes** de común acuerdo han establecido en el presente contrato, mediante un acta debidamente suscrita en la que se describa la superficie de la **Unidad** y el estado en que la misma es entregada. Si el **Promitente Comprador** comparece a recibir la **Unidad** y suscribe el acta de entrega, a partir de ese momento se entenderá que ha recibido en forma material la **Unidad** para todos los efectos legales y contractuales a que haya lugar.

A partir de la fecha del acta de entrega el **Promitente Comprador** dispondrá de 30 días naturales de garantía para aparatos eléctricos, otorgada por la **Promitente Vendedora**. Esta garantía será válida sólo en aparatos eléctricos que presenten daño de fabricación y en ningún caso por desperfectos ocasionados por mal uso. En caso de haber pasado los 30 días, el **Promitente Comprador** deberá ponerse en contacto directamente con el proveedor. El **Promitente Comprador** en este acto se obliga a respetar y por lo mismo a seguir el procedimiento para reportar los vicios ocultos y solicitar garantías de aparatos electrodomésticos.

La **Unidad** se entregará según las especificaciones descritas en el **Anexo 1** y que forman parte del diseño general del proyecto.

QUINTA.- CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DEFINITIVO. Las **Partes** convienen en este acto en celebrar el **Contrato Definitivo** ante la fe del notario público número 91 del estado de Quintana Roo, en la misma fecha de entrega de la **Unidad**, es decir el **30 de julio de 2022** siempre y cuando se haya cubierto en su totalidad el precio de la **Unidad**, salvo lo estipulado en el tercer párrafo de la cláusula cuarta del presente contrato.

SEXTA.- CONDICIONES PARA ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA. Ambas **Partes** convienen en este acto que la **Promitente Vendedora** celebrará el **Contrato Definitivo** dentro del plazo estipulado en la cláusula quinta del presente contrato, siempre y cuando el **Promitente Comprador**:

- 1.- Cubra el precio de la **Unidad** en estricta observancia del calendario de pagos establecido en la **Carátula** del presente contrato.
2. No comprometa, ceda o afecte en forma alguna, cualquiera de los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, sin la previa autorización por escrito en dicho sentido por

parte de la **Promitente Vendedora**, haciéndose mención especial de la posesión de la **Unidad**, en fecha anterior a la celebración del **Contrato Definitivo**.

3.- El Promitente Comprador dé cumplimiento a las disposiciones establecidas por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, en cuanto al cumplimiento de pago con dinero en efectivo y proporcione información siempre que la **Promitente Vendedora** lo solicite.

En el supuesto de que el **Promitente Comprador** incumpla con cualquiera de las condiciones estipuladas en la presente cláusula, la **Promitente Vendedora** quedará liberada de celebrar el **Contrato Definitivo** sin responsabilidad alguna a su cargo, hasta en tanto el **Promitente Comprador** subsane de manera fehaciente, el incumplimiento o incumplimientos, cometidos ampliándose en forma automática el plazo estipulado en la cláusula quinta del presente contrato, en tanto el incumplimiento por parte del **Promitente Comprador** subsista.

SÉPTIMA.- RÉGIMEN CONDOMINAL Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO. Con respecto al régimen de propiedad en condominio bajo el cual se encontrará sujeta la **Unidad**, una vez concluida la construcción del desarrollo y la constitución del régimen, el **Promitente Comprador**, se obliga en este acto a cumplir de manera formal y puntual con todos y cada uno de sus términos, haciéndose mención especial del reglamento del régimen de propiedad en condominio de **LIK TULUM**.

El **Promitente Comprador** se obliga a pagar las cuotas de mantenimiento que al efecto señale la administración del condominio **LIK TULUM**, a partir de la fecha de entrega de la posesión de la **Unidad**. Dichas cuotas de mantenimiento deberán ser cubiertas por el **Promitente Comprador** dentro de los primeros cinco días de cada mes, por anticipado, de lo contrario se generará a su cargo, en concepto de pena convencional, el pago del 5% (cinco por ciento) mensual, sobre monto total de la cuota de mantenimiento y así sucesivamente durante el tiempo que dure el incumplimiento.

OCTAVA.- ENTREGA DE DOCUMENTOS. La **Promitente Vendedora** en este acto se obliga y compromete a tramitar, pagar y entregar al notario, todos y cada uno de los documentos que le correspondan de conformidad con la legislación vigente y aplicable a su cargo relativa a la **Unidad**, con 7 días hábiles de anticipación a la firma del **Contrato Definitivo**.

NOVENA.- CESIÓN DE DERECHOS. En el caso que el **Promitente Comprador** desee ceder a terceras personas los derechos que adquiere por virtud del presente contrato, estará obligado a obtener previamente la autorización por escrito de la **Promitente Vendedora**. En el supuesto de que se lleve a cabo la cesión de derechos, el **Promitente Comprador** tendrá que pagar a la **Promitente Vendedora** el 5% (cinco por ciento) respecto del precio total de la Unidad por concepto de la cesión del contrato.

Una vez obtenida la autorización por escrito por parte de la **Promitente Vendedora**, el **Promitente Comprador** deberá insertar en el contrato de cesión, una cláusula que indique claramente que el nuevo **Promitente Comprador** adquirirá todos los derechos y obligaciones que se mencionan en el presente contrato frente a la **Promitente Vendedora**. La falta de inserción de la cláusula mencionada, en el contrato de cesión de derechos, tendrá como resultado que dicho contrato no sea válido ni tenga significado legal alguno y dará motivo a la rescisión y cancelación del presente instrumento.

DÉCIMA.- CAUSALES DE RESCISIÓN. Se establecen como causales de rescisión imputables

al **Promitente Comprador** si incurre en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) La falta de pago puntual de una o más de las cantidades descritas y relacionadas en la **Carátula**, como contraprestación pactada por el objeto del presente contrato.
- b) La cesión de sus derechos en violación a lo estipulado en la cláusula novena del presente instrumento.
- c) En caso de no presentarse a la firma del contrato definitivo en escritura pública dentro de los 45 días siguientes a la fecha de entrega de posesión de la Unidad.
- d) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente contrato.

Se establecen como causales de rescisión imputables a la **Promitente Vendedora** si incurre en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) La falta de entrega oportuna de la **Unidad** en los términos y plazos pactados en el presente contrato.
- b) Una vez cumplidas las obligaciones de pago a cargo del **Promitente Comprador** negarse a formalizar el **Contrato Definitivo** en escritura pública.
- c) Si se abstudiese de proporcionar al notario ante el cual se elaborará y otorgará la escritura pública, la documentación necesaria para el otorgamiento del **Contrato Definitivo** de compraventa, los elementos que le competan para ello, o bien si elaborada la escritura pública no concurre a la firma de la misma.
- d) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente contrato.

DÉCIMO PRIMERA.- INCUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN DE CONTRATO. En el supuesto que la **Promitente Vendedora** incurriere en incumplimiento de sus obligaciones establecidas en las cláusulas de este contrato, ocasionando la rescisión del mismo, establece como pena convencional sustitutiva de daños y perjuicios, a favor del **Promitente Comprador** la devolución de la cantidad que haya entregado este último a la **Promitente Vendedora** más la cantidad única equivalente al 10% (diez por ciento) del **Precio** de la **Unidad**.

Para el caso que la **Promitente Vendedora** incurra en incumplimiento y deba pagar la pena señalada en el párrafo inmediato anterior, se obliga a devolver dichas cantidades al **Promitente Comprador**, en un plazo no mayor a 15 (quince) días hábiles contados desde la fecha de aviso efectivo de incumplimiento.

En caso de falta de pago oportuno por el **Promitente Comprador**, de cualquiera de las cantidades establecidas en la **Carátula** del presente contrato, se establece como penalización un pago por la cantidad que resulte de aplicar el 10% (diez por ciento) sobre precio total de la **Unidad**. El **Promitente Comprador** acepta expresamente que la **Promitente Vendedora** retenga dicha penalización en el caso referido en el presente párrafo, en el caso en que no hubiera cubierto el referido 10% (diez por ciento) se obliga a pagar a la **Promitente Vendedora**, dicha cantidad.

En el supuesto de que el **Promitente Comprador** hubiere entregado a la **Promitente**

Vendedora un monto mayor al 10% (diez por ciento) del Precio de la **Unidad**, la **Promitente Vendedora** le devolverá al **Promitente Comprador**, dentro de los 15 días hábiles siguientes a partir de la fecha del incumplimiento, el monto excedente.

Ambas **Partes** podrán justificar causas de fuerza mayor y mediante acuerdo mutuo podrán acordar no hacer valer las penalizaciones establecida en esta cláusula.

DÉCIMO SEGUNDA.- CAUSAS DE FUERZA MAYOR. Las **Partes** acuerdan que en el caso en que ocurran eventos de fuerza mayor, en los que no intervenga la voluntad de las **Partes**, tales como eventos de la naturaleza, de las autoridades competentes, guerras, revueltas, actos de terror y en general, cualquiera de naturaleza ajena a la voluntad de las **Partes**, los plazos y fechas establecidos en el presente contrato serán prorrogados en los mismos plazos en que tales eventos obstaculicen o impidan la realización y cumplimiento del objeto del presente contrato.

DÉCIMO TERCERA.- DE LOS COSTOS Y GASTOS. Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de la celebración presente contrato, de la formalización del **Contrato Definitivo**, de la ejecución o rescisión, del presente contrato, serán por cuenta única y exclusiva del **Promitente Comprador**, con excepción del pago de impuesto sobre la renta que será por cuenta de la **Promitente Vendedora**.

DÉCIMO CUARTA.- DOMICILIOS DE LAS PARTES. Todos los avisos y notificaciones que las **Partes** demandasen con relación al presente contrato se harán por escrito y se enviarán por correo electrónico, con acuse de recibo o por cualquier otro medio que establezca la legislación aplicable y que se asegure que el destinatario recibió dicha notificación. Las **Partes** señalan como sus domicilios los siguientes:

1.- La Promitente Vendedora:

Domicilio: Carretera Federal Playa del Carmen Cancún, lote 9, local 29, colonia El Tigrillo, Playa del Carmen, Quintana Roo, México.

Teléfono: +52 (984) 1280407

Correo electrónico: apatino2@maxproperties.com.mx

2.- El Promitente Comprador:

Domicilio: Señalado en la Carátula

Teléfono fijo y móvil: Señalado en la Carátula

Correo electrónico: Señalado en la Carátula

DÉCIMO QUINTA.- RELACIÓN DE NEGOCIOS. La **Promitente Vendedora** y el **Promitente Comprador** hacemos constar que no existe entre nosotros relación de negocios formal y cotidiana tal y como se define en el artículo tercero de las reglas de carácter general a que se refiere la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

De igual forma, las Partes acuerdan mutuamente en dar cumplimiento a la legislación vigente y aplicable en relación con el tratamiento de los datos personales de conformidad con la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares.

DÉCIMO SEXTA.- APARTADOS Y CLASULADO DEL PRESENTE CONTRATO. Las **Partes** acuerdan y pactan, que los apartados y el clausulado del presente contrato son exclusivamente para fines de claridad en la redacción. Ninguna cláusula, inciso o apartado puede ser interpretado o forzado su cumplimiento de manera aislada del total y del contexto del mismo,

invariablemente la interpretación del presente contrato será como una unidad que forma un todo y refleja la voluntad de las **Partes** para obligarse y comprometerse.

Cualquier pacto, acuerdo de voluntades, representaciones, interpretaciones o cualquier otra forma de expresar la voluntad verbal o por escrito diferente al contenido del presente contrato y sus anexos, solo tendrá valor al estar reflejado en un convenio modificatorio, debidamente firmado por ambas **Partes**, subsistiendo íntegramente el presente contrato, salvo las modificaciones acordadas.

DÉCIMO SÉPTIMA.- INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN. Para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, las **Partes** se someten expresamente a la legislación aplicable del Estado de Quintana Roo y a la jurisdicción y competencia de los tribunales competentes de la ciudad de Playa del Carmen, Quintana Roo, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que, por razón de su actual o futuro domicilio, por razón de la ubicación de la **Unidad** o por cualquier otra causa pudiere llegar a corresponderles.

Ambas **Partes** manifiestan que es su libre y espontánea voluntad celebrar el presente contrato y habiéndolo leído y bien enteradas las partes de su contenido, de su alcance legal, de sus declaraciones y cláusulas lo firman como muestra de su aceptación en la ciudad de Playa del Carmen, municipio de Solidaridad, estado de Quintana Roo, México, en la fecha establecida en la **Carátula** de presente contrato.

Promitente Vendedora

"CABOCANREALESTATE", S.A. de C.V.

Alejandro Patiño Acevedo

Promitente Comprador

MARTIN WAINER

ANEXOS

- ANEXO 1 Descripción de la Unidad**
- ANEXO 2 Plano de la Unidad**
- ANEXO 3 Datos de cuentas bancarias**
- ANEXO 4 Programa de Pagos**

ANEXO 1

DESCRIPCION DE LA UNIDAD



LIK TULUM

Madera de Tzalam clorada en toda la carpintería, desde puertas, closets, cocinas integrales, así como detalles en repisas lambrines o cubiertas de mesa y barandales.

En puertas exterior de madera maciza y en puertas interiores tipo tambo con jaladeras en acero inoxidable acabado negro mate.

Cancelería de ventanas de aluminio en Negro mate, con sistema de apertura como lo muestra el plano.

Barandales de herrería, colocado en balcones abiertos, medios balcones y balcones interiores.

Piso porcelanico Stuc White, en medidas de 59.4 x 59.4 cm con acabado blanco natural mate, de línea URBATEK de PORCELANOSA. Junteado fino con cemento blanco. Zoclos en donde este colocado el piso.

Piedra sedimentaria en algunas unidades. Colocado en muros de acento donde el área a ocupar será de piso a techo.

Mosaico Artesanal de pasta (Diseño LIK), colocado en interiores de los departamentos en piso del área de cocina y en muro de lavamanos.

Cerámico de Madera (Manhattan Cognac, en regaderas de baños de los departamentos.

Ventiladores. Con Spot en negro mate galvanizado,, colocado en el techo de interiores de departamentos.

Spots negro mate Galvanizado, luminarias empotrables fijos de aluminio con colocadas en techos de exteriores e interiores.

Arbotante Negro Mate Galvanizado, colocado en muro de forma descendente sobre lavamanos y a doble dirección en exteriores.



Lámparas colgantes en negro mate galvanizado colocadas en techo de interiores, de mayor diámetro en comedor y menor diámetro en buro de habitación.

Reflector Sumergible, colocado en muro bajo de interiores de albercas en departamentos y de área común.

Minisplits Inverter, colocados en interiores de áreas comunes y de todos los departamentos, con medida a especificar según su ubicación.

Muebles de Baño marca Helvex o similar.

Monomando Premier y alto Premier, de lavamanos marca Helvex o similar, colocados en los departamentos y Roof top.

Regadera Negro Satinado, marca Helvex o similar colocada en todas las regaderas de los departamentos.

Parrilla Eléctrica, de Cristal Vitroceramico y maraco de acero inoxidable, marca Teka, de dos quemadores para los estudios y dptos. y de 4 quemadores para los Pent-houses.

Fregaderos de una tina, negro satinado marca Teka, en áreas de cocinas de las unidades.

Campanas de cocina empotrables en estudios y Deptos. y de campana en los Pent-houses.



ANEXO 2

UNIDAD 104



1if tulum
style Apartments



Departamento 1 recámara PB

66.55 m²