

**CARATULA DE CONTRATO DE PROMESA  
DE CELEBRAR UN CONTRATO FUTURO DE COMPRAVENTA  
DATOS GENERALES DEL CONTRATO Y LOS CONTRATANTES.**

<b>APARTADO I "EL PROMITENTE VENDEDOR"</b>	
<b>EL PROMITENTE VENDEDOR</b>	"DESARROLLO HOLISTICO CHICXULUB", S.A. DE C.V.
<b>DOMICILIO DEL PROMITENTE VENDEDOR</b>	PREDIO MARCADO CON EL NÚMERO TRESCIENTOS VEINTIDÓS DE LA CALLE DIECISÉIS, ENTRE CALLE TREINTA Y UNO Y CALLE TREINTA Y TRES DE LA COLONIA MONTEBELLO, DE LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN.
<b>APARTADO II "EL PROMITENTE COMPRADOR"</b>	
<b>EL PROMITENTE COMPRADOR</b>	.XXXXXXXXXX.
<b>DOMICILIO DEL PROMITENTE COMPRADOR</b>	PREDIO MARCADO CON EL NÚMERO XXXX DE LA CALLE XXXX DE LA COLONIA XXXX, DE LA CIUDAD DE XXXX, XXXX.
<b>GENERALES DEL PROMITENTE COMPRADOR</b>	EL SEÑOR <b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b> , MANIFIESTA SER XXXXXXXX, NATURAL Y VECINO DE XXXXXXXX, NACIDO EL DÍA XXXXXXXX DE XXXXXXXX DE MIL NOVECIENTOS XXXXXXXX, DE XXXXXXXX AÑOS, XXXXXXXX BAJO EL REGIMEN DE XXXXXXXX, XXXXXXXX
<b>APARTADO III OBJETO DEL CONTRATO</b>	
<b>UNIDAD PRIVATIVA OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO</b>	LOTE XX (LOTE XXXXX.
<b>SUPERFICIE DE LA UNIDAD PRIVATIVA OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO</b>	XXX M2 (XXXX) METROS CUADRADOS.
<b>APARTADO IV PRECIO</b>	
<b>PRECIO DEL M2 DE LA UNIDAD PRIVATIVA OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO</b>	LA CANTIDAD DE \$XXXX.00 M.N. (XXXXX 00/100 MONEDA NACIONAL) POR METRO CUADRADO.
<b>PRECIO TOTAL DE</b>	

<b>LA UNIDAD PRIVATIVA OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO</b>	LA CANTIDAD TOTAL DE \$XXXX.00 M.N. (XXXXX 00/100 MONEDA NACIONAL).
<b>APARTADO V PLAZO</b>	
<b>CELEBRACIÓN DEL CONTRATO FUTURO DE COMPRAVENTA DEFINITIVA</b>	XXXXX DE XXXXX DE XXXXX

**CONTRATO DE PROMESA PARA CELEBRAR UN CONTRATO FUTURO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA PERSONA MORAL “DESARROLLO HOLISTICO CHICXULUB”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR JOSÉ LUIS VALLADARES SOSA EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, QUIEN PARA EFECTOS LEGALES DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO “EL PROMITENTE VENDEDOR”; LA PERSONA FÍSICA CUYOS DATOS APARECEN REGISTRADOS EN EL APARTADO II DE LA CARÁTULA, EN LO SUCESIVO “EL PROMITENTE COMPRADOR”; DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:**

#### **DECLARACIONES**

**PRIMERA.** – La persona moral “**DESARROLLO HOLISTICO CHICXULUB**” **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** declara que es propietaria en pleno dominio y posesión de los predios siguientes: tablajes rústicos marcados con el número cinco mil trescientos veintiséis, cinco mil trescientos treinta y tres, cinco mil trescientos treinta y dos, cinco mil trescientos veinticuatro, cinco mil novecientos setenta y nueve, cinco mil trescientos veinticinco, cinco mil trescientos veintisiete, cinco mil trescientos treinta y uno, cinco mil trescientos cuarenta y cuatro, cinco mil trescientos treinta y cuatro, cinco mil trescientos veintinueve, cinco mil trescientos treinta, cinco mil trescientos veintitrés, cinco mil trescientos treinta y siete, cinco mil trescientos veintiocho y ocho mil doscientos veintiocho, todos de la localidad y municipio de Chicxulub pueblo, Yucatán.  
--- los predios se encuentran inscritos bajo los folios electrónico 1042787, 1042780, 1042781, 1042789, 1042788, 1042786, 1042782, 1042779, 1042784, 1042783, 1042790, 1042785, 1042842, 1213393 y 1042773 respectivamente de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

**SEGUNDO.-** La persona moral “**DESARROLLO HOLISTICO CHICXULUB**” **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** declara que está realizando los permisos y gestiones necesarios ante las autoridades correspondientes a fin de obtener las autorizaciones para la futura protocolización de unión de todos los predios descritos en la declaración primera; posteriormente se realizará la división catastral para que sobre UNO de estos predios resultantes se realice el desarrollo inmobiliario denominado **ARKAAN** que constará aproximadamente de 840,000.00 m2 y finalmente este predio se subdividirá para formar un predio resultante sobre el cual se constituirá el Régimen de Propiedad en Condominio denominado “**MUYAL**” objeto del presente contrato, el cual en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominará como “**EL INMUEBLE**”.

**SEGUNDA.-** La persona moral “**DESARROLLO HOLISTICO CHICXULUB**” **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, declara a través de su representante: que en documento de fecha veintisiete de junio de dos mil veintidós celebró un Contrato de Comercialización de Desarrollo Inmobiliario con la persona moral “**KERVO ASESORIA INMOBILIARIA Y PATRIMONIAL**” **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en el cual pactaron diversos acuerdos, entre ellos y principalmente se estipuló la contratación de la persona moral “**KERVO ASESORIA INMOBILIARIA Y PATRIMONIAL**” **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como comercializador del proyecto inmobiliario, quien estará encargada de recibir y coordinar los recursos provenientes de los terceros por concepto de las promesas de compraventa de los Lotes Habitaciones del desarrollo inmobiliario, posteriormente con los mismos recursos se pagarán los gastos que requiera el Proyecto, de acuerdo a los términos y condiciones previstos en el contrato descrito.

**TERCERA.-** “**EL PROMITENTE VENDEDOR**” continúa declarando: que sobre “**EL INMUEBLE**” se constituirá un Régimen de Propiedad en Condominio denominado “**MUYAL**”, el cual estará compuesto de ciento cincuenta y dos lotes, los cuales estarán destinados a viviendas unifamiliares y multifamiliares, cada uno de ellos con un área privativa de terreno y diversas áreas comunes, mismas que se describen en el “**ANEXO A**” e identificado en el PLANO GENERAL del “**ANEXO C**” del presente contrato. De este Régimen de Propiedad en Condominio, se desprenderá y formará parte la unidad privativa *identificada en el Apartado III (tres romano) de la caratula de este contrato.*

**CUARTA.-** “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” declara que conoce el futuro proyecto de Régimen de Propiedad en Condominio denominado “**MUYAL**” y está interesado en adquirir la unidad privativa identificada en el **Apartado III (tres romano)** de la caratula de este contrato, dicho lote se identifica en el PLANO INDIVIDUAL contenido en el “**ANEXO C**”, los cuales firmados por las partes forman parte integrante del presente contrato.  
A la unidad privativa identificada en el **Apartado III (tres romano)** de la caratula de este contrato en lo sucesivo del presente contrato, se le denominará “**EL LOTE**”.

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. – DEL OBJETO:** “EL PROMITENTE VENDEDOR” y “EL PROMITENTE COMPRADOR” suscriben la presente promesa de celebrar un contrato futuro de compraventa sobre “EL LOTE”, mismo contrato que tendrá los siguientes elementos característicos y cuya celebración se prometen mutua y recíprocamente:

- I. El predio objeto del contrato futuro de compraventa será “EL LOTE”, mismo que consta de la superficie identificada en el **Apartado III (tres romano)** de la caratula de este contrato y estará sujeto a un Régimen de Propiedad en Condominio, y cuya ubicación, medidas y colindancias se hacen constar en el plano individual contenido en el ANEXO C.
- II. La transmisión de propiedad se efectuará estando el predio libre de gravamen, sin restricciones al derecho de propiedad, al corriente en el pago del Impuesto Predial y de las cuotas mensuales de administración. “EL PROMITENTE VENDEDOR” cubrirá el Impuesto Predial hasta la fecha de celebración de la compraventa definitiva identificada en el **Apartado V (cinco romano)** de la caratula de este contrato, posterior a esta fecha cualquier adeudo que se presente “EL LOTE” por este concepto será a cargo de “EL PROMITENTE COMPRADOR”, el cual deberá cubrir previo a la celebración de la compraventa definitiva.
- III. El precio por metro cuadrado será la cantidad identificada en el **Apartado IV (cuarto romano)** de la caratula de este contrato, siendo el precio total de “EL LOTE” la cantidad identificada en el mencionado **Apartado IV (cuarto romano)** de la caratula de este contrato. El precio de la operación será pagado por los medios permitidos por la ley, de conformidad con el calendario de pagos a que hace referencia la cláusula QUINTA del presente contrato, o en el momento de la suscripción de la escritura que contenga el contrato definitivo de compraventa cuya celebración se prometen mutua y recíprocamente.
- IV. “EL PROMITENTE VENDEDOR”, se obligará en la celebración del contrato prometido al saneamiento para el caso de evicción.
- V. Que “EL PROMITENTE VENDEDOR” se reserva los derechos de propiedad en proindiviso que le corresponden respecto de “EL LOTE”, los cuales solamente quedarán cancelados hasta que el precio justo y legítimo pactado por la compraventa sea liquidado en su totalidad por “EL PROMITENTE COMPRADOR”
- VI. Las partes contratantes aceptan que “EL PROMITENTE VENDEDOR” se reserve la posesión y propiedad de “EL LOTE”, objeto de este contrato, los cuales solamente se transmitirán en su caso a “EL PROMITENTE COMPRADOR”, hasta que se firme ante notario público la escritura de compraventa definitiva, de acuerdo a lo establecido en la cláusula cuarta del presente contrato.

**SEGUNDA.- “EL PROMITENTE VENDEDOR”** por su cuenta y a su cargo exclusivo se compromete a realizar las obras de urbanización y las gestiones y trámites pertinentes ante las autoridades que correspondan, a fin de obtener las autorizaciones para la constitución de un Régimen de Propiedad en Condominio sobre “EL INMUEBLE”.

**TERCERA.- VARIACIÓN.- “EL LOTE”**, objeto del presente contrato tendrá la superficie en metros cuadrados que se indica en el **Apartado III (tres romano)** de la carátula de este contrato y que para mejor ubicación e identificación se señala en el PLANO INDIVIDUAL del “ANEXO C”; si al momento de la entrega física de la unidad privativa convencionalmente denominada como “EL LOTE” existe una diferencia de metros cuadrados mayor al dos por ciento de la superficie total convenida, el precio se ajustará de manera proporcional al valor establecido por metro cuadrado.

**CUARTA.-** Las partes acuerdan como plazo máximo para cumplir con la promesa de celebrar un contrato futuro de compraventa definitiva, mediante el otorgamiento de la escritura pública que corresponda, a más tardar en la fecha identificada en el **Apartado V (cinco romano)** de la caratula de este contrato, en la Notaria Pública que ambas partes designen, siempre y cuando “EL PROMITENTE COMPRADOR”, hubiere pagado el precio total de la unidad privativa convencionalmente denominada como “EL LOTE”. Sin perjuicio de lo anterior “EL PROMITENTE COMPRADOR” en forma expresa, autoriza en este acto a “EL PROMITENTE VENDEDOR” a prorrogar por un plazo adicional de ciento ochenta días naturales, el plazo máximo para cumplir la promesa de celebrar un contrato futuro de compraventa, sin responsabilidad o penalización alguna para “EL PROMITENTE VENDEDOR”.

Las partes podrán cumplir la promesa de celebrar un contrato futuro de compraventa en cualquier fecha anterior a la convenida en el párrafo que antecede, siempre y cuando “EL PROMITENTE COMPRADOR”, hubiere pagado el precio total de la unidad privativa convencionalmente denominada como “EL LOTE” y “EL PROMITENTE VENDEDOR” se encontrare en la posibilidad jurídica y material de cumplir con la promesa, esto es, que se encuentren terminadas las obras de construcción y constituido el

Régimen de Propiedad en Condominio denominado.

**QUINTA.- FORMA DE PAGO.-** “EL PROMITENTE COMPRADOR” entregará a “EL PROMITENTE VENDEDOR” el total del precio pactado, y señalado en el **Apartado IV (cuatro romano)** de la caratula de este contrato, en las fechas y por las cantidades relacionadas en la tabla contenida en el “ANEXO B” de este contrato, el cual estará debidamente firmado por las partes, teniéndose una tolerancia de cinco días naturales contados a partir de la fecha establecida. Los pagos mencionados en esta cláusula serán realizados en el domicilio de “EL PROMITENTE VENDEDOR” y podrán ser pagados mediante cheque expedido por alguna Institución Bancaria, o mediante transferencia bancaria a la cuenta número **1193897411**, con clave interbancaria número **072910011938974111**, de la Institución Bancaria comercialmente denominado “Banorte”, cuenta que pertenece a la persona moral “DESARROLLO HOLISTICO CHICXULUB” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”, en la entrega de cada una de las cantidades, “EL PROMITENTE VENDEDOR” emitirá a “EL PROMITENTE COMPRADOR” el comprobante correspondiente.

Las cantidades que “EL PROMITENTE COMPRADOR” entregare como pago en concepto de anticipo de la unidad privativa convencionalmente denominada como “EL LOTE”, deberán ser abonadas al precio mencionado en la presente cláusula, al momento de celebrar el contrato futuro de compraventa en los términos y plazo convenidos.

Ambas parten pactan, que en caso de mora en los pagos establecidos en la tabla contenida en el “ANEXO B”, en las cantidades y fechas fijadas “EL PROMITENTE COMPRADOR” pagará una tasa de interés moratorio del 5% (cinco por ciento) mensual transcurrido o por fracción de mes la cual será aplicada a las cantidades no entregadas, por todo el plazo que dure el incumplimiento o atraso hasta que sean pagadas en su totalidad dichas cantidades, con lo que “EL PROMITENTE COMPRADOR” manifiesta su total conformidad.

**SEXTA.- CESIÓN DE DERECHOS.-** “EL PROMITENTE COMPRADOR” no podrá ceder los derechos y obligaciones derivados del presente contrato si no encuentra totalmente pagado el precio convenido de “EL LOTE” y sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de “EL PROMITENTE VENDEDOR”.

**SÉPTIMA.- CAUSAS DE RESCISIÓN Y PENA CONVENCIONAL.-** Serán causas de rescisión de la presente promesa de un contrato futuro de compraventa:

I.- La falta de pago puntual y consecutivo de dos de las cantidades relacionadas en la tabla contenida en el “ANEXO B” de este contrato, sin necesidad de resolución judicial alguna. Si se diere este supuesto de incumplimiento por parte de “EL PROMITENTE COMPRADOR”, en este acto se autoriza a “EL PROMITENTE VENDEDOR” para retener como propias parte de las cantidades recibidas y aplicar la pena convencional pactada, con sujeción a lo estipulado en la cláusula décima primera del presente contrato.

II.- Si “EL PROMITENTE COMPRADOR” se negara a firmar y cumplir con los Estatutos internos del Régimen de Propiedad en Condominio denominado “MUYAL”, al momento de la entrega física de la unidad privativa convencionalmente denominada como “EL LOTE”

III.- El incumplimiento de cualquiera de los acuerdos estipulados en el presente contrato.

**OCTAVA.-** La posesión material de la unidad privativa convencionalmente denominada como “EL LOTE” se concederá a “EL PROMITENTE COMPRADOR” al momento de la firma de compraventa definitiva y siempre y cuando se encuentre totalmente pagado el precio de “EL LOTE”.

“EL LOTE” se entregará con conexión a CFE en la puerta de los lotes y muretes para medidores.

De igual manera, las cuotas ordinarias que serán aproximadamente de ochocientos pesos mensuales y extraordinarias de mantenimiento que sean establecidas, deberán ser cubiertas por las personas físicas o morales que adquieran cualquier unidad privativa que integre el Régimen de Propiedad en Condominio denominado “MUYAL”.

**NOVENA .- GASTOS.-** Todos los gastos derechos, trámites e instalación por la contratación del servicio de energía eléctrica, serán por cuenta y responsabilidad única de “EL PROMITENTE COMPRADOR”.

En cuanto al servicio de agua potable “EL PROMITENTE COMPRADOR” declara que está enterado que el “LOTE” carece de tal servicio y declara que se obliga y compromete a realizar los trámites para la obtención del permiso de perforación de pozo,

derechos de goce del recurso e instalación de fosa séptica. Todos los gastos de gestiones y trabajos referentes a el pozo y la instalación de la fosa séptica "biodigestora" o cualquier dispositivo que la autoridad pertinente indique serán por cuenta de "**EL PROMITENTE COMPRADOR**".

Todos los gastos, derechos y honorarios que se causen con motivo de la escritura pública que contenga el contrato futuro de compraventa serán a cargo de "**EL PROMITENTE COMPRADOR**", con excepción del Impuesto Sobre la Renta, que en caso de causarse, será a cargo de "**EL PROMITENTE VENDEDOR**".

**DÉCIMA.- DOMICILIOS:** Para todos los avisos, pagos y notificaciones extrajudiciales y judiciales que las partes quieran hacerse con motivo de la celebración del presente contrato, las partes ratifican los domicilio señalados en los **Apartados I (primero romano) y II (segundo romano)** de la carátula del presente contrato.

**DÉCIMA PRIMERA.** – Para el caso de que por causa imputable a cualquiera de las partes, no se pudiera cumplir con la promesa de celebrar el contrato futuro de compraventa, podrán rescindir el presente contrato y se fijará una pena convencional, con sujeción a los siguientes supuestos:

- a) Tratándose de incumplimiento por causa imputables a "**EL PROMITENTE VENDEDOR**", esto es, que sin causa justificada se niegue a recibir alguno de los pagos pactados en las fechas establecidas en la tabla contenida en el "**ANEXO B**" de este contrato o que se negare a cumplir con la suscripción de la compraventa definitiva en el plazo pactado, mediante el otorgamiento de la escritura pública correspondiente teniendo toda la facultad jurídica y material para hacerlo y "**EL PROMITENTE COMPRADOR**" hubiese cumplido con todas las obligaciones a su cargo, queda obligado "**EL PROMITENTE VENDEDOR**" a pagar en concepto de pena convencional la cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) del total del precio pactado, y señalado en el **Apartado IV (cuatro romano)** de la caratula de este contrato, y a la devolución total de las cantidades que hubiese recibido en concepto de anticipo.
- b) Tratándose de incumplimiento por causas imputables a "**EL PROMITENTE COMPRADOR**", especialmente en no cumplir con la entrega de dos de los pagos pactados en las fechas establecidas en la tabla contenida en el "**ANEXO B**" de este contrato y a que hace referencia el *numeral I la cláusula séptima*, "**EL PROMITENTE VENDEDOR**", sin procedimiento judicial alguno podrá por sí y ante sí, dar por rescindido el contrato automáticamente y conservar todas las cantidades entregadas por "**EL PROMITENTE COMPRADOR**" en concepto de pena convencional. Rescindido el contrato de promesa de compraventa, queda "**EL PROMITENTE VENDEDOR**" en libertad de disponer para su venta el predio objeto del presente contrato a cualquier tercero interesado.
- c) Ambas partes acuerdan, que no será causa de pena convencional para "**EL PROMITENTE VENDEDOR**" los siguientes supuestos: I) en caso que se retrasen las autorizaciones para la constitución de un Régimen de Propiedad en Condominio; II) o en su caso, si por un motivo imputable a dichas autorizaciones se retrasara el plazo máximo para cumplir con la promesa de celebrar un contrato futuro de compraventa, descrito en la cláusula cuarta del presente contrato. En ambas situaciones, las partes podrán elegir en que "**EL PROMITENTE VENDEDOR**" devuelva todas las cantidades que hubiese recibido en concepto de anticipo a "**EL PROMITENTE COMPRADOR**" o en caso contrario, esperarán a estar en las condiciones jurídicas para el cumplimiento del contrato futuro de compraventa.

"**EL PROMITENTE COMPRADOR**" y "**EL PROMITENTE VENDEDOR**" podrán llevar a cabo la rescisión a que se refiere la presente cláusula, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna, ya que ambas partes están de acuerdo en que la rescisión la podrán llevar a cabo y surtirá todos sus efectos legales correspondientes, por simple notificación que por escrito se realicen en sus domicilios convencionales establecidos en el presente contrato, para todos los efectos que haya lugar, las partes ratifican que la rescisión así estipulada constituye un Pacto Comisorio expreso que permite su ejecución, excluyendo la intervención judicial.

**DÉCIMA SEGUNDA.** - Las partes de común acuerdo estipulan que el pago pactado en concepto de pena convencional y/o devolución de anticipo mencionado en la cláusula **décima primera** del presente contrato, deberá ser realizado en un plazo no mayor a sesenta días naturales contados a partir del incumplimiento de contrato o cumplimiento de los supuestos indicados en la cláusula **décima primera**. Una vez cumplidos los supuestos establecidos en la cláusula **décima primera** inciso "a" y/o "b" y/o "c" las partes quedarán libres de la obligación de celebrar el contrato prometido.

**DÉCIMA TERCERA.-** Las partes manifiestan que en este acto no ha mediado error, dolo, lesión, violencia o cualquier otro vicio que pudiere imposibilitar la validez del presente contrato.

**DÉCIMA CUARTA.-** Para los casos fortuitos de fuerza mayor o fenómenos naturales ajenos a la voluntad de las partes, tales como: eventos naturales, eventos sociales como guerras, revueltas, pandemia, huracanes, actos de terror, se otorgará a **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** una prórroga para la entrega de la posesión material de la unidad privativa convencionalmente denominada como **“EL LOTE”**, con sujeción a lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato, por el plazo que éste requiera para la subsanación total del caso fortuito de fuerza mayor.

No se considerará como caso fortuito o de fuerza mayor, que **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** no tuviera la documentación requerida para formalizar el contrato futuro de compraventa por causas propias o ajenas, que no tuviera los recursos suficientes para cumplir con la promesa que hoy asume, o que alguna entidad bancaria o financiera se retrasara o denegara parcial o totalmente el otorgamiento de un crédito para el pago del precio total de la unidad privativa convencionalmente denominada como **“EL LOTE”**, aun cuando no sea voluntad de **“EL PROMITENTE COMPRADOR”**.

Para la celebración de la escritura pública definitiva de compraventa, **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** deberá entregar con quince días hábiles de anticipación a **“EL PROMITENTE VENDEDOR”**, toda la documentación que requiera a efecto de que se pueda celebrar la escritura pública en cuestión.

**DÉCIMA QUINTA.-** Las obligaciones asumidas por las partes en el presente contrato quedarán totalmente extinguidas y sin efecto alguno, sin necesidad de escrito de las partes, sin que las mismas tengan cosa o cantidad alguna que reclamarse, y de manera automática en la fecha en que ambas partes cumplan con la promesa de celebrar el contrato futuro de compraventa, mediante la suscripción de la escritura pública que lo contenga.

**DÉCIMA SEXTA.-** De los Datos Personales.- Que los comparecientes otorgan su consentimiento en términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, en lo referente al tratamiento de los datos personales que constan en este documento y se autorizan mutuamente que los mismos sean proporcionados a las autoridades competentes, entre ellos, las tributarias, judiciales, y registros públicos, al igual que a las personas que tengan interés legítimo en los mismos, para todos los efectos legales a que haya lugar.

**DÉCIMA SÉPTIMA -** Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales del orden común de esta ciudad de Mérida, Yucatán, con renuncia expresa de los fueros que, por razón de domicilio, presente o futuro, las leyes pudieren concederles.

**DÉCIMA OCTAVA. -** Las partes acuerdan que para el caso de fallecimiento de **“EL PROMITENTE COMPRADOR”**, todos los compromisos asumidos en el presente contrato serán continuados y cumplidos por medio de sus representantes legales, legítimos herederos, albacea o en su defecto por medio de los procedimientos jurídicos de sucesión respectivos, y perfeccionarán el presente contrato por medio de la figura legal que corresponda.

**DÉCIMA NOVENA. -** Este Contrato, el acuerdo entre partes con respecto al objeto del mismo reemplaza todos los contratos, compromisos y acuerdos previos, ya sean orales o por escrito, entre las partes respecto al objeto de este Contrato.

**VIGÉSIMA. -** Los títulos y encabezados incluidos en el presente contrato se utilizan únicamente con fines de conveniencia y no afectarán la interpretación del presente contrato.

## **P E R S O N A L I D A D**

--- El señor **JOSÉ LUIS VALLADARES SOSA**, comparece en representación de la persona moral **“DESARROLLO HOLISTICO CHICXULUB” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de Apoderado Legal y acredita su personalidad con el poder otorgado a su favor en escritura pública pasada ante la fe del Abogado Roger Alfredo Méndez Lara, titular de la Notaría Pública Número Ochenta y Tres con residencia en la ciudad de Mérida, estado de Yucatán.

--- Asimismo declara que las facultades que le han sido conferidas no les han sido restringidas, limitadas o modificadas en forma alguna.

## **G E N E R A L E S**

--- El señor **JOSÉ LUIS VALLADARES SOSA**, quien manifiesta ser mexicano, natural y vecino de esta ciudad, nacido el día diez de diciembre de mil novecientos sesenta y cinco, casado bajo el régimen de separación de bienes, empleado y con domicilio en el predio marcado con el número quinientos cuarenta y uno de la calle setenta y dos B de los Makulis, Gran Santa Fe de esta ciudad de Mérida, Yucatán.

--- **“EL PROMITENTE COMPRADOR”**, manifiesta que sus generales se encuentran identificados en el ***Apartado II (dos romano)*** de la caratula de este contrato.

--- Enteradas las partes del alcance, efectos y fuerza legal del contenido del presente contrato, lo firman por triplicado, en la ciudad de Mérida, capital del estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, el día XXXXXXXX de XXXXXXXX del año XXXXXXXX.



## **“Anexo A” del contrato de promesa de un contrato futuro de compraventa del proyecto inmobiliario “MUYAL”**

### **ARKAAN.**

Sobre la antigua carretera hacia Chicxulub Puerto en la Costa Yucateca, tan solo a 5 minutos de la Playa, se encuentra Arkaan, desarrollo emplazado sobre un terreno de 84 hectáreas. El Proyecto se encuentra dividido en Clusters organizados alrededor de una Avenida o Espina Conectora y un conjunto de Amenidades para el disfrute de todos los usuarios.

Cuenta con una Plaza de Acceso y Pórtico Monumental visible desde la Carretera, 2 áreas comerciales para desarrollar a futuro y 8 Clusters Residenciales (multifamiliar en el exterior y unifamiliar en el interior) que se posan alrededor de las Amenidades. Estas están divididas en 2 grandes grupos: El Parque Lineal y la Casa Club.

El Parque Lineal cuenta con múltiples y diversos espacios: Áreas Verdes, Senderos, Ciclovía, Jogging, Área de Contemplación, Área de Lectura, Área para Mascotas, Cinema al Aire Libre, Juegos Infantiles y Juegos Extremos o de Aventura.

La Casa Club con Concepto tipo “OASIS” cuenta con Estacionamiento, Motorlobby, Área Deportiva con Canchas de Fútbol 7, Padel, Usos Múltiples y Voleibol de Playa. Gimnasio Interior Techado y Gimnasio Exterior Rústico al Aire Libre. Área para Yoga, Salón de Usos Múltiples, Terraza para Eventos, Jardines para Eventos, Alberca, Canal de Nado, Área Acuática Infantil, Bar, Juniors Club, Pumptrack o Pista para Bicicletas, Kids Club, Pista para Vehículos Infantiles, Terraza Mirador, Sanitarios para Hombres y Mujeres con Regaderas y Lockers, Área de Administración y Servicios como Bodegas, Intendencia, Cuartos de Máquinas y Áreas de Basura.

La vialidad Principal o Espina Conectora bordea las amenidades y las confina, articula y da batería a los lotes o Clusters Residenciales, cuenta con Banquetas de Concreto y Calles Asfaltadas.

Contará con Iluminación en Vialidades y Amenidades y conexión a CFE a la puerta de los Lotes.

### **MUYAL**

El Primer Residencial dentro del Desarrollo Maestro “Arkaan”. Cluster de 152 Lotes, de los cuales 24 dan al exterior y tienen uso de suelo Habitacional Multifamiliar y 128 dan al interior con uso exclusivo Habitacional Unifamiliar.

Totalmente urbanizado, contará con Calles Asfálticas y Banquetas de Concreto. Pórtico de Acceso, Calles de dos vías con Camellón Central tipo Avenida y Glorietas o Remates con exuberante vegetación. Dos Parques estratégicamente colocados con las siguientes amenidades: Senderos, Áreas Verdes y Jardines de contemplación, Parque para Mascotas, Parque Infantil, Terrazas para Asadores, Palapa para eventos.

Contará con Iluminación en Vialidades y Amenidades y conexión a CFE a la puerta de los Lotes.

Entrega Diciembre 2026

Membresía de acceso por 5 años sin costo al club de playa de costa Venado para inversionistas y 3 familiares de primera línea

# **R S E T E N T A & N U E V E**

C26 #353 x 29 y 31 Oficina 1 Emiliano Zapata Norte C.P. 97129 TEL 3742473  
síguenos en Instagram @r79.mx y en Facebook.com/R79.mx