

El Marques, Oro. a _____ de _____ del año _____

Estimado Cliente Ciudad Maderas:

Le reiteramos nuestro agradecimiento por invertir con nosotros, a continuación enlistamos las consideraciones generales del terreno:

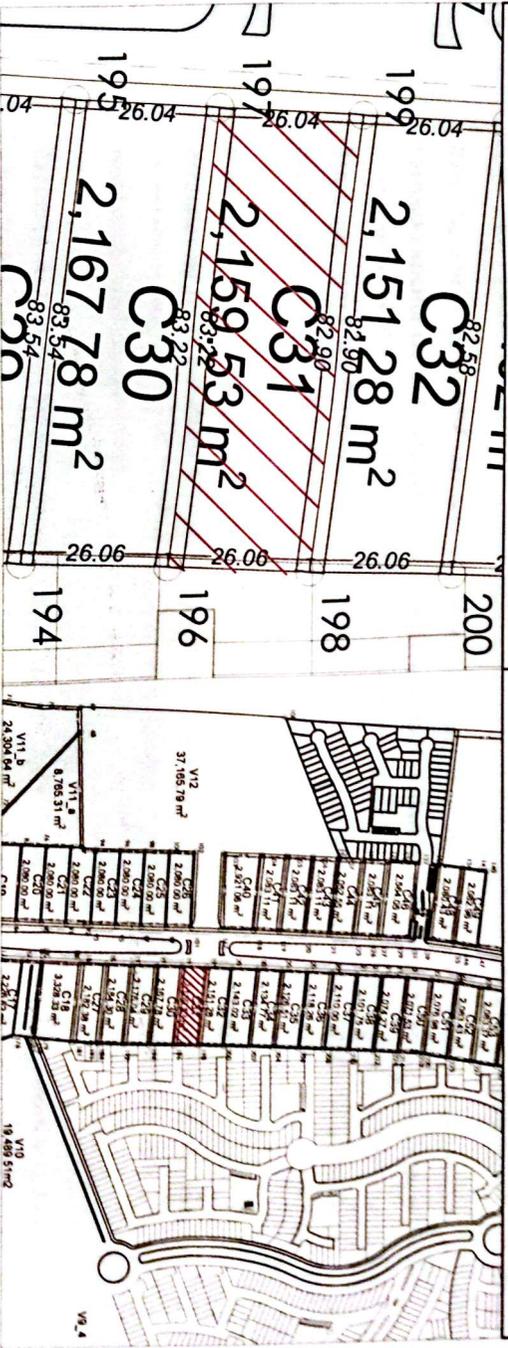
- Su lote es un predio destinado por el Plan de Desarrollo Municipal para uso Comercial y Habitacional; es decir uso Mixto.
- El Reglamento que rige su propiedad es el vigente dentro del Municipio de El Marques, Oro. Y el reglamento interno del Desarrollo de Ciudad Maderas Querétaro.

En este acto hacemos constar el deslinde físico del terreno así como los linderos que determinan los límites del lote.

Ciudad Maderas Querétaro
Ubicación: Arillo Vial III Km.4+188.5
El Márques, Oro

No. de lote: C31

N



CUADRO DE CONSTRUCCION C31							
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	COORDENADAS		
					V	Y	X
198			N 82°51'56.79" W	82.900	199	2,278,170.5909	367,129.5104
199			S 04°00'16.45" W	26.039	197	2,278,154.9113	367,047.2521
197			S 82°51'56.79" E	83.218	196	2,278,144.5742	367,045.4337
196			N 03°18'27.27" E	26.038	198	2,278,170.5909	367,129.5104
SUPERFICIE = 2,159,530 m2							

A partir de la recepción de este documento, es responsabilidad del titular de contrato y/o escritura la limpieza del lote 2 (dos) veces al año en los meses de abril y noviembre, para evitar proliferación de plagas e incendios. Nombre y firma del propietario.

Nota: La remarcación de estos puntos genera un costo extra.

Nombre y firma del propietario.



Querétaro, Qro., a 08 de Octubre del 2013

Estimado cliente:

Aprovechando la presente para enviarles un afectuoso saludo, tenemos el gusto de informarles que gracias a ustedes Ciudad Maderas se ha consolidado y se ha convertido en una realidad, generando con esto una importante plusvalía al valor de su inversión.

Este beneficio comercial genera la necesidad de realizar cuanto antes la escrituración correspondiente de la adquisición de su predio, con la finalidad de evitar con el paso del tiempo el incremento en el valor de escrituración, debido al aumento del valor en el avalúo comercial y fiscal, que como usted bien sabe es un elemento a considerar dentro del presupuesto de gastos y honorarios por parte del notario.

Por otro lado la empresa se ve en la necesidad de dar aviso a las autoridades municipales y estatales de las operaciones realizadas, lo que trae como consecuencia, en caso de no efectuarse la escrituración, recargos y actualizaciones al impuesto sobre traslado de dominio, que es responsabilidad del comprador.

Expuesto lo anterior los invitamos lo antes posible a ponerse en contacto con nosotros para programar la firma de la escritura.

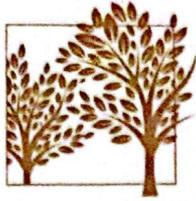
Anexamos a la presente la cotización de su notario asignado y quedo en espera de sus amables comentarios.

Atentamente:

Gastón Jury Arce

C31 - COMERCIAL - CIUDAD MADERAS QUERÉTARO





CIUDAD MADERAS

SERVICIO POST VENTA

El Marques, Querétaro a ____ de _____ de 20__

Estimado Cliente CIUDAD MADERAS:

¡Felicidades, ya conoce su lote! A continuación, le proporcionamos los datos más importantes que deberá considerar para realizar cualquier trámite ante Municipio.

Su lote se encuentra en **Ciudad Maderas Querétaro, Anillo Vial III Km. 4+188.50** en su interior está identificado con el número **Comercial C-31**.

Le proporcionamos el directorio de los departamentos con los que tendrá contacto continuamente:

- **Post Venta Escrituración**
ejecutivo.pv1@ciudadmaderas.com T (442) 826 8870 Ext. 1453
- **Construcción y Deslinde**
comite.tecnico2@ciudadmaderas.com T. (442) 826 8870 Ext. 1474
- **Aclaraciones y cobranza**
lotescomerciales.gro@gph.mx T. (442) 826 8870 Ext. 1481
- **Administración de Condominios**
condominios@gph.mx T. (442) 826 8870 Ext. 1440

Le agradecemos la confianza puesta en nosotros y esperamos establecer una sólida y duradera relación.

¡BIENVENIDO!
ATENTAMENTE
DEPARTAMENTO POST VENTA

NOMBRE Y FIRMA

CALL CENTER

Tel. 01 800 212 0013 | condominios@gph.mx | L a V 8:00 am a 7:00 pm | S y D 8:00 am a 2:00 pm



GPH SERVICIOS CONDOMINIALES es una empresa dedicada al mantenimiento de áreas comunes y administración de condominios y trabaja de manera exclusiva en los desarrollos habitacionales de Ciudad Maderas.

En esta ocasión, GPH prestará los servicios de limpieza, mantenimiento y jardinería para las áreas verdes de los camellones y glorietas que se encuentren en las vialidades exteriores con frente a los lotes comerciales.

Las áreas verdes y vialidades son afectas a un servicio de mantenimiento y Ciudad Maderas en trabajo conjunto con GPH Servicios Condominiales refuerza su compromiso con sus clientes para el beneficio colectivo de conservar en óptimo estado las áreas comunes y que todos puedan disfrutar de las mismas a largo plazo y se genere un incremento en la plusvalía de los lotes comerciales del desarrollo.

Servicios que se ofrecerán

- Jardinería (Área verde de camellones centrales, glorietas, etc..)
- Limpieza y mantenimiento (vialidades, camellones glorietas, etc)
- Rondinero
- Agua de áreas comunes (Jardines y arcos de acceso)
- Luz (Alumbrado público)
- Personal administrativo: Administrador, Oficina de Atención al cliente, cobranza, contabilidad, asesoría fiscal y jurídica

Beneficios que se obtienen al mantener en buen estado las instalaciones:

- ✓ Se previenen el robo de infraestructura hidráulica y eléctrica,
 - ✓ Se previene la invasión de terrenos
 - ✓ Da una excelente imagen y vista al frente de los lotes comerciales.
 - ✓ Áreas limpias y en buen estado.
 - ✓ Control de pagos de servicios públicos: agua y luz
 - ✓ Seguridad en el manejo de los recursos y administración de las tareas.
 - ✓ Garantiza la plusvalía de los predios
 - ✓ Garantiza la conservación y mayor tiempo de vida de las áreas comunes
-
- El costo de la cuota de mantenimiento es de **\$750.00** y comienza a partir de septiembre 2021.
 - Promociones aplicables: 5% pago adelantado, 10% en el pago de anualidad, descuento especial durante agosto y septiembre (\$8,450.00)
 - Las fechas de pago son del 1 al 10 de cada mes.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON CONDICIONES SUSPENSIVAS Y RESERVA DE DOMINIO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, **FRACCIONADORA LA ROMITA, S. A. DE C. V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR **JORGE ANTONIO BENITEZ ALONSO** (EN LO SUCESIVO EL "PROMITENTE VENDEDOR"), Y POR LA OTRA PARTE, POR SU PROPIO DERECHO, **MARIA LETICIA BECERRA ORTEGA** (EN LO SUCESIVO EL "PROMITENTE COMPRADOR"), AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

A.- Con fecha 29 del mes de octubre del 2004 mediante Escritura Pública número 2,021 (dos mil veintiuno), otorgada ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posada, Notario Titular de la Notaría Publica número 7 (siete) de la ciudad de San Juan del Rio, Estado de Querétaro, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad bajo el folio real 00160323/0003, el **PROMITENTE VENDEDOR** adquirió la propiedad del inmueble descrito como: Parcela identificada con el número 3 (tres) de la zona 1 (uno), polígono 1/1 (uno diagonal uno), ubicada en el Ejido denominado El Colorado, en el municipio de El Marqués, estado de Querétaro, que tiene una superficie total de 9-62-69.73 hectáreas (nueve hectáreas, sesenta y dos áreas y sesenta y nueve punto setenta y tres centiáreas), cuyas medidas y linderos son las siguientes:

Al Este: 341.73 metros, (trescientos cuarenta y un metros con setenta y tres centímetros) linda con Rancho el Centenario.

Al Sur: 353.50 metros (trescientos cincuenta y tres metros con cincuenta centímetros) linda con la parcela número 6 (seis) del ejido denominado El Colorado.

Al Oeste: 211.25 metros (doscientos once metros con veinticinco centímetros) linda con la parcela numero 2 (dos) del ejido denominado El Colorado.

Al Noroeste: 380.93 metros (trescientos ochenta metros con noventa y tres centímetros) linda con rancho El Centenario.

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., bajo el Folio Real: 00160323/003.

DECLARACIONES

I. EL PROMITENTE VENDEDOR DECLARA QUE:

- (A) Que es una sociedad mexicana legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas, según lo hace constar en la Escritura Pública 26,236 de fecha 30 treinta de Abril de 1991 mil novecientos noventa y uno, otorgada ante la Fe del Licenciado Notario Público Adscrito a la Notaría Pública Número 10 diez con ejercicio en la ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la partida 267 doscientos sesenta y siete, Libro CV centésimo quinto, sección Comercio, con fecha 17 diecisiete de Septiembre de 1991 mil novecientos noventa y uno.
- (B) Que según consta en la Escritura Pública citada en el inciso anterior, su objeto social es, entre otros, la construcción de toda clase de obras civiles, públicas y privadas, cimentaciones y estructuras, casas, condominios y edificios en general, terracerías y terraplenes, obras viales de urbanización, drenaje, de desmonte, así como la adaptación, modificación y remodelación de construcciones; todo lo anterior afín para celebrar este contrato.
- (C) Que su representante legal cuenta con facultades suficientes para la celebración de este acto, según consta en la Escritura Pública 27,878 de fecha 4 de Agosto de 2011, otorgada ante la fe del Lic. Pedro Gutiérrez Jiménez,

Don Leticia Becerra Ortega



Notario Público No. 12 con ejercicio en la ciudad de Querétaro, Qro., facultades que no han sido limitadas, revocadas o modificadas en forma alguna.

- (D) Que su Registro Federal de Contribuyentes es FRO910430G61.
- (E) Que a la fecha en que se firma el presente instrumento jurídico, el predio señalado se encuentra libre de cualquier gravamen o limitación alguna y al corriente del pago de los derechos y contribuciones correspondientes.
- (F) Que en el predio referido se está llevando a cabo los trámites correspondientes para el cambio de uso de suelo y subdivisión.
- (G) Que es su voluntad vender a "EL PROMITENTE COMPRADOR" uno de los Lotes de Terreno a subdividir sobre el predio descrito con anterioridad; obligándose a entregarlo en la fecha que en el cuerpo del presente contrato se señala cuando se encuentren finalizados los trabajos de construcción del "vial" hasta su frente, de acuerdo a los términos y condiciones previstas en éste contrato y en sus anexos, identificado en el proyecto, como lote número **C31, con una Superficie aproximada de m² 2,159.53 (DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS).**

II. El Promitente Comprador Declara Que:

- (a) Su nombre es **MARIA LETICIA BECERRA ORTEGA**, que es una persona física, de nacionalidad Mexicana, con la capacidad de ejercicio necesaria y suficiente para obligarse bajo los términos y condiciones del presente contrato, quien se identifica con Credencial de Elector con el número 0313121356544, expedida por Instituto Federal Electoral.
- (b) Cuenta con la capacidad económica y financiera para cumplir cabalmente con las obligaciones establecidas a su cargo en este instrumento.
- (c) Que reconoce la capacidad y personalidad jurídica de El Promitente Vendedor y de su representante para la celebración del presente contrato, así como la situación legal que impera en el inmueble que será objeto de la futura compraventa.

III. AMBAS PARTES DECLARAN QUE:

- a) Reconocen y aceptan que actualmente la subdivisión del predio e individualización del lote de terreno que será objeto de la compraventa, se encuentran en etapa de lo que comúnmente se denomina pre-venta, que no es todavía un producto terminado y que es un proyecto que está en proceso de realización y que por lo tanto su terminación y entrega es futura.

Es su voluntad celebrar y al efecto celebran el presente Contrato de Promesa de Compraventa al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO.-"EL PROMITENTE VENDEDOR" bajo los términos y condiciones del presente contrato, se compromete a enajenar al "PROMITENTE COMPRADOR" libre de gravamen, libre de responsabilidad y sin limitación de uso que no sean los derivados de este instrumento, la propiedad del Lote descrito en el inciso G) de las Declaraciones vertidas por "EL PROMITENTE VENDEDOR" con la superficie ahí descrita la cual se tiene por reproducida aquí como si a la letra se insertase.

Maria Leticia Becerra Ortega
Don
[Signature]

[Large Signature]

La Promesa de enajenación de propiedad sobre el Lote descrito, se realiza con todos sus derechos, usos, costumbres mejoras y con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda.

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIÓN.- Acuerdan las partes, bajo los términos y condiciones del presente contrato, que el precio de la compraventa respecto del inmueble descrito en el inciso G) de las Declaraciones del Promitente Vendedor, que se celebrará una vez cumplidas las condiciones suspensivas mencionadas mas adelante en el presente contrato, será el de \$1,921,981.70 (UN MILLON NOVECIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 70/100 M.N) y por lo cual el Promitente Comprador se obliga a lo siguiente:

- A) El Promitente Comprador con anterioridad a la firma de este contrato y en calidad de depósito de seriedad hasta por la cantidad del precio de compra que se ha establecido en el párrafo anterior y en el Anexo "A", (en lo sucesivo referido como "El Depósito de Seriedad") entregó al Promitente Vendedor quien lo acepto como depositario la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS, 00/100 M. N.).
- B) A depositar la cantidad de \$215,233.47 (DOSCIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 47/100 M. N.), en calidad de Depósito de Seriedad se obliga a entregar al Promitente Vendedor quien lo aceptará como depositario renunciando a cualquier derecho de recibir remuneración al efecto, depósito que se hará al momento de la firma del presente contrato. Este Depósito que se sumara y formara parte del Depósito de Seriedad.
- C) A entregar la cantidad de \$1,656,748.23 (UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 23/100 M. N.), misma que será cubierta mediante **120 depósitos mensuales** que causarán intereses ordinarios a razón del 1% uno por ciento mensual sobre la cantidad restante en las fechas y por los montos señalados en el citado Anexo A, y serán cada uno por la cantidad de \$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.). Depósitos que se sumaran y formaran parte del Depósito de Seriedad.

Acordando las partes que conjuntamente con la tabla de depósitos, se expedirá por "EL PROMITENTE COMPRADOR" un Pagaré, el cual desde este momento autoriza, pueda ser negociado, circulado o descontado por "EL PROMITENTE VENDEDOR" sin necesidad de autorización adicional.

Así mismo, acuerdan las partes que "EL PROMITENTE COMPRADOR" podrá llevar a cabo depósitos (o pagos una vez ya celebrado el contrato de compraventa) anticipados parciales o totales a favor del "PROMITENTE VENDEDOR", sin penalidad alguna.

El Depósito de Seriedad establecido en esta cláusula constituye una promesa de prenda, por lo que la obligación estipulada en esta cláusula de constituir la garantía señalada estará en vigor durante la vigencia del presente contrato.

Conviene las partes que si en la fecha prevista para la celebración del contrato de compraventa definitivo no existiera incumplimiento alguno a cargo del Promitente Comprador que impidiera la celebración del contrato de compraventa, el Depósito de Seriedad se aplicará a cuenta del pago del precio de dicha compraventa. Y si a la firma del contrato de compraventa, aun existieren depósitos pendientes por cubrir conforme al anexo A, el Promitente Comprador se obliga a seguir realizándolos pero ya no en concepto de Garantía de Operación, si no como pagos para cubrir el precio del inmueble.

Cuando alguno de los depósitos mencionados se realice a través de cheque, se deberá considerar que el deposito se realiza salvo buen cobro, y en caso del que el banco

Ans. Esteban B. B.

B

[Handwritten signature]

involucrado no cubra el monto del cheque, "EL PROMITENTE VENDEDOR" tendrá derecho a cobrar el 20% del valor del mismo como dispone la ley general de títulos y operaciones de crédito, igualmente en este caso se tendrá por no pagada la obligación respectiva.

Los depósitos a que se hace referencia en la presente cláusula y cualquier otro que se derive del presente Contrato, deberá efectuarlos "EL PROMITENTE COMPRADOR" al "PROMITENTE VENDEDOR" en días y horas hábiles, en el domicilio de este último, sin necesidad de previo requerimiento.

Igualmente acuerdan que podrá realizarlos, mediante transferencia bancaria o depósito en la cuenta referenciada que será proporcionada por "EL PROMITENTE VENDEDOR" identificada como ANEXO "B".

GARANTÍA DE PLUSVALÍA.- Acuerdan las partes, que "EL PROMITENTE VENDEDOR" garantiza que una vez transcurridos 05 cinco años contados a partir de la firma del presente contrato de promesa, el terreno objeto de la presente operación, deberá tener un valor adicional del 50% al valor que se ha establecido en el presente contrato de promesa.

El incremento en el valor, se corroborará y se tendrá por cumplido, verificando el valor de las dos últimas operaciones de compraventa o promesa de compraventa de terrenos comerciales que haya celebrado "EL PROMITENTE VENDEDOR" en esa zona. Acordando al efecto, que en el supuesto de que una vez transcurrido el plazo de cinco años contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento privado, el valor del inmueble materia del mismo, no haya alcanzado la plusvalía precisada en los dos párrafos que anteceden, "EL PROMITENTE COMPRADOR" podrá optar por rescindir el contrato correspondiente y solicitar a "EL PROMITENTE VENDEDOR" le devuelva el dinero entregado hasta esa fecha por "EL PROMITENTE COMPRADOR", con un 5% cinco por ciento de interés anual.

TERCERA.- RESERVA DE DOMINIO.- "EL PROMITENTE VENDEDOR" se reservará el dominio del inmueble objeto del contrato definitivo de compraventa, hasta el momento en que el "PROMITENTE COMPRADOR" haya pagado íntegramente el precio según lo establecido por la cláusula anterior.

CUARTA.- CONDICIONES SUSPENSIVAS.- Las partes convienen en que el presente contrato de Promesa de Compraventa, queda sujeto a las siguientes condiciones suspensivas, a cargo del "PROMITENTE VENDEDOR", las cuales deberán estar cumplidas a mas tardar en un plazo de **12 DOCE** meses contados a partir de la firma del presente instrumento privado:

a) "EL PROMITENTE VENDEDOR" deberá haber obtenido la autorización de subdivisión del lote por el municipio del Marques.

b) "EL PROMITENTE VENDEDOR" se obliga a entregar informe de uso de suelo mixto, emitido por el Municipio.

c) "EL PROMITENTE VENDEDOR" se compromete a que la construcción de la vialidad denominada "III Anillo Vial Maderas Origen y Destino", le dé acceso al terreno objeto de la presente operación y se encuentre pavimentado hasta el frente de dicho lote.

Una vez notificado "EL PROMITENTE COMPRADOR" que han sido cumplidas las condiciones suspensivas, bastando al efecto la notificación que le haga "EL PROMITENTE VENDEDOR" en el domicilio que se señala "EL PROMITENTE COMPRADOR" en la clausula DECIMA QUINTA del presente instrumento ante dos testigos o fedatario público, se tendrán por cumplidas las condiciones suspensivas, y se estará en posibilidades de firmar el contrato definitivo de compraventa ante Notario Público, lo cual deberá realizarse dentro de un plazo no mayor a treinta días a partir de dicha notificación.

Leticia Becerra

Dr

M

[Handwritten signature]