

En Rincón de Guayabitos, Municipio de Compostela, Nayarit, a los 3 días del mes de Febrero del año 2011 Dos Mil Once, ante los testigos que son vecinos de esta ciudad, que conocen a los contratantes, los identifican como personas en plena capacidad para contratar y obligarse con pleno conocimiento de los alcances de este contrato, comparecen el SR. SALVADOR DURAN HUERTA, con su carácter de administrador único de la persona jurídica DUVASA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y en nombre y representación de esta, a quien se le denominará en este contrato EL PROMITENTE VENDEDOR y por la otra parte como promisorio o promitente compradora

que en este contrato se designara LA PROMITENTE COMPRADORA, quienes manifiestan que han celebrado un Contrato preparatorio de promesa de compraventa que sujetan a los antecedentes y cláusulas siguientes.

ANTECEDENTES:

I.- Declara el señor SALVADOR DURAN HUERTA, bajo protesta de decir verdad, que es representante legal, administrador Único, de la empresa DUVASA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que su representada es legítima propietaria de los inmuebles que se describen:

Fracción A de terreno ubicado en el [REDACTED] en Rincon de Guayabitos, municipio de Compostela, Nayarit, con una superficie de: 59 508.00 Cincuenta y Nueve Mil Quinientos Ocho metros cuadrados, que mide y linda: al NOROESTE: 131.34 ciento treinta y un metros, treinta y cuatro centímetros, con calle cerrada Caoba y en línea recta quebrada en dos tramos de 206.21 doscientos seis metros, veintiún centímetros y 269.79 doscientos sesenta y nueve metros, setenta y nueve centímetros, con playa; al NORESTE: 34.43 treinta y cuatro metros, cuarenta y tres centímetros, con propiedad particular, en dos líneas curvas de 152.10 ciento cincuenta y dos metros, diez centímetros y 155.97 ciento cincuenta y cinco metros, noventa y siete centímetros con arroyo de temporal; al ESTE: 93.02 noventa y tres metros, dos centímetros con avenida Sol Nuevo y al SUROESTE: 187.79 ciento ochenta y siete metros setenta y nueve centímetros, con propiedad particular y cerrada del retorno.

Fracción B de terreno ubicado en el [REDACTED] en Rincón de Guayabitos, municipio de Compostela, Nayarit, con una superficie de: 7 842.00 Siete Mil Ochocientos Cuarenta y Dos metros cuadrados, que mide y linda al NOROESTE: en dos tramos de línea curva de 112.39 ciento doce metros, treinta y nueve centímetros y de 70.49 setenta metros, cuarenta y nueve centímetros, con arroyo de temporal; al NORTE: 7.80 siete metros, ochenta centímetros, con propiedad particular, al ESTE: en línea curva de 45.74 cuarenta y cinco metros, setenta y cuatro centímetros, con Avenida Solo Nuevo y al SURESTE: en línea curva de 153.44 ciento cincuenta y tres metros, cuarenta y cuatro centímetros, con Avenida Sol Nuevo.

La empresa PROMITENTE VENDEDORA adquirió el derecho de propiedad por transmisión de dominio que se hizo constar la escritura a favor de DUVASA, S. A. DE C. V. por la institución Fiduciaria BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO, pasada ante la fe del Notario Público número tres de Puerta Vallarta, Jalisco, FRANCISCO JOSE RUIZ HIGUERA, según escritura número 34 246 treinta y cuatro mil doscientos cuarenta y seis, de fecha veinte de Octubre del año dos mil ocho y fue registrada en el Registro público de la Propiedad y del Comercio en Las Varas, Nayarit, según su incorporación al libro 44 de la sección IA, serie A, propiedad registrada según partida número 13, con fecha 18 de Noviembre del año 2009. SE realizaron los movimientos catastrales con fecha 14 de Noviembre del año 2008.

II. La parte PROMITENTE COMPRADORA, manifiesta que tiene pleno conocimiento del derecho de propiedad de la empresa compareciente, que conoce los inmuebles señalados y es su deseo adquirir una fracción del inmueble

2
identificado como Fracción A, con las medidas y linderos que se especifican en la cláusulas de este contrato.

El contrato se sujeta a las siguientes:

CLAUSULAS:

Primera. El señor SALVADOR DURAN HUERTA con el carácter de administrador único y en representación de la persona jurídica DUVASA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE promete vender y [REDACTED] promete comprar para si y para su esposo [REDACTED] una fracción del inmueble identificado en el título de propiedad como Fracción A, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde, al firmarse la compraventa definitiva se hará libre de todo gravamen y limitación de dominio y al corriente en el pago de impuestos y pensiones o cuotas por servicios, con superficie aproximada de: 170.00 Ciento Setenta Metros Cuadrados, con las medidas y linderos siguientes:

NORTE: En 10.00 diez metros con la zona Federal, playa.

SUR: En 10.00 diez metros, con propiedad del promitente vendedor.

ORIENTE: En 17.00 diecisiete metros con propiedad del mismo promitente vendedor.

PONIENTE: En 17.00 diecisiete metros con propiedad del mismo promitente vendedor.

Segunda. Es precio de la operación la suma de: \$ 935 000.00 Novecientos Treinta y Cinco Mil Pesos 00/100, haciendo las partes la aclaración, se trata de una compraventa ad mensuran por lo tanto, en el momento de la escrituración definitiva se verificara la superficie y se pagara a razón de: \$ 5 500.00 Cinco Mil Quinientos Pesos 00/100 por metro cuadrado, que la PROMITENTE COMPRADORA expresa que se obliga a pagar en la forma y términos siguientes:

En el momento de la firma de este contrato preparatorio entregará la cantidad de: \$ 30 000.00 Treinta Mil Pesos 00/100.

El saldo del precio pactado se obliga a pagarlo LA PROMITENTE COMPRADORA en parcialidades, mediante exhibiciones mensuales de: \$ 5 000.00 Cinco Mil Pesos 00/100. Aclarando que esta cantidad se puede modificar convencionalmente mediante un escrito firmado de conformidad por las partes.

En el momento que sea cubierto la totalidad del precio pactado, que puede ser antes del vencimiento de los plazos señalados, se hará la escrituración definitiva ante Notario Público; si el pago se hace en un término máximo de 90 noventa días, se hará convencionalmente un ajuste en el precio.

Tercera. En la presente promesa de compraventa no existe dolo, error y las partes estiman justo el precio asignado al inmueble objeto de la misma; tampoco sufren lesión o menoscabo en su patrimonio, siendo conformes en el precio señalado, no teniendo nada que reclamarse mutuamente sobre este particular.

Cuarta. Los gastos, derechos, honorarios y demás que se causen con motivo de otorgamiento de la escritura notarial respectiva, serán por cuenta de la promitente compradora con excepción del impuesto sobre la renta que será a cargo del promitente vendedor en su caso.

Quinta.- En virtud de este contrato de promesa de compra venta, la parte promitente compradora entra desde luego, con el consentimiento del promitente vendedor en posesión derivada del inmueble materia de este contrato, conservando para todos los efectos legales el promitente vendedor la posesión originaria y jurídica del inmueble; convencionalmente se pacta que en tanto se cubre el precio pactado en su totalidad, EL PROMITENTE COMPRADOR tendrá

