

CONTRATO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA QUE CELEBRAN DE UNA PARTE “**LALTRA TERRA REAL ESTATE SA DE CV**”, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO “**LA EMPRESA**” Y DE OTRA “**EL INVERSIONISTA**”, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

Primera.- Que “**EL INVERSIONISTA**” hizo saber a “**LA EMPRESA**” que sus datos y documentos personales son los que a continuación se indican y que lo revelado, forma parte del Expediente Único de Identificación del Cliente o Usuario en términos de la regulación en materia de lavado de dinero y que dichos datos, están protegidos por el Aviso de Privacidad de “**LA EMPRESA**” los cuales podrán ser consultados por “**EL INVERSIONISTA**” en la siguiente dirección electrónica: <https://laltraterraco.com/aviso-privacidad/>

DATOS SOBRE “EL INVERSIONISTA”			
Nombre o Razón Social de “EL INVERSIONISTA”	XXXXXXXXXX		
Fecha de nacimiento o constitución.	00/00/0000	País de nacimiento o constitución.	XXX
País de nacionalidad.	XXX	Actividad, profesión o giro del negocio	XXX
Teléfono	XXX	Correo Electrónico	XXX
CURP	xxx	RFC	xxx
Identificación	XXX	Número de Identificación	XXX
Domicilio	XXXXXX		

“EL INVERSIONISTA” manifiesta que **SI X NO** - tiene conocimiento sobre la existencia de **Dueño Beneficiario o Beneficiario Controlador**, habiéndose explicado al mismo que se entiende, para efectos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita a la persona o grupo de personas que: a) Por medio de otra o de cualquier acto, obtiene el beneficio derivado de éstos y es quien, en última instancia, ejerce los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición de un bien o servicio, o b) Ejerce el control de aquella persona moral que, en su carácter de cliente o usuario, lleve a cabo actos u operaciones con quien realice Actividades Vulnerables, así como las personas por cuenta de quienes celebra alguno de ellos. Se entiende que una persona o grupo de personas controla a una persona moral cuando, a través de la titularidad de valores, por contrato o de cualquier otro acto, puede: i) Imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes; ii) Mantener la titularidad de los derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social, o iii) Dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la misma. En caso afirmativo, deberá exhibir documentación oficial que permita identificarlo, si ésta obrare en su poder; en caso contrario, declarará que no cuenta con ella.

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA DE “EL INVERSIONISTA”

Identificación Oficial, vigente o que la fecha de vencimiento, al momento de su presentación, no sea mayor a dos años, que contenga la fotografía, firma y, en su caso, domicilio.

Constancia de la Clave Única de Registro de Población.

Cédula de Identificación Fiscal.

Comprobante que acredite el domicilio, cuando el domicilio manifestado no coincida con el de la identificación o ésta no lo contenga. Con una antigüedad no mayor a tres meses a su fecha de emisión.

Carta poder o copia certificada del documento expedido por fedatario público, según corresponda, para el caso de actuar como apoderado de otra persona, así como copia de una identificación oficial y comprobante de domicilio del representante.

Testimonio o copia certificada del instrumento público que acredite su constitución e inscripción en el registro público que corresponda, de acuerdo con la naturaleza de la persona moral.

Testimonio o copia certificada del instrumento que contenga los poderes del representante o apoderados legales, expedido por fedatario público, cuando no estén contenidos en el instrumento público que acredite la constitución de la persona moral de que se trate.

Toda la documentación e información anterior, pero en relación con el Dueño Beneficiario, en caso de contar con ella.

RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO

“LA EMPRESA”	LALTRA TERRA REAL ESTATE SA DE CV
“EL INMUEBLE”	<p> LOTE 1-06, MANZANA SETENTA Y NUEVE, SUPERMANZANA SESENTA Y TRES. CANCÚN (ANTES PUERTO MORELOS), MUNICIPIO BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO </p> <p>L-03</p>
“EL PROYECTO”	<i>INVERTERRA FRACCIONADO / VILLA PLANTARUM - CANCÚN/BOSQUES DE CANCÚN / L-03</i>
Lote	<p> Número de Lote: L-03 Superficie: 500.22 m2 Valor: 1M2 = \$735 MXN Porcentaje de Superficie invertido: X M2 </p>
Monto de Inversión	\$XXXXXX MXN
Adelantos a Cuenta de Monto de Inversión Inicial.	<p> Adelanto en diversas exhibiciones Adelanto Inicial: \$XXXX MXN Saldo de \$0 MXN a pagar en 0 mensualidades. Monto de Pago Mensual:\$ 0 MXN Fecha de Vencimiento Mensual: Los días 0 de cada mes. Fecha de Primer Pago Mensual: N/A Fecha de Último Pago Mensual: N/A </p>

“CUENTA RECEPTORA”	Banco:	BBVA
	Titular:	LALTRA TERRA REAL ESTATE SA DE CV
	Cuenta:	119671714
	CLABE:	012180001196717143
	SWIFT/ABA:	BCMRMXMPYM
“FECHA DE INICIO DE COMERCIALIZACIÓN”	Día [XX] del mes [XXX] del año [XXXX].	
“RENDIMIENTO”	Corresponderá al PRECIO EN LISTA publicado por LALTRA TERRA REAL ESTATE SA DE CV en la “FECHA DE INICIO DE COMERCIALIZACIÓN”.	
“PRECIO EN LISTA”	\$367,661.70MXN	
“CUENTA DEL INVERSOR”	Banco:	
	Titular:	
	Cuenta:	
	CLABE:	
	SWIFT/ABA:	

CONTRATO MERCANTIL DE INVERSIÓN QUE CELEBRAN POR UN LADO “LA EMPRESA” SEÑALADO EN LA CARÁTULA DEL PRESENTE CONTRATO Y DE OTRA “EL INVERSIONISTA CUYO NOMBRE APARECE EN LA MENCIONADA CARÁTULA, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

Ambas partes manifiestan, bajo protesta de decir verdad:

- I. Que “LA EMPRESA” antes de realizar el fondeo colectivo para la adquisición de la propiedad ha investigado a detalle que la propiedad se encuentre legalmente en regla, todo esto con el fin de garantizar la plusvalía para “EL INVERSIONISTA”.

- II. Que “LA EMPRESA” ha informado a “EL INVERSIONISTA” que el motivo determinante del desarrollo de “EL PROYECTO” es el de vender “EL INMUEBLE” a una tercera persona, en un precio que se determinara en “EL PRECIO EN LISTA”, aceptando para dicho fin cualquier pago dentro del marco legal aplicable, pudiendo ser dicho pago de contado, o a crédito por “LA EMPRESA” o por medio de crédito hipotecario otorgado por institución financiera. Por su parte “EL INVERSIONISTA” reconoce y acepta dicha finalidad comercial perseguida por “LA EMPRESA” y entiende su naturaleza aleatoria, en el sentido que existen factores ajenos del

control de “LA EMPRESA” y que provienen de terceros y del estado del mercado inmobiliario, los cuales son necesarios para ver materializado el motivo determinante de “LA EMPRESA”.

- III. Que “LA EMPRESA” ha mostrado a “EL INVERSIONISTA” el plan del proyecto y demás elementos suficientes con el fin de revelar a “EL INVERSIONISTA” las características arquitectónicas y de mercado de “EL PROYECTO”.
- IV. Que “LA EMPRESA” ha propuesto a “EL INVERSIONISTA” que aporte únicamente los recursos económicos denominados “MONTO DE INVERSIÓN” con el fin de obtener “RENDIMIENTO” bajo los términos y condiciones del presente contrato.
- V. Que “LA EMPRESA” cuenta con la capacidad técnica y material suficiente para comercializar “EL PROYECTO”, ya sea por sí mismo o por medio de terceros prestadores de servicios.
- VI. Que “EL INVERSIONISTA” ha sido invitado por “LA EMPRESA” a contratar y recibir asesoría independiente por parte de peritos en la materia legal y/o financiera, con el fin de que pueda formar su propio juicio y evaluación sobre los alcances, beneficios y riesgos del presente contrato, manifestando “EL INVERSIONISTA” que a la fecha ha formado su propio juicio y desea celebrar el presente contrato.
- VII. Que “LA EMPRESA” ha recomendado a “EL INVERSIONISTA” no utilizar recursos indispensable para su subsistencia o para la manutención de su ocupación, giro de negocios, ahorro programado, retiro o cualesquiera otras cantidades que no tengan como fin exclusivo el estar destinadas a participar en operaciones mercantiles de largo plazo, de tiempo indefinido y naturaleza aleatoria, reconociendo que cualesquiera cantidades entregadas al amparo del presente contrato, tienen el carácter de irrevocables y no reembolsables, salvo por lo casos especificados expresamente. Por su parte “EL INVERSIONISTA” declara que pagará el “MONTO DE INVERSIÓN” con recursos destinados para realizar inversiones con el perfil de riesgo que implica la celebración del presente contrato.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO. Por un lado “EL INVERSIONISTA” se obliga a transmitir el “MONTO DE INVERSIÓN” a favor de “LA EMPRESA” a la firma del presente contrato en la “CUENTA RECEPTORA” señalada en la carátula del presente contrato y por su lado “LA EMPRESA” se obliga destinar el “MONTO DE INVERSIÓN” única y exclusivamente para “EL PROYECTO”, así como para implementar las actividades de comercialización de “EL INMUEBLE” con el fin de lograr su venta a tercera persona.

SEGUNDA.- COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO. “LA EMPRESA” se obliga a iniciar la comercialización de el “EL PROYECTO” a más tardar en la “FECHA DE INICIO DE COMERCIALIZACIÓN”.

Las partes acuerdan que “LA EMPRESA” estará obligado a comenzar y mantener durante todo el tiempo que sea necesario los esfuerzos de comercialización con el fin de vender “EL INMUEBLE” a terceras personas en los términos que considere adecuados, ya sea por sí mismo o por medio de terceros. Las labores comerciales deberán comenzar a más tardar, dentro de los 30 días naturales siguientes a la “FECHA DE INICIO DE COMERCIALIZACIÓN” y deberán mantenerse sin interrupción durante todo el tiempo que sea necesario y hasta la venta de “EL INMUEBLE”. Las partes acuerdan que como mínimo, los esfuerzos comerciales de “LA EMPRESA” deberán consistir en la contratación de 1 (un) agente inmobiliario y el ofrecimiento de venta de “EL INMUEBLE” en por lo menos 2 (dos) canales digitales de anuncios clasificados con secciones especializadas en inmuebles.

Las partes acuerdan que será “LA EMPRESA” el único facultado para iniciar, diseñar y gestionar la estrategia de comercialización de “EL INMUEBLE”, así como para determinar su precio de lista, régimen de visitas, descuentos, términos y condiciones de pago, entre cualquier otro aspecto que implique la forma en que “EL INMUEBLE” es ofrecido para venta a terceros. Del precio final de venta se descontará el 8% del total por comisión de venta. Sin embargo, “LA EMPRESA” deberá informar a “EL INVERSIONISTA” al momento de la venta, así como el modo de pago.

TERCERA.- REEMBOLSO DE INVERSIÓN Y PAGO DE RENDIMIENTO.- “LA EMPRESA” se obliga a pagar a “EL INVERSIONISTA” en la “CUENTA DEL INVERSIONISTA” un monto equivalente al “MONTO DE INVERSIÓN” más el “RENDIMIENTO” dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a que “LA EMPRESA” reciba el pago total del precio de compraventa de “EL INMUEBLE”.

El “MONTO DE INVERSIÓN” será reembolsado y el rendimiento correspondiente será pagado a “EL INVERSIONISTA”. “LA EMPRESA” le dará asesoría gratuita a “EL INVERSIONISTA” para el pago de impuestos, derechos, erogaciones y gastos que fueren a cargo de “LA EMPRESA”, situación por la cual el rendimiento que llegue a ser aplicable las partes acuerdan que deberán aplicarse como se pacte y mejor convenga a “EL INVERSIONISTA”.

CUARTA.- OBLIGACIONES ADICIONALES.- Son obligaciones de “LA EMPRESA” frente a “EL INVERSIONISTA” las siguientes:

1. Informar de manera escrita, cualquiera de los siguientes eventos:
 - a. La finalización de “EL PROYECTO” enviando evidencia fotográfica del mismo, así como un resumen general de sus características finales.
 - b. El o los agentes inmobiliarios contratados para ofrecer en venta “EL INMUEBLE”, así como evidencia de las publicaciones físicas o digitales al respecto.

- c. La recepción de cualquier oferta de compra respecto de “EL INMUEBLE”, así como la contestación de dicha oferta de compra.
 - d. La firma de cualquier contrato privado en donde “EL EMPRESARIO” se obligue a vender “EL INMUEBLE” a tercero determinado, enviando evidencia de dicho contrato, pudiendo ocultar información confidencial del comprador.
 - e. La firma de cualquier escritura pública de compraventa, cesión de derechos ejidales o firma de cualquier contrato de inversión en relación con “EL INMUEBLE”, sin que sea necesario enviar evidencia, pero especificando la fecha de firma y la notaría responsable de dicha operación.
 - f. La fecha en que “LA EMPRESA” haya recibido el total del pago de precio de compraventa por “EL INMUEBLE”.
 - g. Cualquier actividad realizada por “EL INVERSIONISTA” que sea considerada bajo este contrato como un incumplimiento de “EL INVERSIONISTA” respecto de sus obligaciones.
 - h. “EL INVERSIONISTA” podrá traspasar su inversión a un nuevo inversionista siempre y cuando el nuevo inversionista cumpla con su documentación. Si “LA EMPRESA” consigue al nuevo inversionista se cobrará un 8% por comisión de venta. “LA EMPRESA” tendrá la obligación de al traspasar anular este contrato y pagar el rendimiento a “EL INVERSIONISTA” en 15 días hábiles.
2. Previa solicitud con 48 horas de anticipación, dar acceso presencial a “EL INVERSIONISTA” en relación con “EL INMUEBLE”.
 3. Informar a “EL INVERSIONISTA” sobre cualquier aspecto que se solicite, mientras no se trate de información relacionada con costos y proveedores, los cuales se consideran información comercial restringida y de acceso exclusivo por parte de “LA EMPRESA”.
 4. “LA EMPRESA” no podrá comprometer la situación legal o física de “EL INMUEBLE”, de forma tal que pueda resultar en la imposibilidad jurídica y/o práctica para que “EL INVERSIONISTA” obtenga el pago de cualquier cantidad a su favor en los términos y condiciones del presente contrato. Asimismo, “LA EMPRESA” se obliga a no donar, dar en arrendamiento, usufructo o comodato sobre “EL INMUEBLE”.

QUINTA.- CUENTA DEL INVERSIONISTA.- “EL INVERSIONISTA” se obliga a mantener abierta y en estado de recibir transferencias, depósitos y cheques la cuenta bancaria que ha señalado como “CUENTA DEL INVERSIONISTA” en la carátula del presente contrato. Para el caso que la “CUENTA DEL INVERSIONISTA” se encuentre cancelada, inhabilitada o de cualquier otra forma, no permita a “LA EMPRESA” cumplir con sus obligaciones de pago, tendrá “EL INVERSIONISTA”

la obligación de informar esta situación con antelación a la fecha de reembolso del “MONTO DE INVERSIÓN”, debiendo señalar nuevos datos bancarios. En caso de que “EL INVERSIONISTA” sea omiso al respecto, “LA EMPRESA” tendrá la facultad de liberarse de sus obligaciones de pago, notificando a “EL INVERSIONISTA” que se encuentra a su disposición un cheque que ampara las cantidades pendientes de recibir por “EL INVERSIONISTA”, en el domicilio convencional señalado por “LA EMPRESA” en este contrato, sin que al efecto proceda contra “LA EMPRESA” actualización o interés alguno adicional con motivo de la negligencia de “EL INVERSIONISTA” y sin que al efecto sea necesario realizar consignación judicial.

SEXTA.- DÍAS INHÁBILES.- En el supuesto de que la fecha en que deba realizarse algún reembolso de “MONTO DE INVERSIÓN” y/o cualquier rendimiento de conformidad con el presente contrato, fuere día inhábil bancario, la fecha de exigibilidad de dicho pago se pospondrá al día hábil bancario inmediato posterior, sin que proceda el cobro de comisiones o intereses moratorios por dicho concepto.

SÉPTIMA.- PENA CONVENCIONAL.- En caso de que cualquiera de las partes incumpla con cualquiera de sus obligaciones al amparo de este contrato, la parte culpable se obliga a pagar a la parte afectada, una pena convencional equivalente al 10% (diez por ciento) sobre el “MONTO DE INVERSIÓN”.

Para el caso que “EL INVERSIONISTA” sea la parte que incumple, este mismo autoriza a “LA EMPRESA” a compensar el monto de cualesquiera penas convencionales contra cualquier cantidad pendiente de reembolso o pago a favor de “EL INVERSIONISTA”. La compensación operará en primer lugar contra el “RENDIMIENTO ORDINARIO” y en segundo lugar contra el “MONTO DE INVERSIÓN”, en ese orden, por medio de una notificación escrita de “EL EMPRESARIO” dirigida a “EL INVERSIONISTA”.

OCTAVA.- CARÁTULA.- Las partes acuerdan que la carátula del presente contrato forma parte integrante del mismo, y las referencia a la carátula que aquí se hagan, se deberán entender e interpretar como si a la letra se insertase el contenido especificado por la carátula, formando por tanto una unidad normativa completa.

NOVENA.- CESIÓN.- Las partes no podrán ceder la totalidad del presente contrato, ni tampoco parte de los derechos y obligaciones aquí consignados, sin que medie previa autorización por escrito de la otra parte.

DÉCIMA.- NOTIFICACIONES.- Todo aviso, notificación, requerimiento y en general cualquier comunicación entre las partes, relacionado con este contrato, deberá hacerse de manera escrita, señalando las partes para dichos efectos, los domicilios siguientes:

“LA EMPRESA”	“EL INVERSIONISTA”
LALTRA TERRA REAL ESTATE SA DE CV Calle Manuel López Cotilla 1140, 03100 Mexico City, Mexico City, Mexico	El domicilio que ha señalado en la carátula del presente contrato.

Asimismo, las partes acuerdan que podrán realizarse entre ellas, cualquier aviso, notificación, requerimiento y en general cualquier comunicación, por la vía de correos electrónicos, las cuales se tendrán por comunicaciones válidas y vinculantes para dichas partes, como si hubieran sido efectuadas por medios físicos, designando para tal efecto los siguientes:

“LA EMPRESA”	“EL INVERSIONISTA”
hello@laltraterraco.com	El correo electrónico que ha señalado en la carátula del presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA.- TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.- Las partes acuerdan que el presente contrato deberá interpretarse conforme el sentido legal y armónico que del texto de sus cláusulas y de la carátula del mismo se desprende, tomando en cuenta las intenciones manifiestas o tácitas de ambas partes, su actividad pre y post-contractual, tomando en cuenta los principios de buena fe y equidad que rigen a la contratación entre particulares en la materia mercantil. El título de las cláusulas no deberá afectar la interpretación legal del presente contrato, pues su inclusión se considera sólo como una mera referencia, razón por la cual, si pareciera que el sentido jurídico de una o varias cláusulas se contraponen con el título respectivo, el sentido jurídico de la cláusula y su interpretación hermenéutica deberá prevalecer en todo caso frente a cualquier interpretación que se derive o quiera argumentar con base en el título de cualesquiera cláusula.

DÉCIMA SEGUNDA.- INTEGRIDAD CONTRACTUAL.- El presente contrato y sus anexos, representan y contienen los derechos y obligaciones que a cada parte le corresponden, y constituye un acuerdo integral entre ellas, y por ende, reemplaza a cualquier otro convenio, ya sea escrito u oral celebrado con anterioridad. En caso de que una de las cláusulas del presente contrato fuere declarada nula, no afectará el cumplimiento del mismo y el resto del clausulado continuará vigente.

Asimismo, las partes acuerdan que si por cualquier motivo o circunstancia, una parte del presente contrato es declarada nula en sentencia firme, tal situación no invalidará en forma alguna el resto del contrato, debiendo entonces ser aplicadas de manera supletoria las disposiciones del derecho

común respecto de la parte anulada, esto, en concordancia y sin menoscabo del texto contractual cuya validez no fuere afectada.

DÉCIMA TERCERA.- CONFIDENCIALIDAD Y NO COMPETENCIA.- Las partes se obligan a guardar absoluta discreción, confidencialidad y a no revelar a terceras personas los nombres, información, comercial, datos técnicos, de operación, esquemas de contratación, propiedad industrial o de autor. En consecuencia, “EL INVERSIONISTA” se obliga a no divulgar información en relación con este contrato y/o información a la que pueda tener acceso por virtud de este contrato, ni aprovechar dicha información en perjuicio de “LA EMPRESA”, ni a participar directa o indirectamente, en la operación o en el desarrollo de negocio alguno que ofrezca servicios y/o productos iguales o similares a los que ofrece “LA EMPRESA”. Esta obligación subsistirá durante los 3 años siguientes a la fecha de terminación o cumplimiento del presente contrato, en su caso.

DÉCIMA CUARTA.- LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles con motivo de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa.

Una vez leído y entendido el presente contrato y su carátula, las partes por medio de su firma al calce y su rúbrica en cada una de las páginas de este contrato y carátula, en 2 tantos, aceptan todas y cada una de sus cláusulas, declaraciones y documentación, manifestando bajo protesta de decir verdad, que toda la información expresada es exacta y vigente a esta fecha, así como la exhibición de documentos no ha sido alterada o modificada de forma alguna.

(Sección de Firma)	(Sección de Firma)
LALTRA TERRA SA DE CV REPRESENTANTE LEGAL “LA EMPRESA”	“EL INVERSIONISTA”
Fecha de Firma: XX / XX / XXXX	Fecha de Firma: XX / XX / XXXX

[Fin del contrato]

