

# 20000 Leguas de Viaje Submarino

## Capítulo 1 : UN RIZO DE HUIDA

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE COMO PROMITENTE VENDEDORA HACIENDA LAGUNERA, S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR EL CARLOS HANDAL SANTIBAÑEZ, Y POR LA OTRA COMO PROMITENTE COMPRADORA \_\_\_\_\_, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS

### DECLARACIONES:

PRIMERA.- DATOS GENERALES.- HACIENDA LAGUNERA, S.A. DE C.V., es una empresa mercantil constituida legalmente según escritura pública No. 1, Volumen QUINTO, pasada ante la fe del LIC. FERNANDO IVAN TODD RODRIGUEZ, Notario público número 42 en ejercicio en este Distrito, que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Torreón, Coahuila, bajo la partida \_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_, Tomo \_\_\_\_\_, Sección \_\_\_\_\_ Libro \_\_\_\_\_; con domicilio en \_\_\_\_\_ de esta ciudad y que tiene como Registro Federal de Contribuyentes \_\_\_\_\_. Como parte de su objeto social, la promitente vendedora tiene el de realizar operaciones de compra y venta de bienes inmuebles así como promover o realizar con sus propios medios desarrollos urbanos en terrenos propios o de terceros y, su representante legal \_\_\_\_\_.

Por su parte la promitente compradora, declara llamarse como ha quedado escrito, ser de nacionalidad \_\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, y se identifica al tenor del documento siguiente: \_\_\_\_\_

SEGUNDA.- ANTECEDENTES DEL INMUEBLE QUE ES OBJETO DE COMPRAVENTA.- Declara la promitente vendedora que es propietaria en pleno dominio del siguiente bien inmueble:

Fracción de terreno rústico de 200,574.974 (doscientos mil quinientos setenta y cuatro punto novecientos setenta y cuatro metros cuadrados) correspondientes al polígono 1 de la antigua pequeña propiedad "La Concha" de este municipio cuyo antecedente obra inscrito bajo la partida No. \_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_, Libro \_\_\_\_\_ de la Sección Primera de la fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, y la partida \_\_\_\_\_, Libro \_\_\_\_\_, de la Sección Primera, de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad.

Continúa declarando la promitente vendedora que en cumplimiento de su objeto social ha emprendido con fines comerciales, el fraccionamiento y desarrollo urbano del inmueble a que se refiere la presente declaración para lo cual ha obtenido de la Dirección de Urbanismo y Obras Públicas del Municipio de Torreón, la autorización cuyo dictamen de obra en el expediente \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ y en tal virtud se encuentra en proceso de ejecución material de un proyecto que implica las obras de infraestructura y equipamiento urbano establecido de acuerdo a la autorización obtenida a fin de fraccionar, hacer el trazo y pavimentación de las calles, establecer cordonería, introducir los servicios de agua y drenaje, instalaciones de energía eléctrica y red telefónica subterráneos, drenaje pluvial superficial, en los términos en que le ha sido concedida la autorización respectiva y de acuerdo a los planos que se agregan como anexos a este contrato.

El Fraccionamiento Hacienda San José, se encuentra clasificado como colonia residencial de primera calidad y de mediana densidad poblacional, completamente bardado y equipado con \_\_\_\_\_ M2 (\_\_\_\_\_ metros cuadrados) de áreas verdes; lotificado en terrenos individuales destinados a propósitos habitacionales, que van de los 250.00 M2 (doscientos cincuenta metros cuadrados) a los \_\_\_\_\_ M2 (\_\_\_\_\_ metros cuadrados), que deberán recibir una sola vivienda

## 20000 Leguas de Viaje Submarino

por cada unidad de lote; estará debidamente comunicado con obras de vialidad y calles interiores completamente pavimentadas, infraestructura para alojar los servicios de agua, drenaje, suministro de energía eléctrica subterránea, alumbrado público con postería y luces de halógeno, cuenta con un área comercial de \_\_\_\_\_ M2 (\_\_\_\_\_ metros cuadrados).

Por su parte la promitente compradora se ostenta concedora de los términos y condiciones en que se le ha otorgado la licencia de fraccionamiento y urbanismo a la promitente vendedora, conoce la normatividad oficial que rige al fraccionamiento y la existencia de modalidades establecidas con el objeto de permitir un mejor aprovechamiento de la propiedad en función de una mejor calidad de vida para los usuarios del mismo.

En virtud de lo anterior ambas partes otorgan las siguientes:

### CLÁUSULAS:

PRIMERA.- PERSONERÍA.- Ambas partes se reconocen la personería y carácter que ostentan.

SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO.- En virtud del siguiente contrato, las partes convienen en otorgar un contrato definitivo en virtud del cual la promitente vendedora venda y la promitente compradora adquiera, la propiedad y dominio sobre un inmueble ubicado dentro de la superficie total de la que es objeto del fraccionamiento y desarrollo a que se refiere la declaración primera de este instrumento y cuyo bien específico que es objeto de este contrato se describe como sigue:

\*LOTE \_\_ (\_\_) DE LA MANZANA \_\_ (\_\_\_\_\_), REGULAR DEL FRACCIONAMIENTO HACIENDA SAN JOSÉ DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE \_\_\_\_\_M2, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE EN \_\_\_\_\_ MTS. CON \_\_\_\_\_.

AL ORIENTE EN \_\_\_\_\_ MTS. CON \_\_\_\_\_.

AL SUR EN \_\_\_\_\_ MTS. CON \_\_\_\_\_.

AL PONIENTE EN \_\_\_\_\_ MTS. CON \_\_\_\_\_.

El inmueble de referencia es conocido de las partes y se ubica de acuerdo al plano de localización individual que se agrega como anexo al presente contrato, debidamente firmado por las partes.

TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- Como precio de la operación ambas partes establecen la cantidad de \$\_\_\_\_\_. (\_\_\_\_\_00/100 M. N.) por metro cuadrado, lo que en función de la superficie del inmueble objeto de la compraventa, arroja una suma total de \$\_\_\_\_\_. (\_\_\_\_\_00/100 M. N.), que deberá cubrir la promitente compradora en el domicilio de la promitente vendedora, mediante el pago de una cantidad inicial de \$\_\_\_\_\_. (\_\_\_\_\_00/100 M. N.), respecto del cual la promitente vendedora otorga en ese instrumento el recibo más eficaz que en derecho corresponda por habersele entregado dicha cantidad con anterioridad o simultáneamente a la celebración del presente contrato.

El resto o sea la cantidad de \$\_\_\_\_\_. (\_\_\_\_\_00/100 M.N.), será cubierto por la promitente compradora, de acuerdo a los siguientes vencimientos:

## 20000 Leguas de Viaje Submarino

- 1- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 2- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 3- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 4- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 5- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 6- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 7- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 8- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 9- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 10- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 11- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 12- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 13- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 14- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 15- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 16- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 17- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 18- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_

ADEMÁS INCLUYENDO SU NÚMERO DE CLIENTE CON EL CUAL PUEDE EFECTUAR SUS PAGOS EN LAS SIGUIENTES SUCURSALES:

BANAMEX                    CTA. \_\_\_\_\_  
BANORTE                    CTA. \_\_\_\_\_  
BBVA BANCOMER        CTA. \_\_\_\_\_

NUMERO DE CLIENTE \_\_\_\_\_

cuyos pagos se documentan en uno o varios títulos de crédito de los denominados "pagarés" que se emiten colateralmente en relación al presente contrato de acuerdo a condiciones consecuentes con las pactadas en el presente convenio, títulos de crédito los cuales se podrán dar por vencidos en su totalidad de manera en caso de incumplimiento de pago de cualquiera de los mismos.

Los pagos correspondientes serán realizados por la promitente compradora, a su vencimiento y sin necesidad de requerimiento previo, en el domicilio de la promitente vendedora, cito en Calzada Hacienda El Rosario número 60 Local 1 en el Fraccionamiento Residencial Hacienda El Rosario, de esta ciudad.

El precio anteriormente referido implica la superficie que es objeto de compraventa, en el contexto del desarrollo urbano en que se encuentra completamente concluido en cuanto a las obras de equipamiento descritas en la declaración segunda del presente convenio, a la cual las partes se remiten y piden se tenga por reproducida como si a la letra se insertase.

El importe del precio anteriormente referido, durante el tiempo que permanezca insoluto el pago del mismo, causará intereses a razón del \_\_\_ % mensual cuyo cálculo anticipado se suma a la cantidad del precio para integrarse al valor del o los pagarés emitidos colateralmente en relación al presente contrato. (PARA CASO DE VENTAS A MESES CON INTERÉS)

Una vez liquidado el importe convenido, el promitente comprador podrá escriturar según su conveniencia, pero el impuesto predial respectivo y toda obligación como lo pudiera ser el pago de pavimento a la junta de

## 20000 Leguas de Viaje Submarino

mejoras materiales o cualquier otra que exista o pudiera llegar a existir, los pagará el promitente comprador al municipio o al fraccionamiento, a partir de la fecha de la firma del presente contrato, junto con las cuotas que por mantenimiento de terreno y limpieza de fraccionamiento vengan contempladas en el reglamento del Fraccionamiento Hacienda San José del cual el promitente comprador en este acto firma una copia en señal de conocimiento de sus cláusulas y de compromiso y obligación de cumplimiento de las mismas, conviniendo ambas partes que el incumplimiento de dicho reglamento puede ser causal a opción del promitente vendedor de rescisión del presente contrato.

**CUARTA.- RESERVA DE DOMINIO.-** En tanto no sea cubierto por parte de la promitente compradora en forma absoluta y total el importe del precio de esta compraventa más sus intereses, la promitente vendedora se reserva para sí el dominio del bien inmueble objeto de la compraventa.

**QUINTA.- POSESIÓN.-** En este acto la promitente compradora se da por recibida en forma virtual, jurídica y material del inmueble objeto de la compraventa pero no podrá construir sobre el inmueble hasta en tanto no termine de cubrir el precio y realice los trámites de escrituración correspondientes entregando para tales efectos una copia debidamente registrada y certificada de la escritura que corresponda a la promitente compradora y si lo hiciere con anterioridad a dicha entrega, con o sin la previa autorización por escrito de la promitente vendedora, y posteriormente el presente contrato fuere rescindido por cualquier causa, los materiales incorporados y demás accesiones serán considerados propiedad de la promitente vendedora.

**SEXTA.- MODALIDADES AL DERECHO DE PROPIEDAD.-** La promitente compradora se ostenta sabedora de que una vez que adquiera el pleno dominio del terreno que es objeto de compraventa su derecho de propiedad estará limitado por una serie de modalidades que derivan de la naturaleza y calidad del fraccionamiento y que se determinan en el reglamento al que se hace alusión en el último párrafo de la cláusula tercera del presente contrato al cual las partes se remiten y piden se tenga por reproducido aquí en obvio de repeticiones ya que en función de tales características, se otorgaron los permisos y licencias de urbanización respectivos y por ende, la promitente compradora se obliga a asumir y respetar las mismas y a incluir en los sucesivos contratos de compraventa que en el futuro llegara a celebrar tales limitaciones en cláusula especial con el objeto de garantizar en forma permanente la calidad y características del fraccionamiento.

El propietario estará obligado a construir toda edificación dejando cuando menos una franja de tres metros de fondo además de los dos metros correspondientes a la banqueta en la longitud frontal del terreno con el objeto de establecer una alineación uniforme y para propósitos de estética; todas las instalaciones de servicios básicos e instalaciones como refrigeración, tanques de gas, tenderos y patios de servicio, instalaciones sanitarias y de conducción de energía eléctrica, agua y drenaje, deberán ser ocultos. La violación a cualquiera de estas cláusulas legitimará a la promitente vendedora a exigir de la promitente compradora la demolición de las construcciones realizadas en contravención a esta cláusula o a su reconstrucción a costa de la promitente compradora.

El fraccionamiento a que se refiere la cláusula Segunda del presente instrumento, será circundado por una barda perimetral, fabricada en concreto o de otro material sólido ya sea block, ladrillo, etc., con una altura mínima de tres metros y un diseño específico uniforme que determinará la promitente vendedora.

La obra de referencia será hecha por la fraccionadora con cargo a los propietarios de los lotes perimetrales, y por instrucciones de éstos últimos en tal sentido, en la longitud que les corresponda y la longitud relativa a áreas comunes, áreas municipales, etc., correrá a cargo de la promitente vendedora.

La barda de referencia no podrá ser modificada ni afectada en ninguna forma por el propietario del lote

## 20000 Leguas de Viaje Submarino

respectivo y no podrá ser utilizada como elemento de apoyo en las edificaciones al interior del referido lote.

SÉPTIMA.- INCUMPLIMIENTO.- En caso de incumplimiento de la promitente compradora a la obligación de pago que contrae o a cualquier otra obligación contenida dentro del presente contrato o dentro del reglamento cuya copia se adjunta como parte integral del presente debidamente firmado por la promitente compradora, respecto de uno o más de los vencimientos que se pactan en la cláusula segunda del presente contrato, la promitente vendedora tendrá el derecho de exigir el cumplimiento del mismo que implica el pago total del precio, cuyo saldo insoluto se considerará anticipadamente vencido en virtud de tal incumplimiento, y así mismo, podrá exigir el pago del importe de los intereses causados hasta el finiquito del saldo, u optar a su elección, por la rescisión del contrato en cuyo caso el promitente comprador deberá regresar el bien inmueble objeto de este contrato con todas sus accesiones y deberá pagar a la promitente vendedora el importe de una renta mensual equivalente a una parcialidad de las establecidas como parcialidad del pago del precio total en la cláusula tercera del presente contrato del inmueble pactado en esta operación, más el pago de la comisión al vendedor que concertó la presente operación y gastos de administración equivalentes al enganche pagado a la firma del presente contrato, así como el pago de los daños y perjuicios que como resultado de incumplimiento se llegaren a causar a la promitente vendedora, cantidades que serán descontables de manera directa y por vía de compensación contra cualquier saldo que hubiere a favor del promitente comprador en virtud del enganche y de los pagos parciales realizados al momento del incumplimiento y hasta en lo que alcanzare dicho saldo siendo el remanente exigible por la vía judicial correspondiente. Además, el saldo insoluto causará intereses moratorios a favor de la promitente vendedora a razón del 6% (SEIS) por ciento mensual sobre la totalidad del saldo insoluto vencido de manera anticipada a partir del momento del incumplimiento.

Todo lo anterior por lo cual en caso de rescisión la promitente compradora no tendrá derecho de exigir la devolución de monto alguno, ni de intereses ni ordinarios ni moratorios calculados sobre monto alguno.

OCTAVA.- Una vez que la promitente compradora haya dado cumplimiento oportuno y cabal a las obligaciones que contrae en este instrumento, las partes se comprometen a otorgar el contrato definitivo que corresponda elevándolo a escritura pública en cuyo caso la promitente compradora cubrirá la totalidad de los honorarios notariales que se causen con este motivo, así como los gastos y cargos fiscales, a excepción del Impuesto Sobre la Renta que correrá a cargo de la promitente vendedora.

NOVENA.- COMPETENCIA.- Para la interpretación, y ejecución de presente contrato las partes someten a lo establecido por la legislación civil del Estado de Coahuila y a los Tribunales de Primera Instancia en Materia Civil del Distrito Judicial de Viesca, renunciando desde este momento a cualquier fuero que les pudiera corresponder en virtud de su domicilio presente o futuro.

Torreón, Coahuila., a \_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_

"LA PROMITENTE VENDEDORA"

\_\_\_\_\_, S.A. DE C.V.

"LA PROMITENTE COMPRADORA"

---

*(fin del extracto)*

**Capítulo 1 : HGV HGV UN RIZO DE HUIDA**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE COMO PROMITENTE VENDEDORA HACIENDA LAGUNERA, S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR EL CARLOS HANDAL SANTIBAÑEZ, Y POR LA OTRA COMO PROMITENTE COMPRADORA \_\_\_\_\_, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS

**DECLARACIONES:**

PRIMERA.- DATOS GENERALES.- HACIENDA LAGUNERA, S.A. DE C.V., es una empresa mercantil constituida legalmente según escritura pública No. 1, Volumen QUINTO, pasada ante la fe del LIC. FERNANDO IVAN TODD RODRIGUEZ, Notario público número 42 en ejercicio en este Distrito, que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Torreón, Coahuila, bajo la partida \_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_, Tomo \_\_\_\_\_, Sección \_\_\_\_\_ Libro \_\_\_\_\_; con domicilio en \_\_\_\_\_ de esta ciudad y que tiene como Registro Federal de Contribuyentes \_\_\_\_\_. Como parte de su objeto social, la promitente vendedora tiene el de realizar operaciones de compra y venta de bienes inmuebles así como promover o realizar con sus propios medios desarrollos urbanos en terrenos propios o de terceros y, su representante legal \_\_\_\_\_.

Por su parte la promitente compradora, declara llamarse como ha quedado escrito, ser de nacionalidad \_\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, y se identifica al tenor del documento siguiente: \_\_\_\_\_

SEGUNDA.- ANTECEDENTES DEL INMUEBLE QUE ES OBJETO DE COMPRAVENTA.- Declara la promitente vendedora que es propietaria en pleno dominio del siguiente bien inmueble:

Fracción de terreno rústico de 200,574.974 (doscientos mil quinientos setenta y cuatro punto novecientos setenta y cuatro metros cuadrados) correspondientes al polígono 1 de la antigua pequeña propiedad "La Concha" de este municipio cuyo antecedente obra inscrito bajo la partida No. \_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_, Libro \_\_\_\_\_ de la Sección Primera de la fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, y la partida \_\_\_\_\_, Libro \_\_\_\_\_, de la Sección Primera, de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad.

Continúa declarando la promitente vendedora que en cumplimiento de su objeto social ha emprendido con fines comerciales, el fraccionamiento y desarrollo urbano del inmueble a que se refiere la presente declaración para lo cual ha obtenido de la Dirección de Urbanismo y Obras Públicas del Municipio de Torreón, la autorización cuyo dictamen de obra en el expediente \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ y en tal virtud se encuentra en proceso de ejecución material de un proyecto que implica las obras de infraestructura y equipamiento urbano establecido de acuerdo a la autorización obtenida a fin de fraccionar, hacer el trazo y pavimentación de las calles, establecer cordonería, introducir los servicios de agua y drenaje, instalaciones de energía eléctrica y red telefónica subterráneos, drenaje pluvial superficial, en los términos en que le ha sido concedida la autorización respectiva y de acuerdo a los planos que se agregan como anexos a este contrato.

El Fraccionamiento Hacienda San José, se encuentra clasificado como colonia residencial de primera calidad y de mediana densidad poblacional, completamente bardado y equipado con \_\_\_\_\_ M2 (\_\_\_\_\_ metros cuadrados) de áreas verdes; lotificado en terrenos individuales destinados a propósitos habitacionales, que van de los 250.00 M2 (doscientos cincuenta metros cuadrados) a los \_\_\_\_\_ M2 (\_\_\_\_\_ metros cuadrados), que deberán recibir una sola vivienda

## 20000 Leguas de Viaje Submarino

por cada unidad de lote; estará debidamente comunicado con obras de vialidad y calles interiores completamente pavimentadas, infraestructura para alojar los servicios de agua, drenaje, suministro de energía eléctrica subterránea, alumbrado público con postería y luces de halógeno, cuenta con un área comercial de \_\_\_\_\_ M2 (\_\_\_\_\_ metros cuadrados).

Por su parte la promitente compradora se ostenta concedora de los términos y condiciones en que se le ha otorgado la licencia de fraccionamiento y urbanismo a la promitente vendedora, conoce la normatividad oficial que rige al fraccionamiento y la existencia de modalidades establecidas con el objeto de permitir un mejor aprovechamiento de la propiedad en función de una mejor calidad de vida para los usuarios del mismo.

En virtud de lo anterior ambas partes otorgan las siguientes:

### CLÁUSULAS:

PRIMERA.- PERSONERÍA.- Ambas partes se reconocen la personería y carácter que ostentan.

SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO.- En virtud del siguiente contrato, las partes convienen en otorgar un contrato definitivo en virtud del cual la promitente vendedora venda y la promitente compradora adquiera, la propiedad y dominio sobre un inmueble ubicado dentro de la superficie total de la que es objeto del fraccionamiento y desarrollo a que se refiere la declaración primera de este instrumento y cuyo bien específico que es objeto de este contrato se describe como sigue:

\*LOTE \_\_ (\_\_) DE LA MANZANA \_\_ (\_\_\_\_\_), REGULAR DEL FRACCIONAMIENTO HACIENDA SAN JOSÉ DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE \_\_\_\_\_M2, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE EN \_\_\_\_\_ MTS. CON \_\_\_\_\_.

AL ORIENTE EN \_\_\_\_\_ MTS. CON \_\_\_\_\_.

AL SUR EN \_\_\_\_\_ MTS. CON \_\_\_\_\_.

AL PONIENTE EN \_\_\_\_\_ MTS. CON \_\_\_\_\_.

El inmueble de referencia es conocido de las partes y se ubica de acuerdo al plano de localización individual que se agrega como anexo al presente contrato, debidamente firmado por las partes.

TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- Como precio de la operación ambas partes establecen la cantidad de \$\_\_\_\_\_. (\_\_\_\_\_00/100 M. N.) por metro cuadrado, lo que en función de la superficie del inmueble objeto de la compraventa, arroja una suma total de \$\_\_\_\_\_. (\_\_\_\_\_00/100 M. N.), que deberá cubrir la promitente compradora en el domicilio de la promitente vendedora, mediante el pago de una cantidad inicial de \$\_\_\_\_\_. (\_\_\_\_\_00/100 M. N.), respecto del cual la promitente vendedora otorga en ese instrumento el recibo más eficaz que en derecho corresponda por habersele entregado dicha cantidad con anterioridad o simultáneamente a la celebración del presente contrato.

El resto o sea la cantidad de \$\_\_\_\_\_. (\_\_\_\_\_00/100 M.N.), será cubierto por la promitente compradora, de acuerdo a los siguientes vencimientos:

## 20000 Leguas de Viaje Submarino

- 1- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 2- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 3- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 4- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 5- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 6- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 7- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 8- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 9- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 10- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 11- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 12- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 13- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 14- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 15- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 16- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 17- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_
- 18- DOCUMENTO \$ \_\_, \_\_. \_\_ CON VENCIMIENTO EL \_\_ DE \_\_. DEL 200\_

ADEMÁS INCLUYENDO SU NÚMERO DE CLIENTE CON EL CUAL PUEDE EFECTUAR SUS PAGOS EN LAS SIGUIENTES SUCURSALES:

BANAMEX                    CTA. \_\_\_\_\_  
BANORTE                    CTA. \_\_\_\_\_  
BBVA BANCOMER        CTA. \_\_\_\_\_

NUMERO DE CLIENTE \_\_\_\_\_

cuyos pagos se documentan en uno o varios títulos de crédito de los denominados "pagarés" que se emiten colateralmente en relación al presente contrato de acuerdo a condiciones consecuentes con las pactadas en el presente convenio, títulos de crédito los cuales se podrán dar por vencidos en su totalidad de manera en caso de incumplimiento de pago de cualquiera de los mismos.

Los pagos correspondientes serán realizados por la promitente compradora, a su vencimiento y sin necesidad de requerimiento previo, en el domicilio de la promitente vendedora, cito en Calzada Hacienda El Rosario número 60 Local 1 en el Fraccionamiento Residencial Hacienda El Rosario, de esta ciudad.

El precio anteriormente referido implica la superficie que es objeto de compraventa, en el contexto del desarrollo urbano en que se encuentra completamente concluido en cuanto a las obras de equipamiento descritas en la declaración segunda del presente convenio, a la cual las partes se remiten y piden se tenga por reproducida como si a la letra se insertase.

El importe del precio anteriormente referido, durante el tiempo que permanezca insoluto el pago del mismo, causará intereses a razón del \_\_\_ % mensual cuyo cálculo anticipado se suma a la cantidad del precio para integrarse al valor del o los pagarés emitidos colateralmente en relación al presente contrato. (PARA CASO DE VENTAS A MESES CON INTERÉS)

Una vez liquidado el importe convenido, el promitente comprador podrá escriturar según su conveniencia, pero el impuesto predial respectivo y toda obligación como lo pudiera ser el pago de pavimento a la junta de

mejoras materiales o cualquier otra que exista o pudiera llegar a existir, los pagará el promitente comprador al municipio o al fraccionamiento, a partir de la fecha de la firma del presente contrato, junto con las cuotas que por mantenimiento de terreno y limpieza de fraccionamiento vengan contempladas en el reglamento del Fraccionamiento Hacienda San José del cual el promitente comprador en este acto firma una copia en señal de conocimiento de sus cláusulas y de compromiso y obligación de cumplimiento de las mismas, conviniendo ambas partes que el incumplimiento de dicho reglamento puede ser causal a opción del promitente vendedor de rescisión del presente contrato.

**CUARTA.- RESERVA DE DOMINIO.-** En tanto no sea cubierto por parte de la promitente compradora en forma absoluta y total el importe del precio de esta compraventa más sus intereses, la promitente vendedora se reserva para sí el dominio del bien inmueble objeto de la compraventa.

**QUINTA.- POSESIÓN.-** En este acto la promitente compradora se da por recibida en forma virtual, jurídica y material del inmueble objeto de la compraventa pero no podrá construir sobre el inmueble hasta en tanto no termine de cubrir el precio y realice los trámites de escrituración correspondientes entregando para tales efectos una copia debidamente registrada y certificada de la escritura que corresponda a la promitente compradora y si lo hiciera con anterioridad a dicha entrega, con o sin la previa autorización por escrito de la promitente vendedora, y posteriormente el presente contrato fuere rescindido por cualquier causa, los materiales incorporados y demás accesiones serán considerados propiedad de la promitente vendedora.

**SEXTA.- MODALIDADES AL DERECHO DE PROPIEDAD.-** La promitente compradora se ostenta sabedora de que una vez que adquiera el pleno dominio del terreno que es objeto de compraventa su derecho de propiedad estará limitado por una serie de modalidades que derivan de la naturaleza y calidad del fraccionamiento y que se determinan en el reglamento al que se hace alusión en el último párrafo de la cláusula tercera del presente contrato al cual las partes se remiten y piden se tenga por reproducido aquí en obvio de repeticiones ya que en función de tales características, se otorgaron los permisos y licencias de urbanización respectivos y por ende, la promitente compradora se obliga a asumir y respetar las mismas y a incluir en los sucesivos contratos de compraventa que en el futuro llegara a celebrar tales limitaciones en cláusula especial con el objeto de garantizar en forma permanente la calidad y características del fraccionamiento.

El propietario estará obligado a construir toda edificación dejando cuando menos una franja de tres metros de fondo además de los dos metros correspondientes a la banqueta en la longitud frontal del terreno con el objeto de establecer una alineación uniforme y para propósitos de estética; todas las instalaciones de servicios básicos e instalaciones como refrigeración, tanques de gas, tendederos y patios de servicio, instalaciones sanitarias y de conducción de energía eléctrica, agua y drenaje, deberán ser ocultos. La violación a cualquiera de estas cláusulas legitimará a la promitente vendedora a exigir de la promitente compradora la demolición de las construcciones realizadas en contravención a esta cláusula o a su reconstrucción a costa de la promitente compradora.

El fraccionamiento a que se refiere la cláusula Segunda del presente instrumento, será circundado por una barda perimetral, fabricada en concreto o de otro material sólido ya sea block, ladrillo, etc., con una altura mínima de tres metros y un diseño específico uniforme que determinará la promitente vendedora.

La obra de referencia será hecha por la fraccionadora con cargo a los propietarios de los lotes perimetrales, y por instrucciones de éstos últimos en tal sentido, en la longitud que les corresponda y la longitud relativa a áreas comunes, áreas municipales, etc., correrá a cargo de la promitente vendedora.

La barda de referencia no podrá ser modificada ni afectada en ninguna forma por el propietario del lote

## 20000 Leguas de Viaje Submarino

respectivo y no podrá ser utilizada como elemento de apoyo en las edificaciones al interior del referido lote.

SÉPTIMA.- INCUMPLIMIENTO.- En caso de incumplimiento de la promitente compradora a la obligación de pago que contrae o a cualquier otra obligación contenida dentro del presente contrato o dentro del reglamento cuya copia se adjunta como parte integral del presente debidamente firmado por la promitente compradora, respecto de uno o más de los vencimientos que se pactan en la cláusula segunda del presente contrato, la promitente vendedora tendrá el derecho de exigir el cumplimiento del mismo que implica el pago total del precio, cuyo saldo insoluto se considerará anticipadamente vencido en virtud de tal incumplimiento, y así mismo, podrá exigir el pago del importe de los intereses causados hasta el finiquito del saldo, u optar a su elección, por la rescisión del contrato en cuyo caso el promitente comprador deberá regresar el bien inmueble objeto de este contrato con todas sus accesiones y deberá pagar a la promitente vendedora el importe de una renta mensual equivalente a una parcialidad de las establecidas como parcialidad del pago del precio total en la cláusula tercera del presente contrato del inmueble pactado en esta operación, más el pago de la comisión al vendedor que concertó la presente operación y gastos de administración equivalentes al enganche pagado a la firma del presente contrato, así como el pago de los daños y perjuicios que como resultado de incumplimiento se llegaren a causar a la promitente vendedora, cantidades que serán descontables de manera directa y por vía de compensación contra cualquier saldo que hubiere a favor del promitente comprador en virtud del enganche y de los pagos parciales realizados al momento del incumplimiento y hasta en lo que alcanzare dicho saldo siendo el remanente exigible por la vía judicial correspondiente. Además, el saldo insoluto causará intereses moratorios a favor de la promitente vendedora a razón del 6% (SEIS) por ciento mensual sobre la totalidad del saldo insoluto vencido de manera anticipada a partir del momento del incumplimiento.

Todo lo anterior por lo cual en caso de rescisión la promitente compradora no tendrá derecho de exigir la devolución de monto alguno, ni de intereses ni ordinarios ni moratorios calculados sobre monto alguno.

OCTAVA.- Una vez que la promitente compradora haya dado cumplimiento oportuno y cabal a las obligaciones que contrae en este instrumento, las partes se comprometen a otorgar el contrato definitivo que corresponda elevándolo a escritura pública en cuyo caso la promitente compradora cubrirá la totalidad de los honorarios notariales que se causen con este motivo, así como los gastos y cargos fiscales, a excepción del Impuesto Sobre la Renta que correrá a cargo de la promitente vendedora.

NOVENA.- COMPETENCIA.- Para la interpretación, y ejecución de presente contrato las partes someten a lo establecido por la legislación civil del Estado de Coahuila y a los Tribunales de Primera Instancia en Materia Civil del Distrito Judicial de Viesca, renunciando desde este momento a cualquier fuero que les pudiera corresponder en virtud de su domicilio presente o futuro.

Torreón, Coahuila., a \_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_

"LA PROMITENTE VENDEDORA"

\_\_\_\_\_, S.A. DE C.V.

"LA PROMITENTE COMPRADORA"

---

*(fin del extracto)*

### Capítulo 2 : LOS PROS Y LOS CONTRAS

During the period in which these developments were occurring, I had returned from a scientific undertaking organized to explore the Nebraska badlands in the United States. In my capacity as Assistant Professor at the Paris Museum of Natural History, I had been attached to this expedition by the French government. After spending six months in Nebraska, I arrived in New York laden with valuable collections near the end of March. My departure for France was set for early May. In the meantime, then, I was busy classifying my mineralogical, botanical, and zoological treasures when that incident took place with the Scotia.

I was perfectly abreast of this question, which was the big news of the day, and how could I not have been? I had read and reread every American and European newspaper without being any farther along. This mystery puzzled me. Finding it impossible to form any views, I drifted from one extreme to the other. Something was out there, that much was certain, and any doubting Thomas was invited to place his finger on the Scotia's wound.

When I arrived in New York, the question was at the boiling point. The hypothesis of a drifting islet or an elusive reef, put forward by people not quite in their right minds, was completely eliminated. And indeed, unless this reef had an engine in its belly, how could it move about with such prodigious speed?

Also discredited was the idea of a floating hull or some other enormous wreckage, and again because of this speed of movement.

So only two possible solutions to the question were left, creating two very distinct groups of supporters: on one side, those favoring a monster of colossal strength; on the other, those favoring an "underwater boat" of tremendous motor power.

Now then, although the latter hypothesis was completely admissible, it couldn't stand up to inquiries conducted in both the New World and the Old. That a private individual had such a mechanism at his disposal was less than probable. Where and when had he built it, and how could he have built it in secret?

Only some government could own such an engine of destruction, and in these disaster-filled times, when men tax their ingenuity to build increasingly powerful aggressive weapons, it was possible that, unknown to the rest of the world, some nation could have been testing such a fearsome machine. The Chassepot rifle led to the torpedo, and the torpedo has led to this underwater battering ram, which in turn will lead to the world putting its foot down. At least I hope it will.

But this hypothesis of a war machine collapsed in the face of formal denials from the various governments. Since the public interest was at stake and transoceanic travel was suffering, the sincerity of these governments could not be doubted. Besides, how could the assembly of this underwater boat have escaped public notice? Keeping a secret under such circumstances would be difficult enough for an individual, and certainly impossible for a nation whose every move is under constant surveillance by rival powers.

So, after inquiries conducted in England, France, Russia, Prussia, Spain, Italy, America, and even Turkey, the hypothesis of an underwater Monitor was ultimately rejected.

After I arrived in New York, several people did me the honor of consulting me on the phenomenon in question. In France I had published a two-volume work, in quarto, entitled *The Mysteries of the Great Ocean Depths*. Well received in scholarly circles, this book had established me as a specialist in this pretty obscure field of natural history. My views were in demand. As long as I could deny the reality of the business, I confined myself to a flat "no comment." But soon, pinned to the wall, I had to explain myself straight out. And in this vein, "the honorable Pierre Aronnax, Professor at the Paris Museum," was summoned by *The New York Herald* to formulate his views no matter what.

I complied. Since I could no longer hold my tongue, I let it wag. I discussed the question in its every aspect, both political and scientific, and this is an excerpt from the well-padded article I published in the issue of April 30.

"Therefore," I wrote, "after examining these different hypotheses one by one, we are forced, every other supposition having been refuted, to accept the existence of an extremely powerful marine animal.

## 20000 Leguas de Viaje Submarino

"The deepest parts of the ocean are totally unknown to us. No soundings have been able to reach them. What goes on in those distant depths? What creatures inhabit, or could inhabit, those regions twelve or fifteen miles beneath the surface of the water? What is the constitution of these animals? It's almost beyond conjecture.

"However, the solution to this problem submitted to me can take the form of a choice between two alternatives.

"Either we know every variety of creature populating our planet, or we do not.

"If we do not know every one of them, if nature still keeps ichthyological secrets from us, nothing is more admissible than to accept the existence of fish or cetaceans of new species or even new genera, animals with a basically 'cast-iron' constitution that inhabit strata beyond the reach of our soundings, and which some development or other, an urge or a whim if you prefer, can bring to the upper level of the ocean for long intervals.

"If, on the other hand, we do know every living species, we must look for the animal in question among those marine creatures already cataloged, and in this event I would be inclined to accept the existence of a giant narwhale.

"The common narwhale, or sea unicorn, often reaches a length of sixty feet. Increase its dimensions fivefold or even tenfold, then give this cetacean a strength in proportion to its size while enlarging its offensive weapons, and you have the animal we're looking for. It would have the proportions determined by the officers of the Shannon, the instrument needed to perforate the Scotia, and the power to pierce a steamer's hull.

"In essence, the narwhale is armed with a sort of ivory sword, or lance, as certain naturalists have expressed it. It's a king-sized tooth as hard as steel. Some of these teeth have been found buried in the bodies of baleen whales, which the narwhale attacks with invariable success. Others have been wrenched, not without difficulty, from the undersides of vessels that narwhales have pierced clean through, as a gimlet pierces a wine barrel. The museum at the Faculty of Medicine in Paris owns one of these tusks with a length of 2.25 meters and a width at its base of forty-eight centimeters!

"All right then! Imagine this weapon to be ten times stronger and the animal ten times more powerful, launch it at a speed of twenty miles per hour, multiply its mass times its velocity, and you get just the collision we need to cause the specified catastrophe.

"So, until information becomes more abundant, I plump for a sea unicorn of colossal dimensions, no longer armed with a mere lance but with an actual spur, like ironclad frigates or those warships called 'rams,' whose mass and motor power it would possess simultaneously.

"This inexplicable phenomenon is thus explained away--unless it's something else entirely, which, despite everything that has been sighted, studied, explored and experienced, is still possible!"

*(fin del extracto)*