

CONTRATO DE PROMESA DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN A LOS [*] DÍAS DEL MES DE [*] DEL AÑO DE [*], POR UNA PARTE [*], A QUIÉN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO EL "ARRENDADOR"; Y POR LA OTRA LA EMPRESA "[*]", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR [*] EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO EL ARRENDATARIO, DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Manifiesta el Arrendador, bajo protesta de decir verdad lo siguiente:

I.1.- Que es Titular de los terrenos de uso [*] identificados como lotes [*] de la colonia [*], ubicada en la Jurisdicción del municipio de [*], con superficie, aproximada cada uno de [*].

I.2.- Que acredita dicha titularidad respecto a los lotes número [*] antes descritos, mediante la escritura número [*] de fecha [*], tirada ante la fe del Lic. [*], notario público número [*] en la ciudad de [*], cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de [*], con los siguientes datos de registro [*].

I.3.- Que para la celebración del Contrato de Arrendamiento referido en el presente Contrato será Titular de los terrenos de uso [*] identificados como lotes [*] de la colonia [*], ubicada en la Jurisdicción del municipio de [*], con superficie, aproximadamente cada uno de [*].

I.4.- Que los lotes [*] de la Propiedad están libres de todo gravamen y no están sujetos a litigio alguno, por lo que el Arrendatario podrá disfrutar sin límites de la libre y pacífica posesión y uso de los terrenos para promocionar, construir, desarrollar, operar y explotar.

I.5.- Que los lotes que forman parte de la Propiedad, al momento de la celebración del Contrato de Arrendamiento estarán libres de todo gravamen y no estarán sujetos a litigio alguno, por lo que el Arrendatario podrá disfrutar sin límites de la libre y pacífica posesión y uso de los terrenos para promocionar, construir, desarrollar, operar y explotar la Central.

I.6.- Que es su voluntad y conveniencia celebrar el presente Contrato de Promesa de Arrendamiento con el fin de obligarse a celebrar un Contrato de Arrendamiento, en los términos aquí establecidos, con el propósito de que los lotes descritos en la declaración I.1. y I.3. sean utilizados para el desarrollo de [*], en los términos y condiciones que se estipulan en el mismo, salvo por las afectaciones de la realización de los estudios, obras o mantenimientos y la ocupación física de las instalaciones.

II. El Arrendatario, a través de su representante, expresamente y bajo protesta de decir verdad, declara:

II.1.- Que es una sociedad mercantil debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

II.2.- Que su representante legal tiene las facultades necesarias y suficientes para celebrar el presente contrato, mismas que no le han sido revocadas, limitadas, modificadas o suspendidas en forma alguna.

III. Ambas partes declaran conjuntamente:

III.1.- Que reconocen mutuamente la personalidad de sus representantes y las facultades con las que comparecen.

Con base en las declaraciones que anteceden, las partes están de acuerdo en otorgar las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.-OBJETO. Mediante la firma del presente documento, el Arrendador se obliga [con el consentimiento conyugal aquí otorgado]¹ de manera irrevocable e incondicional a celebrar con el Arrendatario, un contrato de arrendamiento en los exactos términos establecidos en el presente Contrato (el "Contrato de Arrendamiento"), respecto a la Propiedad.

SEGUNDA.-CONTRAPRESTACION. El Arrendatario pagará al Arrendador la cantidad de [*] ([*] dólares americanos 00/100) como contraprestación de las obligaciones aquí adquiridas por el Arrendatario. Dicha cantidad será pagada por el Arrendatario de la siguiente forma:

1. [*] a la firma del presente Contrato; y
2. [*] cuando las siguientes dos condiciones se hayan cumplido:
 - a. El Arrendatario haya mostrado evidencia suficiente, de que es propietario de los lotes que integran la Propiedad y que se encuentran descritos en la declaración I.3. del presente Contrato; y
 - b. El Contrato de Arrendamiento se haya celebrado por las partes.

TERCERA. CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. La obligación aquí adquirida por el Arrendador, respecto a la firma del Contrato de Arrendamiento deberá ser cumplida por éste al momento en que el Arrendatario así lo solicite, lo cual deberá ser en todo momento antes del [*], o dentro de cualquier prorrogas que las partes acuerden debiendo el Arrendatario notificar al Arrendador por escrito, al menos con 15 (quince) días naturales de anticipación, indicándole la fecha de celebración del Contrato de Arrendamiento. Estando obligadas ambas partes a comparecer ante notario público

¹ Nota: Necesaria en caso de estar casado bajo el régimen de sociedad conyugal.

a fin de formalizar el Contrato de Arrendamiento y a realizar todos los actos necesarios para que dicho Contrato se registre en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Una vez que la notificación haya sido realizada, el Arrendador deberá acreditar, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes, a satisfacción del Arrendatario, que ha adquirido los lotes [*] de la Propiedad, descritos en la declaración I.3 del presente documento.

CUARTA. PROPIEDAD DE LOS LOTES. Las Partes entienden que a la fecha de firma del presente Contrato, el Arrendador es propietario de los lotes [*] descritos en la declaración I.3.

QUINTA. PRUEBAS. A partir de la firma del presente documento el Arrendador se obliga a prestar todas las facilidades al Arrendatario con el propósito que éste realice cualquier tipo de estudio o análisis respecto a la Propiedad necesarios y permitir el acceso a los lotes de la Propiedad de los cuales el propietario, para los efectos antes descritos.

SEXTA. PROHIBICIONES DEL ARRENDADOR. A partir de la firma del presente contrato y hasta que se celebre el Contrato de Arrendamiento aquí establecido, o hasta que venza el plazo establecido en la Cláusula Tercera, el Arrendador no podrá de ninguna manera arrendar, gravar o transmitir de cualquier forma la propiedad o el uso o disfrute de la Propiedad, sin el previo consentimiento de Arrendatario, en cuyo caso el nuevo propietario deberá sujetarse a lo establecido en el presente Contrato.

No obstante lo anterior, en caso que las Partes lo acuerden, el Arrendador podrá constituir un usufructo en los términos que las mismas lo determinen.

SÉPTIMA. NOTIFICACIONES Y AVISOS.

Para todos los efectos de lo pactado en este Contrato, y particularmente para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, las partes señalan como sus domicilios, los siguientes:

El Arrendador

[*]

El Arrendatario

[*]

Para que surtan efectos las notificaciones y avisos señalados, unas y otros deberán ser enviados a su destinataria por escrito y por correo certificado con acuse de recibo y porte pagado, o entregarse en mano a su destinatario quien los firmara de recibido. Las notificaciones o avisos señalados y efectuados en términos de esta, surtirán efectos en la fecha en que la parte destinataria las reciba en los términos antes señalados. Las partes contratantes podrán cambiar los domicilios legales, en cualquier momento, mediante notificación o aviso dado a la otra parte con 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la parte que cambie dicho domicilio, desea que surta efectos.

OCTAVA. MODIFICACIONES.

Las partes convienen en que toda modificación a este Contrato, así como cualquier convenio o acuerdo entre las partes en relación con la materia del mismo, se harán constar por escrito que firmaran los involucrados, y tal documento será parte integrante e inseparable de este Contrato para los efectos a que haya lugar.

NOVENA. CESIÓN DE DERECHOS.

El Arrendatario, tendrá el derecho a ceder total o parcialmente los derechos adquiridos en virtud de este Contrato.

En caso de que se lleven a cabo por el Arrendatario cualquier cesión, éste comunicará al Arrendador por escrito tal circunstancia indicando los datos de dicho cesionario en el entendido de que la falta o retraso de tal comunicación, no afectará la eficacia de la cesión. El Arrendatario deberá entregar al Arrendador, dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la cesión un duplicado firmado de dicho Contrato.

El Arrendador no podrá ceder ni transmitir bajo ningún título, ni en todo ni en parte, sus derechos u obligaciones derivados de este Contrato a ninguna persona física o moral sin el consentimiento previo y por escrito de el Arrendatario. Cualquier cesión o transmisión que haga el Arrendador de sus derechos u obligaciones derivados del presente Contrato, sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendatario, será nula e inválida.

DÉCIMA. COSTOS Y GASTOS.

De no mediar en su oportunidad algún arreglo entre las partes, cada contratante cubrirá sus propios costos y gastos que erogue para la negociación, firma y cumplimiento del presente Contrato, así como para todos los convenios o acuerdos entre las partes relacionados con la materia del mismo.

Todos los impuestos, tasas o gravámenes que se exijan en cualquier momento por las instituciones de la administración pública de cualquier ámbito y estén vinculados con este Contrato, serán por cuenta de la parte que indique la ley correspondiente.

DÉCIMA PRIMERA. CONFIDENCIALIDAD.

Este Contrato, sus anexos y demás información generada, así como todo lo relativo al Proyecto es de carácter confidencial y esta información será tratada como información confidencial. El término información confidencial tal y como se utiliza en este Contrato, significara e incluirá todos los datos o información que sean revelados por parte de el Arrendatario a las demás partes quienes reconocen, desde ahora que la información es propiedad del Arrendatario.

El Arrendador asimismo acepta y queda expresamente obligado durante la vigencia de este contrato a que:

- 1) Toda la información que reciba del Arrendatario será reconocida como información confidencial y la utilizará en la misma forma que utiliza su propia información confidencial.
- 2) No divulgará ni permitirá que ninguno de sus agentes, representantes, empleados o miembros divulgue ningún dato o información con respecto a este Contrato, sus anexos y demás información confidencial.
- 3) Será responsable por el uso inadvertido de publicación o divulgación de la información confidencial no autorizada por el Arrendatario.
- 4) No revelará información confidencial alguna a terceros ajenos, incluyendo a aquellas personas que tengan relación o nexos con compañías competidoras, ni utilizará ni permitirá a persona alguna usar la información confidencial con excepción de aquellas que el Arrendatario autorice por escrito.
- 5) Conservará toda la información confidencial en forma estrictamente secreta y confidencial y devolverá cualquier original, extracto o copia de dicha información confidencial cuando así lo requiera el Arrendatario.
- 6) No permitirá hacer copia o extractos de cualquier parte de la información confidencial.

7) Se obliga a no divulgar ni utilizar en su propio beneficio o de terceros cualquier aspecto o documento de información confidencial relacionada con las actividades y operaciones de este Contrato, ni proporcionará a terceros, directa o indirectamente información confidencial verbal o escrita del Arrendatario sin su previo consentimiento.

DÉCIMA SEGUNDA. SEPARACIÓN.

Si cualquier termino o Cláusula de este Contrato, incluida la presente, o de la aplicación del mismo a cualquier persona, entidad o instancia, resultase invalido o inexigible conforme a las leyes vigentes en el país, el resto de este Contrato no se verá afectado por el mismo, y cada uno de los términos y condiciones serán validos y exigibles. En caso necesario, las partes se reunirán en un plazo de 30 días naturales para discutir y pactar las Cláusulas sustitutivas que sean aplicables y ajustadas a la ley que rija el Contrato, contados a partir de la fecha en que se determinó por la autoridad o ley respectiva, la no aplicación de una o varias de la Cláusulas del presente Contrato.

DÉCIMA TERCERA. TRIBUNALES Y LEYES APLICABLES.

El presente Contrato estará regido e interpretado, de conformidad con las leyes del estado de [*] y supletoriamente por la Legislación Federal Civil y/o Mercantil y las Estatales que fuesen aplicables. Cualquier controversia surgida del presente Contrato se dirimirá en los tribunales competentes en materia civil del Estado de [*], por lo que las partes renuncian expresamente al fuero que por razón de materia, cuantía, grado o domicilio presente o futuro, pudiere corresponderles.

Ambas Partes manifiestan que en este instrumento no existen dolo, lesión, coacción, mala fe, daño o cualquier otro vicio del consentimiento y que las Cláusulas concertadas no son contrarias a la moral o al derecho, por lo que leído que fue el presente Contrato y sabedoras las partes de su contenido y consecuencias legales, lo firman en [*], Estado

de [*], el día [*], de plena conformidad, ante la presencia de dos testigos que firman al calce conjuntamente con las partes.

[Continúan páginas de firmas]

EN VIRTUD DE LO CUAL, las Partes a través de sus representantes el [*] de [*] de [*],
asumen todas y cada una de las obligaciones y declaraciones realizadas en el presente
Contrato.

[*]

Por:

Cargo:

[*]

Por:

Cargo: