

**LAND'S END REALTY, S. A. DE C. V.
LISTING AGREEMENT
CONTRATO DE CORRETAJE**

A Listing Agreement to sell property, executed in one part by **LAND'S END REALTY, S.A. DE C.V.**, hereinafter known as "**THE COMPANY**" and on the other part by

_____ ,
hereinafter known as "**THE OWNER(S)**", subject to the following Declarations and Clauses.

DECLARATIONS

"**THE COMPANY**" declares that:

A) Land's End Realty, S.A. de C.V., is a legal Mexican Corporation authorized to list and sell real estate and its owner/broker, Sean W. Bagg has the authority to execute this Agreement.

B) Land's End Realty, S.A. de C.V. legal address is Álvaro Obregón #50, La Paz, B.C.S., Mexico, Telephone (612) 122-9828.

"**THE OWNER(S)**" declares that:

A) He/she/they is(are) the legal owner(s) of the Property known as

_____,
and having the following description

_____,
which hereinafter will be known as "**THE PROPERTY**". The "**OWNER(S)**" declare(s) that he/she/they has(have) the legal authority to sell the property and to transfer it free of any liens including **CAPITAL GAINS TAX**, property taxes and any other owner related financial responsibilities. "**THE OWNER(S)**" further declares that he can convey marketable title thereto, subject to restriction, easements and rights of way presently records.

B) He/she/they declares that his/her/their permanent legal address is

Telephone and/or fax

C) He/she/they has(have) the legal right to sell "**THE PROPERTY**", and he employs "**THE COMPANY**" to promote the sale of this property according to the following Terms and Conditions:

Contrato de Corretaje para la venta de propiedad, celebrado por una parte por **LAND'S END REALTY, S.A. de C.V.**, a quien en lo sucesivo se le de nominará "**LA COMPAÑIA**" y por la otra parte

_____ ,
en lo sucesivo conocido como "**EL PROPIETARIO**", sujetándose a las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

"**LA COMPAÑIA**" declara que:

A) Land's End Realty, S.A. de C.V., es una Corporación Legal Mexicana autorizada para enlistar y vender propiedades y su dueño Sean W. Bagg, tiene facultades para celebrar el presente contrato.

B) Land's End Realty, S.A. de C.V. tiene su domicilio en Álvaro Obregón #50, La Paz, B.C.S., México, teléfono (612) 122-9828.

"**EL PROPIETARIO**" declara:

A) Ser legítimos dueños de la propiedad conocida como

_____,
con la siguiente descripción legal

_____,
la cual en adelante será conocida como "**LA PROPIEDAD**". "**EL PROPIETARIO**" declara que tiene facultades legales para la venta de la propiedad, y para realizar la transferencia libre de gravamen, incluyendo el **IMPUESTO SOBRE LA RENTA**, impuesto predial, y cualquier otro gasto relacionado con la responsabilidad del propietario. "**EL PROPIETARIO**" declara que tiene capacidad legal y económica para enajenar la propiedad antes descrita, sujeta a restricciones de acuerdo a los beneficios y derechos descritos en el presente contrato.

B) Que señala como su domicilio para cualquier efecto legal

Teléfono y/o Fax

C) Que tiene capacidad legal par vender "**LA PROPIEDAD**", y que contrata a "**LA COMPAÑIA**" para promover la venta de esta propiedad de acuerdo a los siguientes Términos y Condiciones:

1.- Listing Price:

A.- LISTING PRICE CAN ONLY BE RAISED BY A WRITTEN REQUEST PRIOR TO POTENTIAL OFFERS AND CANNOT BE RAISED FOR DURATION OF NEGOTIATIONS ON ANY PENDING OFFER.

2.- Terms:

3.- Term of Listing Agreement:

4.- Signing date of this Agreement:

5.-Sales Commission of the selling price will be _____ (_____percent) plus the corresponding 16% I.V.A. (Value Added Tax).

6.- The listing price includes:

D) The Owner shall pay the CAPITAL GAINS TAX, that is incurred upon in virtue of the Constitution of Fideicommissary Trust Rights (or Escritura) before the Public Notary.

1.- Precio:

A.- EL PRECIO DE LISTA ANTES SEÑALADO PODRÁ AUMENTARSE SÓLO CUANDO EL PROPIETARIO LO SOLICITE POR ESCRITO, ANTES DE LAS OFERTAS DE COMPRA POTENCIALES Y NO PODRÁ AUMENTARSE DURANTE LA NEGOCIACIÓN DE CUALQUIER OFERTA DE COMPRA.

2.- Términos:

3.- Vigencia:

4.- Fecha de firma del presenteContrato:

5.- Comisión por la Venta: _____ (_____ por ciento más 16% I.V.A.) calculado sobre el precio de venta.

6.- El precio de venta incluye:

D) Será por cuenta del "Propietario" el pago del IMPUESTO SOBRE LA RENTA, que se cause por virtud de la transmisión de la Propiedad mediante Fideicomiso o Escritura ante Notario Público.

CLAUSES

FIRST.- “THE COMPANY” is obliged to provide **“THE OWNER”** the following services:

I - ASSESSMENT: **“THE COMPANY”** will view the property to determine the market value and will advise **“THE OWNER(S)”** of a reasonable listing price for the property based on the location, quality, size of the construction and market conditions. **“THE COMPANY”** will inform **“THE OWNER(S)”** which documents it requires to complete the Listing Agreement.

II - ADVERTISEMENT: **“THE COMPANY”** will advertise **“THE PROPERTY”** through a variety of means i.e. website on the Internet, advertising in newsletters, advertising in magazines and newspapers in order to provide information to prospective buyers. **“THE OWNER(S)”** will not take part in tours of the property or negotiations with any prospective buyers unless he is asked to do so by **“THE COMPANY”**.

III - NEGOTIATIONS: **“THE COMPANY”** is authorized by **“THE OWNER(S)”** to receive any earnest deposits made by a prospective buyer through an Offer to Purchase. In case of cancellation by the prospective buyer, this amount will be divided equally between **“THE COMPANY”** and **“THE OWNER(S)”**.

VI - INFORMATION: The Listing Agent of **“THE COMPANY”** will submit to **“THE OWNER(S)”** status reports regarding tours of the property and any other information necessary to keep **“THE OWNER(S)”** informed about the listing of his property in a timely manner .

SECOND.- (Documents) Upon signing of the Listing Agreement, **“THE OWNER(S)”** is obligated to provide **“THE COMPANY”** with copies of the Property Title or Fideicomiso, copy of the last paid Property Tax statement and any other documents required to complete the sale of his property. As well, **“THE OWNER(S)”** agrees to submit the original documents when the Notary Public requires these documents to complete the legal transfer of ownership.

THIRD.- (Price) **“THE OWNER(S)”** agrees to sell **“THE PROPERTY”** at the stated price including the items specified in the aforementioned Declarations **“C2”** and **“C6”**. **“THE COMPANY”** is obligated to submit all Offers to Purchase he receives to **“THE OWNER(S)”** for his consideration. The Terms and Conditions can only be changed in writing and agreed to by both parties, however, if there is an Offer to Purchase before any

CLAUSULAS

PRIMERA.- “LA COMPAÑIA” esta obligada, de acuerdo al presente contrato, a proporcionar a **“EL PROPIETARIO”** los siguientes servicios.

I.- ASESORIA: **“LA COMPAÑIA”** visitará y analizará la propiedad a fin de determinar su valor en el mercado, tomando en cuenta la ubicación, calidad, medidas de la construcción y condiciones de venta, mismo que pondrá a consideración de **“EL PROPIETARIO”** para determinar el precio de venta. **“LA COMPAÑIA”** orientará a **“EL PROPIETARIO”** en relación a la documentación que se requiere para complementar el Contrato de Corretaje.

II.- PROMOCION: **“LA COMPAÑIA”** promoverá **“LA PROPIEDAD”** mediante los diversos medios de difusión, tales como Internet, periódicos especiales de Bienes Raíces, revistas y correspondencia, con la finalidad de proveer información a los posibles compradores. **“EL PROPIETARIO”** no podrá intervenir en los Tours a la propiedad o en las negociaciones con los prospectos, a menos de que le sea solicitado expresamente por **“LA COMPAÑIA”**.

III.- MEDIACION: **“LA COMPAÑIA”** esta autorizada por **“EL PROPIETARIO”** para recibir los depósitos que sean efectuados por los prospectos mediante una Oferta de Compra. En caso de cancelación, estas cantidades serán divididas equitativamente entre **“LA COMPAÑIA”** y **“EL PROPIETARIO”**.

VI.- INFORMACIÓN: El Agente vendedor de **“LA COMPAÑIA”** que enlistó la propiedad, proporcionará periódicamente a **“EL PROPIETARIO”** un informe de los Tours que se realicen, así como cualquier otra información que **“EL PROPIETARIO”** requiera.

SEGUNDA.- (Documentos) Una vez que el Contrato de Corretaje sea firmado, **“EL PROPIETARIO”** se obliga a proporcionar a **“LA COMPAÑIA”** copia del Título de Propiedad o Fideicomiso, copia del recibo del ultimo pago al Impuesto Predial, así como cualquier otro documento que se requiera para complementar la venta de su propiedad. De igual forma **“EL PROPIETARIO”** acepta proporcionar los documentos que solicite el Notario Publico para el traspaso legal de la propiedad.

TERCERA.- (Precio) **“EL PROPIETARIO”** acepta vender **“LA PROPIEDAD”** al precio establecido incluyendo los artículos especificados en las Declaraciones **“C2”** y **“C6”**. **“LA COMPAÑIA”** se obliga a proporcionar a **“EL PROPIETARIO”** todas las Ofertas de Compra que reciba para su consideración. Los Términos y Condiciones podrán ser cambiados solo por

change is advised and agreed to, the original terms and conditions will remain in force.

FOURTH.- (Validity) This Agreement will be in place for the duration mentioned in Declaration Owner "C3".

During the term of the Listing Agreement, "**THE COMPANY**" will have the exclusive right to sell "**THE PROPERTY**". If during the term of this agreement "**THE OWNER(S)**" sells the property himself, or sells through a third party, he will be obligated to pay "**THE COMPANY**" the commissions stated in this Agreement unless otherwise agreed to in writing by both parties.

FIFTH.- (Term). The term of this Contract shall be for the duration mentioned in Declaration of the Owner "C-3", and such terms are obligatory for both parties. Within the next 10 (ten) days after the expiration of this Contract, the Company shall deliver to the Seller a List of Potential Purchasers, which shall include a list of the names of all individuals with whom the Company has had contact and/or negotiated the transfer of the property. In the event the Seller transfers the property to any of the individuals included in the List of Potential Purchasers after the expiration of this Contract, within 180 calendar days immediately thereafter, the "Owner" shall be obligated to pay the "Company" the fees agreed upon pursuant to the present Contract.

SIXTH.- (Commissions) Both parties agree that "**THE COMPANY**" will be paid the percentage stated in Declaration "C5", for the services provided.

SEVENTH.- (Eventualities) If "**THE OWNER(S)**" decides to refuse an Offer to Purchase presented by "**THE COMPANY**" with the terms, conditions and price established in this Agreement, or if he refuses to continue with the Sale after accepting an offer, or fails to complete a sale, he will be obligated to pay any liquidated damages which includes sales commission to "**THE COMPANY**".

EIGHTH.- (Property Maintenance) It is "**THE OWNER'S**" responsibility to maintain the property in good condition and to keep it secure. "**THE OWNER(S)**" will be responsible to ensure that all utilities and taxes are paid current to the date of possession by the buyer. If "**THE PROPERTY**" is not occupied during the listing period, valuable items should be removed and stored in a safe place. "**THE COMPANY**" does not act as property manager on properties listed for sale unless otherwise agreed to by both parties.

NINTH.- (Jurisdiction) For all matters relating to the interpretation, fulfillment and execution of this Agreement, both parties agree to be subject to the jurisdiction of the applicable laws and competent courts

escrito y debidamente aceptado por ambas partes, de cualquier forma en caso de que haya una Oferta de Compra antes de que cualquier cambio sea notificado y aceptado, los términos y condiciones originales continuaran en vigencia.

CUARTA.- (Vigencia) Este contrato estará vigente por el tiempo mencionado en la Declaración del Propietario "C3". Durante la vigencia del presente Contrato de Corretaje, "**LA COMPAÑIA**" tendrá el derecho exclusivo de la venta de "**LA PROPIEDAD**". Si durante la vigencia de este Contrato "**EL PROPIETARIO**" vende la propiedad por si mismo, o mediante una tercera persona, estará obligado a pagar a "**LA COMPAÑIA**" la comisión establecida en este Contrato, a menos de que lo contrario sea aceptado por ambas partes y por escrito.

QUINTA.- (Término). La vigencia de este Contrato será por el tiempo mencionado en la Declaración del Propietario "C-3" del presente Contrato, obligatorio para ambas parte. Dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la terminación de este Contrato, la "Compañía" entregará al "Propietario" una lista de Adquirentes Potenciales, conteniendo una bitácora de nombres de las personas con quien la Compañía haya informado y/o negociado la transmisión del Inmueble materia del presente Contrato. En el supuesto de que el Propietario transfiera El Inmueble a alguna de las personas contenidas en la Lista de Adquirentes Potenciales, después del término del éste Contrato, dentro de los 180 días naturales inmediatos posteriores, el "Propietario" se obliga a pagar a la Compañía los honorarios acordados dentro del presente Contrato.

SEXTA.- (Comisiones) Ambas partes aceptan que "**LA COMPAÑIA**" recibirá como pago de comisiones el porcentaje establecido en la Declaración "C5", por los servicios proporcionados.

SÉPTIMA.- (Eventualidades) En caso de que "**EL PROPIETARIO**" decida rechazar una Oferta de Compra presentada por "**LA COMPAÑIA**" con los términos, condiciones y el precio establecido en este Contrato, o en caso de que decida no continuar con la Venta después de aceptar la Oferta, o se rehusé a completar la venta, estará obligado a pagar cualquier daño que ocasione el cual incluye la comisión de la venta a "**LA COMPAÑIA**".

OCTAVA.- (Mantenimiento de la Propiedad) Es responsabilidad de "**EL PROPIETARIO**" mantener la propiedad en buenas condiciones y mantenerla segura. "**EL PROPIETARIO**" será responsable de asegurarse de que todos los servicios e impuestos estén pagados a la fecha de posesión del Comprador. Si "**LA**

in La Paz, Baja California Sur, Mexico expressly waiving any other jurisdiction that may correspond to them by reason of present or future addresses.

Signed by both parties in La Paz, B.C.S. on: the _____ day of _____ of _____

PROPIEDAD” no se encuentra habitada, todos los artículos de valor deberán ser removidos y almacenados en un lugar seguro. **“LA COMPAÑIA”** no se hace cargo de manejar los pagos o necesidades de la propiedad enlistada, a menos de que exista un convenio entre ambas partes.

NOVENA.- (Jurisdicción) Para la interpretación y cumplimiento de este Contrato las partes manifiestan su conformidad en someterse a la jurisdicción de los Tribunales que correspondan a la ciudad de La Paz, Baja California Sur, México, renunciando expresivamente al fuero de su domicilio presente o futuro que pudiera corresponder.

Firmado por ambas partes en La Paz, B.C.S., el día _____ de _____ de _____

**“THE OWNER(S)”
“EL PROPIETARIO”**

Owner Name & Signature
Nombre y Firma del Propietario

Co-Owner Name & Signature
Nombre y Firma del Co-Propietario

**“THE COMPANY”
“LA COMPAÑIA”
LAND’S END REALTY, S.A. DE C.V.**

SEAN W. BAGG
Legal Representative

Listing Agent Name & Signature
Nombre y Firma del Agente