

**LAND'S END REALTY, S. A. DE C. V.**

**OFFER TO PURCHASE BENEFICIAL RIGHTS TO PROPERTY  
THROUGH A BANK TRUST OR ESCRITURA**

**OFERTA DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLE**

We at Land's End Realty, S.A. de C.V., received the amount of \$

\_\_\_\_\_ U.S.D.

by way of \_\_\_\_\_ as a deposit from \_\_\_\_\_

hereinafter known as the **PURCHASER**, towards the purchase of the property known as

\_\_\_\_\_ located in the municipality of \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ and more fully described as \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Land's End Realty, S.A. de C.V. recibimos el presente depósito por la cantidad de \$

\_\_\_\_\_

Moneda de Estados Unidos de América, por medio de \_\_\_\_\_

del/los Sr./Sres. \_\_\_\_\_

En lo sucesivo denominado(s) **COMPRADOR**, como depósito de garantía por la adquisición que hará mediante cualquier título legal, del inmueble conocido como

\_\_\_\_\_ ubicado en el Municipio de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Baja California Sur, cuya descripción es la siguiente \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Purchase price is to be

\$ \_\_\_\_\_ U.S.D.

**PURCHASER** will deposit with **LAND'S END REALTY, S.A. DE C.V.** or another third party the balance of the purchase price as follows:

- 1.- \_\_\_\_\_ U.S.D.
- 2.- \_\_\_\_\_ U.S.D.
- 3.- \_\_\_\_\_ U.S.D.
- 4.- \_\_\_\_\_ U.S.D.
- 5.- \_\_\_\_\_ U.S.D.

El precio de venta del inmueble será de

\$ \_\_\_\_\_ U.S.D.

Moneda de los Estados Unidos de América. El saldo del precio será depositado en la cuenta de **LAND'S END REALTY, S.A. DE C.V.** de la siguiente manera:

- 1. \_\_\_\_\_ U.S.D.

1.

**PURCHASER** and **SELLER** agree to execute a **CONTRACT OF PROMISE TO TRUST (FIDEICOMISO) OR ESCRITURA** hereinafter the **CONTRACT**, on or before 30 days after acceptance in order to initiate the actions necessary to transfer to the **PURCHASER** the beneficial rights to the property described herein. **PURCHASER** agrees to pay Trust Permit duties (if applicable), Notary and Attorney fees and Acquisition fees and taxes in connection with said transfer. **SELLER** is responsible to pay Mexican Capital Gains Tax.

1.

**EL COMPRADOR** y el **VENDEDOR** deberán celebrar un **Contrato Promesa de Fideicomiso o Escritura**, en lo sucesivo el **CONTRATO**, a más tardar 30 días después de la aceptación con la finalidad e iniciar las acciones necesarias para transferir al comprador los derechos de la propiedad antes descrita. **EL COMPRADOR** acepta pagar los Permisos de Fideicomiso así como los derechos (si aplican), los honorarios del Abogado y del Notario Público así como el Impuesto de Adquisición y los impuestos relacionados con dicha transferencia. **EL VENDEDOR** es responsable del pago del Impuesto sobre la Renta.

2.

Should the **PURCHASER** fail to execute said **CONTRACT** or to pay the balance of said purchase price, or to complete said purchase as herein provided, the amounts so paid may be retained by the **SELLER**, at his option, as consideration for the acceptance and execution of this **OFFER** on the part of said **SELLER**.

3.

Should the **SELLER** be unable to execute said **CONTRACT** for lack of marketable title to the property, or if the improvements on said property are destroyed or materially damaged prior to the date specified for the execution of the **CONTRACT** then upon demand of the **PURCHASER**, said deposit(s) and all other sums paid by the **PURCHASER** shall be immediately returned to the **PURCHASER** and this **OFFER** shall cease and have no further effect. In the event the **SELLER** is unable to execute the final notarized Trust Agreement (Fideicomiso) or escritura after execution of said contract, all monies received shall be returned to **PURCHASER** with a conventional penalty of 5% interest per month.

4.

Title and beneficial rights to the property are subject to existing restrictions, conditions, reservations, rights of way, easements and encumbrances of record. The amount of any bond or assessment which is a lien shall be paid by **SELLER**.

5.

Possession of the property described herein shall be delivered to **PURCHASER** on

---

6.

**PURCHASER** and **SELLER** are fully aware that **LAND'S END REALTY, S.A. DE C.V.** only shows the property to potential customers, providing them with literature thereon and assisting them in completing the necessary documents relating to property in which they have expressed an interest. **PURCHASER** and **SELLER** are also fully aware that **LAND'S END REALTY, S.A. DE C.V.** cannot be responsible for any conflicts or discrepancies which may arise regarding property restrictions, conditions or reservations, rights of way, easements or encumbrances of record, services or misrepresentations of whatever nature, either by **PURCHASER** and /or **SELLER**.

2.

**EL COMPRADOR** acepta que en caso de no cumplimentar dicho **contrato** o pagar el saldo de la compra mencionada, de dicha operación, las cantidades que haya pagado serán retenidas por **EL VENDEDOR** en consideración por la aceptación de esta oferta.

3.

En caso de que **EL VENDEDOR** no pueda ejecutar el **CONTRATO** por problemas en su título de **Propiedad**, o en caso de destrucción de **la propiedad** antes de la fecha de posesión, **EL COMPRADOR** tendrá derecho a que le sean reembolsadas todas las cantidades que haya pagado a la fecha, de inmediato, en cuyo caso el presente contrato deja de surtir efecto. En el caso de que **EL VENDEDOR** no pueda ejecutar la escritura final de Fideicomiso, todas las cantidades deberán ser regresadas con un 5% de interés mensual.

4.

El título y los derechos sobre la propiedad están sujetos a restricciones, condiciones, reservaciones, derechos de uso, y servidumbres, en caso de existir cualquier gravamen deberá ser cubierto por **EL VENDEDOR**.

5.

**EL VENDEDOR** entregara la posesión del inmueble **AL COMPRADOR** a más tardar

---

6.

Tanto **el COMPRADOR** como **el VENDEDOR** declaran saber que **Land's End Realty, S.A de C.V.** tan solo se encarga de mostrar inmuebles a personas interesadas, de suministrarles información respecto de dichas propiedades y de asistirles en la preparación de los distintos documentos requeridos para completar la operación. Tanto **EL COMPRADOR** como **EL VENDEDOR** liberan desde ahora a **LAND'S END REALTY, S.A. DE C.V.** de toda responsabilidad en que pudiera incurrir por cualquier conflicto o desacuerdo que llegare a surgir entre las partes, en relación con restricciones de uso o destino, condiciones, servidumbres, derechos de paso, o por declaraciones falsas relacionados con la presente transacción, efectuadas ya sea por **EL COMPRADOR** o por **EL VENDEDOR**.

7.

Other terms and conditions:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

8.

This offer will expire on:

\_\_\_\_\_

The undersigned **PURCHASER** offers and agrees to purchase the beneficial rights through a Bank Trust (Fideicomiso) or Escritura to the property described herein on the terms and conditions stated above and acknowledges receipt of a copy thereof.

\_\_\_\_\_  
PURCHASER / COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
DATE / FECHA

**ACCEPTANCE**

The undersigned **SELLER** accepts the above offer and agrees to transfer to the **PURCHASER** the beneficial rights to said property through a Bank Trust (Fideicomiso) or Escritura on the terms and conditions stated above and acknowledges receipt of a copy thereof.

\_\_\_\_\_  
SELLER / OWNER / VENDEDOR

\_\_\_\_\_  
SALES AGENT / AGENTE

7.

Condiciones o términos adicionales:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

8.

Esta oferta expira en:

\_\_\_\_\_

Las personas abajo firmantes ofrecen y aceptan la compra-venta de los derechos de la propiedad descrita en el presente contrato, así como los términos y condiciones, al mismo tiempo que acusan recibo de la recepción de una copia de esta oferta.

\_\_\_\_\_  
CO-PURCHASER / CO-COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
DATE / FECHA

**ACEPTACION**

Los abajo firmantes Propietarios, aceptan ofrecer la transferencia al Comprador de los beneficios de la mencionada propiedad, bajo los términos y condiciones aquí establecidas, al mismo tiempo que acusan recibo de una copia de la presente oferta.

\_\_\_\_\_  
CO-SELLER / CO-OWNER / CO-PROPIETARIO

\_\_\_\_\_  
BROKER APPROVAL/CORREDOR