

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA (EL "CONTRATO") DE FECHA [], QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LD PUEBLA II, S.A. DE C.V. (EN LO SUCESIVO, EL "PROMITENTE VENDEDOR") Y, POR LA OTRA, [], (EN LO SUCESIVO EL "PROMITENTE COMPRADOR") Y CONJUNTAMENTE CON EL PROMITENTE VENDEDOR, LAS "PARTES", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. Declara el Promitente Vendedor a través de su apoderado que:

- a) Es una persona moral debidamente constituida en términos de la legislación mexicana según consta en la escritura pública número 67,793 de fecha 24 de junio de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Gonzalo M. Ortiz Blanco, Notario Público No. 98 de la Ciudad de México la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Puebla, Puebla en el folio mercantil electrónico No. 55295*2.
- b) Su representante cuenta con las facultades necesarias y suficientes para celebrar este Contrato en términos de la escritura pública 92,752 de fecha 21 de Octubre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Fabián Gerardo Lara Said, notario público No. 19 de la Ciudad de Puebla mismas que a esta fecha no le han sido modificadas, limitadas o revocadas de forma alguna.
- c) Es propietario del inmueble ubicado en la avenida 15 de Mayo #4514, colonia Cementos Atoyac en la ciudad de Puebla, según consta en la escritura pública número 87296, de fecha 12 de Marzo de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Lara Said, Notario Público número 19 de la Ciudad de Puebla, la cual quedó debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Puebla, Puebla bajo el folio real número 0470034 1 de fecha 10 de Mayo de 2016 (en adelante, el "Inmueble").
- d) Sobre el Inmueble llevo a cabo la construcción de un desarrollo inmobiliario (el "Desarrollo"), que se ejecutó en 1 fase, conformada por un edificio de 90 departamentos, la segunda fase conformada por un edificio de 98 departamentos. El Desarrollo se llevó a cabo con apego a las especificaciones, proyecto ejecutivo de construcción, planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones, así como de acabados finales y demás características que han sido puestas a disposición del Promitente Comprador y está sujeto a un régimen de propiedad en condominio y su correspondiente reglamento.
- e) Es objeto del presente contrato la unidad privativa del Desarrollo que se describe en el Anexo "A" (el "Departamento"), la cual forma parte del Desarrollo, misma que concluyó en el mes de Julio de 2018, así como los lugares de estacionamiento y bodega que se identifican en dicho Anexo. El referido Anexo

“A” se entiende formar parte integrante del presente Contrato, para todos los efectos legales a que haya lugar.

- f) Es su voluntad celebrar el presente Contrato con el objeto de obligarse a celebrar con el Promitente Comprador un contrato de compraventa para transmitir al Promitente Comprador la propiedad del Departamento, con todo lo que le corresponde, libre de todo gravamen o limitación de dominio o responsabilidad y al corriente en el pago del impuesto predial y servicios públicos, sujeto a los términos y condiciones generales detallados en este Contrato.

II. Declara el Promitente Comprador, por su propio derecho, que:

- a) Es una persona física de nacionalidad [mexicana], con capacidad jurídica y legitimación suficiente para celebrar el presente Contrato y obligarse en sus términos.
- b) [No requiere el consentimiento de tercero algún (incluido su cónyuge) para celebrar el presente Contrato y obligarse en sus términos / Se encuentra casado bajo el régimen de sociedad conyugal por lo que ha obtenido el consentimiento de su conyuge, el cual se adjunta al presente como Anexo
- c) Es sabedor de que, a la fecha de firma de este Contrato, la construcción del Desarrollo ha concluido y se han edificado la totalidad de las áreas comunes y amenidades conforme a las especificaciones, el proyecto ejecutivo de construcción, planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones, así como de acabados finales y demás características que son de su conocimiento y que el mismo está sujeto a un régimen de propiedad en condominio y su respectivo reglamento.
- d) Es su voluntad celebrar el presente Contrato con el Promitente Vendedor y obligarse en los términos del mismo.

En virtud de lo anterior, las Partes se obligan de conformidad con las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. Promesa de Compraventa.

Por virtud de la firma del presente Contrato, el Promitente Vendedor promete celebrar con el Promitente Comprador un contrato de compraventa en virtud del cual el Promitente Vendedor venderá y el Promitente Comprador comprará el Departamento libre de todo gravamen, limitación, responsabilidad y/o afectación y al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos y contribuciones, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda o pudiere corresponderle en el presente y futuro, incluyendo los estacionamientos y bodegas, en su caso, identificados en dicho Anexo.

El contrato de compraventa definitivo, en virtud del cual se transmitirá la propiedad del Departamento, se celebrará bajo la modalidad *Ad Corpus*, de conformidad con el Anexo "A". En virtud de lo anterior, el hecho de que las medidas del Departamento señaladas en el Anexo "A", sean mayores o menores a las dimensiones reales del mismo no dará derecho a ninguna de las Partes a reclamar el pago de cantidad adicional o la devolución de cantidad alguna, ni de reclamar la rescisión de este Contrato, ni del contrato de compraventa definitivo, en su caso.

SEGUNDA. Precio.

Las Partes acuerdan como precio de la futura compraventa será la cantidad de [\$] M.N. [(pesos 00/100 M.N.)] (el "Precio"), el cual será pagado por el Promitente Comprador en favor del Promitente Vendedor en la fecha de la Compraventa Definitiva.

TERCERA. Depósito de Seriedad.

A efecto de garantizar la seriedad del Promitente Comprador, el Promitente Comprador entregará al Promitente Vendedor la cantidad de [\$] M.N. [(pesos 00/100 M.N.)] en calidad de depósito (el "Depósito de Seriedad"), de la siguiente forma:

- (i) la cantidad de [\$] M.N. [(pesos 00/100 M.N.)], en este acto, o a más tardar dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha de firma del presente contrato; y
- (ii) la cantidad de [\$] M.N. [(pesos 00/100 M.N.)] a más tardar en [] [()] días naturales siguientes a la fecha de firma del presente contrato;

mediante transferencia bancaria en fondos inmediatamente disponibles a la cuenta bancaria que se señala a continuación:

Titular de la Cuenta: LD PUEBLA II S.A DE C.V.
Banco: SCOTIABANK INVERLAT S.A.
No. de Cuenta: 03604854810
Clabe: 044650036048548108
Referencia: []

En caso de que el Promitente Comprador no cubra el monto señalado en el punto (i) anterior, este Contrato se dará por terminado automáticamente sin responsabilidad alguna para las Partes.

El Depósito de Seriedad podrá ser aplicado al Precio, en su caso, al momento en que el Promitente Comprador adquiera en forma definitiva el Departamento, mediante la celebración de la escritura de compraventa correspondiente.

CUARTA. Formalización.

Excepto que las Partes acuerden lo contrario, la escrituración de la compraventa pactada en este Contrato (la "Compraventa Definitiva") se deberá llevar a cabo a más tardar en [] [()] días naturales siguientes a la fecha de firma del presente.

30 (treinta) días anteriores a la fecha referida en el párrafo anterior, las Partes se obligan a proporcionar al notario público que elija el Promitente Comprador los datos, documentos y demás requisitos que se le requieran para que éste último esté en posibilidades de otorgar la Compraventa Definitiva. La omisión de alguna de las Partes en proporcionar al notario público lo que se le requiera para llevar a cabo la Compraventa Definitiva conforme a lo previsto en el presente párrafo, se entenderá como un incumplimiento de las obligaciones de dicha parte bajo el presente Contrato.

QUINTA. Terminación.

El Promitente Vendedor podrá dar por terminado este Contrato en caso de que el Promitente Comprador incumpla con dos pagos consecutivos del Depósito de Seriedad, en cuyo caso, el Promitente Vendedor tendrá el derecho de retener como pena convencional el monto del Depósito de Seriedad cubierto hasta esa fecha.

SEXTA. Pena Convencional.

En caso que por cuestiones atribuibles al Promitente Comprador no se celebre la Compraventa Definitiva a más tardar en [] [()] días naturales siguientes a la fecha de firma del presente contrato, fecha a que se refiere el primer párrafo de la Cláusula Cuarta del presente Contrato, el Promitente Vendedor tendrá el derecho de conservar como pena convencional el monto del Depósito de Seriedad depositado a la fecha.

SÉPTIMA. Celebración de la Compraventa Definitiva.

El Promitente Vendedor y el Promitente Comprador acuerdan que la Compraventa Definitiva del Departamento contendrá declaraciones, términos y condiciones usuales para la venta de bienes inmuebles destinados a fines residenciales, incluyendo sin limitar:

(i) la descripción de las características definitivas del Departamento, incluyendo su ubicación dentro del Desarrollo y la superficie de indiviso que corresponde al mismo y, en su caso, lugares de estacionamiento y/o bodega;

(ii) el Precio del Departamento, y los términos para llevar a cabo el pago del mismo mediante la aplicación del Depósito de Seriedad; y

(iii) la fecha de entrega y términos en los que será entregado el Departamento.

OCTAVA. Comercialización.

El Promitente Vendedor tendrá derecho a realizar la comercialización de los departamentos que constituyen el Desarrollo directamente en el mismo, hasta que se hayan vendido en su totalidad las unidades privativas del Desarrollo, lo cual el Promitente Comprador acepta expresamente mediante su firma al calce.

NOVENA. Cesión.

En ningún caso las Partes podrán ceder, transmitir o de cualquier otra forma enajenar, en todo o en parte los derechos u obligaciones de este Contrato, sin el previo consentimiento de la otra Parte, el cual deberá ser otorgado expresamente y por escrito.

DÉCIMA. Notificaciones.

Las Partes señalan como domicilio para recibir cualquier clase de correspondencia, notificación, documento, o incluso para ser requeridas o emplazadas judicialmente, en su caso, los siguientes:

(i) al Promitente Vendedor: Blvd. 15 de Mayo No. 4514
Col. Zona Cementos Atoyac
C.P. 72023, Puebla, Puebla
Tel: (222) 230 3037
Atn: Rodrigo Morales Gómez

(ii) al Promitente Comprador:

[REDACTED]

Si por cualquier causa, alguna de las Partes cambia el domicilio que señalaron en esta cláusula de este Contrato, para oír y recibir notificaciones, quien realice el cambio deberá notificarlo por escrito a la otra, con acuse de recibido, con una anticipación de 10 (diez) días naturales a la fecha en que éste ocurra, de lo contrario las notificaciones hechas al anterior domicilio surtirán todos sus efectos legales.

DÉCIMA PRIMERA. Jurisdicción y Competencia.

El presente Contrato se rige por las leyes aplicables de Puebla, Puebla. Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las Partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes del Distrito Judicial de Puebla y renuncian de manera expresa e irrevocable a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios, presentes o futuros, por la ubicación de sus bienes, o por cualquier otro motivo.

DÉCIMA SEGUNDA. Gastos, Impuestos y Derechos.

Todos los gastos, impuestos, derechos, honorarios notariales, de gestores, peritos o cualquier otra erogación que se cause con motivo de la suscripción del presente Contrato y/o del otorgamiento de la escritura pública mediante la cual se formalice la Compraventa Definitiva, serán cubiertos en su totalidad por el Promitente Comprador, con excepción del impuesto sobre la renta el cual correrá a cargo del Promitente Vendedor.

Para el caso de que en el futuro la legislación respectiva establezca que algún impuesto al consumo distinto al Impuesto al Valor Agregado y al Impuesto por Adquisición de Inmuebles que grave la compraventa del Departamento, dicho impuesto correrá por cuenta y cargo exclusivo del Promitente Comprador.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes al presente firman este Contrato de Promesa en la fecha indicada en el proemio del mismo.

(Sigue hoja de firmas)

EL PROMITENTE VENDEDOR

LD PUEBLA II, S.A. DE C.V.

Nombre: Rodrigo Morales Gómez
Cargo: Apoderado

EL PROMITENTE COMPRADOR

Nombre: []

*Hoja de firmas del Contrato de Promesa de Compraventa de fecha []
celebrado entre LD PUEBLA II, S.A. DE C.V. y []*

“Anexo A”

*El Departamento [] – EDIFICIO A, TORRE []
Incluye los Cajones de Estacionamiento Número [] y []
Incluye Cocina Integral, Estufa, Campana, Calentador de Agua, Closets, Puertas, Grifería, Muebles
de Baño, Canceles, y Acabados Equiparables a los del Departamento Muestra*