

**CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CON RESERVA DE DOMINIO Y BAJO LA MODALIDAD DE “AD CORPUS”, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE “GRUSANVA”, S.A. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR MARIO VELÁZQUEZ BRETÓN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “LA VENDEDORA” Y POR LA OTRA PARTE EL C. \_\_\_\_\_, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL COMPRADOR”, EN CONJUNTO “LAS PARTES”, MISMO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

**DECLARACIONES:**

**I.- DECLARA “LA VENDEDORA” A TRAVÉS DE SU APODERADO LEGAL Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE:**

a).- Su representada es una sociedad legalmente constituida de conformidad con las leyes mexicanas, como lo acredita con la Póliza Número **736** de fecha 16 de febrero de 2022, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Pablo Corona, Corredor Público Número 4 de la Ciudad de Apizaco Tlaxcala e inscrita en el registro público del comercio de Tlaxcala bajo el folio mercantil electrónico número N-2022012893 de fecha 23 de febrero de 2022.

b).- Manifiesta bajo protesta de decir verdad, que cuenta con las facultades necesarias y suficientes para celebrar el presente contrato, como lo acredita con la póliza que se menciona en el inciso inmediato anterior, las cuales a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o en forma alguna modificadas.

c).- Su representada cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes número: **GRU220216LW1**.

d).- Por escritura pública número **24,113** de fecha 26 de diciembre de 2005, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca Notario Público Número 227 de la Ciudad de México (antes del Distrito Federal) se hizo constar el **Contrato de Fideicomiso de Administración, Garantía y Pago** identificado con el número F/00308 respecto de una porción de la fracción restante del Rancho San Felipe sin número, ubicado al lado Suroeste de la Vigésima Quinta Zona Militar, entre el Cerro Tepozochitl y el Cerro Toltepec, en la Ciudad de Puebla, Estado del mismo nombre, actualmente lateral Oriente del Periférico Ecológico número ocho mil setecientos dos (provisional), colonia Rancho San Felipe, San Cristóbal La Calera.

e).- Por escritura pública número **109,122** de fecha 02 de octubre de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Fabián Gerardo Lara Said Notario Público Número 19 de la Ciudad de Puebla e inscrita en el registro público de la propiedad del Estado, se hace constar la Reversión y Extinción Parcial de la Lotificación respecto de 119 lotes de terreno pertenecientes al Conjunto Habitacional denominado “Galaxia La Calera” ubicado en la lateral del periférico ecológico número 8,702, San Cristóbal La Calera de la Ciudad de Puebla, para quedar en lo sucesivo identificado como Predio Baldío con una superficie de 52,869.40 metros cuadrados y las medidas y colindancias que se especifican en la citada escritura. En adelante “EL DESARROLLO”.

f).- Por escritura pública número **19,520** de fecha 02 de septiembre de 2022 otorgada ante la fe del Licenciado César José Sotomayor Sánchez Notario Público Número 11 de la Ciudad de Puebla e inscrita en registro público de la propiedad del Estado, se hizo constar el Quinto Convenio Modificadorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso de Administración, Garantía y Pago Número F/00308, para quedar como un **Contrato de Fideicomiso de Administración de Bienes Inmuebles Número F/00308**, suscrito por “PALMIRA 6”, S.A. DE C.V. (actualmente “PALMIRA 6”, S.A.P.I. DE C.V.) en su carácter de “Fideicomitente y Fideicomisaria A”; “GRUSANVA”, S.A. DE C.V. en su carácter de “Fideicomitente y Fideicomisario B”; “CIBANCO”, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE en su carácter de “Fiduciario” y MARIO VELÁZQUEZ BRETÓN en su carácter de “Depositario”.

De conformidad con lo establecido en el inciso i) de la cláusula quinta (Fines del Fideicomiso) del contrato que se menciona en el presente inciso, su representada está facultada por el Fiduciario para llevar a cabo la

promoción, comercialización, marketing, venta, escrituración, cobranza y entrega de la posesión física y material a los terceros adquirentes de las unidades privativas que se construyan en "EL DESARROLLO".

g).- Está llevando a cabo los trámites y gestiones necesarias para constituir el régimen de propiedad en condominio en "EL DESARROLLO", para estar en condiciones de vender las unidades privativas que se están construyendo sobre éste.

h).- Cuenta con la Licencia de Construcción número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, para la construcción de \_\_\_\_\_ unidades privativas en "EL DESARROLLO".

i).- Será materia del presente contrato privado el inmueble identificado como \_\_\_\_\_, así como el derecho exclusivo de \_\_\_\_\_ lugares de estacionamiento del Conjunto Habitacional denominado "GALAXIA LA CALERA" (actualmente "LA CIMA DEL BOSQUE") ubicado en la lateral del Periférico Ecológico Número 8,704 en San Cristóbal La Calera Estado de Puebla, el cual contará con una superficie de \_\_\_\_\_ metros cuadrados. En adelante "LA VIVIENDA".

j).- De conformidad con las licencias, autorizaciones y permisos respectivos emitidos por la(s) autoridad(es) competente(s), "LA VIVIENDA" cuenta con la infraestructura para el adecuado funcionamiento de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable, drenaje y alcantarillado, y demás obras de equipamiento urbano, así como con las especificaciones de seguridad y clase de materiales utilizados en la construcción de la misma.

k).- De conformidad con lo establecido en el contrato citado en el inciso f) de la presente declaración, llevará a cabo los trámites y gestiones necesarias para obtener de "CIBANCO", S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE la carta de autorización de transmisión de dicha institución, para estar en condiciones de transmitir la propiedad de "LA VIVIENDA" a "EL COMPRADOR".

l).- Puso a disposición de "EL COMPRADOR", la información y documentación relativa a "LA VIVIENDA".

m).- Le informó a "EL COMPRADOR" con anterioridad a la celebración del presente contrato, el costo total de "LA VIVIENDA", así como las restricciones que, en su caso, son aplicables en la comercialización de la misma.

n).- Es su voluntad obligar a su representado en los términos y condiciones del presente contrato.

## **II.- DECLARA "EL COMPRADOR" POR SU PROPIO DERECHO Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE:**

a).- Es una persona física, mayor de edad, de nacionalidad mexicana, \_\_\_\_\_ (estado civil), con **RFC:** \_\_\_\_\_, con **CURP:** \_\_\_\_\_ y en pleno ejercicio de sus derechos.

b).- Conoce plenamente y a su entera satisfacción: (i) el proyecto de edificación, (ii) el de urbanización del Conjunto Habitacional "LA CIMA DEL BOSQUE" (antes "GALAXIA LA CALERA") y (iii) el proyecto de construcción de "LA VIVIENDA", materia del presente contrato, por lo que es su deseo adquirirla en los términos y condiciones que se mencionan en el presente contrato.

c).- "LA VENDEDORA" con anterioridad a la firma del presente contrato, le ha informado que los lugares de estacionamiento cumplen con las medidas indicadas en el reglamento de construcción para el Estado de Puebla, por lo cual "EL COMPRADOR" manifiesta su conformidad con lo anterior, y acepta expresamente en este acto que no podrá estacionar vehículos que excedan la superficie de cada uno de los lugares de estacionamiento, por lo que libera expresamente en este acto a "LA VENDEDORA", a "PALMIRA 6", S.A.P.I. DE C.V.; a "CIBANCO", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, sus filiales, subsidiarias, consejos de administración, accionistas, socios, consejeros, directivos, gerentes y empleados de cualquier responsabilidad

derivado de lo establecido en el presente inciso, motivo por el cual no se reserva derecho o acción legal que ejercitar en su contra.

d).- Manifiesta su conformidad para que "LA VENDEDORA", lleve a cabo y continúe con la comercialización, publicidad y venta de "EL DESARROLLO", hasta su conclusión.

e).- Manifiesta que "LA VENDEDORA" ha puesto a su disposición los documentos y demás requisitos que se señalan en la Ley Federal de Protección al Consumidor, relacionados con "EL DESARROLLO" que "LA VENDEDORA" está ejecutando, por lo que está consciente y acepta que puede tener variaciones por cuestiones técnicas, derivadas de nuevas autorizaciones gubernamentales o modificaciones legales.

f).- Sabe porque así se lo ha hecho saber "LA VENDEDORA" que "LA VIVIENDA" materia del presente contrato está aportada al Fideicomiso de Administración de Bienes Inmuebles identificado con el número F/00308, por lo que de conformidad con lo establecido en el contrato citado en el inciso f) de la declaración primera de este contrato, llevará a cabo los trámites y gestiones necesarias para obtener de "CIBANCO", S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE la carta de autorización de transmisión de dicha institución, para estar en condiciones de transmitir la propiedad de "LA VIVIENDA" a su favor y libre de cualquier gravamen, embargo o limitación alguna de dominio

g).- Es su voluntad obligarse en los términos y condiciones del presente contrato.

"LAS PARTES" reconociéndose la personalidad con la que se ostentan están de acuerdo en otorgar las siguientes:

#### **CLÁUSULAS:**

**PRIMERA.- DEL OBJETO.-** "LA VENDEDORA" vende a "EL COMPRADOR" "LA VIVIENDA" que se menciona en el **inciso i) de la declaración primera** del presente contrato. "LA VENDEDORA" le ha informado a "EL COMPRADOR" que "LA VIVIENDA" materia de la presente operación constará de: \_\_\_\_\_ (descripción de la vivienda), así como \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cajones de estacionamiento y elementos comunes que le corresponden del Conjunto Habitacional denominado comercialmente "LA CIMA DEL BOSQUE" (antes "GALAXIA LA CALERA"), con las medidas y colindancias que se especificarán en la escritura del régimen de propiedad en condominio que se constituirá sobre "EL DESARROLLO". En la presente compraventa se comprende todo cuanto de hecho y por derecho corresponda a "LA VIVIENDA" materia de este contrato y libre de cualquier gravamen, carga, embargo o limitación alguna de dominio, salvo la limitación que se menciona en el **inciso d) de la declaración primera** de este contrato, limitación que será extinguida previa o de manera simultánea a la firma de la escritura que contenga la compraventa a favor de "EL COMPRADOR".

"LAS PARTES" acuerdan expresamente en este acto que la presente operación de venta de "LA VIVIENDA", será bajo la modalidad de "AD CORPUS", por lo que cualquier diferencia de más o de menos en la superficie de ésta, será en beneficio o en perjuicio de "EL COMPRADOR".

**SEGUNDA.- DEL PRECIO.-** El precio de la presente operación de compraventa, es por la cantidad de \$\_\_\_\_\_.00 (\_\_\_\_\_ PESOS \_\_\_\_\_ CENTAVOS MONEDA NACIONAL), el cual "LAS PARTES" se obligan a respetar y reconocen en este acto que el mismo, es justo y legal.

La cantidad citada en el primer párrafo de la presente cláusula será pagada por "EL COMPRADOR" a "LA VENDEDORA" con recursos propios o derivados de la obtención de un crédito que se le autorice a "EL COMPRADOR" por alguna institución crediticia.

**TERCERA.- DE LA FORMA DE PAGO.-** La cantidad citada en la cláusula inmediata anterior, será pagada por "EL COMPRADOR" a "LA VENDEDORA", de la siguiente forma:

a).- La cantidad de \$ \_\_\_\_\_.00 (\_\_\_\_\_ PESOS \_\_\_\_\_ CENTAVOS MONEDA NACIONAL) que fue pagada el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (dos mil \_\_\_\_\_), en concepto de apartado por la compraventa de "LA VIVIENDA" materia de este contrato. Suma de dinero que será tomada a cuenta del precio total de ésta, una vez que se firme la escritura pública correspondiente.

En caso de que por causas imputables a "EL COMPRADOR" se cancele la presente operación, éste último está expresamente de acuerdo en que "LA VENDEDORA" le descuenta de la suma de dinero citada en el primer párrafo del presente inciso la cantidad de \$ \_\_\_\_\_.00 (\_\_\_\_\_ PESOS \_\_\_\_\_ CENTAVOS MONEDA NACIONAL) por concepto de gastos administrativos, devolviendo a "EL COMPRADOR" la suma de dinero restante dentro de los \_\_\_\_ (\_\_\_\_) días naturales posteriores a la recepción de la solicitud de cancelación de parte de "EL COMPRADOR".

En caso de que por causas imputables a "LA VENDEDORA" se cancele la presente operación, devolverá a "EL COMPRADOR" la suma de dinero citada en el primer párrafo del presente inciso, dentro de los \_\_\_\_ (\_\_\_\_) días naturales siguientes a aquel en que así lo solicite por escrito éste último.

b).- El saldo, es decir, la cantidad de \$ \_\_\_\_\_.00 (\_\_\_\_\_ PESOS \_\_\_\_\_ CENTAVOS MONEDA NACIONAL) de manera simultánea a la firma de la escritura pública que contenga la compraventa a favor de "EL COMPRADOR", es decir, el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (dos mil \_\_\_\_\_), ya sea con recursos propios o derivados de la obtención de un crédito INFONAVIT, ISSFAM, FOVISSSTE o BANCARIO. En esa misma fecha, "LA VENDEDORA" se dará por totalmente pagada de la suma de dinero que se menciona en el primer párrafo de la **cláusula segunda** de este contrato.

"EL COMPRADOR" manifiesta expresamente en este acto que, el retraso en el pago de la cantidad citada en el **inciso b)** de la presente cláusula causará intereses moratorios a favor de "LA VENDEDORA" a razón de una tasa mensual del **5%** (cinco por ciento), desde la fecha en que debió efectuarse el pago hasta la fecha en que sea cubierto en su totalidad.

"EL COMPRADOR" acepta expresamente en este acto que el incumplimiento en el pago establecido en el **inciso b)** de la presente cláusula por más de **30 (treinta) días naturales**, causará la rescisión automática de este documento sin necesidad de procedimiento, declaración o sentencia judicial alguna si así lo decide de manera unilateral "LA VENDEDORA". En el entendido que "LA VENDEDORA" quedará en total libertad de disponer de "LA VIVIENDA" citada en el **inciso i) de la declaración primera** de este contrato, como mejor convenga a sus intereses y sin que ello le genere responsabilidad legal alguna en su contra o la aplicación de la pena convencional citada en la **cláusula décima segunda** de este documento.

La(s) cantidad(es) de dinero mencionada(s) en la presente cláusula deberá(n) ser depositada(s) o transferida(s) por "EL COMPRADOR" o por la institución otorgante del crédito, a la siguiente cuenta bancaria:

TITULAR: \_\_\_\_\_  
CUENTA NÚMERO: \_\_\_\_\_  
CUENTA CLABE: \_\_\_\_\_  
BANCO: CIBANCO, S.A.

"EL COMPRADOR" manifiestan expresamente en este acto su conformidad en que dentro de la suma de dinero que se menciona en el **primer párrafo de la cláusula segunda anterior**, no están incluidos los impuestos, derechos, honorarios notariales, gastos, etc., que se generen con motivo de la escrituración y en su caso, de la

obtención del crédito, así como del uso, goce y disfrute de "LA VIVIENDA", los cuales deberán ser cubiertos íntegramente por "EL COMPRADOR".

**CUARTA.- DE LAS BASES DE ESTA COMPRAVENTA.-** "EL COMPRADOR" manifiesta expresamente en este acto su conformidad con lo que a continuación se menciona:

a).- Que "LA VENDEDORA" ha puesto a su disposición los documentos y demás requisitos que se señalan en la Ley Federal de Protección al Consumidor, relacionados con "EL DESARROLLO" que "LA VENDEDORA" está ejecutando y comercializando, y que está consciente y acepta que pueden tener variaciones por cuestiones técnicas, de nuevas autorizaciones gubernamentales o modificaciones legales.

b).- "LA VENDEDORA" a la firma del presente contrato, le ha informado que los lugares de estacionamiento cumplen con las medidas indicadas en el reglamento de construcción del Estado de Puebla, por lo cual "EL COMPRADOR" manifiesta expresamente en este acto su conformidad en que no podrá estacionar vehículos que excedan la superficie de cada uno de los lugares de estacionamiento, por lo que libera expresamente en este acto a "LA VENDEDORA", a "PALMIRA 6", S.A.P.I. DE C.V. (antes "PALMIRA 6", S.A. DE C.V.), a "CIBANCO", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, sus filiales, subsidiarias, consejos de administración, accionistas, socios, directivos, gerentes y empleados de cualquier responsabilidad derivado de lo establecido en el presente inciso, motivo por el cual no se reserva derecho o acción legal que ejercitar en su contra.

c).- Que no podrá modificar, variar y/o alterar las áreas comunes de "LA VIVIENDA", mismas que de manera enunciativa más no limitativa son: jardines, roof garden, estacionamientos, espacios con derecho de uso asignado, fachadas, ventanas, terrazas, accesos, jardines y todos aquellos elementos que no sean considerados como área privativa.

d).- Qué está de acuerdo en que "LA VENDEDORA" continúe con su proceso de construcción, aún después de haberle entregado "LA VIVIENDA" materia de este contrato.

e).- Qué está de acuerdo en que la posesión física y material de "LA VIVIENDA" materia de este contrato, le será entregada una vez que se haya liquidado en su totalidad la suma de dinero citada en la **cláusula segunda** de este contrato y se haya firmado la escritura pública correspondiente. En caso contrario a lo establecido en el presente inciso, "LA VENDEDORA" no estará obligada a hacerle la entrega de "LA VIVIENDA" y no tendrá ningún tipo de responsabilidad por este concepto.

f).- Qué está de acuerdo en que "LA VENDEDORA" continúe con la publicidad, comercialización, promoción y venta de "EL DESARROLLO", hasta la finalización del mismo.

**QUINTA.- DE LA LIMITACIÓN.-** "EL COMPRADOR" no podrá vender, arrendar, traspasar, hipotecar, embargar, cambiar, o en cualquier forma transmitir o gravar la propiedad de "LA VIVIENDA" materia del presente contrato. Lo anterior, será aplicable únicamente en el período previo a la escrituración de ésta.

**SEXTA.- DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA Y DE LA ESCRITURACIÓN.-** La escrituración del presente contrato ante Notario Público, correrá por cuenta e iniciativa de "LAS PARTES" y ante la fe del **Licenciado** \_\_\_\_\_, Notario Público Número \_\_\_\_ del Estado de Puebla, cuya formalización será a más tardar el **día** \_\_\_\_ (**\_\_\_\_\_**) **de** \_\_\_\_\_ **de** \_\_\_\_ (**dos mil** \_\_\_\_\_).

Lo anterior, siempre y cuando:

a).- "LA VENDEDORA" haya obtenido de "CIBANCO", S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE Fiduciario del Fideicomiso de Administración de Bienes Inmuebles Número F/00308, previa o de manera simultánea a la firma de la escritura citada en el párrafo anterior, la Carta de Autorización de Transmisión para la transmisión de propiedad de "LA VIVIENDA" a favor de "EL COMPRADOR", y

b).- Que "EL COMPRADOR" liquide previo o de manera simultánea a la firma de la escritura pública correspondiente, el precio total de "LA VIVIENDA", ya sea con recursos propios o derivados del otorgamiento de un crédito.

En virtud de lo arriba expresado "LAS PARTES" se obligan en este acto a proporcionar al Notario Público antes mencionado, todos los documentos necesarios para tal efecto, a fin de estar en posibilidades de escriturar dentro del plazo convenio, de lo contrario, aplicará lo establecido en la cláusula **décima segunda** del presente contrato.

Los documentos para entregar y llevar a cabo lo establecido en la presente cláusula son de manera enunciativa más no limitativa, los siguientes:

01).- **Para la persona física:** copia de identificación oficial, del RFC o CSF, del CURP, copia de los comprobantes de pago del precio de "LA VIVIENDA", comprobante de domicilio vigente, generales, número de teléfono, correo electrónico, acta de nacimiento, acta de matrimonio (en su caso), etc

02).- **Para la persona moral:** acta constitutiva de la sociedad, facultades del(os) apoderado(s), comprobante de domicilio, RFC, identificación y generales del(os) apoderado(s), avalúo(s), boleta(s) predial(es), número de teléfono, correo electrónico, antecedentes de propiedad, régimen de propiedad en condominio, etc.

En caso de que "LA VENDEDORA" no obtenga la Carta de Autorización para la transmisión de propiedad de "LA VIVIENDA" materia de este contrato a más tardar el día \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ (**dos mil** \_\_\_\_\_), la fecha de escrituración del presente contrato podrá ser prorrogado por un plazo no mayor a **45 (cuarenta y cinco) días naturales** posteriores a la fecha citada en el primer párrafo de la presente cláusula, sin que con ello, "LA VENDEDORA" se haga acreedora a la sanción establecida en la cláusula **décima segunda** de este contrato y sin que ello se considere incumplimiento de "LA VENDEDORA".

"EL COMPRADOR" manifiesta expresamente este acto que los gastos aplicables por la obtención, en su caso, de un crédito para la adquisición de "LA VIVIENDA" materia del presente contrato, serán cubiertos íntegramente por éste.

**SÉPTIMA.- DE LA POSESIÓN.-** "LA VENDEDORA" se obliga a entregar a "EL COMPRADOR", la posesión física y material de "LA VIVIENDA" materia de la presente operación, totalmente desocupada, lista para ser habitada, con todos sus accesorios legales que conforme a derecho le correspondan, dentro de los **15 (quince) días naturales** posteriores a la fecha en que reciba el pago total de "LA VIVIENDA" materia del presente contrato.

En la misma fecha en que se efectúe la entrega de la posesión física y material de "LA VIVIENDA" materia del presente contrato, "LA VENDEDORA" entregará a "EL COMPRADOR", las garantías siguientes: (a) **5 (cinco) años** en daños estructurales; (b) **3 (tres) años** en impermeabilización y (c) **1 (un) año** en instalaciones generales (eléctrica, hidráulica, sanitaria y gas).

De igual forma en esa misma fecha, "LAS PARTES" celebrarán un acta de entrega-recepción de "LA VIVIENDA" y en su caso, en esa misma acta se hará constar si existe(n) detalle(s), que "LA VENDEDORA" deba corregir en ésta, en un plazo que no excederá de **30 (treinta) días naturales** posteriores a la fecha de firma del acta de entrega-recepción.

A partir de la fecha en que "EL COMPRADOR" reciba la posesión física y material de "LA VIVIENDA", asume a su cargo los riesgos que sufra la misma y la propiedad común de "EL DESARROLLO" del que forma parte, incluyendo el terreno y construcciones; aun y cuando dichos riesgos deriven de causa fortuita, fuerza mayor, inundación, temblor, terremoto, incendio, huracán, ciclón, tormenta tropical, etc. De igual forma se obliga a pagar el impuesto predial, cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias en su caso, cuotas de administración (en su caso), derechos por servicio de agua, energía eléctrica, gas (LP o natural), recolección de basura y demás

contribuciones y/o servicios que se causen con motivo de la posesión, uso, goce y disfrute de "LA VIVIENDA". De igual forma se obligan a cumplir con el reglamento que para tal caso exista en "EL DESARROLLO".

En caso de que "EL COMPRADOR" no quiera recibir o no se presente a recibir la posesión de "LA VIVIENDA" en la fecha señalada para tal efecto, de igual forma se obliga a cubrir de su peculio, el impuesto predial, cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias en su caso, cuotas de administración (en su caso), derechos por servicio de agua, energía eléctrica, gas (LP o natural), recolección de basura y demás contribuciones y/o servicios que se causen por la adquisición de "LA VIVIENDA". En el entendido que "LA VENDEDORA", "PALMIRA 6", S.A.P.I. DE C.V. (antes "PALMIRA 6", S.A. DE C.V.), "CIBANCO", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, sus filiales, subsidiarias, consejos de administración, accionistas, socios, directivos, gerentes y empleados, no asumirán responsabilidad alguna, por lo que en caso de que se llegase a suscitar cualquier eventualidad con "LA VIVIENDA" materia del presente contrato, será responsabilidad única y exclusivamente de "EL COMPRADOR", frente a terceros, vecinos, condóminos y cualquier tipo de autoridad federal, estatal y/o municipal.

En caso de que se llegase a suscitar lo establecido en el párrafo inmediato anterior, "LA VENDEDORA" lo hará constar por escrito y se tendrá como entregada físicamente "LA VIVIENDA"; y por lo tanto ésta última, "PALMIRA 6", S.A.P.I. DE C.V. (antes "PALMIRA 6", S.A. DE C.V.), "CIBANCO", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, sus filiales, subsidiarias, consejos de administración, accionistas, consejeros, inversionistas, socios, directivos, gerentes y/o empleados, no tendrán ningún tipo de responsabilidad por lo antes establecido.

**OCTAVA.- DEL PLAZO DEL GRACIA.-** En caso de que "LA VENDEDORA" no tuviese terminada "LA VIVIENDA" el día en que deba firmarse la escritura pública correspondiente, "EL COMPRADOR" manifiesta expresamente en este acto su conformidad en que "LA VENDEDORA" cuente con un plazo de gracia de **45 (cuarenta y cinco) días naturales** posteriores a la fecha establecida en el primer párrafo de la **cláusula sexta** para terminarla, sin que esto implique la aplicación de lo establecido en la cláusula **décima segunda** de este contrato.

**NOVENA.- DE LA EVICCIÓN.-** "LA VENDEDORA" se obliga a responder al saneamiento para el caso de evicción respecto de "LA VIVIENDA" materia del presente contrato.

**DÉCIMA.- DEL ENTORNO URBANÍSTICO.-** A fin de preservar el entorno urbanístico y arquitectónico de "EL DESARROLLO" al cual pertenece "LA VIVIENDA", "EL COMPRADOR" se obliga a no construir o edificar obra alguna en las áreas comunes de "LA VIVIENDA" y de "EL DESARROLLO". Así mismo, "EL COMPRADOR" se obliga a respetar el uso habitacional de "LA VIVIENDA", por lo que le está prohibido instalar en ella, cualquier tipo de comercio. De igual forma, "EL COMPRADOR" se obliga expresamente en este acto a respetar los colores exteriores establecidos para todas las edificaciones que se realicen en "EL DESARROLLO" al cual pertenece "LA VIVIENDA".

**DÉCIMA PRIMERA.- DE LAS CONTRIBUCIONES.-** Todos los impuestos, derechos o contribuciones de cualquier carácter que cause "LA VIVIENDA" materia de este contrato, con anterioridad a la fecha de escrituración de ésta, serán por cuenta exclusiva de "LA VENDEDORA". Dichos impuestos, derechos, contribuciones, gastos, servicios, cuotas de mantenimiento y/o cualquier otro que "LA VIVIENDA" cause, correrán a cargo de "EL COMPRADOR" a partir de la fecha en que éste tome posesión de la mencionada "VIVIENDA".

**DÉCIMA SEGUNDA.- DE LA PENA CONVENCIONAL.-** "LAS PARTES" acuerdan para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato, una pena convencional del **20% (veinte por ciento)** del precio total de la compraventa de "LA VIVIENDA", es decir, la cantidad de \$ \_\_\_\_\_.00 (\_\_\_\_\_ PESOS \_\_\_\_\_ CENTAVOS MONEDA NACIONAL). En el

entendido que en caso de darse cualquier incumplimiento, el presente contrato será rescindido sin procedimiento, declaración o sentencia judicial alguna.

Si el incumplimiento fuera a cargo de "LA VENDEDORA", además de la pena señalada en el párrafo anterior, ésta deberá restituir a "EL COMPRADOR" toda(s) la(s) cantidad(es) pagada(s) por éste, como por ejemplo anticipo(s), enganche(s), pago(s) a cuenta del precio total, con excepción de lo manifestado en el **segundo párrafo del inciso a) de la cláusula tercera** del presente contrato, dentro de los **10 (diez) días naturales posteriores** a aquel en que se dé la rescisión de este contrato.

Si el incumplimiento fuera a cargo de "EL COMPRADOR", "LA VENDEDORA" podrá retener de la(s) cantidad(es) recibida(s), la pena convencional citada en el primer párrafo de la presente cláusula. La(s) cantidad(es) excedente(s) que resultare(n) a favor de "EL COMPRADOR", deberá(n) ser devuelta(s) por "LA VENDEDORA" dentro de los **10 (diez) días naturales posteriores** a aquel en que se dé la rescisión de este contrato, con excepción de lo manifestado en el **segundo párrafo del inciso a) de la cláusula tercera** del presente documento.

**DÉCIMA TERCERA.- DE LAS CAUSALES DE RESCISIÓN.-** Serán causas de rescisión del presente contrato, el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones de "LAS PARTES" a su cargo, derivadas de la suscripción de este documento. En el entendido que en caso de darse la rescisión del presente contrato, ésta se dará sin necesidad de procedimiento, declaración o sentencia judicial alguna.

**DÉCIMA CUARTA.- DE LA CESIÓN DE DERECHOS.-** "EL COMPRADOR" no podrá ceder parcial o totalmente los derechos derivados del presente contrato, sin el previo consentimiento que por escrito le otorgue "LA VENDEDORA", con por lo menos **15 (quince) días naturales** de anticipación, a la fecha en que vaya a darse el supuesto establecido en esta cláusula.

**DÉCIMA QUINTA.- DE LA PROTECCIÓN DE DATOS.-** Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares ("LA LEY") y las disposiciones que de ella emanen, "LAS PARTES" reconocen y aceptan expresamente que la forma y términos en que cualesquiera información o datos que se consideren datos personales que se encuentren en poder de cada una de ellas en términos de "LA LEY", y que se entreguen recíprocamente serán protegidos.

En todo caso, los datos personales de carácter personal entregados recíprocamente por "LAS PARTES" serán los estrictamente necesarios para el cumplimiento de este contrato, y única y exclusivamente podrán ser aplicados o utilizados para el cumplimiento de los fines objeto del presente contrato, así como de conformidad con cualquier disposición de "LA LEY" o de la demás legislación aplicable.

"LAS PARTES" adoptarán las medidas de índole técnico y organizativas necesarias para garantizar la seguridad de los datos personales entregados entre ellas y evitarán su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado.

**DÉCIMA SEXTA.- DE LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO.-**

Ninguna de "LAS PARTES", Ni sus representantes o filiales, contratistas, subcontratistas, partes relacionadas y/o cualquier otra persona o entidad relacionada directa o indirectamente con éstas se encuentran en (i) la lista de personas, entidades y gobiernos sancionados, emitida por la oficina de control de activos extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos (*OFFICE OF FOREIGN ASSETS CONTROL OF THE UNITED STATES DEPARTMENT OF THE TREASURY*, "OFAC"), por la Unión Europea (LA "LISTA DE LA UNIÓN EUROPEA") o por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas (la "LISTA DE LAS NACIONES UNIDAS") o en la lista de contribuyentes que para efectos de los artículos 69 y 69-B del Código Fiscal de la Federación publica el Servicio de Administración Tributaria en México (la "LISTA DE MÉXICO"), o (ii) son personas controladas por, o representantes de, personas que se encuentran en las listas de personas restringidas según haya sido determinado



por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas o la Unión Europea; o (iii) se encuentran ubicados, constituidos o son residentes en un país o territorio que esté, o su gobierno esté, sujeto a listas de personas restringidas (incluyendo, sin limitación, Crimea, Cuba, Irán, Corea del Norte, Sudán y Siria) ("Países Sancionados").

Cada una de "LAS PARTES" y sus representantes se obligan a cumplir con las disposiciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y todas las demás leyes en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo que les sean aplicables.

Por lo anterior, "LAS PARTES" en este acto se obligan a dar cumplimiento a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, por lo que en caso de que la presente operación llegare a constituir una actividad vulnerable conforme a lo establecido en dicho ordenamiento, cada una de "LAS PARTES" se obliga a presentar los avisos correspondientes en los términos que disponga dicha regulación.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- DE LA INTEGRIDAD CONTRACTUAL.-** "LAS PARTES" acuerdan que si por cualquier motivo o circunstancia una parte del presente contrato es declarada nula en sentencia firme, tal situación no invalidará en forma alguna el resto del contrato, debiendo entonces ser aplicadas de manera supletoria las disposiciones del derecho común respecto de la parte anulada, esto en concordancia y sin menoscabo del texto contractual cuya validez no fuere afectada.

**DÉCIMA OCTAVA.- DE LAS MODIFICACIONES Y RENUNCIAS.-** Cualquier modificación o renuncia a cualquier disposición del presente contrato deberá constar en documento por escrito, firmado por "LAS PARTES" y formará parte integrante del presente contrato. El presente contrato junto con sus anexos, en su caso, constituye la totalidad del acuerdo al que han llegado "LAS PARTES" y deja sin efecto cualquier acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito que sobre el objeto de éste que hubiere celebrado entre ellas con anterioridad. "LAS PARTES" declaran bajo protesta decir verdad que han negociado libremente los términos del presente contrato, conociendo el ámbito de las obligaciones que han asumido y que es su voluntad obligarse en los términos de este documento, conviniendo expresa y libremente que las declaraciones insertadas por "LAS PARTES" en este contrato también constituyen obligaciones recíprocas, lícitas, legales y válidas en todo momento para las mismas.

**DÉCIMA NOVENA.- DE LOS IMPUESTOS, DERECHOS Y HONORARIOS.-** Todos los gastos que se deriven por la firma de la escritura pública de compraventa de "LA VIVIENDA", como son impuestos, derechos, honorarios notariales, gastos, viáticos, así como, en su caso, los gastos que se deriven por la obtención del crédito correrán por cuenta exclusiva de "EL COMPRADOR", con excepción del pago del Impuesto sobre la Renta, el cual será cubierto por "LA VENDEDORA".

**VIGÉSIMA.- DE LOS TÍTULOS DE LAS CLAUSULAS.-** Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente contrato, han sido señalados con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por lo tanto no definen el contenido de las mismas, para efectos de la interpretación de cada cláusula, deberá atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- DE LOS DOMICILIOS.-** Todas la notificaciones, requerimientos, autorizaciones, renunciaciones, avisos y otras comunicaciones de deban darse conforme a este contrato, deberán hacerse por escrito y deberán considerarse como debidamente entregadas si se encuentran firmadas por el respectivo representante legal o persona que las envía y entregadas con acuse de recibo al destinatario a los siguientes domicilios:

**"LA VENDEDORA".-** El ubicado en Calle \_\_\_\_\_ Número \_\_\_\_\_ Colonia \_\_\_\_\_, C.P. \_\_\_\_\_, Municipio \_\_\_\_\_, en \_\_\_\_\_. **Atención:** C. Mario

Velázquez Bretón. Teléfono: +52 (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_. Correo electrónico: [mvelazquez@viviendasibr.com.mx](mailto:mvelazquez@viviendasibr.com.mx)

**“EL COMPRADOR”**.- El ubicado en Calle \_\_\_\_\_ Número \_\_\_\_\_, Colonia \_\_\_\_\_, Alcaldía \_\_\_\_\_, C.P. \_\_\_\_\_ en la Ciudad de México. **Atención:** Señor \_\_\_\_\_ Teléfono: +52 (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_. Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Si la notificación se hace por medio de fedatario público, bastará que se haga en el domicilio señalado. Si “EL COMPRADOR” cambia su domicilio y no da aviso fehaciente a “LA VENDEDORA”, las notificaciones que se hagan en su domicilio anterior surtirán plenos efectos.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- DE LA CONTRATACIÓN POR MEDIOS ELECTRÓNICOS.**- “LAS PARTES” acuerdan que en lugar de una firma original autógrafa, este contrato así como cualquier consentimiento, aprobación u otros documentos relacionados con el mismo, podrán ser firmados por medio del uso de firmas electrónicas, digitales, numéricas, alfanuméricas, huellas de voz, biométricas o de cualquier otra forma, y que dichos medios alternativos de firma y los registros en donde sean aplicadas dichas firmas, serán consideradas para todos los efectos, incluyendo pero no limitando a la legislación civil, mercantil, protección al consumidor y a la NOM-151-SCFI-2016, con la misma fuerza y consecuencias que la firma autógrafa original física de la parte firmante. Si el contrato o cualquier otro documento relacionado con el mismo es firmado por medios electrónicos o digitales, “LAS PARTES” acuerdan que los formatos del contrato y los demás documentos firmados de tal modo, serán conservados y estarán a disposición del consumidor, por lo que convienen que cada una y toda la información enviada por el proveedor a la dirección de correo electrónico proporcionada por el consumidor el momento de celebrar el presente contrato, será considerada como entregada en el momento en que la misma es enviada, siempre y cuando exista confirmación de recepción.

**VIGÉSIMA TERCERA.- DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.**- La Procuraduría Federal del Consumidor (“PROFECO”) es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, “LAS PARTES” se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de Puebla, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

**VIGÉSIMA CUARTA.- DEL CONSENTIMIENTO.**- “LAS PARTES” manifiestan concurrir a la celebración del presente contrato, libres de error, dolo, lesión, violencia, mala fe o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo, por lo tanto renuncian expresamente a cualquier acción que pudieran ejercitar por dichos conceptos.

Leído, comprendido y entendido que fue por “LAS PARTES” el contenido del presente contrato y sabedoras de su alcance legal, lo firman por **DUPLICADO** en la Ciudad de Puebla a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_.

**CONFORMES:**

**“LA VENDEDORA”**

**“EL COMPRADOR”**

\_\_\_\_\_  
**“GRUSANVA”, S.A. DE C.V.**  
**REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL**  
**C. MARIO VELÁZQUEZ BRETÓN**

\_\_\_\_\_  
**C. \_\_\_\_\_**