

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR DAVID ALONZO PIÑA, REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DESARROLLO INMOBILIARIO SOSTENIBLE S. DE R.L DE C.V, CON REGISTRO FEDERAL DIS-210503-829 Y EN SU CARÁCTER DE APODERADO DEL SEÑOR DAVID EDUARDO ALONZO PARRA, A QUIEN PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ “EL PROMITENTE VENDEDOR” Y DE LA OTRA PARTE DEL CIUDADANO XXXXXX LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ “EL PROMITENTE COMPRADOR”, RESPECTO A UN IMUEBLE EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SE ESTABLECEN EN LA SIGUIENTE CARÁTULA, ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

CARÁTULA

INCISO 1	PROMITENTE VENDEDOR	DAVID ALONZO PIÑA
INCISO 2	DOMICILIO PROMITENTE VENDEDOR	C 17C #172 ENTRE 20 Y 23 A CP. 97302. XCANATUN. YUCATAN.
INCISO 3	PROMITENTE COMPRADOR	XXXXX
INCISO 4	DOMICILIO PROMITENTE COMPRADOR	XXXXX
INCISO 5	INMUEBLE	XXXXX
INCISO 6	SUPERFICIE DEL INMUEBLE	XXXXX
INCISO 7	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	XXXXX
INCISO 8	FECHA DE CELEBRACIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO	XXXXX
INCISO 9	MONTO DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA	XXXXXX
INCISO 10	INTERESES MORATORIOS EN EL DEPÓSITO EN GARANTÍA	5% MENSUAL
INCISO 11	PENA CONVENCIONAL	30% DEL PRECIO TOTAL DEL VALOR DE LA PROPIEDAD (INCISO 12)
INCISO 12	PRECIO DEL INMUEBLE	XXXXXX .
INCISO 13	DATOS BANCARIOS	BANORTE CUENTA: 1160524362 CLAVE INTERBANCARIA : 072910011605243625
INCISO 14	FECHA MÁXIMA DE PAGO	XXXXX AL MOMENTO DE LLEVAR EL FINIQUITO DE SU PLAN DE FINANCIAMIENTO A XX MENSUALIDADES DEL PRECIO DEL INMUEBLE E INICIAR EL PROCESO DE ESCRITURACIÓN.
INCISO 15	ENTREGA DE LA POSESIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE	AL MOMENTO DE REALIZAR EL ULTIMO PAGO DEL FINIQUITO EN SU TOTALIDAD EL PRECIO DEL INMUEBLE Y PROCEDA A LA ESCRITUTACION DE LA PROPIEDAD

ANTECEDENTES

1.- Declara el Señor DAVID ALONZO PIÑA, en su carácter de apoderado del señor DAVID EDUARDO ALONZO PARRA, es legítimo propietario del TABLAJE MARCADO CON EL NUMERO CATASTRAL CINCO MIL DOSCIENTOS DOCE, DENOMINADO DON JESÚS NÚMERO UNO, UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE DZEMUL, YUCATÁN, mismo que se describe como sigue:

“TABLAJE MARCADO CON EL NUMERO CATASTRAL CINCO MIL DOSCIENTOS DOCE, DENOMINADO DON JESÚS NÚMERO UNO, UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE DZEMUL, YUCATÁN, DISTANTE UN KILÓMETRO AL SUR DE LA MISMA; DEL CAMINO PÚBLICO MÁS INMEDIATO QUE ES LA CARRETERA QUE CONDUCE DE LA LOCALIDAD DE DZEMUL A LA LOCALIDAD DE BACA, TRESCIENTOS METROS AL ORIENTE, CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE TIERRAS PROPIAS PARA

EL CULTIVO DE CEREALES, DE DIECINUEVE HECTÁREAS, OCHENTA Y OCHO ÁREAS, CERO CENTIÁREAS, SUS CONDICIONES DE SALUBRIDAD SON BUENAS Y CARECE DE LOS DEMÁS QUE PARA ESTAS FINCAS EXIGE LA LEY. Y TIENE LOS LINDEROS SIGUIENTES: AL NORTE, FINCA DENOMINADA SAN EUSTAQUIO; AL SUR, TERRENOS DEL EJIDO DE DZEMUL; AL ORIENTE, CON CAMINO BLANCO QUE CONDUCE A LA CARRETERA QUE COMUNICA DZEMUL A BACA; Y AL PONIENTE, CON LA FINCA DENOMINADA MAGNOLIAS”.

Que se solicitó y obtuvo del H. Ayuntamiento de Dzemul, Yucatán, la división del predio descrito y deslindado en la declaración que antecede, y que dio por resultado el predio: predio marcado con el número XX ubicado en el desarrollo inmobiliario “Ajedrea” en la localidad del municipio de Dzemul, Yucatán.

En lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se le denominará EL INMUEBLE.

DECLARACIONES

I.1 Declara "EL PROMINENTE VENDEDOR". -

a) Ser una persona física de nacionalidad mexicana, en pleno uso de sus facultades y derechos civiles, contar con la capacidad legal y económica suficiente para la celebración del presente Contrato, estar al día en su situación fiscal y no tener a la fecha proceso legal, administrativo o de alguna otra índole en su contra y que pueda suponer un riesgo de incumplimiento a las obligaciones que de este contrato nacen.

b). Que cuenta con las facultades suficientes para la celebración del presente contrato y sobre todo con los medios económicos necesarios para el cumplimiento de la obligación a la que se somete, manifestando de igual forma que dichos medios no han sido obtenidos de fuente ilícita, pues ni él ni ningún miembro de su familia se dedica a actividades cuyos ingresos provengan de fuentes ilegales de trabajo.

c) Que es su voluntad celebrar el presente contrato de promesa de compraventa con el Promitente Comprador a efecto de celebrar en lo futuro un contrato de compraventa definitivo, en relación al inmueble señalado en el índice jurídico y/o carátula, el cual cuenta con las medidas, linderos superficies, colindancias, que se detallan en la memoria descriptiva del proyecto y que firmado de común acuerdo por las partes se adjunta al presente como "Anexo uno" de este contrato, obligándose a entregarlo al Promitente Comprador al momento de la escrituración pública del mismo, con las salvedades y excepciones que se deriven del acuerdo de voluntades pactados a lo largo del cuerpo del presente contrato, libre de gravamen, sin restricciones al derecho de propiedad o posesión y al corriente en el pago del Impuesto Predial.

I.2 Declara "EL PROMITENTE COMPRADOR":

a) Ser una persona física con la capacidad legal y económica necesaria para celebrar el presente contrato.

b) Que conoce a detalle el proyecto de Desarrollo Inmobiliario a edificar por parte del Promitente Vendedor, siendo su voluntad celebrar con el mismo el presente contrato de promesa de compraventa a efecto de celebrar, en un futuro, contrato de compraventa definitivo, en relación al Inmueble identificado, señalado y descrito plenamente en este documento y en sus diversos anexos, en los términos y condiciones estipulados en este contrato.

c) Que previamente a la celebración del presente contrato tuvo a la vista los planos, y proyectos del Desarrollo Inmobiliario denominado "AJEDREA" que le mostró el Promitente Vendedor y que revisó toda la documentación legal y técnica, tales como escrituras, proyectos, especificaciones, planos, etcétera, del Inmueble materia de este contrato, los cuales acepta y está conforme con los mismos.

d) Que está de acuerdo y desde ahora otorga su consentimiento para que el Promitente Vendedor pueda afectar en garantía o de cualquier forma el Inmueble individual y la totalidad del terreno sobre el que se va a encontrar el desarrollo a que se hace mención a lo largo del presente instrumento, con la condición de que al pagarse íntegramente el precio de la compraventa se le transmita la propiedad correspondiente perteneciente al desarrollo libre de todo gravamen y sin ningún tipo de adeudos.

e) Que es su voluntad celebrar el presente contrato de promesa de compraventa sujetándose a los términos y condiciones descritos en este contrato.

f) Ser su domicilio el que se indica en el inciso 4 de la carátula del presente contrato.

g) Que los recursos destinados para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato han sido obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley y que no provienen de ninguna manera de actividades ilícitas.

CLAUSULAS

PRIMERA. - OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR se obligan a celebrar en el futuro, un contrato de compraventa definitivo, en relación al Inmueble descrito y señalado para tal efecto en los antecedentes, en los términos, plazos y condiciones descritos por este contrato.

SEGUNDA. - PLAZO: El Contrato de Compraventa deberá celebrarse bajo los términos, condiciones y acuerdos establecidos en el presente contrato, en especial, los hechos constar en la carátula del mismo, los cuales son parte íntegra del presente contrato, en especial de lo establecido en la presente cláusula, en especial lo establecido en los incisos 8, 13 y 14 del índice jurídico y/o carátula. De igual manera las partes declaran que la fecha máxima de pago y de escrituración será simultánea, salvo pacto por escrito en contrario.

TERCERA. - La presente Promesa de Compraventa se hace por la cantidad total, única y alzada de (XXXXX) SON XXXXX PESOS MEXICANOS 00/100 MONEDA NACIONAL, suma que se entrega en este acto al vendedor señor **DAVID ALONZO PIÑA** y con cuya firma se otorga el más amplio recibo en cuanto a derecho corresponda.

CUARTA.- Acuerdan expresamente los contratantes, que el presente Contrato de Promesa de Compraventa con Prohibición de Enajenar o Gravar no será rescindible en ningún tiempo a pretexto de lesión, en virtud de que al celebrarse el mismo, ambas partes convinieron expresamente en el precio y demás condiciones inherentes, Pactando expresamente los comparecientes, que si el presente contrato no llegase a finiquitarse por causas imputables al comprador, éste perderán la cantidad cubierta al vendedor al momento de darse la causal de incumplimiento; pero si la causa fuese atribuible al vendedor, este devolverá de inmediato y apenas se dé la causal de incumplimiento la cantidad que haya recibido en concepto de pago.

QUINTA. - Conviene expresamente los contratantes que a partir de la presente fecha queda prohibido al futuro vendedor el derecho de gravar, enajenar o arrendar el predio de que se trata a distintas personas del futuro adquirente, a más de la posesión física y jurídica sobre dicho inmueble le otorgan en todos sus términos al promitente comprador.

SEXTA. - GARANTÍA PARA EL CUMPLIMIENTO: Las partes contratantes declaran, que para garantizar el exacto cumplimiento de las obligaciones que derivan del acuerdo libre de voluntades pactadas en el presente contrato de promesa de compraventa, a celebrar un contrato de depósito en garantía, el cual se establece en los siguientes términos:

El Promitente Comprador, se obliga a entregar al Promitente Vendedor, un depósito en garantía por la cantidad establecida en el Inciso 9 del índice jurídico y/o carátula, de este contrato, mismo que será cubierto mediante transferencia bancaria o spei proveniente de una cuenta en institución financiera del Comprador, o a través de depósito en efectivo, y realizada a favor del Promitente Vendedor, a una cuenta designada por el mismo para tal efecto, cuya constancia impresa servirá como el más amplio recibo de dicha operación de depósito en garantía, sin perjuicio que deberá enviar al correo electrónico facturacion.ozno@gmail.com, para constancia y administración, en la inteligencia que en caso de alguna controversia deberá presentar el documento original o en su caso el recibo original en el cual conste dicho pago o transferencia de fondos.

Las partes manifiestan que es su voluntad que el depósito estipulado en esta cláusula se da en garantía del cumplimiento de la celebración futura del Contrato de Compraventa, por lo que forma parte del precio del Inmueble, es decir, forma parte del anticipo. El depósito en garantía permanecerá en poder del Promitente Vendedor hasta que se haya celebrado la compraventa definitiva cuando se deberá dar por terminado el presente contrato de depósito en garantía.

El Promitente Comprador y el Promitente Vendedor, declaran y otorgan que la firma del presente documento, servirá como aceptación del pacto establecido en la presente cláusula.

Para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato de promesa de compraventa, el Promitente Comprador autoriza desde este momento al Promitente Vendedor para que disponga de las cantidades de dinero constituidas como depósito en garantía, a fin de que pueda aplicarlas al pago de las penas convencionales e intereses moratorios pactados en el presente contrato, lo anterior sin necesidad de declaración judicial, por lo que el Promitente Vendedor, no tendrá responsabilidad alguna de ningún tipo en la aplicación de este Pacto, por lo que estará en posibilidad de disponer del dinero, que le haya sido entregado, como mejor convenga a sus intereses.

SÉPTIMA. - En caso de que el contrato de compraventa no se llegase a celebrar por causas imputables al Promitente Comprador de acuerdo a los supuestos estipulados en la cláusula segunda y en los incisos respectivos del índice jurídico y/o carátula, el Promitente Vendedor podrá aplicar en

su favor el depósito en garantía para cubrir la pena convencional pactada en este contrato, quedando a partir de ese momento extinguido el presente contrato de promesa. El promitente comprador no cuenta con plazos de gracia ni extensión de periodos en lo que se refiere a las obligaciones aquí instauradas, por lo que no podrá aplicarse de manera análoga cláusula alguna que contravenga dicha obligación de fecha exacta de pago. Al celebrarse el contrato de compraventa el Promitente Vendedor y El Promitente Comprador podrán acordar que el depósito en garantía se aplique a cuenta del precio convenido en la compraventa definitiva.

OCTAVA. - RESCISIÓN O CUMPLIMIENTO FORZOSO: En caso de incumplimiento del presente contrato de promesa por causas imputables al Promitente Comprador, el Promitente Vendedor podrá dar por rescindido el presente contrato sin necesidad de declaración judicial, bastando al efecto que se dé al primero de los señalados el aviso correspondiente por escrito en su domicilio o por correo electrónico que para tal efecto se haga constar en el índice jurídico y/o carátula, siendo este supuesto suficiente para considerarse de pleno derecho, pudiendo realizarse individualmente o ambos, según considere la parte agraviada. En caso de incumplimiento de alguna de las partes, la parte incumplida pagará a la otra una pena convencional equivalente al monto establecido en el Inciso 11 del índice jurídico y/o carátula de este contrato, por lo que toca al Promitente Vendedor queda este facultado en virtud de este contrato para aplicar a cuenta de esta pena convencional todas las cantidades previamente recibidas del Promitente Comprador a título de depósito en garantía, según lo establecido en el Inciso 12, hasta alcanzar el monto total de la pena, en lo cual consiente éste último expresamente sirviendo la firma del documento como expresión de su acuerdo y aceptación.

Dado el aviso de rescisión en los términos aquí convenidos, sin necesidad de confirmación, el presente contrato quedará sin efectos y el Promitente Vendedor quedará en aptitud de disponer libremente del Inmueble.

Serán causas enunciativas más no limitativas, para la aplicación de lo previsto en esta cláusula, las siguientes:

1. Cualquier falta de cumplimiento puntual por parte de los contratantes, de las obligaciones contraídas a su cargo por virtud de este contrato.
2. Las causas que se deriven de las leyes aplicables.
- 3.- Si el PROMITENTE COMPRADOR faltase a tres pagos mensuales consecutivos, será causal par la rescisión del presente contrato.
3. Si EL PROMITENTE COMPRADOR se rehúsa celebrar el Contrato de Compraventa en la fecha señalada en el inciso 8 del presente contrato.
4. Si el PROMITENTE COMPRADOR no paga a la fecha establecida en el Inciso 8 del Índice Jurídico de este contrato el precio pactado en el Inciso 9 del mismo.
5. Si al PROMITENTE COMPRADOR le fueran embargados los derechos derivados del presente contrato, o si los diera en garantía.
6. Si el PROMITENTE COMPRADOR contraviene o deja de cumplir en cualquier forma, cualquiera de las obligaciones que asume en el presente contrato.
7. Si el PROMITENTE COMPRADOR en su calidad de comerciante es declarado en estado de Concurso Mercantil, o quiebra.
8. Si el PROMITENTE COMPRADOR se negara o se abstuviera de cualquier forma, de elevar a escritura pública el Contrato de Compraventa, en los términos señalados en este contrato.
9. Si EL PROMITENTE VENDEDOR no entrega el inmueble objeto de este contrato dentro del plazo señalado y los respectivos periodos de gracia que se consignent en este instrumento o en convenios futuros firmados por las partes;
- 10.-Cualquiera de las demás estipuladas por la ley aplicable a la materia.

NOVENA. - Las partes se obligan a celebrar el Contrato de Compraventa prometido en los términos y condiciones pactados en esta cláusula:

1.- OBJETO: El objeto del Contrato de Compraventa será únicamente la compraventa del inmueble, señalado en el índice jurídico componente de este acuerdo de voluntades y detallado a lo largo del presente de manera reiterada.

2.- PARTES: EL VENDEDOR: Será la persona establecida en el Inciso 1 del índice jurídico de este contrato.

EL COMPRADOR: Será la persona establecida en el Inciso 3 del índice jurídico de este contrato o la persona o personas físicas o morales que esta señale siempre en especial atención a las leyes en la materia que apliquen para identificación de operaciones vulnerables.

3.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: La descripción, medidas, linderos, colindancias del inmueble que será materia del Contrato de Compraventa, así como las del desarrollo en general que integran el mismo, son los que se describen y detallan en el "Anexo uno" de este contrato de promesa, el cual firmado por las partes pasa a formar parte integrante de este instrumento.

4.- MODIFICACIÓN DEL PROYECTO. - El Vendedor podrá modificar unilateralmente y sin responsabilidad el proyecto de desarrollo inmobiliario descrito en el Inciso 5 del índice jurídico y/o carátula de este contrato.

5.- PRECIO: El precio de la compraventa será la cantidad establecida en el Inciso 12 del índice jurídico y/o carátula de este contrato.

6.- FORMA DE PAGO: El Comprador liquidará el inmueble, a más tardar en la fecha establecida en el Inciso 13 del índice jurídico y/o carátula de este contrato.

7.- INTERESES MORATORIOS: Para el caso de que el Promitente Comprador no liquide a el Promitente Vendedor el precio total del Inmueble en la fecha que señala el inciso 14 del índice jurídico y/o carátula, se generarán a su cargo intereses moratorios a razón del 2% mensual sobre saldos insolutos, hasta la total liquidación de su adeudo.

8.- LUGAR DE PAGO: El Comprador deberá liquidar al Vendedor el precio que se pactó como valor de compraventa del inmueble mediante depósito bancario o electrónico a la misma cuenta que designo el promitente vendedor al momento de recibir el Deposito en garantía, o cualquier otra cuenta que en el futuro designe o señale mediante notificación por escrito a la parte compradora. Es obligación del comprador notificar de manera escrita a la parte promitente vendedora del pago realizado, anexándole el comprobante del mismo.

Una vez recibido a satisfacción el pago, El Vendedor extenderá a favor de La parte promitente compradora el recibo que acredite el pago realizado.

9.- RESERVA DE DOMINIO: El Vendedor se reservará la propiedad del inmueble objeto de esta escritura hasta en tanto el Comprador, le liquide la totalidad del precio del mismo y no exista ningún tipo de adeudos en su contra.

El Comprador podrá liquidar el monto adeudado con algún tipo de crédito bancario para lo cual El Vendedor no liberará la reserva de dominio hasta en tanto la institución bancaria por cuenta de la parte compradora liquide la totalidad del valor asignado como precio al inmueble de esta promesa.

10.- DISPOSICIÓN: El Promitente Vendedor podrá unilateralmente, ceder, gravar, fideicomitir y disponer de cualquier forma del inmueble y del terreno sobre el que se construirá el Desarrollo habitacional, así como de los derechos que se deriven en su favor en virtud del presente contrato de promesa de compraventa, en tanto no le haya sido liquidado la totalidad del precio pactado y el INMUEBLE se haya escriturado de manera definitiva y Una vez liquidado el precio, El Promitente Vendedor o quien sus derechos represente, estará obligado a que se escribure a favor del Promitente Comprador el Inmueble adquirido, libre de gravámenes y sin ningún tipo de adeudos.

Para el caso de que el Vendedor, ceda o fideicomisa, el bien inmueble materia de la promesa de compraventa o los derechos que se derivan en su favor del presente contrato, se obliga a notificar por escrito a, el Promitente Comprador el nombre, dirección y datos bancarios de la cuenta del nuevo beneficiario. A partir de esta notificación El Promitente Comprador estará obligado legalmente a realizar los pagos al subrogante de los derechos del Vendedor.

El Promitente Comprador no podrá ceder, traspasar, gravar, ni fideicomitir los derechos y obligaciones que se deriven en virtud del presente contrato.

11.- ESCRITURACIÓN: La fecha de escrituración se sujetara a los supuestos establecidos y señalados a lo largo del presente contrato, guardando especial atención a lo señalado en los Incisos 8, 12 y 14 del índice jurídico y/o carátula de este documento, en la inteligencia de que el Promitente vendedor cuenta con un periodo de gracia para finalizar en su totalidad la construcción del desarrollo, quedando a cargo del Promitente Comprador, la responsabilidad de señalar un Notario Público en el Estado a fin de que formalice dicha compraventa, corriendo por su parte con todos los gastos, derechos e impuestos que dicha escrituración genere, a excepción del Impuesto Sobre la Renta, el cual correrá a cargo del Vendedor.

En caso de que el Comprador no notifique a él Prometiente Vendedor por escrito y de manera fehaciente el nombre del Notario ante el cual se hará la escrituración mencionada, dentro de los 10 días posteriores a la fecha en que realice el último pago del precio del inmueble, el Vendedor designará al Notario correspondiente.

El Promitente Vendedor se obliga a entregar al Notario Público designado, la documentación legal necesaria para la elaboración de la Escritura Pública citada. Así mismo, El Promitente Vendedor o quien sus derechos represente, se obliga a escriturar el inmueble a favor del Promitente Comprador, libre de gravámenes, al corriente en el pago de impuestos y derechos y sin ningún tipo de adeudos.

12.-POSESIÓN: La Promitente Vendedora se obliga a entregar al Comprador la posesión del inmueble en la fecha establecida en el inciso 14 del índice jurídico y/o carátula de este contrato

siempre y cuando el Promitente Comprador haya cumplido puntualmente con todas las obligaciones a su cargo, incluida la del pago total del precio convenido, y del pago total del depósito en garantía establecido. La Promitente Vendedora gozará de un plazo de gracia adicional de 90 días hábiles a partir de la fecha de entrega. En caso de que La Promitente Vendedora incurra en mora por esta obligación, se obliga a pagar por concepto de multa doscientos cincuenta pesos diarios contando a partir del día siguiente a que termine el plazo adicional de gracia estipulado en esta cláusula, en la inteligencia que la multa señalada previamente solo será exigible previa renuncia a cualquier derecho sobre pena convencional que la parte compradora pueda tener, es decir la ejecución de una exceptúa a la otra.

Desde que El Promitente Comprador reciba la posesión física o jurídica del Inmueble se obliga a cubrir todos los gastos, costos, derechos, impuestos, servicios, y demás obligaciones que se generen con motivo de la posesión del mismo.

En caso de que el Promitente Vendedor desee entregar la posesión del inmueble al Promitente Comprador, y éste último no ocurra a recibirla, será suficiente que se levante un acta ante dos testigos, en la que se deje a disposición del promitente comprador la posesión del inmueble, en cuyo caso, las partes convienen en que se entenderá como entrega jurídica de la cosa.

Para la entrega y recepción del Inmueble, los contratantes elaborarán un acta en la que conste tal acto, en la cual podrán especificarse los detalles que hagan falta al mismo, y el plazo que tendrá El Promitente Vendedor para realizarlos o repararlos ello sin perjuicio de la entrega y recepción del inmueble.

13.-DESTINO: El Comprador única y exclusivamente podrá destinar El Inmueble para el uso de casa habitación.

15.-CONSTRUCCIÓN.- El Promitente Comprador manifiesta que se obliga a cumplir con las Leyes y Reglamento de Construcción al momento de adquirir la posesión jurídica y material del inmueble, por lo que libera de toda responsabilidad por este caso a El promitente vendedor

16.- COMPETENCIA Y DOMICILIO: las partes se someterán a la misma competencia domicilios estipulados en este contrato de promesa, en todo caso, sometiéndose a la Jurisdicción de los Jueces con Jurisdicción en la Ciudad de Mérida, Yucatán, renunciando en este acto de forma expresa a cualquier otro por razón de su domicilio.

17.- GARANTÍA: El Vendedor responderá al Comprador por el saneamiento para el caso de evicción, así como por los vicios ocultos hasta por un periodo de 12 meses contados a partir de la entrega de la posesión del inmueble. Toda reclamación deberá hacerla el Prometiente Comprador al Promitente Vendedor dentro de este plazo y por escrito.

18.- ENTREGA DEL PROYECTO: El proyecto se entregará la primera etapa en diciembre del 2025.

DECIMA.- Las partes acuerdan por mutuo consentimiento que no se podrá no llevar acabo las firmas de escrituración en el mes de diciembre por cuestiones fiscales.

DÉCIMA PRIMERA. - Cesión de derechos: El Promitente Comprador no podrá ceder, enajenar, ni gravar en forma alguna los derechos y obligaciones que adquiere en virtud de este contrato, salvo autorización previa y por escrito del Promitente Vendedor.

Las partes acuerdan que el Promitente Vendedor podrá fideicomitir o ceder en cualquier forma todos los derechos y obligaciones que se deriven de este contrato, con la simple notificación privada y por escrito que realice al Promitente Comprador. Lo anterior siempre y cuando el Promitente Vendedor mantenga directa o indirectamente algún interés en el negocio jurídico a favor del cual se realice la cesión.

DÉCIMA SEGUNDA. - Cambios al Proyecto. El proyecto de construcción del desarrollo podrá ser modificado en todo momento por el Promitente Vendedor, lo que podrá hacer a su discreción y libre voluntad, sin responsabilidad alguna, sin que para ello, sea necesario la autorización o aprobación del promitente comprador, siempre y cuando esos cambios no fueren en detrimento del proyecto del Desarrollo Inmobiliario, en la inteligencia que el inmueble objeto de este contrato no podrá variar a discreción del Promitente vendedor salvo en lo pactado por las partes.

DÉCIMA TERCERA. Modificaciones: Ninguna modificación o renuncia al presente contrato, obligará a los contratantes a menos que estas se hagan por escrito y sean debidamente firmadas por ambas partes.

DÉCIMA CUARTA. - Encabezados: Los encabezados de las diversas cláusulas de éste contrato, son únicamente con carácter de informativos, sin constituir o modificar obligación o intención alguna de las partes ni las condiciones pactadas.

DÉCIMA QUINTA. -El presente contrato consta de las distintas cláusulas que en él se pactan formando un todo integral, y ninguna de las cláusulas puede considerarse o interpretarse de manera aislada o independiente, por lo que en todo momento prevalecerá la intención de los aquí contratantes.

DÉCIMA SEXTA. -Notificaciones: Los contratantes pactan, que todos los avisos y comunicaciones relacionados con el presente contrato, incluidos los cambios de domicilio e incluso las notificaciones judiciales y aún el emplazamiento a juicio deberán hacerse de manera fehaciente a cada una de las partes en los domicilios señalados en este contrato.

Mientras una parte no haya notificado por escrito y en forma fehaciente a las otras su cambio de domicilio convencional, todas las notificaciones se le seguirán haciendo en el que tiene señalado en la carátula de este contrato, y se tendrán por hechas, aunque el domicilio no exista o se nieguen en él a recibirlas.

DÉCIMA SEPTIMA Excepción. Las partes convienen en que el Promitente Vendedor quedará relevado en tiempo de cualquier responsabilidad y obligación a cumplir, con motivo de la celebración del presente contrato, en el caso de que por causas de fuerza mayor o caso fortuito, o por las causas de que se señalan de manera enunciativa y no limitativa, como: huelgas, escasez de materia prima, incendio, robo, falta de suministro de energía eléctrica, medidas sanitarias, declaratorias de emergencia sanitarias y/o de salud, inundaciones, terremotos, derrumbe o granizo, negligencia por parte de cualquier autoridad administrativa o servidor público en la ágil y correcta resolución de los trámites a su cargo, por los cuales el vendedor no pueda cumplir con las obligaciones a su cargo contraídas en virtud del presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA. - Los Anexos, el Índice Jurídico y/o caratula que se encuentran agregados al presente contrato debidamente firmados por las partes, son parte integral del mismo, por lo que nunca podrán interpretarse en forma aislada o separada a éste contrato.

DÉCIMA NOVENA. - Domicilios: Para los efectos de este contrato, las partes pactan como sus domicilios los siguientes:

PROMITENTE VENDEDOR: El establecido en el apartado dos de la carátula de este contrato.

PROMITENTE COMPRADOR: El establecido en el apartado cuatro de la carátula de este contrato.

Por lo que los mismos se entenderán para oír y recibir todo tipo de notificaciones en lo concerniente al presente contrato, y deberá considerarse como domicilio convencional señalado por las partes, en todo lo concerniente al presente contrato.

VIGESIMA. -Competencia: Para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en el presente contrato las partes se someten a las Leyes y Jurisdicción de los Tribunales competentes de la ciudad de Mérida, Estado de Yucatán, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles conforme a su domicilio presente o futuro, o conforme a la Ley o cualquier otra causa o razón.

VIGÉSIMA PRIMERA. - Las partes acuerdan que todos los derechos, acciones y obligaciones nacidos del presente contrato, serán transferidos a sus herederos en caso de fallecimiento de alguno de ellos.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - Las partes acuerdan que únicamente El promitente vendedor o algún representante legal del mismo tendrá facultades para acudir ante Notario Público, a pedir la protocolización del presente instrumento, autorizando el promitente comprado para que aquel acuda sin requerir de su comparecencia, con la única excepción de que aquel será responsable del pago de los honorarios, impuestos y gastos que por tal acto se pudieran generar.

VIGÉSIMA TERCERA. – Las partes hacen constar que todo lo estipulado es el resultado de su libre y deliberada voluntad, sin que exista de por medio error, dolo, mala fe o coacción física o moral alguna y que se obligan en la forma más solemne que en derecho se requiera y sea necesario cumplir con lo que a cada uno corresponda en el presente contrato.

Leído y enterados los contratantes del alcance y valor del presente contrato, y conformes con su contenido, lo firman por duplicado, quedando un ejemplar en posesión del PROMITENTE COMPRADOR y un ejemplar en posesión del PROMITENTE VENDEDOR, en la ciudad de Merida, yucatán , el día _____ XXXXX _____

PROMITENTE VENDEDOR

PROMITENTE COMPRADOR

DAVID ALONZO PIÑA

XXXXX
