

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD DENOMINADA "COOPERATIVA INMOBILIARIA MONCA", SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR LOS SEÑORES ELOY JOSÉ CÁCERES WEJEBE Y RODRIGO MONTALVO VALES, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A QUIEN PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO "LA PROMITENTE VENDEDORA" Y POR LA OTRA PARTE EL SEÑOR (A) _____ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA", LO QUE CELEBRAN CON SUJECCIÓN A LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:-----

ANTECEDENTES:

I.- LA SOCIEDAD DENOMINADA "COOPERATIVA INMOBILIARIA MONCA", SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR LOS SEÑORES ELOY JOSÉ CÁCERES WEJEBE Y RODRIGO MONTALVO VALES, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DECLARA:-----

A).- Que por acta de escritura pública número doscientos ochenta y uno de ocho de mayo de dos mil diecisiete pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Acevedo Macari, notario público número noventa y seis con residencia en la ciudad de Ticul, Yucatán, se celebró un **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHO DE REVERSION**, que otorgaron por una parte los Señores **FERNANDO JOSÉ PONCE DÍAZ, JUAN MANUEL PONCE DÍAZ, ALBERTO PONCE GUTIERREZ, MARGARITA DEL PILAR PONCE DÍAZ, ROBERTO PONCE DÍAZ, RICARDO ANTONIO PONCE GUTIERREZ, JOSE LUIS PONCE MANZANILLA, PEDRO IGNACIO PONCE MANZANILLA, y ESTHER MARIA DEL PILAR PONCE MANZANILLA**, en su carácter de **Fideicomitentes y Fideicomisarios A**; por otra parte la Sociedad Denominada "**COOPERATIVA INMOBILIARIA MONCA**", **SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de **Fideicomitente y Fideicomisario B** y **BANCO MONEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO**, en su carácter de **Fiduciario**.-----

En lo sucesivo el "**CONTRATO DE FIDEICOMISO**".-----

B).- El fideicomiso antes descrito quedó registrado ante el fiduciario bajo el número **F/3899 (F DIAGONAL TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE)**.-----

C).- Que el inmueble fideicomitado es el siguiente:-----

“PARCELA NUMERO CIENTO TRES Z GUIÓN UNO POLIGONO UNO DIAGONAL TRES, HOY TABLAJE CATASTRAL NUMERO OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DEL EJIDO PROGRESO, MUNICIPIO DE PROGRESO, ESTADO DE YUCATAN, CON UNA SUPERFICIE DE SETENTA Y CINCO HECTAREAS, NOVENTA Y TRES AREAS, CUARENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y TRES CENTIAREAS; QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORTE SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PUNTO TREINTA METROS EN LINEA QUEBRADA CON PROPIEDAD KIKTEIL SURESTE NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS EN LINEA QUEBRADA CON TERRACERIA DE COSGAYA A KIKTEIL SUROESTE SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PUNTO VEINTICINCO METROS CON TIERRAS DE USO COMUN ZONA UNO OESTE SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS EN LINEA QUEBRADA CON EJIDO SIERRA PAPACAL NOROESTE OCHOCIENTOS CATORCE PUNTO SESENTA Y OCHO METROS CON PROPIEDAD XEUAN.- - - - -

Se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, a folio electrónico del predio 987,383 (NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES).-

En lo sucesivo se le denominará como el **“INMUEBLE”**.- - - - -

DECLARACIONES:

I.- LA SOCIEDAD DENOMINADA “COOPERATIVA INMOBILIARIA MONCA”, SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR LOS SEÑORES ELOY JOSÉ CÁCERES WEJEBE Y RODRIGO MONTALVO VALES, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:- - - - -

1.- Que su representada es una sociedad mercantil mexicana debidamente constituida según escritura pública número cuatrocientos quince de fecha primero de agosto de dos mil ocho pasada ante la fe del Abogado Roger Alfredo Méndez Lara, Notario Público número Ochenta y tres del Estado. - - - - -

2.- Que los actos que se hacen constar en el presente instrumento están comprendidos dentro del objeto social de su representada y se encuentra debidamente autorizado a través de los actos corporativos correspondientes, no violando por lo tanto sus estatutos ni normatividad alguna.- - - - -

3.- Que el carácter con que comparecen a este acto lo acreditan con la escritura número cincuenta y nueve de quince de abril del dos mil catorce pasada ante la fe del Abogado Fernando A. Castilla Centeno, notario público número cuarenta y dos del estado; así como la relacionada en el inciso a) de esta declaración.- - - - -

4.- Que las facultades que les fueron otorgadas, no les han sido revocadas, ni limitadas en forma

alguna, por lo que no existe impedimento alguno para sujetarse de acuerdo a lo aquí pactado. - - - -

5.- Que la sociedad está inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave IMO080801E65 (I, M, O, cero, ocho, cero, ocho, cero, uno, E, seis, cinco) y tiene su domicilio en la calle dieciocho número ciento seis letra B Depto dos Colonia Itzimná, Mérida, Yucatán. - - - - -

6.- Que de conformidad con la declaración tercera inciso d) en relación con las cláusulas novena número ocho (fines del fideicomiso) y décima cuarta (de las promesas de venta y compraventas definitivas) del **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHO DE REVERSION** descrito en el antecedente I romano inciso a) de esta promesa, se autorizó a su representada a celebrar las promesas de venta respecto de los lotes resultantes del desarrollo inmobiliario sobre el **"INMUEBLE"**. - - - - -

7.- Que sobre el **"INMUEBLE"** descrito y deslindado en el antecedente uno romano inciso C), es decir, el tablaje catastral **OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, ESTADO DE YUCATAN**, se llevará a cabo un desarrollo inmobiliario bajo el nombre de **"BLANCA"**. - - - - -

8.- El desarrollo inmobiliario denominado **"BLANCA"** que se construirá sobre el **"INMUEBLE"**, estará sujeto a un régimen de propiedad en condominio y de dicho desarrollo formará parte integrante un lote de terreno sin construcciones destinado a casa habitación, el que con las especificaciones aproximadas de ubicación, medidas y superficie se describe en el **"ANEXO 1"** de este contrato, al que en lo sucesivo se le denominará como **"EL LOTE"**. - - - - -

II.- "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA" declara:- - - - - -

1.- Que es una persona física de nacionalidad mexicana, en pleno ejercicio de sus derechos con capacidad para obligarse y contratar. - - - - -

2.- Que desea adquirir en propiedad **"EL LOTE"** sin construcciones descrito en el **"ANEXO 1"**, en los términos y condiciones que se establecen en este contrato incluidos sus anexos, que se destinará para la construcción de una vivienda unifamiliar. - - - - -

III.- AMBAS PARTES DECLARAN:

1.- Que se reconocen mutuamente sus personalidades con las que comparecen a la celebración de este contrato. - - - - -

2.- Que libre de error, dolo o violencia es su voluntad celebrar este contrato al tenor de las siguientes:- - - - -

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO. **"LA PROMITENTE VENDEDORA"** promete instruir a **"BANCO MONEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO"**, en su carácter de fiduciario, para que enajene de una manera real, definitiva e irrevocable, a favor

de **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**, **“EL LOTE”**, sin construcciones a que se refiere el **“ANEXO 1”**, el cual pertenecerá al Conjunto de Régimen de Propiedad en Condominio que se constituirá sobre el tablaje catastral **OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, ESTADO DE YUCATAN**, libre de todo gravamen, sin deuda de contribuciones y con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda y esté dentro de su perímetro, sin limitación ni salvedad alguna. Una vez formalizada dicha enajenación mediante la celebración de la Escritura Definitiva de Compraventa, se entenderá que **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** es legalmente el propietario de **“EL LOTE”**. -----

“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”, declara que conoce **“EL LOTE”** que desea adquirir, el cual solo podrá destinarlo al uso y construcción de una vivienda unifamiliar y se obliga a respetar el reglamento de construcción y del régimen en condominio que en su momento se emita.-

SEGUNDA.- DETERMINACION DEL PRECIO, DEPÓSITOS, PLAZO Y FORMA DE PAGO. -----

El precio de la futura compraventa a que se contrae la presente promesa, será determinado de conformidad con lo señalado en el **“ANEXO 2”** que forma parte integrante del presente contrato y que **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** cubrirá a **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**, según se establezca en la Escritura Definitiva de Compraventa. -----

Como garantía del cumplimiento de la futura compraventa a que se contrae la presente promesa, **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** entregará a **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** los depósitos detallados en el **“ANEXO 2”**, en la forma, fechas, plazos y demás condiciones establecidas en dicho **“ANEXO 2”** denominado **“PRECIO, DEPOSITOS EN GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO, PLAZO Y FORMA DE PAGO”**.-----

Los depósitos que recibirá **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**, deberá realizarlos **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** a cualquiera de las cuentas que se especifican en el **“ANEXO 3”** del presente contrato.-----

Todas las cantidades entregadas por **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**, serán considerados como depósitos para garantizar la celebración de su escritura definitiva de Compraventa, mismos que se reflejarán como un total al momento de realizar el último depósito de la operación, siendo esto en la misma fecha de la escritura definitiva de Compraventa. -----

“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA” entregará a **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**, en un plazo máximo de cinco días hábiles siguientes a la realización del depósito en garantía que corresponda, el documento que lo acredite. Los comprobantes de depósito que no sean entregados a **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**, no serán acreditados. -----

La entrega de los comprobantes de depósito en garantía, podrá realizarse vía electrónica al siguiente correo: ingresos@simca.mx -----

En caso de que el depósito en garantía se realizare con cheque y éste fuere devuelto por la

institución de crédito correspondiente, por cualquier causa no imputable a **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**, **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** tendrá la obligación de pagar una indemnización equivalente a un veinte por ciento en adición al monto del cheque presentado y no pagado, conforme a lo dispuesto en el artículo ciento noventa y tres de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-----

Si la fecha de vencimiento de un depósito en garantía fuese un día inhábil, el depósito correspondiente deberá efectuarse el día hábil inmediato siguiente.-----

Para efectos del presente contrato se entenderá como depósito en garantía a las cantidades que **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** vaya entregando a la **“PARTE PROMITENTE VENDEDORA”** para garantizar la vigencia de este contrato, en caso de incumplimiento en la entrega de dichos depósitos en garantía conforme al calendario anexo, se procederá a lo establecido en la cláusula décima del presente contrato.-----

Una vez cubierta en tiempo y forma con la garantía, **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** podrá instruir que dichas sumas de dinero sean aplicadas al precio de venta de la operación que nos ocupa, al momento de la firma de la futura escritura de traslación de dominio. -----

TERCERA. - URBANIZACIÓN DEL INMUEBLE. -----

“LA PROMITENTE VENDEDORA” por su cuenta y a su cargo exclusivo, ejecutará la urbanización de **“EL LOTE”** conforme al Régimen y Reglamentos del Desarrollo en Condominio y al efecto **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** se obliga, a dotar a **“EL LOTE”** con la siguiente infraestructura urbana a más tardar el día treinta y uno de diciembre del año 2019. -----

- a) Punto de conexión para energía eléctrica subterránea; -----
- b) Pavimento de concreto asfáltico en vialidades colindantes al inmueble; -----
- c) Jardinería, banquetas y guarniciones; -----
- d) Iluminación vial.-----
- e) Red de agua potable.-----
- f) Instalaciones sanitarias para la conexión a la red de drenaje.-----
- g) Sistema de tratamiento de aguas residuales.-----

CUARTA.- CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE.

Será responsabilidad de **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** adquirir los medidores de energía eléctrica y de agua potable para la contratación de los servicios de luz y agua en **“EL LOTE”**; asimismo será su responsabilidad obtener todos los permisos y autorizaciones municipales, estatales y federales necesarios para la construcción dentro de **“EL LOTE”**. -----

Todos los proyectos de los lotes deberán dejar como mínimo, un 40% (Cuarenta por ciento) de la superficie total del terreno libre de toda construcción y un mínimo de 20% (Veinte por ciento) de la superficie total para área verde o jardín, de conformidad con los planos que se anexan al presente

contrato “**ANEXO 6**”, por lo que la “**LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**” acepta que su proyecto y su construcción se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Desarrollo que en su oportunidad se le entregará, manifestando desde este momento su total conformidad con su cumplimiento.-----

“**LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**” no podrá, bajo ninguna circunstancia, cambiar el uso de suelo de “**EL LOTE**”.-----

QUINTA.- SERVICIOS.-----

Todos los gastos, derechos, pagos y trámites que se requieran para la contratación del servicio de energía eléctrica, agua y demás servicios que se requieran para “**EL LOTE**”, serán por cuenta y responsabilidad única de “**LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**”.-----

SEXTA.- RÉGIMEN DE CONDOMINIO.-----

“**LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**”, se obliga y compromete a:-----

a).- Cumplir con el Régimen y Reglamentos a que estará sujeto el Desarrollo en Condominio que se denominará “**BLANCA**”, al cual pertenecerá “**EL LOTE**” motivo del presente contrato.-----

b).- Cubrir las cuotas de administración del condominio que para tal efecto se establezcan, por lo cual a la firma del presente contrato se compromete a realizar un pago a “**LA PROMITENTE VENDEDORA**” por concepto de las cuotas de administración anticipadas que resulten, una vez que el importe de la cuota mensual por “**EL LOTE**” y el fondo de reserva, sea establecido por la Primer Asamblea Ordinaria de Condóminos, conforme lo establecido en la “**TABLA DE PAGOS**” descrita en el “**ANEXO 2**” de este contrato. Las cuotas de administración comenzarán a correr a partir de que “**LA PROMITENTE VENDEDORA**” haga entrega al “Administrador del Condominio” de la etapa a la que corresponde “**EL LOTE**”. La descripción de los servicios y amenidades que conforman cada etapa está estipulada en el “**ANEXO 4**” del presente contrato.-----

Se entenderá que “**LA PROMITENTE VENDEDORA**” ha hecho entrega de la etapa al “Administrador del Condominio”, cuando sin mayor trámite le notifique a este último de manera fehaciente que ha terminado la etapa a desarrollar donde se encuentre “**EL LOTE**”, comenzando a correr a partir de ese momento el pago de cuotas de administración.-----

SÉPTIMA.- CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRAVENTA.-----

Las partes están de acuerdo y pactan que “**LA PROMITENTE VENDEDORA**”:-----

I).- Entregará posesión material y jurídica de “**EL LOTE**” a “**LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**”, a más tardar el día treinta y uno de diciembre del año 2019, con un período de gracia de seis meses más sin responsabilidad o penalización, en tanto eso sucede “**LA PROMITENTE VENDEDORA**” se reserva la posesión del “**EL LOTE**”.-----

II).- Instruirá al Fiduciario para que transmita la propiedad y dominio de “**EL LOTE**” a “**LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**”, mediante la celebración del Contrato Definitivo de Compraventa,

en Escritura Pública, que deberá llevarse a cabo en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir de que ocurran todos los siguientes supuestos:-----

- a) Que **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**, haya entregado a la **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** la totalidad de los depósitos y las cuotas anticipadas de administración conforme a lo estipulado en la cláusula segunda, en relación con el **“ANEXO 2”** denominado **“PRECIO, GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO, PLAZO Y FORMA DE PAGO”**. -----
- b) Que **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** haya hecho entrega al “Administrador del Condominio” de la etapa a la cual corresponde **“EL LOTE”** objeto de este contrato.-----

Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios correspondientes a la escritura pública serán pagados al Notario por **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**, con excepción del Impuesto sobre la Renta y el Impuesto Cédular, en caso de que se cause, que serán a cargo de **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**. **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** transmitirá la propiedad de **“EL LOTE”** objeto de la presente a **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**, libre de todo gravamen, embargo o limitación en su uso o dominio,(Salvo lo dispuesto por el reglamento de construcciones y uso de suelo del condominio) y sin adeudos de ningún tipo.-Las partes convienen en que las obligaciones derivadas del presente Contrato se darán por terminadas al celebrarse el contrato definitivo de compraventa mediante la Escritura Pública correspondiente.-----

OCTAVA.- SANEAMIENTO. -----

En el contrato definitivo de compraventa los Fideicomitentes A, del contrato de fideicomiso relacionado en la declaración primera inciso a) responderán en términos de ley frente a **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**, dentro del contrato definitivo de compraventa, del saneamiento para el caso de evicción.-----

NOVENA.- CAUSAS Y EFECTOS DE LA RESCISIÓN. -----

I.- Las partes contratantes están de acuerdo que **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** podrá optar por la rescisión civil en pleno derecho de este contrato, aún de manera anticipada, sin responsabilidad, requerimiento, ni consentimiento para ello y sin mayor trámite, cuando **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** incurra en cualesquiera de los siguientes supuestos:-----

- a).-Deje de efectuar los depósitos en garantía en las fechas y demás condiciones convenidas en el **“ANEXO 2”**.-----
- b).-Deje de cubrir el pago de las cuotas de administración mencionadas en la cláusula sexta.-----
- c).- Pasado el plazo establecido en la cláusula séptima número II romano de este contrato y no esté formalizada la transmisión de propiedad a favor de **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** ante Notario Público.-----

II.- Las partes contratantes están de acuerdo que rescindido el presente contrato por **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**, tendrá los siguientes efectos jurídicos: -----

a).- La terminación de cualquier obligación de **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** a favor de **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**. -----

b).- La aplicación de la pena que más adelante se señala en perjuicio de **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**.-----

c).- La devolución de lo que pagó **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** por concepto de depósitos pactados en la cláusula SEGUNDA de la presente promesa, menos el cobro de la penalización por incumplimiento pactada en la cláusula subsecuente.-----

--El método para la devolución a que se refiere el inciso anterior se acordará al momento de que **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** notifique a **“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”** su intención de cancelar la presente Promesa de Compraventa.-----

Cualquier cantidad que **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** tuviere que reembolsar a **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**, como efecto de la rescisión no causará interés legal alguno a favor de ésta.-----

“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”, perderá todos sus derechos respecto de **“EL LOTE”**, en virtud del incumplimiento en que incurrió, quedando facultada **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** y con la libertad de contratar con terceras personas respecto de **“EL LOTE”** que fue objeto del contrato rescindido. -----

DÉCIMA.- PENA CONVENCIONAL.- -----

I.- Ambas partes acuerdan que para el caso de que **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**:--

a).- Incumpla respecto de la entrega de depósitos, en las fechas y demás condiciones convenidas en el **“ANEXO 2”** y/o, -----

b).- Incumpla el pago por concepto de cuotas de administración anticipadas, mencionado en la cláusula sexta anterior y/o, -----

c).- No celebra el contrato definitivo de compraventa en escritura pública dentro del término establecido en la cláusula séptima del presente contrato; -----

--Tendrá derecho **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** a rescindir esta promesa y cobrar una pena convencional por la cantidad de **\$50,000.00 M.N. (Son: CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que se descontará de los depósitos en garantía entregados por **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** siguiendo lo establecido en la cláusula anterior. -----

II.- Para el caso de que **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**, no cumpliera con las obligaciones a su cargo estipuladas en el presente contrato, será facultada de **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** rescindir esta promesa y cobrar una pena convencional de **\$50,000.00 M.N. (Son: CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, además de que **“LA**

PROMITENTE VENDEDORA", le devolverá a **"LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA"**, todos los pagos que esta última hubiese efectuado por concepto de depósitos en garantía a que hace mención la cláusula dos del presente contrato, hasta la fecha en que se generó el incumplimiento motivo de la rescisión.-----

Las cantidades recibidas de **"LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA"**, no causarán ningún tipo de interés, por lo que en este supuesto, **"LA PROMITENTE VENDEDORA"**, sólo será acreedora del pago de la pena convencional establecida y de la devolución de los depósitos recibidos hasta la fecha de rescisión..-----

El pago de la pena convencional a cargo de **"LA PROMITENTE VENDEDORA"**, sólo será aplicable en el supuesto de que **"LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA"** rescinda la presente promesa de compraventa; en el supuesto de que **"LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA"** no formalice la rescisión del contrato, se entenderá que expresa tácitamente su conformidad con el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas a cargo de **"LA PROMITENTE VENDEDORA"** y por ende, no tendrá derecho alguno para hacer efectivo el pago de la pena convencional a cargo de **"LA PROMITENTE VENDEDORA"**-----

III.- Ambas partes acuerdan que en el supuesto de que **"LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA"**, decida rescindir de manera unilateral el presente contrato de compraventa aún y cuando haya cubierto puntual y totalmente el pago de los depósitos en garantía establecidos en el **"Anexo 2"**, incluido el pago por concepto de cuotas de administración, **"LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA"** deberá pagar a **"LA PROMITENTE VENDEDORA"**, la cantidad de **\$50,000.00 (Son: CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de pena convencional sustitutiva de daños y perjuicios, por lo que **"LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA"** de manera expresa autoriza desde ahora a **"LA PROMITENTE VENDEDORA"**, a descontar y tomar de las cantidades recibidas de **"LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA"** los recursos para cubrir dicha pena y reembolsar a ésta únicamente las cantidades excedentes una vez que **"EL LOTE"** se haya vendido a otra persona.-----

Las cantidades recibidas de **"LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA"**, no causarán ningún tipo de interés a cargo de **"LA PROMITENTE VENDEDORA"**.-----

En caso de rescisión, **"LA PROMITENTE VENDEDORA"** podrá disponer libremente de **"EL LOTE"**, para lo cual **"LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA"** otorga en este acto y en forma expresa su total consentimiento a lo pactado en esta cláusula.-----

DÉCIMA PRIMERA.- VARIACIÓN.-

"EL LOTE", objeto del presente contrato tendrá la superficie en metros cuadrados que se indica en el **"ANEXO 1"**, pero en el supuesto de que al momento de la firma de la futura escritura de traslación de dominio y entrega física de **"EL LOTE"** exista una diferencia de metros cuadrados

mayor al dos por ciento de la superficie total convenida, el precio se ajustará de manera proporcional al valor establecido por metro cuadrado.-----

DÉCIMA SEGUNDA – CESIÓN Y DUEÑO BENEFICIARIO. -----

En cumplimiento a las leyes y reglamentos en vigor y en especial de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, “**LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**” no podrá ceder los derechos y obligaciones que adquiere con esta promesa a favor de un tercero, por lo que en este acto “**LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**” manifiesta bajo protesta de decir verdad que en términos de lo establecido en el Artículo 3 Fracción III de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y el Artículo 14 de su Reglamento, que la presente operación de promesa de compraventa que se celebra en este documento no existe un “Beneficiario Controlador” o “Dueño Beneficiario”.-----

DÉCIMA TERCERA.- DOMICILIOS.-----

Las partes señalan como domicilios para oír y recibir notificaciones y para todo lo relativo al presente contrato los que, junto con sus demás generales, forman parte integrante del “**ANEXO 5**” de este contrato.-----

DÉCIMA CUARTA.- AVISOS Y NOTIFICACIONES. -----

Todos los avisos y notificaciones referidos en este contrato deberán ser dados por escrito, en el domicilio manifestado en la cláusula décima segunda anterior, de la parte a quien va dirigido el aviso o notificación y con acuse de recibo. Así mismo, dichas notificaciones podrán hacerse por medio del correo electrónico que las partes acuerden.-----

DÉCIMA QUINTA.- ACUERDOS ANTERIORES Y MODIFICACIONES. -----

Las partes reconocen que el presente contrato constituye el único acuerdo entre las mismas, por lo que cualquier acuerdo anterior, ya sea verbal o escrito, queda sin efectos a partir de la fecha de firma de este instrumento.-----

Para que surta efectos cualquier modificación al presente contrato, la modificación deberá constar por escrito y estar debidamente firmada por ambas partes.-----

DÉCIMA SEXTA.- UNIDAD. -----

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 ó independiente, por lo que en todo momento prevalecerá la intención de los contratantes. -----

DÉCIMA SÉPTIMA.- TÍTULOS Y ENCABEZADOS.

Los títulos y encabezados incluidos en el presente contrato se utilizan únicamente con fines de conveniencia y no afectarán la interpretación del mismo.-----

-

DÉCIMA OCTAVA.- ANEXOS.

Los Anexos que se encuentran agregados al presente contrato, debidamente firmados por las partes, son parte integral y vinculante del mismo, por lo que nunca podrán interpretarse en forma aislada o separada a este contrato.-----

DÉCIMA NOVENA.- LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN. -----

Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de Mérida, Capital del Estado de Yucatán, renunciando a cualquier fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.-----

LAS PARTES, DEBIDAMENTE ENTERADAS DEL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE CONTRATO, Y ESTANDO DE ACUERDO QUE NO EXISTE ERROR, DOLO O MALA FE, LO FIRMAN EN DOS TANTOS EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, EL **DÍA _____ DEL MES DE _____ DEL 2018.**

“EL PROMITENTE VENDEDOR”

“COOPERATIVA INMOBILIARIA MONCA, S.C. DE R.L. DE C.V.”

ELOY JOSÉ CÁCERES WEJEBE

RODRIGO MONTALVO VALES

“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”
