

NUMERO DE CONTRATO: _____
 ENTRE LOS QUE SUSCRIBIMOS, POR UNA PARTE, LA PERSONA MORAL DENOMINADA “GRUPO FERRAM”, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERISON DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA SEÑORA LOURDES GUADALUPE NORIEGA ZAVALA, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO “LA EMPRESA”; Y POR LA OTRA PARTE, EL SEÑOR _____, EL CUAL COMPARECE POR SU PROPIO Y PERSONAL DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO “EL CLIENTE”, POR MEDIO DEL PRESENTE, VENIMOS A FORMALIZAR UN CONTRATO DE RESERVA Y APARTADO, EL CUAL SUJETAMOS AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARAN “LA EMPRESA” A TRAVES DE SU APODERADA:

1.- CAPACIDAD JURÍDICA. - QUE ES UNA SOCIEDAD DEBIDAMENTE CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SESENTA Y DOS DE FECHA CUATRO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL ONCE, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO EN DERECHO CARLOS ANTONIO GRANJA RICALDE, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTIDÓS DEL ESTADO DE YUCATÁN, E INSCRITA BAJO EL FOLIO MERCANTIL ELECTRÓNICO NÚMERO 52118*1 EN EL REGISTRO DE COMERCIO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE YUCATÁN. -----

2.- QUE MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES, DE FECHA DIECISIETE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, PASADA ANTE LA FE ABOGADO HUGO WILBERT EVIA BOLIO, NOTARIO PÚBLICO DEL ESTADO, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO SESENTA Y NUEVE, SE CONSTITUYÓ EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHO Y CLAUSULA EXPRESA DE REVERSIÓN QUE CELEBRARON DE UNA PARTE “BANCA MIFEL”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, COMO **FIDUCIARIA**, LOS SEÑORES ROGER HERNÁN EVIA URBINA, JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ, JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ COMO LOS **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A**, Y LA SOCIEDAD DENOMINADA “**GRUPO FERRAM**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, COMO LA **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**, CON EL FIN DE QUE SE LLEVE A CABO LA CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO SOBRE EL PREDIO QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

"TABLAJE CATASTRAL NÚMERO **CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE**, UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE UCÚ, ESTADO DE YUCATÁN, CON UNA SUPERFICIE DE DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, DE FIGURA IRREGULAR, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: PARTIENDO DEL VÉRTICE DEL ÁNGULO NOROESTE CON DIRECCIÓN AL NORESTE MIDE SEISCIENTOS DOCE PUNTO SETENTA Y DOS METROS; DE ESTE PUNTO CON DIRECCIÓN SURESTE, MIDE CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS; DE ESTE PUNTO CON DIRECCIÓN AL SUROESTE, MIDE QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES PUNTO CERO CINCO METROS; DE ESTE PUNTO CON DIRECCIÓN AL NOROESTE, MIDE OCHENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y

DOS METROS; Y DE ESTE PUNTO SIEMPRE CON DIRECCIÓN AL NOROESTE, HASTA LLEGAR AL PUNTO DE PARTIDA Y CERRAR EL PERÍMETRO QUE SE DESCRIBE MIDE TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS; Y LINDA: AL NORTE, CON CAMINO INTERPARCELARIO; AL ORIENTE, CON CAMINO INTERPACELARIO; AL SUR, EN PARTE CON EL TABLAJE NÚMERO OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO, Y EN PARTE CON CAMINO INTERPARCELARIO; Y AL OESTE, CON PARCELA TREINTA Y NUEVE.”

DICHO CONTRATO DE FIDEICOMISO QUEDÓ INSCRITO EN EL FOLIO ELECTRONICO NUMERO 1147091 (UN MILLON CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL NOVENTA Y UNO) DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD JURÍDICA PATRIMONIAL DE YUCATÁN. -----

3.- QUE SU APODERADA CUENTA CON PLENAS FACULTADES SUFICIENTES PARA LA CELEBRACION DEL PRESENTE CONTRATO, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES DE FECHA VEINTINUEVE DE MARZO DE DOS MIL VEINTIDOS PASADA ANTE LA FE DE LA LICENCIADA EN DERECHO ANA LUISA LÓPEZ PAVÓN, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DIECINUEVE CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, MANIFESTANDO QUE LAS FACULTADES OTORGADAS, NO LES HAN SIDO REVOCADAS NI RESTRINGIDAS EN FORMA ALGUNA. -----

4.- QUE, EN VIRTUD DEL CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B, TIENE FACULTADES SUFICIENTES PARA LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO DE APARTADO DE ACUERDO A LO PREVISTO EN LA CLÁUSULA QUINTA, INCISO B) DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHO Y CLAUSULA EXPRESA DE REVERSIÓN REFERIDO EN EL INCISO B) DE ESTA DECLARACIÓN: -----

5.- QUE SE ESTÁN LLEVANDO A CABO LOS TRÁMITES Y GESTIONES PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN RÉGIMEN EN CONDOMINIO DENOMINADO “**PUNTA COMETAS**” Y, SE REALIZARÁ CON BASE EN EL **MÁSTER PLAN** Y LAS ESPECIFICACIONES DE LOS LOTES RESIDENCIALES, AMENIDADES, QUE SE MENCIONAN Y DESCRIBEN EN EL “**ANEXO C**” QUE SE ADJUNTA AL PRESENTE CONTRATO. -----

EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO “**EL PROYECTO INMOBILIARIO**”

II.- DECLARA “EL CLIENTE”, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y SABRIENDO LAS PENAS EN QUE INCURREN LAS PERSONAS QUE DECLARAN CON FALSEDAD: -----

1.- QUE SU NOMBRE, DATOS Y PERSONALIDAD, EN SU CASO, SE ACREDITA MEDIANTE EL “**ANEXO B**” QUE SE ADJUNTA AL PRESENTE CONTRATO. -----

2.- QUE CUENTA CON PLENAS FACULTADES PARA FIRMAR EL PRESENTE CONTRATO. -----

3.- QUE ES SU INTENCIÓN ADQUIRIR UN **LOTE** QUE FORMARA PARTE DE “**EL PROYECTO INMOBILIARIO**”. -----

4.- QUE TIENE PLENA CAPACIDAD LEGAL Y ECONÓMICA PARA COMPROMETERSE Y CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES A SU CARGO DERIVADAS DEL PRESENTE CONTRATO. -----

5.- QUE NO SE ENCUENTRA EN ESTADO DE INSOLVENCIA, QUIEBRA O CONCURSO MERCANTIL Y QUE LOS RECURSOS ECONÓMICOS CON LOS QUE

HARÁ FRENTE A LAS OBLIGACIONES DE PAGO ESTABLECIDAS A SU CARGO EN EL PRESENTE CONTRATO TIENEN UNA PROCEDENCIA LÍCITA.

-----6.- QUE ACEPTA Y AUTORIZA QUE “**LA EMPRESA**” SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE CONSTITUCIÓN DE UN REGIMEN DE PROPIEDAD , PARA LLEVAR A CABO “**EL PROYECTO INMOBILIARIO**”, CON LA FACULTAD PARA LA SUPERVISIÓN, ADMINISTRACIÓN, COMERCIALIZACIÓN Y CONTROL DEL CITADO “**EL PROYECTO INMOBILIARIO**”, CON FACULTADES Y LEGITIMACIÓN PARA RECIBIR OFERTAS DE COMPRA, VENTA Y EN SU CASO ACEPTARLAS, SUSCRIBIR OFERTAS DE COMPRA, VENTA, CELEBRAR CONTRATOS PREPARATORIOS TENDIENTES A LA COMERCIALIZACIÓN DE LOS LOTES RESIDENCIALES QUE FORMEN PARTE DEL CITADO “**EL PROYECTO INMOBILIARIO**”, Y SUS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN, EN EL ENTENDIDO QUE SERÁ EL FIDUCIARIO QUIEN FIRME LOS CONTRATOS DEFINITIVOS DE TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD EN SU CARÁCTER DE TITULAR JURÍDICO DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, PREVIAS INSTRUCCIONES QUE AL EFECTO RECIBA DE “**LA EMPRESA**”. -----

III. DECLARAN LAS PARTES: -----

1.- QUE SE RECONOCEN MUTUAMENTE LA PERSONALIDAD Y FACULTADES CON LOS QUE COMPARECEN A LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO. -----

2.- QUE CONOCEN LAS CONSECUENCIAS Y EFECTOS LEGALES QUE CONLLEVA LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO Y QUE EN SU CELEBRACIÓN NO HA EXISTIDO ERROR, DOLO O NEGLIGENCIA QUE MOTIVE SU NULIDAD.-----

EXPUESTO LO ANTERIOR, OTORGAN LAS SIGUIENTES:

C L A U S U L A S :
CAPITULO PRIMERO

DEL CONTRATO DE RESERVA Y APARTADO

PRIMERA.- DE LA RESERVA.

“**LA EMPRESA**” MEDIANTE LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO SE OBLIGAN A RESERVAR PARA “**EL CLIENTE**”, UN **LOTE** QUE FORMARA PARTE DE “**EL PROYECTO INMOBILIARIO**”, CUYA IDENTIFICACIÓN, CARACTERÍSTICAS, ESPECIFICACIONES, RESTRICCIONES Y DESTINO DE USO, SE PLASMAN Y DESCRIBEN EN EL “**ANEXO C**” QUE SE ADJUNTA AL PRESENTE CONTRATO Y AL QUE MÁS ADELANTE SE LE PODRÁ MENCIONAR EN ESTE CONTRATO COMO “**EL LOTE**”.-----

EN VIRTUD DE LA RESERVA, SE APARTA PARA “**EL CLIENTE**” “**EL LOTE**”, EL CUAL EN SU MOMENTO, HABIENDO EJERCIDO EL DERECHO DE LA RESERVA CONSTITUIDO A FAVOR DE “**EL CLIENTE**”, Y SIEMPRE Y CUANDO HUBIERA PAGADO EL TOTAL DE LAS CANTIDADES QUE SE OBLIGA A ENTREGAR EN LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO, ADQUIERA LA PROPIEDAD DE “**EL LOTE**” EN CUESTION, HACIENDODE CONSTAR, QUE LA OPERACIÓN SERÁ “**AD-CORPUS**” AL CONTAR CON MEDIDAS APROXIMADAS, POR LO QUE LAS PARTES CONVIENEN QUE CUALQUIER DIFERENCIA EN UN MÁXIMO DE MÁS O MENOS 5 (CINCO) METROS CUADRADOS EN LA SUPERFICIE DE “**EL LOTE**” NO ALTERARÁ DE FORMA ALGUNA EL PRECIO QUE SE PACTE POR EL MISMO. DE LO CONTRARIO SE ACTUALIZARÁ EL PRECIO PACTADO EN EL “**ANEXO F**” DE ACUERDO CON EL PRECIO POR METRO CUADRADO ESTIPULADO EN EL PRECIO ORIGINAL. -----

SEGUNDA. - DERECHOS DE APARTADO. -----

“**EL CLIENTE**” ACEPTA LA PRESENTE RESERVA Y SE OBLIGA A ENTREGAR POR CONCEPTO DE DERECHOS DE APARTADO, LAS CANTIDADES QUE SE RELACIONAN EN EL DOCUMENTO QUE COMO “**ANEXO D**” SE AGREGA A LA PRESENTE; IMPORTE QUE DEBERÁ ENTREGAR “**EL CLIENTE**” EN LAS FECHAS ESTABLECIDAS EN EL PROPIO “**ANEXO D**”. -----

PACTANDO AMBAS PARTES DE COMÚN ACUERDO, QUE LAS CANTIDADES QUE SE RELACIONAN EN EL DOCUMENTO QUE COMO “**ANEXO D**” SE AGREGA A LA PRESENTE, QUEDARAN COMO SE HA DICHO, CONSTITUIDAS EN **DEPOSITO** EN TANTO SE CUMPLEN CON LAS CONDICIONES PACTADAS EN ESTE CONTRATO Y ÚNICAMENTE UNA VEZ CUMPLIDAS ESTAS, SE APLICARAN A CUENTA DEL PRECIO DE VENTA DE “**EL LOTE**”, MISMO PRECIO DE VENTA QUE COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE, SE ESTABLECE EN EL DOCUMENTO QUE COMO “**ANEXO F**” SE AGREGA A LA PRESENTE.-----

TERCERA. - DERECHO PERSONAL NO TRANSFERIBLE. -----

“**EL CLIENTE**” ACEPTA QUE LA PRESENTE RESERVA NO ES NEGOCIABLE NI TRANSFERIBLE A FAVOR DE NINGUNA OTRA PERSONA, SEA FÍSICA O MORAL, POR LO TANTO, SE OBLIGA A NO CEDER NI TRASPASAR O EN CUALQUIER FORMA ENAJENAR LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE MEDIANTE LA MISMA ADQUIERE, YA QUE EN CASO DE QUE LO HICIERA, EL PRESENTE CONTRATO SE RESCINDIRÁ SIN NECESIDAD DE PRONUNCIAMIENTO ADMINISTRATIVO O JUDICIAL, SINO POR EL ACUERDO EXPRESO QUE EN ESTE SENTIDO HAN CONVENIDO LAS PARTES CONTRATANTES, QUEDANDO CANCELADOS INMEDIATAMENTE LOS COMPROMISOS DE ESPERA Y DE COMPRA.-----

CUARTA.- PLAZO DE LA RESERVA.-----

SIEMPRE Y CUANDO “**EL CLIENTE**” HUBIERA PAGADO EL TOTAL DE LAS CANTIDADES QUE SE RELACIONAN EN EL DOCUMENTO QUE COMO “**ANEXO D**” SE AGREGA A LA PRESENTE, CONTARÁ CON UN PLAZO HASTA EL DÍA **TREINTA DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES** PARA EJERCER EL DERECHO DE RESERVA OBJETO DE LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.-----

QUINTA. - DERECHOS DE RESERVA. -----

DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO Y EN TANTO “**EL CLIENTE**” NO NOTIFIQUE SU DECISIÓN DE NO EJERCER LA RESERVA, O BIEN, NO HUBIERA VENCIDO EL PLAZO PREVISTO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR, O BIEN, NO SE HUBIERA NOTIFICADO LA RESCISIÓN DE ESTE CONTRATO, “**LA EMPRESA**” NO DEBERÁN, OFERTAR, RESERVAR, APARTAR, O CEDER EN CUALQUIER FORMA “**EL LOTE**”, PUES ESTE SE ENTIENDE RESERVADO A “**EL CLIENTE**”.

SEXTA.- NOTIFICACIÓN DE LA OPCIÓN.-----

SI “**EL CLIENTE**” DECIDE EJERCER LA RESERVA HECHA A SU FAVOR EN EL PRESENTE CONTRATO, DEBERÁ NOTIFICAR FEHACIENTEMENTE SU INTENCIÓN A “**LOS PROPIETARIOS**” O “**LA EMPRESA**” DENTRO DEL PLAZO CONCEDIDO, MEDIANTE COMUNICACIÓN POR ESCRITO ENTREGADA EN EL DOMICILIO DE “**LA EMPRESA**”, O MEDIANTE CORREO ELECTRONICO Y RECABANDO EL ACUSE DE RECIBO CORRESPONDIENTE.

PARA EL CASO DE QUE “**EL CLIENTE**” NO EJERCIERA EL DERECHO DE RESERVA CONSTITUIDO EN SU FAVOR DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN LA CLAUSULA CUARTA DE ESTE CONTRATO, ESTO TENDRÁ COMO CONSECUENCIA, QUE EL PRESENTE CONTRATO SE RESCINDIRÁ SIN NECESIDAD DE PRONUNCIAMIENTO ADMINISTRATIVO O JUDICIAL, SINO POR EL ACUERDO EXPRESO QUE EN ESTE SENTIDO HAN CONVENIDO LAS PARTES CONTRATANTES, QUEDANDO CANCELADOS INMEDIATAMENTE LOS COMPROMISOS DE ESPERA Y DE COMPRA.

SÉPTIMA. - ENTREGA MATERIAL. -----

SIEMPRE Y CUANDO “**EL CLIENTE**” HUBIERA EJERCIDO LA RESERVA HECHA A SU FAVOR EN EL PRESENTE CONTRATO, HUBIERA CUMPLIDO CON TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES QUE ADQUIERE POR MEDIO DE LA PRESENTE, DE FORMA ESPECIAL HUBIERA PAGADO EL TOTAL DE LAS CANTIDADES QUE SE RELACIONAN EN EL DOCUMENTO QUE COMO **ANEXO D** SE AGREGA A LA

PRESENTE, **“LA EMPRESA”** REALIZARA LA ENTREGA DE LA POSESIÓN FÍSICA Y MATERIAL DE **“EL LOTE”** MATERIA DE LA PRESENTE RESERVA, **ASÍ** COMO INSTRUIR A LA FIDUCIARIA PARA REALIZAR LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DE LA MISMA A FAVOR DE **“EL CLIENTE”**, EN UN PLAZO MÁXIMO AL DÍA **“TREINTA DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS”**; TENIENDO UN PERIODO DE GRACIA DE SEIS MESES, DICHO PLAZO NO CORRERÁ EN CASOS DE FUERZA MAYOR COMO HURACANES, CICLONES, TORMENTAS TROPICALES, ETC.-----

SI POR ALGUNA RAZÓN IMPUTABLE A **“LA EMPRESA”** ESTA NO LLEGASE A REALIZAR LA ENTREGA DE LA POSESIÓN FÍSICA Y MATERIAL DE **“EL LOTE”** MATERIA DE LA PRESENTE RESERVA, ASÍ COMO LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DE LA MISMA A FAVOR DE **“EL CLIENTE”**, EN LA FECHA PACTADA O DURANTE EL PERIODO DE GRACIA, A ELECCIÓN DE **“EL CLIENTE”** SE PODRÁ PRORROGAR EL PLAZO DE ENTREGA O BIEN SOLICITAR LA DEVOLUCIÓN DE LOS PAGOS QUE HAYA REALIZADO A **“LA EMPRESA”** ADICIONÁNDOLE UN INTERÉS A LA TASA DEL **SEIS (6)** POR CIENTO ANUAL CONTABILIZADOS A PARTIR DE LA FECHA EN LA QUE HAYA SIDO REALIZADO CADA PAGO.-----

A PARTIR DE LA FECHA EN QUE RECIBA FÍSICAMENTE **“EL LOTE”** O SE TENGA POR RECIBIDA LA POSESIÓN FÍSICA DE **“EL LOTE”** CORRERÁN A CARGO DE **“EL CLIENTE”** TODOS LOS RIESGOS Y SE OBLIGA A PAGAR TODOS LOS GASTOS, CUOTAS, DERECHOS, IMPUESTOS, Y DEMÁS EROGACIONES QUE SE CAUSEN CON RELACIÓN A **“EL LOTE”**, INCLUYENDO SIN LIMITAR, IMPUESTO PREDIAL, SERVICIOS MUNICIPALES, CUOTAS CONDOMINALES, CONTRATACIÓN DE AGUA Y ELECTRICIDAD, ENTRE OTROS.-----

AMBAS PARTES DECLARAN QUE **“LA EMPRESA”** DETERMINARA ANTE CUAL FEDATARIO PÚBLICO DE LA CIUDAD DE MÉRIDA, ESTADO DE YUCATÁN, SE ELABORARÁ LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA RESPECTO DE **“EL LOTE”**.-----

“LA EMPRESA” LE INFORMARA A **“EL CLIENTE”** DE QUE SE ENCUENTRA LISTA PARA REALIZAR LA TRANSMISIÓN DE DOMINIO DE **“EL LOTE”**, Y **“EL CLIENTE”** EN UN PLAZO NO MAYOR DE QUINCE DÍAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL AVISO, DEBERÁ ENTREGAR EN EL DOMICILIO DE **“LA EMPRESA”**, O MEDIANTE CORREO ELECTRONICO, SU DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE PARA QUE SE PUEDA ELABORAR LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA, MISMA ESCRITURA QUE SE CELEBRARA, EN LA FECHA Y HORA QUE **“LA EMPRESA”** LE INFORMARA A **“EL CLIENTE”**, Y ANTE EL FEDATARIO PÚBLICO DETERMINADO POR **“LA EMPRESA”**.-----

SI **“EL CLIENTE”** NO SE PRESENTASE EN EL PLAZO DE QUINCE DÍAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL AVISO AL DOMICILIO DE **“LA EMPRESA”** PARA ENTREGAR SU DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE, **“EL CLIENTE”** SE OBLIGA A PAGAR UNA PENA CONVENCIONAL A FAVOR DE **“LA EMPRESA”** POR LA CANTIDAD DE \$5,000.00 (SON: CINCO MIL PESOS 00/100 MN) MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, POR CADA 30 DÍAS NATURALES DE ATRASO EN EL PROCESO DE ESCRITURACIÓN, DE IGUAL FORMA Y EN LOS MISMOS TÉRMINOS SERÁ APLICABLE DICHA PENA CONVENCIONAL, PARA EL CASO DE QUE **“EL CLIENTE”** NO SE PRESENTE SIN CAUSA JUSTIFICADA A CELEBRAR LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA, SIN PERJUICIO DE QUE TRANSCURRIDOS TREINTA DIAS NATURALES DE ATRASO EN EL PROCESO DE ESCRITURACIÓN POR CAUSAS IMPUTABLES A **“EL CLIENTE”**, **“LA EMPRESA”** PODRA NOTIFICARLE A **“EL CLIENTE”**, LA TERMINACIÓN Y/O RESCISIÓN DE ESTE CONTRATO DE CONFORMIDAD CON LO PACTADO EN LAS CLAUSULAS SEGUNDA Y TERCERA DEL CAPITULO SEGUNDO DE ESTE CONTRATO.-----

PARA LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE “EL LOTE”, DEBERÁ DE ELABORARSE UN ACTA EN LA QUE CONSTE TAL EVENTO.

OCTAVA. RESERVA DE DOMINIO.- AMBAS PARTES MANIFIESTAN QUE EN TODO CASO “LA EMPRESA” SE RESERVA EL DOMINIO RESPECTO DE “EL LOTE” HASTA EL MOMENTO DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA ANTE NOTARIO, SIENDO QUE EL PRECIO TOTAL QUE SE FIJE POR LA VENTA DE “EL LOTE” DEBERÁ ESTAR TOTALMENTE PAGADO POR “EL CLIENTE”.

NOVENA. POSESIÓN.- AMBAS PARTES MANIFIESTAN QUE “LA EMPRESA” ENTREGARÁ AL MOMENTO DE FIRMAR LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA, LA POSESIÓN FÍSICA Y MATERIAL DE “EL LOTE” A “EL CLIENTE”.

UNA VEZ RECIBIDO POR “EL CLIENTE”, “EL LOTE”, ÉSTE LIBERA DE TODA RESPONSABILIDAD CIVIL, PENAL, MERCANTIL Y/O CUALQUIER OTRA ÍNDOLE A “LA EMPRESA”.

ASIMISMO “EL CLIENTE” OTORGA SU PLENA ANUENCIA Y CONSENTIMIENTO PARA QUE ANTES Y DESPUÉS DE LA ENTREGA FÍSICA DE “EL LOTE” “LA EMPRESA” CONTINÚE CON LA CONSTRUCCIÓN, PUBLICIDAD, PROMOCIÓN Y CELEBRACIÓN DE CONTRATOS.

DECIMA. RÉGIMEN EN CONDOMINIO.- “EL CLIENTE” MANIFIESTA QUE EXPRESA SU CONSENTIMIENTO SOBRE EL REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO A ELABORARSE SOBRE “EL LOTE” Y MEDIANTE EL CUAL SE ESTABLECERÁN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES A CARGO DE LOS PROPIETARIOS O CONDÓMINOS Y DEMÁS USUARIOS DEL EDIFICIO PARA SU USO Y DISFRUTE, EN EL QUE EN SU MOMENTO SE ESTABLECERÁN LAS CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS QUE SE CONSIDEREN CONVENIENTES PARA LA OPERACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DEL MISMO, PARA ELLO, “LA EMPRESA” SE OBLIGA A ENTREGAR A “EL CLIENTE” COPIA DEL REFERIDO REGLAMENTO PARA SU DEBIDO CUMPLIMIENTO A MÁS TARDAR EN LA FECHA DE ESCRITURACIÓN DE “EL LOTE”.

DECIMA PRIMERA. CUOTA DE MANTENIMIENTO.- AMBAS PARTES MANIFIESTAN QUE “EL CLIENTE” QUEDARA OBLIGADO A PAGAR LAS CUOTAS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS AREAS COMUNES Y EL FONDO DE RESERVA, SEGÚN QUEDEN DEFINIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO Y/O EN EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO AL QUE SE ENCUENTRE SUJETO “EL LOTE”, A FAVOR DE LA PERSONA QUE DESIGNE “LA EMPRESA”, AL QUE SE ENCONTRARA SUJETO “EL LOTE”, A FAVOR DE LA PERSONA QUE DESIGNE “LA EMPRESA”; DICHO MONTO SERÁ PROPORCIONAL DE ACUERDO AL PORCENTAJE DE ÁREA ENTREGADA A LA ADMINISTRACIÓN, DEBIENDO COMENZAR DICHO PAGO AL MOMENTO QUE LA ADMINISTRACIÓN DE RÉGIMEN DE CONDOMINIO SE LO SOLICITE, PARA LO CUAL “EL CLIENTE” ACEPTA QUE SEA NOTIFICADO AL CORREO ELECTRÓNICO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DECIMA SEGUNDA. ÁREAS COMUNES.- “EL CLIENTE” MANIFIESTA QUE EXPRESA SU CONOCIMIENTO Y CONSENTIMIENTO DE QUE LAS ÁREAS COMUNES Y/O PUBLICAS DEL PROYECTO PODRÁN ESTAR SUJETAS A CAMBIOS DECIDIDOS UNILATERALMENTE POR PARTE DE “LA EMPRESA”.

DECIMA TERCERA. SERVICIOS.- “EL CLIENTE” MANIFIESTA QUE EXPRESA SU CONOCIMIENTO Y CONSENTIMIENTO DE QUE LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA O CUALQUIER OTRO SERVICIO RELACIONADO CON EL APROVECHAMIENTO DE “EL LOTE”, SERÁ REALIZADA

POR “**EL CLIENTE**”, RESPONSABILIZÁNDOSE DE LAS EROGACIONES QUE SE DERIVEN POR LA CONTRATACIÓN Y USO DE DICHS SERVICIOS.-----

DECIMA CUARTA.- CAUSAHABIENCIA.-----

EN CASO DE FALLECIMIENTO DE “**EL CLIENTE**”, SUS HEREDEROS O BENEFICIARIOS, A TRAVÉS DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SUCESIÓN, QUEDARÁN OBLIGADOS A CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR ÉSE, EN LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO, CONTANDO CON UN PLAZO ADICIONAL DE UN MES AL ESTABLECIDO EN EL PRESENTE CONTRATO A FIN DE ACREDITAR ANTE “**LA EMPRESA**” SU PERSONALIDAD A FIN DE RECONOCER SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES. ES RESPONSABILIDAD DE “**EL CLIENTE**”, INFORMAR A SUS HEREDEROS Y BENEFICIARIOS DE LA EXISTENCIA DEL PRESENTE CONTRATO, A FIN DE QUE ESTÉN EN POSIBILIDAD DE CUMPLIR CON LAS CONDICIONES, PLAZOS Y TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL MISMO, PUES EN CASO CONTRARIO, SE ENTENDERÁ QUE SE OPTA POR NO EJERCER EL DERECHO DE RESERVA ESTABLECIDO EN EL MISMO.

**CAPITULO SEGUNDO
DISPOSICIONES GENERALES**

PRIMERA.- FORMA DE PAGO.-----

“**LA EMPRESA**” Y “**EL CLIENTE**”, DE COMÚN ACUERDO PACTAN QUE LAS CANTIDADES QUE EL SEGUNDO TIENE QUE ENTREGAR AL PRIMERO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DOCUMENTO QUE COMO **ANEXO D** SE AGREGA A LA PRESENTE, SE REGIRÁN POR LAS SIGUIENTES REGLAS:

A) LAS CANTIDADES SE DEBERÁN DE ENTREGAR PRECISAMENTE EN LAS FECHAS ESTABLECIDAS EN EL DOCUMENTO QUE COMO **ANEXO D** SE AGREGA A LA PRESENTE EN CUALQUIERA DE LAS SIGUIENTES FORMAS:

1.- MEDIANTE CHEQUE ENTREGADO DIRECTAMENTE EN EL DOMICILIO DE “**LA EMPRESA**”, A NOMBRE DE LA RAZON SOCIAL “**GRUPO FERRAM**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE.**-----

2.- MEDIANTE DEPÓSITO DE CHEQUE NOMINATIVO DIRECTO A LA CUENTA QUE SE DETALLA EN EL DOCUMENTO QUE COMO **ANEXO D** SE AGREGA A LA PRESENTE.

3.- MEDIANTE TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA A LA CUENTA DE CHEQUES DE “**LA EMPRESA**”, QUE SE DETALLA EN EL DOCUMENTO QUE COMO **ANEXO D** SE AGREGA A LA PRESENTE.-----

TENIENDO LA OBLIGACIÓN “**EL CLIENTE**”, EN CASO DE REALIZAR EL PAGO MEDIANTE DEPOSITO O TRANSFERENCIA BANCARIA, EN NOTIFICAR FEHACIENTEMENTE CON ACUSE DE RECIBO A “**LA EMPRESA**” DE LA ENTREGA DE CANTIDAD EFECTUADA; PACTANDO AMBAS PARTES DE COMÚN ACUERDO, PARA LOS EFECTOS LEGALES QUE CORRESPONDAN, QUE EN CASO DE QUE “**EL CLIENTE**” NO NOTIFIQUE A “**LA EMPRESA**” LA ENTREGA DE LA CANTIDAD EFECTUADA DE CONFORMIDAD CON LO ANTES PACTADO, SE ENTENDERÁ QUE ÉSTE NO HA CUMPLIDO CON LA OBLIGACIÓN, HACIÉNDOSE RESPONSABLE DE LAS SANCIONES CORRESPONDIENTES. --

B) A PAGAR “**EL CLIENTE**” A “**LA EMPRESA**” PARA EL CASO DE MORA EN CUALQUIERA DE LOS PAGOS DE LAS CANTIDADES QUE EL PRIMERO TIENE QUE ENTREGAR AL SEGUNDO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DOCUMENTO QUE COMO **ANEXO D** SE AGREGA A LA PRESENTE, INTERÉS A RAZÓN DEL **DOS PUNTO CINCO POR CIENTO MENSUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS**, DURANTE EL TIEMPO QUE PERMANEZCA EN MORA, SIN PERJUICIO DEL DERECHO QUE TENDRÁ “**LA EMPRESA**” DE PODER SOLICITAR LA RESCISION

DE ESTE CONTRATO, DE CONFORMIDAD A LO SEÑALADO EN LAS CLAUSULAS SIGUIENTES.

C) QUE PARA EL CASO DE QUE LAS CANTIDADES ENTREGADAS SEAN PAGADAS MEDIANTE CHEQUE DE LA CUENTA DE “**EL CLIENTE**” Y SI POR ALGÚN MOTIVO EL “BANCO” GIRADO NO PAGARE EL CHEQUE POR CAUSAS IMPUTABLES A “**EL CLIENTE**”, ÉSTE ESTARÁ OBLIGADO A CUBRIR LA INDEMNIZACIÓN POR CONCEPTO DE DAÑOS Y PERJUICIOS DE UN VEINTE POR CIENTO SOBRE EL VALOR DEL CHEQUE EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO CIENTO NOVENTA Y TRES DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO.

SEGUNDA. - PENA CONVENCIONAL. -----

A) EN ESTE ACTO Y DE MANERA EXPRESA, “**EL CLIENTE**” RECONOCE, ACEPTA Y AUTORIZA A “**LA EMPRESA**”, PARA EL CASO DE QUE: (I) DECIDIERA NO EJERCER EL DERECHO DE RESERVA CONSTITUIDO A SU FAVOR; (II) NO EJERCIERA EL DERECHO DE RESERVA CONSTITUIDO EN SU FAVOR DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN LA CLAUSULA CUARTA DEL CAPITULO PRIMERO DE ESTE CONTRATO; O (III) INCUMPLA CON ALGUNA DE LAS OBLIGACIONES DE PAGO CONTRAÍDAS EN EL PRESENTE CONTRATO; O (IV) NO PAGARE LAS CANTIDADES QUE SE RELACIONAN EN EL DOCUMENTO QUE COMO **ANEXO D** SE AGREGA A LA PRESENTE, Y EN LAS FECHAS ESTABLECIDAS EN EL PROPIO **ANEXO D**; O (V) DECIDA RESCINDIR Y/O TERMINAR INJUSTIFICADAMENTE EL PRESENTE CONTRATO; O (VI) INCUMPLA CON ALGUNA DE LAS OBLIGACIONES DE PAGO CONTRAÍDAS EN EL PRESENTE CONTRATO; O (VII) QUE POR SU CULPA NO SE FIRME LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA; O (VIII) FALSEE TOTAL O PARCIALMENTE LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA; O (IX) OMITA LA ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN REQUERIDA. EL PRESENTE CONTRATO SE RESCINDIRÁ, Y QUEDARA SIN EFECTO Y SIN NECESIDAD DE PRONUNCIAMIENTO ADMINISTRATIVO O JUDICIAL, SINO POR EL ACUERDO EXPRESO QUE EN ESTE SENTIDO HAN CONVENIDO LAS PARTES CONTRATANTES, QUEDANDO CANCELADOS INMEDIATAMENTE LOS COMPROMISOS DE ESPERA Y DE COMPRA, Y “**LA EMPRESA**” PODRÁ OFRECER “**EL LOTE**” A UN TERCERO, QUIEN SERÁ UN “OFERENTE” DE BUENA FE, Y CON LA ÚNICA OBLIGACIÓN POR PARTE DE “**LA EMPRESA**” DE REALIZAR LA DEVOLUCIÓN DE LAS CANTIDADES ENTREGADAS POR “**EL CLIENTE**” EN DEPOSITO, EN UN PLAZO NO MAYOR A DOCE MESES EXCEPTO UNA CANTIDAD IGUAL O EQUIVALENTE QUE SE CONSIGNA EN EL “**ANEXO E**” QUE SE ADJUNTA AL PRESENTE CONTRATO FORMANDO PARTE INTEGRANTE DEL MISMO, LA CUAL SE ESTABLECE EN ESTE ACTO COMO PENA CONVENCIONAL Y QUEDARÁ EN PROPIEDAD DE “**LA EMPRESA**”. ASIMISMO, “**EL CLIENTE**” ACEPTA, QUE POR NINGÚN MOTIVO PODRÁ RECLAMAR DAÑOS Y PERJUICIOS O CUALQUIER OTRA PRESTACIÓN DIVERSA, POR LO QUE, SE HACE CONSTAR QUE PARA EL CASO DE QUE “**EL CLIENTE**” REHUSARE RECIBIR EL EXCEDENTE DE LAS CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA DE DEPOSITO, “**LA EMPRESA**” ÚNICAMENTE TENDRÁ LA OBLIGACIÓN DE CONSIGNAR EN EL JUZGADO RESPECTIVO A FAVOR DE “**EL CLIENTE**”, LA CANTIDAD QUE LE CORRESPONDA DE ACUERDO A LO PACTADO EN ESTE INCISO Y NOTIFICADA QUE SEA DICHA CONSIGNACIÓN, SE TENDRÁ POR AMBAS PARTES COMO FINIQUITO DE CUENTAS Y SIN DERECHO A RECLAMACIÓN ALGUNA POR PARTE DE LOS AQUÍ CONTRATANTES, ES DECIR, NO TENDRÁN COSA NI CANTIDAD ALGUNA QUE RECLAMAR EN MATERIA CIVIL, PENAL, MERCANTIL, O DE CUALQUIER OTRA ÍNDOLE.

TERCERA. PACTO COMISORIO.- POR LO EXPUESTO EN LAS CLASULAS ANTERIORES, AMBAS PARTES RATIFICAN, QUE PARA EL CASO DE QUE “**EL**

CLIENTE” INCUMPLA CON ALGUNA DE LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR ESTE CONTRATO, **“LA EMPRESA”**, A SU ELECCIÓN, SIN NECESIDAD DE ACCIÓN JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL ALGUNA, PREVIA APLICACIÓN DE LA PENA CONVENCIONAL PACTADA EN EL **“ANEXO E”**, PODRÁ TENER POR TERMINADO Y SIN EFECTO LEGAL ALGUNO EL PRESENTE CONTRATO DEJANDO A **“LA EMPRESA”** EN PLENA LIBERTAD DE DISPONER DE **“EL LOTE”** DE LA FORMA QUE MEJOR LE PAREZCA SIN QUE TENGA, NI EXISTA OBLIGACIÓN ALGUNA PARA CON **“EL CLIENTE”** A EXCEPCIÓN DE REINTEGRARLE EL SALDO QUE PARA EL CASO EXISTIERE UNA VEZ APLICADA LA PENA CONVENCIONAL FIJADA, DE CONFORMIDAD CON LO PACTADO EN LA CLAUSULA QUE ANTECEDE.-----

CUARTA. - GASTOS. -

TODOS LOS GASTOS, IMPUESTOS, DERECHOS Y HONORARIOS QUE SE ORIGINEN CON MOTIVO DEL PRESENTE CONTRATO, ASÍ COMO DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD QUE, EN SU CASO, REALICE **“LA EMPRESA”**, SERÁN A CARGO DE **“EL CLIENTE”**, CON EXCEPCIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA QUE SERA A CARGO DE **“LA EMPRESA”**.

QUINTA. - DOMICILIOS.

PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO EL DOMICILIO DE LAS PARTES, SON LOS SIGUIENTES:

“LA EMPRESA”: EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE 35 (TREINTA Y CINCO) NUMERO 195 (CIENTO NOVENTA Y CINCO) POR 46 (CUARENTA SEIS) Y 48 (CUARENTA Y OCHO), COLONIA BENITO JUAREZ NORTE. MÉRIDA, YUCATAN, MEXICO, CODIGO POSTAL 97119 (NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO DIECINUEVE), CORREO ELECTRÓNICO: TESSI.FB@TECADESARROLLOS.COM -----

“EL CLIENTE”: SEÑALA COMO DOMICILIO PARA RECIBIR TODO TIPO DE NOTIFICACIONES, INCLUSO JUDICIALES, EL DOMICILIO Y CUENTA DE CORREO ELECTRONICO SEÑALADO EN EL **“ANEXO B”** QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DE ESTE CONTRATO.-----

CUALQUIER AVISO O NOTIFICACIÓN QUE LAS PARTES TENGAN QUE REALIZARLE CONFORME AL PRESENTE CONTRATO, PODRÁN REALIZARLA EN CUALQUIERA DE LAS SIGUIENTES FORMAS:-----

A) DE FORMA PERSONAL EN EL DOMICILIO DE LAS PARTES SEÑALADO ANTERIORMENTE, CON ACUSE DE RECEPCIÓN O POR MEDIO DE NOTARIO PUBLICO; B) POR CORREO CON CERTIFICACIÓN DE ENTREGA EN EL DOMICILIO POR PARTE DE LA EMPRESA DE CORREOS; Y C) POR CORREO ELECTRÓNICO A LA CUENTA DE CORREO ELECTRÓNICO SEÑALADA POR LAS PARTES EN ESTE CONTRATO. -----

SEXTA. - ANEXOS.

TODOS LOS ANEXOS ANTES SEÑALADOS, DEBIDAMENTE FIRMADOS POR LAS PARTES, SON PARTE INTEGRAL DE ESTE CONTRATO, POR LO QUE NUNCA PODRÁN INTERPRETARSE EN FORMA AISLADA O SEPARADA DEL MISMO.

SEPTIMA. - 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 CONTRATO.-----

PARA QUE SURTA EFECTOS CUALQUIER MODIFICACIÓN AL PRESENTE CONTRATO, LA MODIFICACIÓN DEBERÁ CONSTAR POR ESCRITO Y ESTAR DEBIDAMENTE FIRMADA POR LAS “PARTES”.

OCTAVA. - 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 PRESENTE CONTRATO.

NOVENA.- CESIÓN DE DERECHOS. AMBAS PARTES DE COMÚN ACUERDO PACTAN, QUE EN EL CASO DE QUE “**EL CLIENTE**” DESEÉ CEDER LOS DERECHOS QUE ESTE CONTRATO LE CONFIERE, ESTARÁ OBLIGADO A:-----OBTENER PREVIAMENTE LA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DE “**LA EMPRESA**”.----

- A. PAGAR A “**LA EMPRESA**” LA CANTIDAD DE \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL) MAS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA), POR CONCEPTO DE GASTOS ADMINISTRATIVOS.-----
- B. A FIRMAR TODOS LOS DOCUMENTOS QUE LE INDIQUE “**LA EMPRESA**” A FIN DE NO AFECTAR SU SITUACIÓN FISCAL.-----

LA FALTA A CUALQUIERA DE LAS ESTIPULACIONES ANTES CONVENIDAS, TENDRÁ COMO RESULTADO QUE DICHO CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS, NO SEA VALIDO NI TENGA CONSECUENCIA LEGAL ALGUNA Y DARÁ MOTIVO A LA RESCISIÓN Y CANCELACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.-----

DECIMA. - 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.

DECIMA PRIMERA.- LIBRE VOLUNTAD.- AMBAS PARTES MANIFIESTAN QUE EN EL PRESENTE CONTRATO HAN EXPRESADO DE MANERA LIBRE Y ESPONTÁNEA SU VOLUNTAD, SIN QUE HAYA EXISTIDO ERROR, DOLO, COACCIÓN, MALA FE O ALGÚN OTRO VICIO DEL CONSENTIMIENTO QUE PUDIERA INVALIDARLO TODO O EN PARTE.-----

DECIMA SEGUNDA.- JURISDICCIÓN.- AMBAS PARTES MANIFIESTAN QUE PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, ASÍ COMO PARA TODO AQUELLO QUE NO ESTÉ EXPRESAMENTE ESTIPULADO EN EL MISMO, LAS PARTES SE SOMETEN A LO DISPUESTO POR LA LEGISLACIÓN APLICABLE EN EL ESTADO DE YUCATÁN, ASÍ COMO A LAS NORMAS APLICABLES SUPLETORIAMENTE, Y A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES DE MÉRIDA, YUCATÁN, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE AL FUERO QUE EN RAZÓN DE SU DOMICILIO ACTUAL O FUTURO PUDIERE CORRESPONDERLES.-----

DECIMA TERCERA.- CONFIDENCIALIDAD.- “**EL CLIENTE**” SE OBLIGA Y COMPROMETE A GUARDAR CONFIDENCIALIDAD SOBRE LA INFORMACIÓN QUE LE FACILITE “**LA EMPRESA**” EN O PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO O QUE POR SU PROPIA NATURALEZA DEBA SER TRATADA COMO TAL, INCLUYENDO LOS TÉRMINOS Y CONTENIDO DEL PRESENTE CONTRATO. ESTE DEBER SE MANTENDRÁ DURANTE UN PLAZO DE VIGENCIA DE CINCO AÑOS A CONTAR A PARTIR DE LA FIRMA DEL MISMO. -----

DECIMA CUARTA.- ENTREGA DE CONTRATO.- AMBAS PARTES MANIFIESTAN QUE AL FIRMAR DE CONFORMIDAD EL PRESENTE CONTRATO Y SUS ANEXOS LO HACEN DE IGUAL FORMA DE RECIBIDO, QUEDANDO UN TANTO DE ESTE CONTRATO Y SUS ANEXOS EN ORIGINAL PARA CADA UNA DE LAS PARTES.-----

LEÍDO QUE FUE POR AMBAS PARTES Y ENTERADAS DE SU CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL, ASÍ COMO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE POR VIRTUD DE ÉL CONTRAEN, AMBAS PARTES LO FIRMAN POR DUPLICADO AL MARGEN DE TODAS LAS HOJAS Y AL CALECE DE LA ÚLTIMA, ASÍ COMO EN

TODOS SUS ANEXOS, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, EL DÍA XXXXXX DE XXXXXXXX DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS -----

“LA EMPRESA”

**“GRUPO FERRAM”, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA
DE INVERISON DE CAPITAL VARIABLE**

**LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZAVALETA**

“EL CLIENTE”

FIRMA _____
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ANEXO A

ESTE ANEXO A ES PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO IDENTIFICADO CON EL NUMERO _____.

SE ADJUNTA AL PRESENTE ANEXO COPIA DE LA DOCUMENTACIÓN CON LA CUAL SE ACREDITA LA PERSONALIDAD PARA REPRESENTAR A LA PERSONA MORAL **“GRUPO FERRAM”, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERISON DE CAPITAL VARIABLE.**, EN EL CONTRATO DE REFERENCIA Y CUYOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE DICHA ESCRITURA SON LOS SIGUIENTES:

NOMBRE DEL REPRESENTANTE: **LOURDES GUADALUPE NORIEGA ZAVALAETA**

ACTA NÚMERO: 253

FECHA DE ACTA: 29 MARZO 2022

NOTARIO PÚBLICO: LIC. ANA LUISA LOPEZ PAVON

LOS SUSCRITOS, DEBIDAMENTE ENTERADOS DEL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE ANEXO, RECONOCIÉNDOSE MUTUAMENTE LA PERSONALIDAD CON LA CUAL COMPARECEN 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 XXXXXXXXX DEL MES DE XXXXXXXXX DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS. -----

“LA EMPRESA”

“GRUPO FERRAM”, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERISON DE CAPITAL VARIABLE

**LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZAVALAETA**

“EL CLIENTE”

FIRMA _____
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

ANEXO B

ESTE ANEXO B ES PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO IDENTIFICADO CON EL NUMERO _____.

SE ADJUNTA AL PRESENTE ANEXO COPIA DE LAS IDENTIFICACIONES DE “EL CLIENTE”, CUYOS DATOS SON LOS SIGUIENTES:

NOMBRE:

FECHA DE NACIMIENTO:

LUGAR DE NACIMIENTO:

OCUPACIÓN:

ESTADO CIVIL:

R.F.C.:

DOMICILIO FISCAL:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO:

LOS SUSCRITOS, DEBIDAMENTE ENTERADOS DEL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE ANEXO, RECONOCIÉNDOSE MUTUAMENTE LA PERSONALIDAD CON LA CUAL COMPARECEN 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 **XXXXXXXXXX** DEL MES DE **XXXXXXXXXX** DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS. -----

“LA EMPRESA”

“GRUPO FERRAM”, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERISON DE CAPITAL VARIABLE

LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZAVALETA

“EL CLIENTE”

FIRMA _____

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ANEXO C

ESTE ANEXO C ES PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO IDENTIFICADO CON EL NUMERO _____.

- PREDIO IDENTIFICADO COMERCIALMENTE COMO LOTE **XXXXXXXXXXXX** CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE **XXXXXXXXXX** METROS, **XXXXXXXXXX** CENTIMETROS CUADRADOS.

LOS SUSCRITOS, DEBIDAMENTE ENTERADOS DEL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE ANEXO, RECONOCIÉNDOSE MUTUAMENTE LA PERSONALIDAD CON LA CUAL COMPARECEN 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 **XXXXXXXXXX** DEL MES DE **XXXXXXXXXX** DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS. -----

“LA EMPRESA”

“GRUPO FERRAM”, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERISON DE CAPITAL VARIABLE

**LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZAVALETA**

“EL CLIENTE”

FIRMA _____
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ANEXO D

ESTE ANEXO D ES PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO IDENTIFICADO CON EL NUMERO _____.

LOS PAGOS DEBERÁN REALIZARSE MEDIANTE CHEQUE A FAVOR DE “**GRUPO FERRAM**”, **SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERISON DE CAPITAL VARIABLE** Y/O MEDIANTE TRANSFERENCIA BANCARIA A LA CUENTA NUMERO **65 50887155-7** CUYO TITULAR DE LA CUENTA BANCARIA ES **GRUPO FERRAM S.A.P.I. DE C.V.** DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA DENOMINADA **SANTANDER** Y CUYA CLABE INTERBANCARIA DE LA CUENTA ES **014910655088715576** EN LAS FECHAS Y CANTIDADES SIGUIENTES:

DEPÓSITOS EN GARANTÍA

NO PAGO	CONCEPTO	FECHA	MONTO	CONCEPTO DE PAGO
1	DEPOSITO EN GARANTIA	XX/05/22	\$XXXXXXXX	PAGO 1 LOTE XXX PUNTA COMETAS
2	DEPOSITO EN GARANTIA	XX /06/22	\$XXXXXXXX	PAGO 2 LOTE XXX PUNTA COMETAS
3	DEPOSITO EN GARANTIA	XX /07/22	\$XXXXXXXX	PAGO 3 LOTE XXX PUNTA COMETAS
4	DEPOSITO EN GARANTIA	XX /08/22	\$XXXXXXXX	PAGO 4 LOTE XXX PUNTA COMETAS
5	DEPOSITO EN GARANTIA	XX /09/22	\$XXXXXXXX	PAGO 5 LOTE XXX PUNTA COMETAS
6	DEPOSITO EN GARANTIA	XX /10/22	\$XXXXXXXX	PAGO 6 LOTE XXX PUNTA COMETAS
7	DEPOSITO EN GARANTIA	XX /11/22	\$XXXXXXXX	PAGO 7 LOTE XXX PUNTA COMETAS
8	DEPOSITO EN GARANTIA	XX /12/22	\$XXXXXXXX	PAGO 8 LOTE XXX PUNTA COMETAS
9	DEPOSITO EN GARANTIA	XX /01/23	\$XXXXXXXX	PAGO 9 LOTE XXX PUNTA COMETAS
10	DEPOSITO EN GARANTIA	XX /02/23	\$XXXXXXXX	PAGO 10 LOTE XXX PUNTA COMETAS
11	DEPOSITO EN GARANTIA	XX /03/23	\$XXXXXXXX	PAGO 11 LOTE XXX PUNTA COMETAS
12	DEPOSITO EN GARANTIA	XX /04/23	\$XXXXXXXX	PAGO 12 LOTE XXX PUNTA COMETAS
13	DEPOSITO EN GARANTIA	XX /11/23	\$XXXXXXXX	PAGO 13 LOTE XXX PUNTA COMETAS
14	DEPOSITO EN GARANTIA	XX/05/22	\$XXXXXXXX	PAGO 1 LOTE XXX PUNTA COMETAS
15	DEPOSITO EN GARANTIA	XX /06/22	\$XXXXXXXX	PAGO 2 LOTE XXX PUNTA COMETAS

Nota: Favor de capturar el concepto de pago en su depósito o transferencia para poder identificarlo y aplicarlo correctamente.

LOS SUSCRITOS, DEBIDAMENTE ENTERADOS DEL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE ANEXO, RECONOCIÉNDOSE MUTUAMENTE LA PERSONALIDAD CON LA CUAL COMPARECEN 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 **XXXXXXXXXX** DEL MES DE **XXXXXXXXXX** DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS. -----

“LA EMPRESA”

**“GRUPO FERRAM”, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA
DE INVERISON DE CAPITAL VARIABLE**

**LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZAVALETA**

“EL CLIENTE”

FIRMA _____
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ANEXO E

ESTE ANEXO E ES PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO IDENTIFICADO CON EL NUMERO _____.

PENA CONVENCIONAL

SE FIJA COMO PENA CONVENCIONAL LA CANTIDAD DE \$**XXXXXXXXXX** (SON: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** PESOS **XX**/100, MONEDA NACIONAL) MÁS I.V.A.

LOS SUSCRITOS, DEBIDAMENTE ENTERADOS DEL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE ANEXO, RECONOCIÉNDOSE MUTUAMENTE LA PERSONALIDAD CON LA CUAL COMPARECEN 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 **XXXXXXXXXX** DEL MES DE **XXXXXXXXXX** DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS. -----

“LA EMPRESA”

**“GRUPO FERRAM”, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA
DE INVERISON DE CAPITAL VARIABLE**

**LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZVALETA**

“EL CLIENTE”

FIRMA _____

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ANEXO F

ESTE ANEXO F ES PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO IDENTIFICADO CON EL NUMERO _____.

PRECIO DE VENTA

SE FIJA COMO PRECIO DE VENTA POR “EL LOTE” LA CANTIDAD DE \$**XXXXXX** (SON: **XXXXXXXXXXXX** PESOS, **XX**/100, MONEDA NACIONAL) POR EL LOTE **XXX**

AMBAS PARTES FIRMAMOS DE CONFORMIDAD Y ACEPTACIÓN EL PRECIO ASIGNADO EN LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA DE LA CUAL EL PRESENTE “ANEXO F” FORMA PARTE.

LOS SUSCRITOS, DEBIDAMENTE ENTERADOS DEL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE ANEXO, RECONOCIÉNDOSE MUTUAMENTE LA PERSONALIDAD CON LA CUAL COMPARECEN 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 **XXXXXXXXXX** DEL MES DE **XXXXXXXXXX** DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS. -----

“LA EMPRESA”

“GRUPO FERRAM”, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERISON DE CAPITAL VARIABLE

**LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZVALETA**

“EL CLIENTE”

FIRMA _____

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX