

CONTRATO DE PREVENTA - LA REGIÓN

VENDEDOR

Desarrollos SIMCA, S.A.P.I. de C.V.

[*]

COMPRADOR

OBJETO

Adquisición del Lote [*] de "La Región"

[*] DE [*] DE 202[*]

CONTENIDO

NO.	SECCIÓN
	HOJA DE DATOS
	ANTECEDENTES
1	El Fideicomiso
1.1	Constitución
1.2	Fines del Fideicomiso
1.3	Patrimonio del Fideicomiso
1.4	Facultades del Vendedor
2	El Condominio
3.1	Constitución
3.2	Viabilidad del Condominio
3.3	Autorizaciones
3	El Lote
3.1	Identificación del Lote
3.2	Especificaciones del Lote
	DECLARACIONES
1	Del Vendedor
2	Del Comprador
	CLÁUSULAS
1	Urbanización del Lote
1.1	Derecho Personal Frente al Vendedor
1.2	Fecha de Terminación del Lote
1.3	Prórroga en la Fecha de Terminación del Lote
1.4	Aviso de Terminación del Lote
2	Precio del Lote
2.1	Importe
2.2	Apartado
2.3	Lugar y Forma de Pago
2.4	Método de Pago
2.5	Intereses Moratorios
2.6	Facturación
3	Transmisión de la Propiedad del Lote
3.1	Contrato Definitivo de Compraventa
3.2	Derecho de Propiedad Sobre el Lote
3.3	Saneamiento para el Caso de Evicción
4	Entrega del Lote
4.1	Fecha de Entrega
4.2	Atraso en la Entrega del Lote
4.3	Prórroga en la Entrega del Lote
4.4	Obligaciones Relacionadas con el Lote

5	Fallecimiento del Comprador
6	Cesión de Derechos
6.1	Del Vendedor
6.2	Del Comprador
7	Prevención de Lavado de Dinero
7.1	Actividad Vulnerable y Normatividad Aplicable
7.2	Origen de los Recursos
7.3	Relación de Negocios
7.4	Beneficiario Controlador
7.5	Pagos Realizados por Terceros
7.6	Pagos en Efectivo
7.7	Sanciones
7.8	Incumplimiento de las Obligaciones de PLD
7.9	Indemnización
8	Protección de Datos Personales
9	Terminación Anticipada
9.1	Del Vendedor
9.2	Del Comprador
10	Rescisión
10.1	Incumplimiento
10.2	Causales de Rescisión
10.3	Efectos de la Rescisión
11	Cláusulas Generales
11.1	Caso Fortuito o Fuerza Mayor
11.2	Comunicaciones y Domicilios
11.3	Acuerdo Total
11.4	Modificaciones
11.5	Divisibilidad
11.6	No Renuncia
11.7	Anexos
11.8	Encabezados de las Cláusulas
11.9	Términos Definidos
11.10	Enlace Comercial del Vendedor
11.11	Hoja de Datos
11.12	Ley Aplicable y Jurisdicción

HOJA DE FIRMAS

Anexo 01	"Condominio"
Anexo 02	"Especificaciones del Condominio"
Anexo 03	"Especificaciones del Lote"
Anexo 04	"Documentación del Comprador"

HOJA DE DATOS

Esta hoja de datos (la "Hoja de Datos") y los datos contenidos en la misma que se señalan a continuación, son parte integrante del **Contrato de Compraventa de Bien Inmueble en Preventa** (cuyo clausulado se acompaña a la presente) celebrado en la fecha señalada en el numeral 1.1 de esta Hoja de Datos, entre **Desarrollos SIMCA, S.A.P.I. de C.V.** y la persona física cuyos datos se contienen en el numeral 2 de esta Hoja de Datos, para la adquisición del lote cuyos datos se señalan en el numeral 3 de esta Hoja de Datos, perteneciente al desarrollo inmobiliario "La Región".

1. DATOS DE LA FIRMA

1.1 **FECHA**

1.2 **LUGAR** Mérida, Yucatán, México

2. DATOS DEL COMPRADOR

2.1 **NOMBRE**

2.2 **TIPO Y NO. DE IDENTIFICACIÓN**

2.3 **ESTADO CIVIL (RÉGIMEN)**

2.4 **RFC**

2.5 **CURP**

2.6 **DOMICILIO**

2.7 **CORREO ELECTRÓNICO**

3. DATOS DEL LOTE

3.1 **NÚMERO**

3.2 **SUPERFICIE APROXIMADA EN m²**

3.3 **FECHA DE TERMINACIÓN** 31 de Diciembre de 2023

3.4 **PRECIO EN MXN\$**

FORMA DE PAGO

Exhibición	Monto	Fecha de Pago
Primera (Enganche)	MXN\$[*]	[*]
Segunda	MXN\$[*]	[*]
Tercera	MXN\$[*]	[*]
Cuarta	MXN\$[*]	[*]
Quinta	MXN\$[*]	[*]
Sexta (Saldo de Escrituración)	MXN\$10,000.00	A la Fecha de Firma de la Contrato Definitivo de Compraventa

4. DATOS DEL APARTADO

4.1 **FECHA DE PAGO**

4.2 **IMPORTE EN MXN\$** MXN\$[*],000.00

5. DATOS DE LAS CUOTAS DEL CONDOMINIO

5.1 **IMPORTE DEL ANTICIPO** MXN\$25,000.00

6. DATOS DEL ENLACE COMERCIAL DEL VENDEDOR

6.1 **NOMBRE**

6.2 **CORREO ELECTRÓNICO**

EL VENDEDOR

Desarrollos SIMCA, S.A.P.I. de C.V.

EL COMPRADOR

[*]

Rodrigo Montalvo Vales
Apoderado

Por su propio derecho

LA REGIÓN - CONTRATO DE PREVENTA

CONTRATO DE PREVENTA DE BIEN INMUEBLE (EL "CONTRATO") QUE CELEBRAN EL DÍA SEÑALADO EN EL **NUMERAL 1.1 DE LA HOJA DE DATOS** (LA "FECHA DE FIRMA"), POR UNA PARTE, **DESARROLLOS SIMCA, S.A.P.I. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR RODRIGO MONTALVO VALES, EN SU CARÁCTER DE APODERADO (A QUIEN, EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, SE LE DENOMINARÁ COMO EL "VENDEDOR"); Y, POR LA OTRA PARTE, LA PERSONA FÍSICA CUYO NOMBRE SE INDICA EN EL **NUMERAL 2.1 DE LA HOJA DE DATOS**, POR SU PROPIO DERECHO (A QUIEN, EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, SE LE DENOMINARÁ COMO EL "COMPRADOR") (AL VENDEDOR Y AL COMPRADOR, EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, SE LES DENOMINARÁ CONJUNTAMENTE COMO LAS "PARTES"); QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

1. El Fideicomiso

- 1.1. **Constitución.-** Con fecha 23 de abril de 2021, el Vendedor, en carácter de "fideicomitente 'B'", celebró con los señores Eloy José Cáceres Wejebe, Rodrigo Montalvo Vales, Luis Alberto Sierra Sauri y Luis Alberto Montalvo Millet, en su carácter de "fideicomitentes 'A'" (los "Propietarios Originales") y con Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, en carácter de "fiduciario" (el "Fiduciario"), el Contrato de Fideicomiso de Administración Inmobiliaria y Fuente de Pago con Derecho de Reversión identificado con el número 851-02203 (el "Fideicomiso").
- 1.2. **Fines del Fideicomiso.-** De conformidad con la cláusula décima del Fideicomiso, los fines del mismo, entre otros, son:
 - i. **Aportación del Predio.-** La aportación al Fideicomiso, por parte de los Propietarios Originales, del tablaje catastral número 44,542, que ampara la parcela número 881-Z1-P1 del Ejido Komchén, del municipio de Mérida, Yucatán, con una superficie aproximada de 68,000 m² (sesenta y ocho mil metros cuadrados), con las medidas y colindancias siguientes: **(a)** Noreste: 480 m (cuatrocientos ochenta metros) con calle S/N; **(b)** Sureste: 111.509 m (ciento once punto quinientos nueve metros) con Parcela 853; **(c)** Suroeste: 399.246 m (trescientos noventa y nueve punto doscientos cuarenta y seis metros) en línea quebrada con Ejido Progreso; **(d)** Noroeste: 178.557 m (ciento setenta y ocho punto quinientos cincuenta y siete metros) en línea quebrada con Ejido Progreso y 96.098 m (noventa y seis punto cero noventa y ocho metros) con Parcela 852 (en lo sucesivo, para efectos de este Contrato, al tablaje catastral número 44,452 se le denominará como el "Predio").
 - ii. **Construcción y Comercialización del Desarrollo Inmobiliario.-** La designación del Vendedor como poseedor y depositario del Predio, con la finalidad de que éste realice sobre el mismo la construcción, promoción, comercialización y administración de un desarrollo inmobiliario habitacional a ser denominado "**La Región**" (en lo sucesivo, el "Desarrollo Inmobiliario") y que, en términos del numeral 2 de la sección de Antecedentes, se constituirá como un régimen de propiedad en condominio.
- 1.3. **Patrimonio del Fideicomiso.-** De acuerdo con la cláusula tercera del Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso lo constituye actualmente el Predio y, en su momento, los proyectos de urbanización, lotificación y arquitectónicos para la construcción y edificación del Desarrollo Inmobiliario, por lo que será el Fiduciario quien, en última instancia y por instrucciones del Vendedor, en su carácter de "fideicomitente 'B'" del Fideicomiso, podrá transmitir la propiedad del Lote (según se define en el numeral 3.1 de la sección de Antecedentes) a favor del Comprador.
- 1.4. **Facultades del Vendedor.-** No obstante que actualmente el Predio y, en su momento, el Lote serán propiedad del Fiduciario, el Vendedor está facultado, en términos de los incisos "b" y "f" de la cláusula décima del Fideicomiso, a celebrar este Contrato y obligarse, siempre y cuando se cumplan todas obligaciones del Comprador bajo este Contrato, a urbanizar y, en su momento, entregarle al Comprador el Lote.

2. El Condominio

- 2.1. **Constitución.-** El Fiduciario, por instrucciones del Vendedor, en su carácter de "fideicomitente 'B'" del Fideicomiso, en su momento constituirá en el Predio y en el Desarrollo Inmobiliario un régimen de propiedad en condominio que se solicitará a la autoridad correspondiente denominarse "**La Región**", el cual constará de 107 lotes residenciales de propiedad exclusiva (los "Lotes del Condominio"), quedando tentativamente con la distribución señalada en el **Anexo 01 "Condominio"** (en lo sucesivo, el "Condominio"), así como con diversas áreas de uso común de servicios y amenidades, cuyas especificaciones generales se adjuntan al presente Contrato como **Anexo 02 "Especificaciones del Condominio"**, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertaran para todos los efectos legales (las "Especificaciones del Condominio")
- 2.2. **Viabilidad del Condominio.-** El Vendedor ha realizado los correspondientes estudios topográficos y de cálculo estructural sobre el Condominio, con base en los cuales ha determinado la viabilidad y seguridad del mismo.
- 2.3. **Autorizaciones.-** El Vendedor cuenta con la licencia de construcción y actualmente está tramitando todas las demás autorizaciones, licencias y permisos necesarios para la comercialización del Condominio.

3. El Lote

- 3.1. **Identificación del Lote.-** Como parte de los Lotes del Condominio, el Vendedor urbanizará el lote residencial cuyo número y superficie en metros cuadrados se señalan, respectivamente, en los **Numerales 3.1 y 3.2 de la Hoja de Datos** (en lo sucesivo, el "Lote"), el cual tendrá uso de suelo "habitacional".
- 3.2. **Especificaciones del Lote.-** El Lote será urbanizado por el Vendedor de conformidad con el proyecto arquitectónico y con las especificaciones, colindancias y características señalados en el documento que se adjunta al presente Contrato como **Anexo 03 "Especificaciones del Lote"**, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertaran para todos los efectos legales (las "Especificaciones del Lote").

DECLARACIONES

1. Declara el Vendedor, a través de su representante legal, que:

- 1.1. Es una sociedad mercantil constituida originalmente bajo la denominación "Desarrollos SIMCA, S.A. de C.V.", de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según lo acredita mediante la escritura pública 187 de fecha 07 de abril de 2006, otorgada ante la fe del notario público número 100 de Yucatán, abogado Luis Alfonso Vera Abad, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, bajo el folio mercantil electrónico número 43918, sociedad que cuenta con la capacidad jurídica para la celebración del presente Contrato, cuyo Registro Federal de Contribuyentes es el número DSI060407HD7.
- 1.2. Se transformó de "sociedad anónima de capital variable" a "sociedad anónima promotora de inversión de capital variable", según consta en la escritura pública 2,356 de fecha 30 de noviembre de 2018, otorgada ante la fe del notario público número 89 de Yucatán, licenciado Manuel Emilio García Ferrón, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, bajo el folio mercantil electrónico número 43918.
- 1.3. Su objeto social es, entre otros, la compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, administración, fabricación, importación y exportación por cuenta propia o por terceros de bienes muebles; la compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, administración, fabricación, urbanización y fraccionamiento de bienes inmuebles; la edificación, construcción y el diseño de casas, hoteles, villas, edificios, estructuras, cimentaciones especiales, perforación de pozos, como también cualquier otro tipo de instalaciones; y la realización, por cuenta propia o por terceros, de todo tipo de obras públicas o privadas, mediante la contratación o subcontratación a precio alzado o por administración.
- 1.4. El secretario de su Consejo de Administración, el Sr. Rodrigo Montalvo Vales, quien se identifica con la Credencial para Votar número 0335022950910, cuenta con las facultades y poderes suficientes y necesarios

para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, según lo acredita mediante la escritura pública 1502 de fecha 21 de julio de 2021, otorgada ante la fe del notario público número 28 de Quintana Roo, Lic. Juan Macari Jorge, facultades y poderes que, a la fecha, no le han sido revocados o modificados de manera alguna.

- 1.5. La celebración y cumplimiento del presente Contrato se encuentran permitidos por su objeto social, han sido debidamente autorizados mediante todos los actos corporativos que fueren necesarios, y no contravienen: **(i)** sus estatutos sociales vigentes; **(ii)** ley o disposición reglamentaria o contractual alguna que le obligue o afecte; ni **(iii)** sentencia judicial o de cualquier otra autoridad administrativa.
- 1.6. El Fiduciario es el único y legítimo propietario del Predio y, a la fecha, el Vendedor cuenta con la posesión pacífica, pública e ininterrumpida del mismo; y que, salvo por los contratos con sus contratistas, proveedores y prestadores de servicios en relación con la ejecución del Desarrollo Inmobiliario, no tiene conocimiento de la existencia de arrendamientos, licencias, subarrendamientos, concesiones o cualquier otro contrato, verbal o escrito, que otorgue a cualquier persona el derecho de usar u ocupar el Predio o cualquier porción del mismo.
- 1.7. A la fecha, no tiene conocimiento de que existan gravámenes, obligaciones, condiciones, reservas de título, restricciones, servidumbres, usufructos, sub-usufructos, cargas, derechos de uso, servidumbres legales de hidrocarburos, servidumbres sobre derechos de agua, opciones, contratos de venta, derechos de preferencia u otros asuntos similares que afecten, estén relacionados con o graven al Predio o cualquier porción del mismo.
- 1.8. Hasta donde tiene conocimiento, los Propietarios Originales han pagado todos los impuestos oportuna y completamente, incluyendo impuesto predial, cuotas por servicios municipales y terceros, y cualquier otros costos y gastos aplicables o relacionados con el Predio, como derechos por el uso de agua o energía eléctrica.
- 1.9. Hasta donde tiene conocimiento, a la fecha no hay litigios pendientes, ni acciones, reclamaciones o cualesquier otros procedimientos legales o administrativos pendientes, amenazados o anticipados respecto de, o que puedan afectar a, el Predio; tampoco ninguna autoridad gubernamental con facultades expropiatorias o de dominio sobre el Predio ha iniciado, o hasta donde es de su conocimiento, pretende ejercitar sus derechos o atribuciones de expropiación o dominio con respecto a todo o parte del Predio.
- 1.10. Hasta donde tiene conocimiento, no existen ni han existido en el pasado: **(i)** tanques subterráneos en ninguna parte del Predio, ya sea que se encuentren vacíos, llenados o parcialmente llenados con cualquier substancia; **(ii)** ninguna sustancia peligrosa ha sido generada, fabricada, transportada, producida, usada, tratada, almacenada, dispuesta o de cualquier otra forma depositada en o permitido que emane del Predio o cualquier parte del mismo, excepto según se permita por las leyes ambientales, sanitarias y sus respectivos reglamentos ("Leyes Ambientales") que regulen al mismo o le resulten aplicables; ni **(iii)** substancias, materiales, o condiciones en, o que emanen desde, el Predio o cualquier parte del mismo que pueda servir de base para una reclamación o demanda bajo cualquier Ley Ambiental; además, no tiene conocimiento de cualquier hecho, evento o circunstancia relacionado con el Predio que pueda ser la base de, u originar cualquier acción, demanda, disputa, reclamación, procedimiento (ya sea administrativo, regulatorio o judicial), queja, juicio u otra comunicación (oral o escrita) relacionada con cualquier responsabilidad, obligación, investigación, remediación ni acciones correctivas bajo cualquier Ley Ambiental.
- 1.11. Cuenta con la capacidad y experiencia necesaria, así como con los recursos humanos, técnicos y financieros propios y/o de terceros suficientes para la correcta construcción del Desarrollo Inmobiliario y, en particular, del Lote, de acuerdo con el proyecto arquitectónico y con la normatividad aplicable.
- 1.12. Su domicilio, para los efectos del presente Contrato, es el ubicado en Calle 40 Diagonal, Tablaje 41931, entre Avenida Temozón y Calle 71, Temozón Norte, Código Postal 97302, Mérida, Yucatán, y que su correo electrónico es **rmontalvo@simca.mx**.
- 1.13. Es su libre y espontánea voluntad celebrar el presente Contrato, bajo los términos y condiciones en él establecidos, con el objeto de: **(i)** urbanizar el Lote; **(ii)** instruir al Fiduciario para que, cuando el Comprador hubiera pagado la totalidad del Precio del Lote (según dicho término se define en la cláusula 2.1 de este Contrato), el Fiduciario suscriba con el Comprador, ante notario público, el respectivo Contrato Definitivo de Compraventa (según se define en la cláusula 3.1 del presente Contrato) sobre el Lote y, así, se le transmita

la propiedad definitiva del Lote al Comprador; y **(iii)** entregar material y jurídicamente el Lote al Comprador en la Fecha de Entrega (según se define en la cláusula **4.1** de este Contrato).

2. Declara el Comprador, por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad, que:

- 2.1.** Es una persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad, identificada con el documento indicado en el **Numeral 2.2 de la Hoja de Datos**, cuyo estado civil se señala en el **Numeral 2.3 de la Hoja de Datos**, que cuenta con: **(i)** el Registro Federal de Contribuyentes; y **(ii)** la Clave Única de Registro de Población ("**CURP**") cuyos números se señalan, respectivamente, en los **Numerales 2.4 y 2.5 de la Hoja de Datos**, según consta, respectivamente, en la identificación oficial, la cédula de identificación fiscal, la impresión de su CURP y, en su caso, el acta de matrimonio que, en copia simple, se adjuntan al presente Contrato como parte del **Anexo 04 "Documentación del Comprador"**; y, además, manifiesta que tiene la capacidad jurídica y económica para contratar y, en su caso, cuenta con la autorización de su cónyuge, para obligarse en los términos del presente Contrato.
- 2.2.** Ha tenido a la vista y está de acuerdo con: **(i)** el proyecto ejecutivo de construcción del Desarrollo Inmobiliario y del Lote; **(ii)** la maqueta del Desarrollo Inmobiliario, así como los planos arquitectónicos y estructurales del mismo; **(iii)** las Especificaciones del Desarrollo Inmobiliario; **(iv)** las Especificaciones del Lote; **(v)** el acta constitutiva del Vendedor; y **(vi)** la identificación y el poder del representante legal del Vendedor.
- 2.3.** Su domicilio, para los efectos del presente Contrato, es el señalado en el **Numeral 2.6 de la Hoja de Datos**, según consta en el comprobante de domicilio que se adjunta al presente Contrato como parte del **Anexo 04 "Documentación del Comprador"**, y que su correo electrónico es el señalado en el **Numeral 2.7 de la Hoja de Datos**.
- 2.4.** Es su libre y espontánea voluntad celebrar el presente Contrato, bajo los términos y condiciones en él establecidos, con el objeto de: **(i)** pagar al Vendedor la totalidad del Precio del Lote para que éste lo urbanice; **(ii)** firmar con el Fiduciario, habiendo pagado el Precio del Lote y previa instrucción del Vendedor, el respectivo Contrato Definitivo de Compraventa sobre el Lote y, así, el Fiduciario le transmita la propiedad definitiva del Lote al Comprador; y **(iii)** recibir material y jurídicamente el Lote por parte del Vendedor en la Fecha de Entrega.

Ahora bien, tomando los antecedentes y declaraciones anteriores como base para la determinación de su voluntad en celebrar el presente Contrato, las Partes convienen obligarse de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

1. Urbanización del Lote

Por virtud de la celebración del presente Contrato, el Vendedor se obliga frente al Comprador a urbanizar el Lote en el Predio, por sí mismo o a través de cualquier tercero que contrate para tal efecto, de acuerdo con las Especificaciones del Lote; en la inteligencia de que el Vendedor deberá cumplir con toda la normatividad aplicable en materia de construcción y atender a las mejores prácticas de la industria.

1.1. Derecho Personal Frente al Vendedor

Derivado de la naturaleza jurídica del presente Contrato, el cual se celebra bajo la modalidad de "preventa", el Comprador reconoce y acepta que con motivo de la celebración de este instrumento no adquiere ningún derecho real sobre el Lote, sino simplemente un derecho personal frente al Vendedor, por lo que será hasta la celebración del Contrato Definitivo de Compraventa que adquirirá la plena propiedad del Lote.

1.2. Fecha de Terminación del Lote

El Vendedor se compromete frente al Comprador a realizar sus mejores esfuerzos por terminar la urbanización del Lote en la fecha señalada en el **Numeral 3.4 de la Hoja de Datos** (la "Fecha de Terminación del Lote").

1.3. Prórroga de la Fecha de Terminación del Lote

En relación con lo señalado en la cláusula 1.2 anterior, debido a la naturaleza de las actividades de construcción que realiza el Vendedor, las cuales dependen de terceros fuera su control, tales como: contratistas, proveedores, prestadores de servicios y/o autoridades, el Comprador reconoce y acepta que la urbanización del Lote y del Condominio puede presentar retrasos; por tal motivo, en este acto el Comprador reconoce que la Fecha de Terminación del Lote es tentativa, aceptando expresamente que el Vendedor podrá terminar la urbanización del Lote, sin responsabilidad alguna de su parte, hasta en un plazo adicional máximo de 06 (seis) meses contados a partir de la Fecha de Terminación del Lote (la "Prórroga de la Fecha de Terminación"). Si transcurriera la Prórroga de la Fecha de Terminación sin que el Vendedor hubiera enviado al Comprador el Aviso de Terminación del Lote (según se define en la cláusula 1.4 siguiente), el Comprador, a su sola discreción, podrá optar entre rescindir el presente Contrato en términos de la cláusula 10 del mismo y cobrar la Pena Convencional por Rescisión, o bien, permitir al Vendedor terminar la urbanización del Lote después de la Prórroga de la Fecha de Terminación, pero sin penalización alguna.

1.4. Aviso de Terminación del Lote

Habiendo terminado la urbanización del Lote, el Vendedor dará aviso por cortesía al Comprador de tal circunstancia (el "Aviso de Terminación del Lote"), fecha a partir de la cual comenzará el Plazo para la Firma del Contrato Definitivo (según dicho término se define en la cláusula 3.1 del presente Contrato).

2. Precio del Lote

2.1. Importe

Las Partes acuerdan que el Comprador deberá pagar al Vendedor por el Lote la cantidad única y total que se señala en el **Numeral 3.6 de la Hoja de Datos** (el "Precio del Lote").

2.2. Apartado

El Vendedor reconoce y acepta haber recibido el día señalado en el **Numeral 4.1 de la Hoja de Datos**, por parte del Comprador, la cantidad señalada en el **Numeral 4.2 de la Hoja de Datos** por concepto de "apartado" del Lote (el "Apartado"), el cual se considera realizado a cuenta del Precio del Lote. Por lo anterior, en este acto el Vendedor otorga al Comprador el finiquito más amplio que conforme a derecho proceda por el pago del Apartado.

2.3. Forma de Pago

Las Partes acuerdan que el Comprador pagará al Vendedor el Precio del Lote, sin necesidad de requerimiento o solicitud previa, en el número de exhibiciones, por las cantidades y en las fechas señaladas en el **Numeral 3.5 de la Hoja de Datos** (las "Exhibiciones"). Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acuerdan que, como última Exhibición del Precio del Lote, el Comprador deberá pagar al Vendedor la cantidad de **MXN\$10,000.00 (Diez Mil Pesos 00/100 M.N.)** (la "Última Exhibición") en la fecha de firma del Contrato Definitivo de Compraventa, de manera previa y como condición para la celebración del mismo.

2.4. Lugar y Método de Pago

Las Partes acuerdan que el Comprador deberá pagar al Vendedor el monto de las Exhibiciones en el domicilio del Vendedor que el Comprador manifiesta conocer, o bien, por cualquiera de los siguientes métodos de pago o una combinación de los mismos:

- i. **Transferencia Electrónica.** - Mediante transferencia electrónica de fondos desde una cuenta bancaria o tarjeta de crédito cuyo titular sea el Comprador a las cuentas bancarias del Vendedor cuyos datos se señalan a continuación, dependiendo si el pago será en Pesos Mexicanos (MXN\$) o en Dólares Americanos (USD\$) (en este último caso el tipo de cambio que se tomará es el que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o en su portal de Internet en la fecha de pago):

Titular:	Desarrollos SIMCA, S.A.P.I. de C.V.
Banco:	Banco Nacional de México, S.A.
Número de Cuenta:	70137599242
CLABE:	002910701375992421

Sucursal:	7013
Plaza:	Mérida
Moneda:	MXN

Titular:	Desarrollos SIMCA, S.A.P.I. de C.V.
Banco:	Banco Nacional de México, S.A.
Número de Cuenta:	47939000948
CLABE:	002910479390009485
Swift:	BNMXXMMXXX
Sucursal:	4793
Plaza:	Mérida
Moneda:	USD

Titular:	Desarrollos SIMCA, S.A.P.I. de C.V.
Banco:	Banco Regional, S.A. (BanRegio)
Número de Cuenta:	250-00487-001-4
CLABE:	058910000001061384
Sucursal:	250-Merida Montejo
Plaza:	Mérida
Moneda:	MXN

Titular:	Desarrollos SIMCA, S.A.P.I. de C.V.
Banco:	Allegiance Bank
Número de Cuenta:	1004187660
Swift:	ALTXUS44
ABA:	113025723
Sucursal:	Houston
Plaza:	Houston
Moneda:	USD

Después de realizada cualquier transferencia, para que el pago de la Exhibición en cuestión sea aplicado, el Comprador deberá de enviar el comprobante de la misma, debiendo señalar como referencia el Número del Lote, dentro de los 03 (tres) días naturales siguientes a la fecha de su realización, a los siguientes correos electrónicos: **ingresos@simca.mx** y **atencionclientes@simca.mx**

- ii. **Pago en Efectivo.-** Sujeto al límite señalado en la cláusula **7.6** del presente Contrato, el Comprador podrá realizar el pago de una o varias Exhibiciones (hasta donde el límite lo permita) en efectivo en el domicilio del Vendedor señalado en la declaración **1.12** de este instrumento.
- iii. **Pago con Cheque.-** El Comprador podrá realizar el pago de una o varias Exhibiciones mediante cheque en el domicilio del Vendedor señalado en la declaración **1.12** de este instrumento, el cual, desde luego, se recibirá "salvo buen cobro". En caso de que el cheque sea presentado en tiempo por el Vendedor y no le sea pagado por la institución bancaria correspondiente por falta de fondos, el Comprador, de conformidad con el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, tendrá la obligación de pagar al Vendedor, además del monto consignado en el cheque en cuestión, el 20% (veinte por ciento) adicional sobre dicho importe.

2.5. Intereses Moratorios

En caso de que el Comprador no realice el pago de cualquiera de las Exhibiciones a más tardar en la fecha señalada para cada una de ellas en la cláusula **2.3** de este Contrato en relación con el **Numeral 3.5 de la Hoja de Datos**, es decir, como penalidad por el simple retraso en el cumplimiento de sus obligaciones de pago, el Comprador se obliga a pagar al Vendedor intereses moratorios sobre los saldos insolutos, a razón de una tasa anual de 24% (veinticuatro por ciento) (la "Tasa de Interés Moratorio").

Los intereses moratorios se generarán desde la fecha original de vencimiento del pago de que se trate y hasta su fecha efectiva de pago, y se calcularán: **(i)** multiplicando el saldo insoluto vencido por la Tasa de Interés

Moratorio; (ii) el producto de dicha operación se dividirá entre 360 (trescientos sesenta); y (iii) el cociente de dicha operación a su vez será multiplicado por el número de días efectivamente transcurridos en mora.

Las Partes acuerdan que, encontrándose el Comprador en mora, cualquier pago que éste realice a favor del Vendedor se aplicará primero a los intereses moratorios y luego al capital (cualquier saldo insoluto vencido). Los intereses moratorios también se deberán pagar mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta del Vendedor señalada en el numeral "i" de la cláusula 2.4.

Si la mora persiste por más de 45 (cuarenta y cinco) días naturales, con independencia de los intereses moratorios que se generen hasta la fecha efectiva de pago, el Vendedor podrá rescindir el presente Contrato en términos de la cláusula 10 del presente Contrato.

2.6. Facturación

Por cada pago que realice el Comprador a favor del Vendedor en relación con el Precio del Lote, el Vendedor deberá emitir y enviar al Comprador el respectivo Comprobante Fiscal Digital por Internet al correo electrónico señalado en la declaración 2.3 de este Contrato.

3. Transmisión de la Propiedad del Lote

3.1. Contrato Definitivo de Compraventa

Dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes a la fecha en que el Vendedor hubiera enviado al Comprador el Aviso de Terminación del Lote (el "Plazo para la Firma del Contrato Definitivo") y siempre y cuando el Comprador hubiera pagado la totalidad del Precio del Lote, inclusive la Última Exhibición -la cual se pagará en la fecha de firma del Contrato Definitivo de Compraventa-, las Partes deberán celebrar, ante notario público, el contrato definitivo de compraventa sobre el Lote (el "Contrato Definitivo de Compraventa").

Para tal efecto, dentro del Plazo para la Firma del Contrato Definitivo, las Partes deberán seguir el siguiente procedimiento:

- i. Una vez que el Comprador haya recibido el Aviso de Terminación, el Comprador, dentro de los 05 (cinco) días hábiles siguientes, deberá enviar al departamento jurídico del Vendedor, al correo electrónico juridico@simca.mx, la documentación que se requiera para la celebración del Contrato Definitivo de Compraventa, al menos: (a) identificación oficial vigente; (b) cédula de identificación fiscal; (c) comprobante de domicilio (JAPAY o CFE) expedido con una antigüedad no mayor a 03 (tres) meses; (d) la designación del notario ante quien se llevará a cabo el Contrato Definitivo de Compraventa, así como los datos de contacto del mismo; y (e) cualquier otra documentación que solicite el notario público ante quien se celebre la operación de compraventa del Lote (la "Documentación para la Escrituración"). En caso de que el Comprador no enviara la Documentación para la Escrituración dentro del plazo señalado en este párrafo, tal hecho constituirá un incumplimiento por parte del Comprador a los términos del presente Contrato y, por lo mismo, el Vendedor podrá rescindir el presente Contrato de conformidad con la cláusula 10.
- ii. Dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la fecha de recepción por parte del Vendedor de la Documentación para la Escrituración, el departamento jurídico del Vendedor enviará al Comprador para su revisión y aprobación, al correo electrónico del Comprador señalado en la declaración 2.3 del presente Contrato, el proyecto de la escritura pública mediante la que se formalizará el Contrato Definitivo de Compraventa; en el entendido de que, si el Comprador no enviara al Vendedor ningún comentario dentro del plazo aquí señalado, se entenderá que el Comprador está conforme con el proyecto.
- iii. Transcurrido el plazo señalado en el numeral anterior, el Comprador deberá enviar un correo electrónico al departamento jurídico del Vendedor, especificando el día y la hora en que se presentará a la notaría para firmar el Contrato Definitivo de Compraventa (el "Aviso del Comprador"); en la inteligencia de que dicha fecha deberá de ser en días y horas hábiles, de lunes a viernes, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes (el "Plazo para el Aviso del Comprador"). En caso de que el Comprador no emitiera el Aviso del Comprador dentro del Plazo para el Aviso del Comprador, se entenderá que la fecha de firma del Contrato Definitivo de Compraventa será al concluir el Plazo para el Aviso del Comprador.
- iv. En la fecha y hora señaladas en el Aviso del Comprador, o bien, en caso de que el Comprador no hubiera emitido el Aviso del Comprador, en la fecha que hubiera determinado el Vendedor dentro del Plazo para el

Aviso del Comprador, el Comprador se obliga a: **(a)** asistir al domicilio de la Notaría Pública que hubiera designado el Vendedor; **(b)** llevar consigo la Documentación para la Escrituración en original; **(c)** pagar todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios legales y/o notariales que se generen con motivo de la formalización del Contrato Definitivo de Compraventa sobre el Lote, salvo el Impuesto Sobre la Renta y/o el Impuesto Cedular, los cuales, en caso de generarse, corresponderán al Vendedor; **(d)** los documentos que se requieran en materia de prevención de lavado de dinero; y, desde luego, **(e)** firmar la escritura pública en la que conste el Contrato Definitivo de Compraventa sobre el Lote. Las Partes acuerdan que a las obligaciones señaladas en los incisos "a" a "e" anteriores se les denominará conjuntamente como las "Obligaciones de Escrituración".

En caso de que el Comprador no cumpla con las Obligaciones de Escrituración, el Vendedor, por una sola ocasión, concederá al Comprador un plazo adicional para cumplir con la totalidad de dichas obligaciones, el cual hará saber al Comprador mediante un segundo aviso de escrituración enviado al correo electrónico o al domicilio del Comprador señalados en la declaración **2.3** de este Contrato (el "Segundo Aviso de Escrituración"). Las Partes acuerdan que en el evento de que el Comprador no cumpla con todas las Obligaciones de Escrituración en la fecha señalada en el Segundo Aviso de Escrituración, el Vendedor podrá rescindir el presente Contrato en términos de la cláusula **10** del mismo.

3.2. Derecho de Propiedad sobre el Lote

Por virtud de la celebración del Contrato Definitivo de Compraventa, el Fiduciario, por instrucciones del Vendedor, transmitirá la plena propiedad del Lote a favor del Comprador libre de cualquier gravamen, embargo o limitación en su uso o dominio y al corriente en el pago de todos los impuestos y contribuciones, así como de todos los servicios, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda.

Las Partes acuerdan que dicha transmisión se realizará **Ad-Corpus**, es decir, que las medidas que aparecen en los planos del Lote son solamente aproximadas y que, por lo tanto, no serán utilizadas para ningún tipo de ajuste en el Precio del Lote, ni en su contra ni a su favor.

3.3. Saneamiento para el Caso de Evicción

El Vendedor en este acto se obliga expresa e irrevocablemente frente al Comprador a responder en cualquier caso de la evicción que sufra el Comprador con respecto al Lote en cualquier momento de manera posterior a la fecha de firma del Contrato Definitivo de Compraventa.

Para los efectos de esta cláusula, se entenderá por "evicción" la privación que sufra el Comprador del Lote mediante sentencia judicial que cause ejecutoria en razón de un mejor derecho de cualesquier terceros sobre el Lote, anterior a la fecha de firma del presente Contrato, incluyendo la rectificación de medidas de predios o lotes colindantes.

4. Entrega del Lote

4.1. Fecha de Entrega

El Vendedor se obliga a entregar la posesión material y jurídica del Lote al Comprador, junto con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, en el día y hora que las Partes hubieran pactado de común acuerdo (la "Fecha de Entrega del Lote"); en la inteligencia, sin embargo, que el acto de entrega deberá realizarse, a más tardar, dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha efectiva de firma del Contrato Definitivo de Compraventa.

4.2. Atraso en la Entrega del Lote

- i. **Por Causas Imputables al Vendedor.-** En caso de que, por causas imputables al Vendedor, el acto de entrega del Lote no se lleve a cabo en la Fecha de Entrega del Lote, el Vendedor le pagará al Comprador la cantidad mensual, o la parte proporcional, según corresponda, de **MXN\$10,000 (Diez Mil Pesos 00/100 M.N.)** por concepto de pena convencional (la "Pena por Atraso en la Entrega"), la cual se generará desde el día siguiente a la Fecha de Entrega del Lote y hasta el día en que, efectivamente, el Vendedor entregue al Comprador la posesión física del Lote.

- ii. **Por Causas Imputables al Comprador.-** En caso de que, por causas imputables al Comprador, el acto de entrega del Lote no se lleve a cabo en la Fecha de Entrega del Lote, el Vendedor suscribirá por sí mismo el Acta de Entrega del Lote en presencia de un notario público, y se considerará que el Comprador recibió a su entera satisfacción la posesión jurídica del Lote para todos los efectos legales a que haya lugar.

4.3. Procedimiento de Entrega del Lote

- i. **Firma del Acta de Entrega.-** Estando presentes el Comprador y el Vendedor en el acto de entrega de la posesión del Lote, el Comprador revisará que el Lote se adecue a las Especificaciones del Lote que se describen en el **Anexo 03 "Especificaciones del Lote"**.

En caso de que, después de la revisión señalada en el párrafo inmediato anterior, el Comprador estuviera de acuerdo, de manera general, con las condiciones reales del Lote, las Partes firmarán el acta de entrega-recepción del Lote (el "Acta de Entrega del Lote"). En este supuesto, el representante del Vendedor hará entrega real, material y jurídica del Lote al Comprador y, a partir de ese momento, el Comprador será el legal poseedor del Lote para todos los efectos legales a que haya lugar. No obstante lo anterior, si se presentaran discrepancias y/o defectos menores en el Lote que no afecten o impidan el uso y disfrute normal del Lote por parte del Comprador, entonces dichas Discrepancias Menores se asentarán en el Acta de Entrega del Lote y el Vendedor deberá corregirlas en un plazo máximo de 10 (diez) días hábiles, tratando, en la medida de lo posible, de no impedir o estorbar el uso y disfrute del Lote por parte del Comprador.

Las Partes acuerdan que el hecho de que se presenten Discrepancias Menores, no da derecho al Comprador de reclamar al Vendedor cantidad alguna por concepto de penalidad.

- ii. **Discrepancias Mayores.-** Ahora bien, en el evento de que, durante el acto de entrega del Lote, el Comprador detectara discordancias y/o defectos mayores entre las condiciones reales del Lote y las Especificaciones del Lote -siempre que éstas no obedezcan a variaciones normales del proyecto o por cambios estructurales en el mismo- las cuales impidan el uso y disfrute pleno del Lote por parte del Comprador (las "Discrepancias Mayores"), entonces las Partes, en lugar del Acta de Entrega del Lote, suscribirán un acta en la que se asentarán claramente dichas Discrepancias Mayores, así como la fecha compromiso para que el Vendedor, sin ninguna responsabilidad, sanción o penalidad, las corrija (el "Acta de Discrepancias Mayores"), de acuerdo con lo siguiente:

- a. Si se tratara de discrepancias o defectos cuyo arreglo o adecuación dependiera exclusivamente del Vendedor, éste contará para ello con un plazo máximo de 30 (treinta) días hábiles contados a partir de la fecha de firma del Acta de Discrepancias Mayores para corregirlas.
- b. Si el arreglo de las discrepancias o defectos dependiera de un tercero proveedor o contratista del Vendedor, entonces éste contará con un plazo máximo de 45 (cuarenta y cinco) días hábiles contados a partir de la fecha de firma del Acta de Discrepancias Mayores para corregirlas.

Después de reparadas las Discrepancias Mayores de acuerdo con lo indicado por las Partes en el Acta de Discrepancias Mayores, el Vendedor notificará tal circunstancia por escrito al Comprador, señalando fecha y hora para llevar a cabo, de nueva cuenta, la revisión del Lote. Si, efectivamente, después de esta revisión el Comprador observara que las Discrepancias Mayores fueron corregidas y, por lo tanto, que el Lote se adecua a las Especificaciones del Lote, entonces las Partes firmarán el Acta de Entrega del Lote y procederán de acuerdo con lo señalado en inciso "i" de esta cláusula **4.3**.

Ahora bien, en caso de que el Vendedor no reparara las Discrepancias Mayores en los plazos indicados en los sub-incisos "a" y "b" del inciso "ii" de esta cláusula **4.3**, entonces el Vendedor le pagará al Comprador la cantidad mensual, o la parte proporcional, según corresponda, de **MXN\$5,000.00 (Cinco Mil Pesos 00/100 M.N.)** por concepto de pena convencional (la "Pena por Discrepancias"), la cual se generará desde el día siguiente a la conclusión del plazo de que se trate y hasta el día en que, efectivamente, el Vendedor hubiera reparado las Discrepancias Mayores.

4.4. Obligaciones Relacionadas con el Lote

- i. **Gastos del Lote.-** Las Partes convienen de mutuo acuerdo que, a partir de la fecha de firma del Acta de Entrega del Lote o de la Fecha de Firma del Contrato Definitivo (lo que suceda primero), los siguientes gastos

relacionados con Lote correrán por cuenta exclusiva del Comprador: **(a)** el pago de cualesquiera impuestos, derechos o contribuciones que lo graven; y **(b)** el pago de cualesquiera servicios necesarios para el normal funcionamiento del Lote.

ii. Obligaciones con el Condominio. - El Comprador, en su carácter de futuro condómino del Condominio, se obliga en este acto a:

- a. Cumplir y acatar el reglamento del régimen de propiedad en condominio del Condominio, así como su reglamento interno que, en la fecha de firma del Contrato Definitivo de Compraventa, le entregue el Vendedor.
- b. Pagar las cuotas anticipadas de mantenimiento del Condominio que señale el Vendedor y/o la compañía de administración contratada por el Vendedor (las "Cuotas del Condominio"), sin perjuicio de lo que en su momento determine la asamblea de condóminos sobre el particular.
- c. Pagar al Vendedor, por concepto de anticipo de Cuotas del Condominio, la cantidad que se indica en el **Numeral 5.1 de la Hoja de Datos** (el "Anticipo de las Cuotas del Condominio") junto con el pago de la Primer Exhibición que se señala en el **Numeral 3.5 de la Hoja de Datos**. En caso de no hacerlo, se generarán intereses moratorios sobre el Anticipo de las Cuotas del Condominio en términos de la cláusula **2.5** de este Contrato.

5. Fallecimiento del Comprador

En caso de que el Comprador fallezca de manera previa a la celebración del Contrato Definitivo de Compraventa, las personas que hubieran adquirido legalmente la calidad de herederos o legatarios del Comprador y, en tal virtud, los derechos y obligaciones del Comprador derivados del presente Contrato (los "Herederos"), serán quienes, habiendo en su caso cumplido en su totalidad las obligaciones pendientes de cumplimiento a cargo del Comprador bajo el presente Contrato, en específico las de pago, tendrán derecho a firmar el Contrato Definitivo de Compraventa mediante el cual adquirirán la propiedad del Lote. Para efectos de lo anterior, se deberá seguir el siguiente procedimiento:

- i. Las personas que, de conformidad con el testamento del Comprador o que conforme a las reglas de la sucesión legítima, hayan sido designadas o tengan derecho a ser reconocidas como herederos o legatarios del Comprador y que, por lo mismo, eventualmente adquirirán los derechos de éste derivados del presente Contrato (los "Probables Herederos"), deberán, dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales a que hubiera tenido lugar el fallecimiento del Comprador, comunicar tal circunstancia al Vendedor mediante un escrito firmado por todos los interesados, en el que, además, manifiesten su interés en adquirir los derechos y dar cumplimiento a las obligaciones del Comprador (el "Aviso de Defunción"). Asimismo, deberán acompañar al Aviso de Defunción copia de la siguiente documentación: **(a)** certificado de defunción del Comprador; **(b)** de su testamento (en caso de sucesión testamentaria); **(c)** de las identificaciones oficiales de los interesados; y **(d)** del ejemplar del presente Contrato que hubiera estado en poder del Comprador.
- ii. Dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la recepción del Aviso de Defunción por parte del Vendedor, y siempre y cuando la documentación del Aviso de Defunción hubiera estado completa y correcta, el Vendedor deberá informar a los Probables Herederos el estado de cuenta del presente Contrato, en el que se señale el monto total de los pagos a cuenta del Precio del Lote que hubiera realizado el Comprador antes de su fallecimiento, así como, en su caso, los pagos del Precio del Lote pendientes de realizar y las fechas de su vencimiento (el "Estado de Cuenta").
- iii. En el supuesto de que el Estado de Cuenta refleje que, a la fecha del Aviso de Defunción, existen Exhibiciones pendientes de pago (el "Saldo Insoluto"), la obligación de cubrir las por parte de los Probables Herederos se generará hasta el momento en que, de conformidad con el inciso "**v**" siguiente, acrediten legalmente ante el Vendedor su carácter de Herederos, lo cual no generará costo financiero alguno para los Probables Herederos ni para los Herederos.
- iv. Si, por el contrario, el Estado de Cuenta refleja que el Precio del Lote fue cubierto en su totalidad por el Comprador antes de su fallecimiento, los Probables Herederos, habiendo acreditado ante el Vendedor en términos del inciso "**v**" siguiente su calidad de Herederos, podrán firmar el Contrato Definitivo de Compraventa, siguiendo para tal efecto el procedimiento señalado en la cláusula **3.1**.

- v. Para acreditar la calidad de Herederos ante el Vendedor y, por lo mismo, para tener derecho a suscribir el Contrato Definitivo de Compraventa (siempre y cuando el precio del Lote hubiera estado cubierto en su totalidad), los Probables Herederos, dentro de los 12 (doce) meses siguientes al fallecimiento del Comprador, deberán acreditar fehacientemente ante el Vendedor tal carácter mediante los documentos notariales o judiciales, según sea el caso, en los que: **(a)** se les reconozca el carácter de Herederos; y **(b)** conste la adjudicación a su favor de, entre otros, los derechos y obligaciones del Comprador derivados del presente Contrato.
- vi. En caso de que, de conformidad con el Estado de Cuenta, hubiera un Saldo Insoluto del Precio del Lote, los Probables Herederos -habiendo acreditado fehacientemente ante el Vendedor su carácter de Herederos- junto con el Vendedor, deberán suscribir un convenio modificadorio al presente Contrato, en el que, por una parte, se les reconozca legalmente como parte del mismo y, por la otra, en el que se reprogramen las fechas para el pago del Saldo Insoluto.
- vii. Si los Probables Herederos incumplieran con la obligación de: **(a)** generar el Aviso de Defunción dentro del plazo señalado en el inciso "i" de esta cláusula; o bien **(b)** habiendo generado el Aviso de Defunción en tiempo, no acreditaran su carácter de Herederos dentro del plazo señalado en el inciso "v" de esta cláusula, entonces el Vendedor podrá dar por terminado el presente Contrato anticipadamente sin ninguna responsabilidad y sin necesidad de resolución judicial, generándose inmediatamente las siguientes consecuencias legales: **(a)** el Lote se reintegrará al inventario de ventas del Vendedor y, por lo mismo, éste lo podrá vender a cualquier tercero; y **(b)** el Vendedor deberá reembolsar exclusivamente a las personas que en su momento acrediten su carácter de Herederos, los pagos a cuenta del Precio del Lote que hubiera realizado en vida el Comprador, menos cualquier gasto administrativo en que hubiera incurrido el Vendedor en virtud de la venta del Lote (comisiones pagadas a representantes de ventas) o de la terminación anticipada del presente Contrato. La devolución de cualquier cantidad a los Herederos no generará ningún costo financiero o penalidad a cargo del Vendedor.

6. Cesión de Derechos

6.1. Del Vendedor

El Vendedor podrá ceder la totalidad de sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato a cualquiera de sus empresas relacionadas en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato sin necesidad de autorización por parte del Comprador; sin embargo, sí deberá darle aviso por escrito dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que la cesión en cuestión se hubiera perfeccionado.

En este sentido, las Partes acuerdan que la contratación de cualquier contratista, proveedor o prestador de servicio, sea persona física o moral por parte del Vendedor, no se considerará como cesión de derechos y obligaciones, ya que, en tal caso, el Vendedor seguirá siendo responsable frente al Comprador por el Lote y su conformidad con las Especificaciones del Lote.

- 6.2. **Del Comprador.** - El Comprador no podrá ceder y/o transferir parte o la totalidad de sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato a ningún tercero.

7. Prevención de Lavado de Dinero

7.1. Actividad Vulnerable y Normatividad Aplicable

Las Partes manifiestan tener pleno conocimiento de que la operación objeto del presente Contrato (la "Operación"), debido a su naturaleza y monto, es considerada como una "actividad vulnerable" por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (en lo sucesivo, la "Ley PLD"), ley que es de orden público, interés social y de observancia general en los Estados Unidos Mexicanos, por lo tanto, la Operación está regulada por, y las Partes deberán cumplir con, las disposiciones de dicho ordenamiento jurídico, así como con las del Reglamento de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (en lo sucesivo, el "Reglamento") y con las de las Reglas de Carácter General a que se refiere la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (en lo sucesivo, las "Reglas") (en lo sucesivo, para efectos de esta cláusula, a la Ley PLD, al Reglamento y a las Reglas se les denominará conjuntamente como las "Disposiciones PLD"). Asimismo, las Partes manifiestan conocer a detalle el contenido, alcance y obligaciones a su respectivo cargo derivadas de las Disposiciones PLD.

7.2. Origen de los Recursos

El Comprador manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que los recursos económicos o financieros con los que cumplirá con sus obligaciones de pago derivadas del presente Contrato, son propios y de procedencia lícita, de actos de buena fe y derivados de la realización de su actividad económica; por lo tanto, no están relacionados o vinculados con hechos ilícitos o delitos, ni han sido instrumento, objeto o producto de hechos ilícitos o delitos, ni han sido utilizados o destinados a ocultar o mezclar bienes producto de hechos ilícitos o delitos, no están siendo utilizados en la comisión de hechos ilícitos o delitos por terceros, ni son producto de delitos patrimoniales o de delincuencia organizada.

7.3. Relación de Negocios

Para efectos de la fracción II del artículo 18 de la Ley PLD, las Partes manifiestan que ni la Operación ni la celebración del presente Contrato constituyen entre ellas una "relación de negocios" (según dicho término se define en la fracción XII del artículo 3º de la Ley PLD), por lo tanto, el Vendedor no recibe, ni tendrá obligación de solicitar, ni el Comprador entrega, ni tendrá obligación de entregar, información sobre su actividad u ocupación cotidiana.

7.4. Beneficiario Controlador

Para efectos de la fracción III del artículo 18 de la Ley PLD, el Comprador manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que no tiene conocimiento de la existencia o intervención en la Operación ni en el presente Contrato, de manera directa o indirecta, de ningún "Beneficiario Controlador" (según dicho término se define en la fracción III del artículo 3º de la Ley PLD), y que actúa por su propio derecho e interés, toda vez que es el propio Comprador quien obtendrá el beneficio de la Operación y quien, en última instancia, ejercerá los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento y disposición del Lote.

Ahora bien, en caso de que el Vendedor, con posterioridad a la fecha de celebración del presente Contrato, detectara que, contrario a lo manifestado por el Comprador en el párrafo inmediato anterior, efectivamente algún Beneficiario Controlador tuviera algún interés, participación o beneficio de o en la Operación, entonces el Vendedor tendrá derecho a rescindir el presente Contrato en términos de su cláusula **10** y dará aviso de tal omisión a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en términos de las Disposiciones PLD.

No obstante lo anterior, en caso de que con posterioridad a la fecha de celebración del presente Contrato - pero siempre durante su vigencia- por cualquier circunstancia superviniente surgiera la necesidad de que algún Beneficiario Controlador interviniera en la Operación o en el presente Contrato por medio del Comprador, o bien, este último dejara de actuar en nombre, derecho e interés propios y comenzara a hacerlo en representación de los beneficios e intereses de dicho Beneficiario Controlador, entonces el Comprador deberá notificar tal circunstancia por escrito al Vendedor con cuando menos 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha en que el Beneficiario Controlador comenzará a tener cualquier interés o beneficio en la Operación, debiendo acompañar a dicha notificación los datos del Beneficiario Controlador y, en caso de tenerla, la documentación oficial que permita identificarlo.

7.5. Pagos Realizados por Terceros

Sin perjuicio de lo señalado en la cláusula **7.2** de este Contrato, en caso de que el Comprador, por cualquier circunstancia requiera realizar cualquier pago a su cargo derivado del presente Contrato o de la Operación por conducto de cualquier tercero ajeno al presente Contrato, ya sea persona física o moral, el Comprador primero deberá solicitar por escrito la autorización del Vendedor, debiendo acompañar a dicha solicitud los datos y la documentación oficial que permita identificar plenamente al tercero que realizará el pago de que se trate a nombre del Comprador, así como la documentación y/o los instrumentos legales que acrediten fehacientemente la relación jurídica entre el Comprador y el tercero, por virtud de la cual este último está realizando el pago de que se trate en nombre del Comprador.

En tal virtud, las Partes acuerdan que cualquier pago relacionado con la Operación o con el presente Contrato que realice cualquier tercero en nombre y por cuenta del Comprador en contravención a lo dispuesto en esta cláusula, será rechazado por el Vendedor y, por lo tanto, no será considerado como parte del pago del Precio del Lote. En este caso, el Vendedor deberá devolver a dicho tercero la cantidad de que se trate por la misma vía en que la hubiera recibido; además, se generarán los intereses moratorios que correspondan a cargo del

Comprador por atraso en el pago del Precio del Lote, de acuerdo con lo establecido en la cláusula **2.5** del presente Contrato.

7.6. Pagos en Efectivo

En cumplimiento de la fracción I del artículo 32 de la Ley PLD, el Comprador reconoce y acepta que sólo podrá dar cumplimiento a sus obligaciones de pago conforme al presente Contrato mediante el uso de monedas y billetes en moneda nacional o divisas, o bien, a través de depósitos en efectivo, hasta por una cantidad equivalente a 8,025 (ocho mil veinticinco) Unidades de Medida de Actualización ("UMA") al día en que se realice el pago de que se trate; por tal motivo, el pago de cualquier cantidad adicional a dicho límite realizado mediante el uso de monedas y billetes en moneda nacional o divisas, o bien, a través de depósitos en efectivo, será rechazado por el Vendedor, quien deberá devolver el mismo al Comprador y dar aviso de tal circunstancia a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

7.7. Sanciones

El Comprador manifiesta ser sabedor de las sanciones de carácter penal y económico que impone el artículo 62 de la Ley PLD a quien: **(i)** proporcione de manera dolosa a quienes deban dar Avisos (según dicho término se define en la fracción II del artículo 3º de la Ley PLD): información, documentación, datos o imágenes que sean falsos, o sean completamente ilegibles, para ser incorporados en aquellos Avisos; y **(ii)** de manera dolosa, modifique o altere información, documentación, datos o imágenes a ser incorporados en los Avisos.

7.8. Incumplimiento de las Obligaciones de PLD

En caso de que el Comprador incumpla con cualquiera de sus obligaciones en materia de prevención de lavado de dinero en términos de la cláusula **7** de este Contrato, o bien, de las Disposiciones PLD, incluyendo la declaración o manifestación en falsedad de cualquier dato o información, el Vendedor procederá de la siguiente manera: **(i)** rescindirá el presente Contrato en términos de la cláusula **10** del presente Contrato; y **(ii)** dará Aviso a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público del incumplimiento o violación de las Disposiciones PLD en que hubiera incurrido el Comprador.

7.9. Indemnización

Con independencia de las sanciones previstas en las Disposiciones PLD y del derecho de rescindir el presente Contrato que le asiste al Vendedor, el Comprador se obliga a sacar en paz y a salvo y a indemnizar al Vendedor por cualesquiera pérdidas, responsabilidades, reclamaciones, demandas, denuncias, daños o gastos (incluyendo honorarios razonables y documentados de abogados) de que sea objeto o incurra el Vendedor por motivo de cualquier incumplimiento del Comprador a sus obligaciones en materia de prevención de lavado de dinero derivados del presente Contrato en términos de las Disposiciones PLD.

8. Protección de Datos Personales

En cumplimiento de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, el Vendedor será el responsable de la obtención, acceso, uso, manejo, aprovechamiento, transferencia, disposición, divulgación o almacenamiento de los datos personales que el Comprador le proporcione al Vendedor en relación con, o derivado de, el presente Contrato, en términos del aviso de privacidad que el Vendedor tiene publicado en el siguiente sitio de Internet: <https://simca.mx/avisoprivacidad.pdf>.

9. Terminación Anticipada

9.1. Por parte del Vendedor

El Vendedor, por así convenir a sus intereses, podrá terminar anticipadamente este Contrato en cualquier tiempo desde la Fecha de Firma y hasta los 06 (seis) meses siguientes a la misma, sin necesidad de pagar la Pena Convencional por Terminación Anticipada [según dicho término se define en la cláusula **9.2(iii)**], sujetándose, para tal efecto, a lo siguiente:

- i. El Vendedor deberá enviar al Comprador un aviso por escrito informándole la fecha a partir de la cual se dará por terminado anticipadamente el presente Contrato (el "Aviso de Terminación Anticipada del Vendedor").

Junto con dicho aviso, el Vendedor enviará al Comprador el respectivo convenio de terminación anticipada ya firmado por el representante legal del Vendedor, para que el Comprador lo firme y lo devuelva al Vendedor dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la recepción del Aviso de Terminación Anticipada del Vendedor.

- ii. En el convenio de terminación anticipada, entre otros términos y condiciones propios de dicha clase de instrumentos jurídicos, se establecerá la obligación del Vendedor de devolver al Comprador, en un plazo máximo de 10 (diez) días hábiles contados a partir de la fecha de firma de dicho convenio, la totalidad de los pagos que éste hubiera realizado en favor del Vendedor a cuenta del Precio del Lote, así como el Anticipo de las Cuotas del Condominio. La devolución de dichas cantidades se hará mediante los mismos métodos en que fueron pagadas por el Comprador al Vendedor.

Al respecto, en este acto el Comprador reconoce y acepta que la obligación del Vendedor de hacer la devolución a que se refiere este inciso "ii" se generará hasta que el convenio modificatorio respectivo haya sido firmado por ambas Partes y en los términos establecidos en el mismo.

9.2. Por parte del Comprador

El Comprador, por así convenir a sus intereses, podrá terminar anticipadamente este Contrato en cualquier tiempo desde la Fecha de Firma y hasta antes de la fecha de firma del Contrato Definitivo de Compraventa, sujetándose, para tal efecto, a lo siguiente:

- i. El Comprador deberá enviar al Vendedor un aviso por escrito informándole la fecha a partir de la cual se dará por terminado anticipadamente el presente Contrato (el "Aviso de Terminación Anticipada del Comprador").
- ii. Recibido el Aviso de Terminación Anticipada del Comprador, el Vendedor deberá preparar y enviar al Comprador, dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la recepción del Aviso de Terminación Anticipada del Comprador, el respectivo convenio de terminación anticipada ya firmado por el representante legal del Vendedor, para que el Comprador lo firme y lo devuelva al Vendedor dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a su recepción.
- iii. En el convenio de terminación anticipada, entre otros términos y condiciones propios de dicha clase de instrumentos jurídicos, se establecerá la obligación del Vendedor de devolver al Comprador, en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles contados a partir de la fecha en que el Vendedor hubiera vendido de nueva cuenta el Lote a cualquier tercero, la totalidad de los pagos que el Comprador hubiera realizado en favor del Vendedor a cuenta del Precio del Lote, así como el Anticipo de las Cuotas del Condominio, menos una cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) del Precio del Lote por concepto de pena convencional (la "Pena Convencional por Terminación Anticipada"). La devolución de dichas cantidades se hará mediante los mismos métodos en que fueron pagadas por el Comprador al Vendedor.

Al respecto, en este acto el Comprador reconoce y acepta que la obligación del Vendedor de hacer la devolución a que se refiere este inciso "iii" se generará hasta que el convenio modificatorio respectivo haya sido firmado por ambas Partes y en los términos establecidos en el mismo.

Ahora bien, en caso de que el importe de todas las cantidades pagadas por el Comprador bajo el presente Contrato no alcanzara para cubrir el monto de la Pena Convencional por Terminación Anticipada, el Comprador deberá pagar la diferencia al Vendedor en un plazo máximo de 30 (treinta) días naturales, contados a partir de la fecha de firma del convenio de terminación anticipada.

10. Rescisión

10.1. Incumplimiento

El incumplimiento por cualquiera de las Partes a cualquier obligación a su cargo de conformidad con el presente Contrato, será causa de rescisión del mismo sin necesidad de resolución judicial y sin responsabilidad para la parte afectada; bastando para ello que, ante cualquier causal de rescisión señalada en la cláusula 10.2 siguiente, la parte afectada exija por escrito a la parte incumplida el cumplimiento de la obligación de que se trate, otorgándole un plazo de 15 (quince) días contados a partir de la recepción de la comunicación para que, si la naturaleza de la obligación incumplida lo permite, dé cumplimiento cabal a dicha obligación incumplida. En el evento de que, transcurrido el plazo antes señalado, la parte incumplida no

hubiere cumplido la obligación en cuestión a entera satisfacción de la parte afectada, o bien, si por la naturaleza del incumplimiento de que se trate éste no pudiera ser física o legalmente subsanado, operará de pleno derecho la rescisión del presente Contrato.

10.2. Causales de Rescisión

- i. **Rescisión por parte del Vendedor:** Las Partes convienen que el Vendedor podrá iniciar el procedimiento de rescisión del presente Contrato en caso de que el Comprador incurra en cualesquiera de las siguientes causales:
 - a. Si el Comprador se retrasa en cualquiera de los pagos a su cargo bajo el presente Contrato, incluido el pago del Anticipo de Cuotas del Condominio, y permanece en mora por más de 45 (cuarenta y cinco) días naturales contados a partir de la fecha original de vencimiento del pago en cuestión.
 - b. Si el Comprador no cumple con cualquiera de sus Obligaciones de Escrituración señaladas en la cláusula **3.1** de este Contrato.
 - c. Si el Comprador cede cualquiera de sus derechos y obligaciones contenidos en el presente Contrato en contravención a la dispuesto en la cláusula **6.2** del presente Contrato.
 - d. Si el Comprador incumple cualquiera de sus obligaciones en materia de prevención de lavado de dinero señaladas en la cláusula **7** de este Contrato, o bien, cualquiera de sus manifestaciones realizadas en la misma resulta falsa o incorrecta.
 - e. Si cualquiera de las declaraciones del Comprador en este Contrato resultan falsas o fueron pronunciadas incorrectamente con dolo por parte del Comprador.
 - f. En general, por el incumplimiento por parte del Comprador a cualquiera de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.
- ii. **Rescisión por parte del Comprador:** Las Partes convienen que el Comprador podrá iniciar el procedimiento de rescisión del presente Contrato en caso de que el Vendedor incurra en cualesquiera de las siguientes causales:
 - a. Si el Vendedor no terminara la urbanización del Lote dentro de la Prórroga de la Fecha de Terminación, en términos de la cláusula **1.3** de este Contrato.
 - b. Si, una vez cumplidas las obligaciones de pago a cargo del Comprador conforme al presente Contrato y satisfechos todos los requisitos necesarios para la firma del Contrato Definitivo de Compraventa, el Vendedor se negara a firmar el Contrato Definitivo de Compraventa, o bien, el Vendedor no entregara al notario público toda la documentación necesaria para celebrar dicho Contrato Definitivo de Compraventa.
 - c. Si cualquiera de las declaraciones del Vendedor en este Contrato resultan falsas o fueron pronunciadas incorrectamente con dolo por parte del Vendedor.
 - d. En general, por el incumplimiento por parte del Vendedor de cualquiera de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato, a menos que dicho incumplimiento obedezca a un evento de Caso Fortuito o Fuerza Mayor (según se define en la cláusula **11** de este Contrato).

10.3. Efectos de la Rescisión

i. En caso de rescisión por parte del Vendedor:

En caso de que el Vendedor rescindiera el presente Contrato en términos de la cláusula **10.1** anterior, el Comprador deberá pagarle, por concepto de pena convencional por los daños y perjuicios causados, la cantidad de **MXN\$250,000.00 (Doscientos Cincuenta Mil Pesos M.N.)** ("Pena Convencional por Rescisión"). Para efectos del pago de la Pena Convencional por Rescisión, en caso de que las cantidades que hubiera pagado el Comprador al Vendedor por concepto de Precio del Lote o por Anticipo de Cuotas del Condominio fueran suficientes, el Comprador acepta que el Vendedor podrá cobrarse de dichas cantidades el monto de la Pena Convencional por Rescisión, debiendo éste devolver al Comprador la diferencia entre los

pagos realizados por el Comprador bajo este Contrato y el monto de la Pena Convencional por Rescisión, en un plazo que no excederá de 60 (sesenta) días hábiles contados a partir de la fecha en que el Vendedor hubiera vendido a cualquier tercero Lote. Ahora bien, en caso de que el importe de todas las cantidades pagadas por el Comprador bajo el presente Contrato no alcanzara para cubrir el monto de la Pena Convencional por Rescisión, el Comprador deberá pagar la diferencia al Vendedor en un plazo máximo de 30 (treinta) días hábiles, contados a partir de la fecha de rescisión del presente Contrato.

ii. En caso de rescisión por parte del Comprador:

En caso de que el Comprador rescindiera el presente Contrato en términos de la cláusula **10.1** anterior, el Vendedor deberá pagarle la Pena Convencional por Rescisión y, de igual manera, deberá devolverle todas las cantidades pagadas por el Comprador bajo el presente Contrato en un plazo máximo de 30 (treinta) días hábiles contados a partir de la fecha de rescisión del presente Contrato, renunciando el Comprador a exigirle al Vendedor cualquier interés sobre la Pena Convencional por Rescisión y/o sobre la devolución antes señalada.

11. Cláusulas Generales

11.1. Caso Fortuito o Fuerza Mayor

Para efectos de este Contrato, el término "Caso Fortuito o Fuerza Mayor" significa el acontecimiento proveniente de la naturaleza o del hombre, caracterizado por ser imprevisible, inevitable, irresistible, insuperable, ajeno a la voluntad de las Partes y que imposibilita el cumplimiento de todas o alguna de las obligaciones previstas en el presente Contrato, e incluye, sin limitación, tormentas, inundaciones, disturbios, huracanes, temblores, incendios, sabotaje, agitación civil o disturbios civiles, inseguridad extrema en la zona del Condominio, retrasos de proveedores de materiales de construcción, interferencia o actos de las autoridades civiles o militares, actos de guerra (declarados o no declarados), hostilidades armadas u otra calamidad nacional o internacional, uno o más actos de terrorismo y crisis económicas en el país.

Si el cumplimiento del presente Contrato o cualquier obligación aquí establecida no puede ser realizada o se ve substancialmente restringida o impedida con motivo de un evento de Caso Fortuito o Fuerza Mayor, la parte afectada, mediante aviso por escrito a la otra parte, será excusada de su cumplimiento en la misma medida y por el mismo periodo que dure tal impedimento, restricción o interferencia. La parte afectada deberá utilizar sus esfuerzos razonables para evitar o remover la causa que le impida cumplir con sus obligaciones y deberá continuar con el cumplimiento de las mismas una vez que las causas que originen la imposibilidad dejen de existir.

11.2. Comunicaciones y Domicilios

Todas las notificaciones, comunicaciones, avisos o requerimientos entre las Partes en relación con, o derivadas de, el presente Contrato, deberán hacerlas, según corresponda, en cualquiera de los domicilios convencionales señalados, respectivamente, por cada una de ellas en la sección de declaraciones del presente Contrato. En caso de cambiar de domicilio, las Partes deberán comunicarlo a la otra parte por escrito con una anticipación de 15 (quince) días naturales a la fecha en que opere dicho cambio. De no dar aviso, las notificaciones realizadas en términos de la presente cláusula a los domicilios originales, se tendrán por válidas.

En caso de que al momento de realizarse las notificaciones comunicaciones, avisos o requerimientos no se encuentren presentes las Partes en los domicilios señalados, dichas notificaciones, comunicaciones, avisos o requerimientos se podrán entender con cualquier persona que se encuentre en dichos domicilios, con el único requisito de que no tenga incapacidad o impedimento legal. En caso de que no se encuentre nadie en dichos domicilios, la notificación, comunicación, aviso o requerimiento por escrito se podrá fijar en la puerta o en cualquier otro lugar visible del domicilio, o bien, de ser posible, ser depositado en el interior del domicilio por cualquier acceso.

Siempre que las notificaciones, comunicaciones, avisos y requerimientos que se hagan las Partes se realicen conforme a la presente cláusula y demás disposiciones relativas de este instrumento, se tendrán por bien hechos y surtirán todos sus efectos jurídicos.

Independientemente de lo anterior, las Partes están de acuerdo en que se les podrán realizar válidamente cualquier notificación, comunicación, aviso o requerimiento, ya sea de índole judicial o extrajudicial, relativos al presente instrumento, mediante correo electrónico a sus respectivas direcciones de correo electrónico señaladas en la sección de declaraciones del presente Contrato. En tal caso, el tiempo y el lugar de recepción de la notificación, comunicación, aviso o requerimiento de que se trate se determinarán conforme a lo siguiente: **(i)** se tendrán por recibidos por el destinatario desde el mismo momento en que sean enviados por el remitente a la mencionada cuenta de correo electrónico; y **(ii)** se tendrán por recibidos por el destinatario en su domicilio convencional señalado en el presente instrumento.

11.3. Acuerdo Total

El presente Contrato constituye el acuerdo total celebrado entre las Partes en relación con el objeto del mismo, y deja sin efecto cualquier acuerdo, declaración y entendimiento previo celebrado entre la Partes en relación con dicho objeto. No existen otros términos, obligaciones, deberes, declaraciones o condiciones en relación con el objeto del presente Contrato que no sean los incluidos en el mismo.

11.4. Modificaciones

Ninguna variación o modificación al presente Contrato, ni renuncia a cualquiera de los términos y disposiciones del mismo, se considerará válida a menos que sea por escrito y firmada por las Partes del presente Contrato.

11.5. Divisibilidad

Ninguna de las cláusulas que forman parte del presente Contrato podrá interpretarse en forma aislada o individual, debiéndose entender el presente Contrato como una unidad. Cuando por disposición judicial o de cualquier otra naturaleza, alguna de las cláusulas del presente Contrato resultase inválida, absoluta o relativamente, tal invalidez no se extenderá al resto de las cláusulas aquí previstas, las cuales se mantendrán en vigor.

11.6. No Renuncia

La falta de cualquiera de las Partes de exigir el estricto cumplimiento de cualquier obligación, acuerdo, término o condición del presente Contrato, o de ejercer cualquier derecho o acción que resulte de algún incumplimiento del mismo, no constituirá una renuncia de sus derechos en términos del presente Contrato (incluyendo los derechos que se derivaren de tal incumplimiento) ni autorizará incumplimiento subsecuente alguno de dichas obligaciones, acuerdos, términos o condiciones. Ninguna obligación, acuerdo, término o condición del presente Contrato y ningún incumplimiento del mismo será renunciado, alterado o modificado excepto por medio de un instrumento por escrito. Ninguna renuncia hecha respecto de cualquier derecho (incluyendo los derechos que se derivaren de cualquier incumplimiento) afectará o alterará el presente Contrato, y cada obligación, acuerdo, término y condición del presente Contrato continuará surtiendo plenos efectos en relación con cualquier otro incumplimiento existente o subsecuente del mismo.

11.7. Anexos

Los Anexos que, debidamente rubricados por las Partes, forman parte integrante del presente Contrato, cuyo contenido se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara para todos los efectos legales, son los siguientes:

Anexo 01	"Condominio"
Anexo 02	"Especificaciones del Condominio"
Anexo 03	"Especificaciones del Lote"
Anexo 04	"Documentación del Comprador"

11.8. Encabezados de las Cláusulas

Las Partes aclaran que los encabezados o títulos de las cláusulas del presente Contrato fueron asentados para facilidad de referencia únicamente, sin que por ello deban utilizarse para interpretar el contenido de las mismas o la voluntad de las Partes.

11.9. Términos Definidos

Las Partes, para facilidad y practicidad en el manejo e interpretación del presente Contrato, han establecido a lo largo del mismo un significado o alcance específico para diversos términos denominados en la práctica jurídica como "términos definidos", mismos que pueden ser identificados por encontrarse escritos, la primera vez a que se hace referencia a ellos: **(i)** con letra mayúscula inicial; **(ii)** estar entre paréntesis; **(iii)** entrecomillados; y **(iv)** subrayados. El significado de dichos términos definidos es el que las Partes han señalado inmediatamente antes de escribirlos por primera vez como ha quedado establecido. Así, después de haber sido definidos, se les podrá identificar a lo largo del presente Contrato por estar escritos con letra mayúscula inicial, sin estar entre paréntesis, comillas ni estar subrayados; ello sin perjuicio de otras palabras que conforme a las reglas gramaticales deban escribirse con letra mayúscula inicial, las cuales tendrán el significado común que les asigna la normatividad aplicable o, en su caso, la Real Academia de la Lengua Española. Todos los términos definidos en el presente Contrato en plural, cuando se usan en singular, se entenderá cualquiera de los elementos incluidos en la definición, considerada individualmente, y viceversa.

11.10. Enlace Comercial del Vendedor

Para cualquier cuestión relacionada con, o derivada de, el presente Contrato y, en específico, para cualquier seguimiento, duda, comentario, queja o sugerencia sobre este instrumento o el Lote que pudiera tener el Comprador, el Vendedor señala como su enlace comercial ante el Comprador a la persona cuyo nombre se indica en el **Numeral 6.1 de la Hoja de Datos**, cuyo correo electrónico es el contenido en el **Numeral 6.2 de la Hoja de Datos**.

El enlace comercial del Vendedor no tendrá facultades legales de representación del Vendedor, por lo que su actuar se limitará a dar seguimiento a las solicitudes que sobre el presente Contrato o el Lote realice el Comprador, no pudiendo suscribir ningún documento de carácter legal en nombre del Vendedor. No obstante lo anterior, el Vendedor podrá en cualquier momento mediante escrito firmado por su respectivo representante legal, sustituir al referido enlace comercial.

11.11. Hoja de Datos

Las Partes acuerdan que la Hoja de Datos debidamente firmada por las Partes que se acompaña al presente Contrato, así como los datos que la misma contiene, son parte integrante de este Contrato y se tienen por reproducidos en cada una de las referencias a dichos datos en el cuerpo del presente Contrato como si a la letra se insertaran para todos los efectos legales a que haya lugar.

11.12. Ley Aplicable y Jurisdicción

Las Partes convienen en que para efectos de la interpretación, cumplimiento y ejecución tanto del presente Contrato como del Contrato Definitivo de Compraventa, regirán las disposiciones aplicables de México y asimismo, expresa e irrevocablemente, convienen sujetarse a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de Mérida, Estado de Yucatán, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros o por la ubicación de sus bienes.

LEÍDO Y ENTENDIDO QUE FUE POR LAS PARTES EL PRESENTE CONTRATO, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD EN 02 (DOS) EJEMPLARES EN LA FECHA DE FIRMA, EN LA CIUDAD SEÑALADA EN EL NUMERAL 1.2 DE LA HOJA DE DATOS.

EL VENDEDOR

Desarrollos SIMCA, S.A.P.I. de C.V.

EL COMPRADOR

[*]

Rodrigo Montalvo Vales
Apoderado

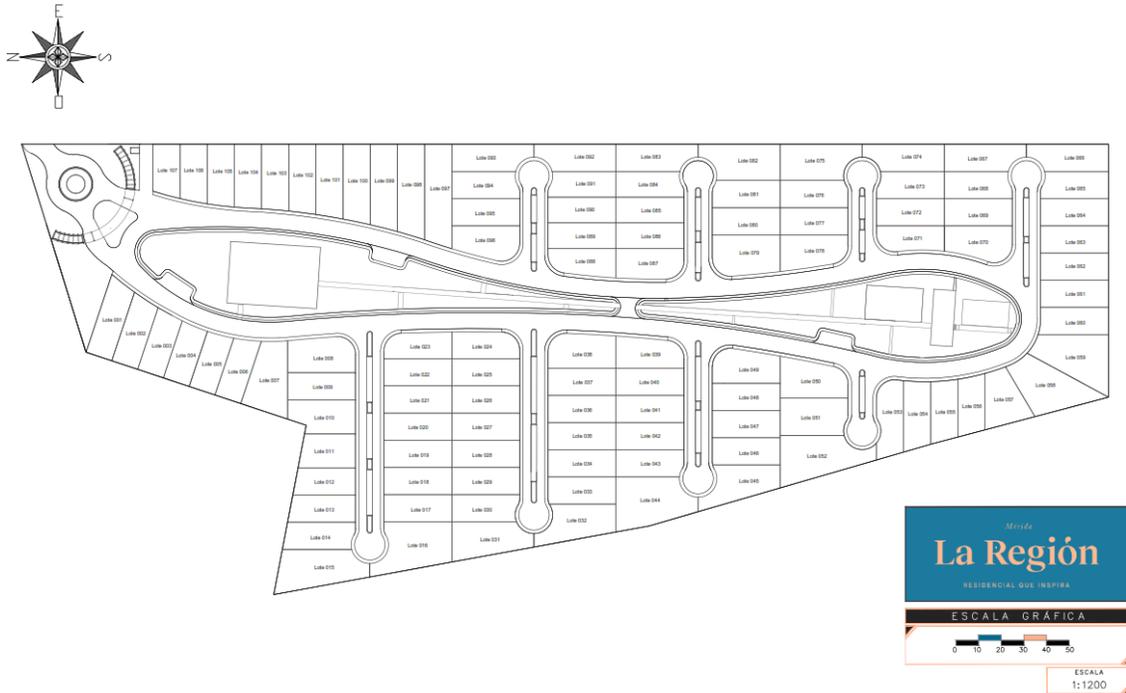
Por su propio derecho

ANEXO 01

"Condominio"

ANEXO 01 "CONDOMINIO" QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE PREVENTA QUE, EN LA FECHA SEÑALADA EN EL NUMERAL 1 DE LA HOJA DE DATOS, CELEBRAN DESARROLLOS SIMCA, S.A.P.I. DE C.V., EN CARÁCTER DE VENDEDOR, Y LA PERSONA FÍSICA CUYOS DATOS SE SEÑALAN EN EL NUMERAL 2 DE LA HOJA DE DATOS, EN CARÁCTER DE COMPRADOR, RESPECTO DEL LOTE RESIDENCIAL CUYOS DATOS SE IDENTIFICAN EN EL NUMERAL 3 DE LA HOJA DE DATOS.

En términos del antecedente 2.1 del Contrato, a continuación, se muestra el Master Plan del Condominio:



El Comprador reconoce y acepta que las especificaciones, medidas y distribuciones contenidas en el presente Anexo son aproximadas y que las mismas podrán presentar algunas variaciones estructurales o no por necesidades del proyecto.

LEÍDO Y ENTENDIDO QUE FUE POR LAS PARTES EL PRESENTE ANEXO, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD EN 02 (DOS) EJEMPLARES EN LA FECHA DE FIRMA, EN LA CIUDAD SEÑALADA EN EL NUMERAL 1.2 DE LA HOJA DE DATOS.

EL VENDEDOR

Desarrollos SIMCA, S.A.P.I. de C.V.

EL COMPRADOR

[*]

Rodrigo Montalvo Vales
 Apoderado

 Por su propio derecho

ANEXO 02

"Especificaciones del Condominio"

ANEXO 02 "ESPECIFICACIONES DEL CONDOMINIO" QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE PREVENTA QUE, EN LA FECHA SEÑALADA EN EL NUMERAL 1 DE LA HOJA DE DATOS, CELEBRAN DESARROLLOS SIMCA, S.A.P.I. DE C.V., EN CARÁCTER DE VENDEDOR, Y LA PERSONA FÍSICA CUYOS DATOS SE SEÑALAN EN EL NUMERAL 2 DE LA HOJA DE DATOS, EN CARÁCTER DE COMPRADOR, RESPECTO DEL LOTE RESIDENCIAL CUYOS DATOS SE IDENTIFICAN EN EL NUMERAL 3 DE LA HOJA DE DATOS.

En términos del antecedente 2.1 del Contrato, en el presente Anexo 02 se señalan las especificaciones generales del Condominio:

ESPECIFICACIONES GENERALES DEL CONDOMINIO



MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO LA REGIÓN

NATURALEZA DEL PROYECTO.

Se trata de un desarrollo residencial en régimen de condominio, denominado "LA REGIÓN". El desarrollo, está formado por 107 lotes residenciales, dentro de un predio con una superficie de 68,193.25 metros cuadrados.

Las superficies de los Lotes varían entre los 269 m2 hasta los 676 m2, esto con la intención de tener variedad de tamaños que se ajusten a las necesidades del cliente.

El desarrollo se encuentra ubicado en el tablaje catastral marcado con el número 44542 de la localidad de Komchén, municipio de Mérida, Yucatán.

Este proyecto no incluye la construcción de las casas, sino que se concreta a realizar la totalidad de la urbanización (vialidad principal, ciclovía, banquetas, red de alumbrado público, red de agua, ductería para la red de voz y datos, barda perimetral, entrada con control de visitantes, y áreas verdes).

El proyecto de urbanización, contempla la construcción de una vialidad principal de carpeta asfáltica, banquetas y guarniciones de concreto, alumbrado público, barda perimetral a 2 mts. de altura, caseta de acceso con control de visitantes, áreas verdes, sistema de riego, red de agua independiente, ductería para la red de voz y datos, parques equipados con andadores, juegos infantiles, bancas y basureros.

Adicionalmente a la urbanización de la totalidad del predio, se construirá un área de uso común que contará con todos los servicios (agua, luz, internet, sanitarios).

El proyecto de uso común, se contempla en un edificio con espacios de recreo con terrazas techadas, además de áreas de servicios complementarios como área de WC's y bodega para mantenimiento. Para el área deportiva, se consideró un área de usos múltiples al aire libre.

De igual forma, se contará con un reglamento de construcción y de condominio muy bien planeado, de tal manera que se cumpla con las reglas establecidas a fin de mantener la armonía y el buen vivir dentro del condominio.

AMENIDADES:

Kids Club
Área de Juegos Infantiles
Área de Juegos para Adultos
Jr's Club
Área de Yoga
Gimnasio
Alberca
Snack Bar
Jardín de Hamacas
Cancha de Fútbol 7
Cancha de Paddle

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS CIVILES A REALIZAR.

1.- DESMONTE Y DESPALME:

Desmonte y Despalme solamente del terreno común por medio de un tractor, consistente en el retiro de material orgánico, retiro de raíces, que resulta inadecuado para construcción, y retirando el material producto del despalme fuera de la obra.

Posteriormente se realiza el trazo con equipo topográfico y se marcan mojoneras de referencia en el área de edificación, así como en áreas exteriores.

2.- VIALIDADES:

El desarrollo contará con vialidad interna.

En términos generales, la construcción de la vialidad incluirá:

- a) Carpeta de Concreto Hidráulico.
- b) Banquetas de concreto
- c) Señalización vial.

3.-OBRAS DE AGUA POTABLE

Para el abastecimiento de agua para la etapa de ocupación de cada lote residencial, habrá una red interna de agua potable con una toma de agua a pie de cada lote del desarrollo.

4.-DRENAJE SANITARIO

Para la descarga de aguas negras y jabonosas de cada lote, cada propietario de lote, deberá instalar un sistema de tratamiento de aguas, que cumpla con las normas de la reglamentación vigente para la recolección de sólidos y deberá darle mantenimiento según lo indique la norma.

5.-OBRAS DE DRENAJE PLUVIAL

Se contempla la construcción de pozos pluviales con 12 m de profundidad y 12.5" de diámetro, ademe de 10" y rejillas colectoras soldadas por inmersión en caliente con 0.50 m de ancho por 2 m de largo.

6.-OBRAS DE ELECTRIFICACIÓN

Las instalaciones eléctricas serán subterráneas para el uso doméstico y el alumbrado público, con registros de concreto autorizados por CFE.

Todas las instalaciones serán construidas de acuerdo a las normas establecidas por la Comisión Federal de Electricidad y la Junta de Electrificación del Estado, de acuerdo a los planos y especificaciones aprobadas por estas dependencias.

7.-OBRAS DE VOZ Y DATOS

Las instalaciones de voz y datos serán subterráneas para el uso doméstico a pie de cada lote.

La empresa desarrolladora, únicamente colocará la ductería necesaria para la red.

La solicitud del servicio para de cada lote, la hará cada propietario de manera personal, el cableado y conexión del servicio, lo hará la empresa que se elija como proveedor del servicio de telefonía, tv e internet.

Toda la red, será construida de acuerdo a las normas establecidas por los proveedores del servicio.

8.-OBRAS DE SEÑALIZACIÓN Y NOMENCLATURA

La colocación del señalamiento restrictivo, informativo y preventivo en las calles interiores y periféricas, se realizará de acuerdo a lo avalado por la autoridad competente.

El Comprador reconoce y acepta que las especificaciones, medidas y distribuciones contenidas en el presente Anexo son aproximadas y que las mismas podrán presentar algunas variaciones estructurales o no por necesidades del proyecto.

LEÍDO Y ENTENDIDO QUE FUE POR LAS PARTES EL PRESENTE ANEXO, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD EN 02 (DOS) EJEMPLARES EN LA FECHA DE FIRMA, EN LA CIUDAD SEÑALADA EN EL NUMERAL 1.2 DE LA HOJA DE DATOS.

EL VENDEDOR

Desarrollos SIMCA, S.A.P.I. de C.V.

EL COMPRADOR

[*]

Rodrigo Montalvo Vales
Apoderado

Por su propio derecho



ANEXO 03

"Especificaciones del Lote"



ANEXO 03 "ESPECIFICACIONES DEL LOTE" QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE PREVENTA QUE, EN LA FECHA SEÑALADA EN EL NUMERAL 1 DE LA HOJA DE DATOS, CELEBRAN DESARROLLOS SIMCA, S.A.P.I. DE C.V., EN CARÁCTER DE VENDEDOR, Y LA PERSONA FÍSICA CUYOS DATOS SE SEÑALAN EN EL NUMERAL 2 DE LA HOJA DE DATOS, EN CARÁCTER DE COMPRADOR, RESPECTO DEL LOTE RESIDENCIAL CUYOS DATOS SE IDENTIFICAN EN EL NUMERAL 3 DE LA HOJA DE DATOS.

En términos del antecedente 2.1 del Contrato, en el presente Anexo 03 se señala el plano del Lote y sus especificaciones generales:

[insertar chepina]

El Comprador reconoce y acepta que las especificaciones, medidas, distribuciones, materiales y equipamiento contenidos en el presente Anexo son aproximadas y que las mismas podrán presentar algunas variaciones estructurales o no por necesidades del proyecto.

LEÍDO Y ENTENDIDO QUE FUE POR LAS PARTES EL PRESENTE ANEXO, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD EN 02 (DOS) EJEMPLARES EN LA FECHA DE FIRMA, EN LA CIUDAD SEÑALADA EN EL NUMERAL 1.2 DE LA HOJA DE DATOS.

EL VENDEDOR

Desarrollos SIMCA, S.A.P.I. de C.V.

EL COMPRADOR

[*]

Rodrigo Montalvo Vales
Apoderado

Por su propio derecho

ANEXO 04

"Documentación del Comprador"

