

NÓRTICO

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROMITENTE VENDEDOR

DESARROLLOS SIMCA, S.A.P.I. DE C.V.

XXXXXXXX

PROMITENTE COMPRADOR

OBJETO

Celebración Futura de Contrato de Compraventa respecto del Lote **XXX** del Desarrollo Inmobiliario "Nórtico"

XX DE XXX DE XXXX

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 Promesa de Compraventa** (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 de los derechos de uso y goce del Lote cuyos datos se señalan en el numeral 3 de esta Hoja de Datos, que será parte del desarrollo inmobiliario "Nórtico".

1. DATOS DE LA FIRMA

1.1 **FECHA** XXX

1.2 **LUGAR** Mérida, Yucatán, México

2. DATOS DEL PROMITENTE COMPRADOR

2.1 **NOMBRE**

2.2 **NACIONALIDAD** Mexicana

2.3 **TIPO Y NO. DE IDENTIFICACIÓN**

2.4 **ESTADO CIVIL (RÉGIMEN)**

2.5 **NO. DE ID FISCAL**

2.6 **CURP**

2.7 **DOMICILIO**

2.8 **CORREO ELECTRÓNICO**

2.9 **TELÉFONO**

3. DATOS DEL LOTE

3.1 **NÚMERO**

3.2 **TIPO** Residencial

3.3 **SUPERFICIE APROXIMADA EN M²**

3.4 **FECHA DE TERMINACIÓN** 30 de junio de 2026

3.5 **FECHA DE LA PRÓRROGA DE LA TERMINACIÓN** 31 de diciembre de 2026

3.6 **PRECIO DEL LOTE EN MXN\$**

3.7 CALENDARIO DE PAGOS

4. DATOS DEL APARTADO

4.1 **FECHA DE PAGO**

4.2 **IMPORTE EN MXN\$**

5. DATOS DE LAS CUOTAS DEL CONDOMINIO

5.1 **IMPORTE DEL ANTICIPO**

6. DATOS DEL ENLACE COMERCIAL DEL PROMITENTE VENDEDOR

6.1 **NOMBRE**

6.2 **CORREO ELECTRÓNICO**

PROMITENTE VENDEDOR
Desarrollos Simca, S.A.P.I. de C.V.

PROMITENTE COMPRADOR

Rodrigo Montalvo Vales
Representante Legal

XXXXXX
Por su propio derecho

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA (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; (A QUIEN, EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, SE LE DENOMINARÁ COMO EL "PROMITENTE 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 "PROMITENTE COMPRADOR") (AL PROMITENTE VENDEDOR Y AL PROMITENTE COMPRADOR SE LES DENOMINARÁ CONJUNTAMENTE PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO COMO LAS "PARTES"); QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

1. Contrato de Fideicomiso

1.1. **Constitución del Fideicomiso 851-02600.**- Con fecha 14 de marzo de 2022, se celebró el Contrato de Fideicomiso de Administración Inmobiliaria con Derecho de Reversión, Identificado para Fines Administrativos con el número 851-02600 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso") entre: (i) Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario; (ii) Eduviges Inocencio Navarro Rosado, en su carácter de "Fideicomitente y Fideicomisario 'A'" (el "Fideicomitente A"); y (iii) Desarrollos Simca, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de "Fideicomitente y Fideicomisaria 'B'" ("Desarrollos Simca") (Al Fideicomitente A y a Desarrollos Simca se les denominará conjuntamente como los "Fideicomitentes").

1.2. Objeto y Patrimonio del Fideicomiso

El objeto del Contrato de Fideicomiso sería llevar a cabo la construcción de un desarrollo inmobiliario residencial que consistirá en lotes residenciales y diversas amenidades, sobre el inmueble aportado como patrimonio del Fideicomiso, marcado con el tablaje número 35,443 del municipio de Progreso, Yucatán (el "Predio").

1.3. Legitimación del Promitente Vendedor.

Derivado de la celebración del Fideicomiso, el Promitente Vendedor cuenta con las facultades y la legitimación para llevar a cabo la construcción, promoción, comercialización y administración del desarrollo inmobiliario que se construya sobre el Predio.

2. El Condominio

2.1. **Construcción.** - El Promitente Vendedor, por sí mismo o a través de terceros que subcontrate para tal efecto, construirá sobre el Predio, el desarrollo inmobiliario denominado "**NÓRTICO**" (en lo sucesivo, el "Desarrollo Inmobiliario") que constará de múltiples lotes de propiedad exclusiva (los "Lotes"), así como con diversas áreas de uso común y de servicios. El Condominio contará, en principio, con las especificaciones, de acuerdo con el proyecto ejecutivo de construcción, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertaran para todos los efectos legales, quedando tentativamente con la distribución señalada en el **Anexo 01 "Especificaciones del Condominio"**.

2.2. **Viabilidad del Condominio.** - El Promitente 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 Promitente Vendedor contará con la licencia de construcción y actualmente está tramitando todas las demás autorizaciones, licencias y permisos necesarios para la comercialización del Condominio.

Previo a la fecha de firma de la Compraventa Definitiva, el Promitente Vendedor deberá contar con todas las aprobaciones y/o permisos requeridos por las autoridades municipales/estatales y/o federales para el desarrollo del Condominio y del Lote. También, deberá encontrarse en pleno cumplimiento con todos los términos y condiciones de las aprobaciones y /o permisos para el desarrollo del Condominio y del Lote.

El Promitente Vendedor será responsable de cualquier procedimiento administrativo o legal que resulte de cualquier omisión o incumplimiento a las autorizaciones (municipal, estatal y/o federal) del desarrollo del Condominio. Por consiguiente, el Promitente Vendedor reconoce y acepta: **(a)** dejar en paz y a salvo al promitente Comprador; **(b)** salir en defensa del Promitente Comprador; y **(c)** ser responsable de pagar cualquier gasto y costa que se le impute al Promitente Comprador y/o a el Lote por consecuencia del incumplimiento del Promitente Vendedor, así como honorarios legales razonables en que el Promitente Comprador haya incurrido

3. El Lote

3.1. Identificación del Lote. - Como parte de los Lotes del Condominio, se encuentra el lote residencial cuyo número y superficie en metros cuadrados se señalan, respectivamente, en los **Numerales 3.1, 3.2 y 3.3 de la Hoja de Datos** (en lo sucesivo, el "Lote"), la cual tendrá uso de suelo "habitacional". Las especificaciones, colindancias y características del Lote y, en su caso, las restricciones de construcción se señalan en el documento que se adjunta al presente Contrato como **Anexo 02 "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 Promitente Vendedor, a través de su representante legal, que:

1.1. Es una sociedad mercantil constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según lo acredita mediante la escritura pública número 187 de fecha 07 de abril de 2006, otorgada ante la fe del notario público número 100 de Yucatán, 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. Que cambió su denominación social 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, Manuel Emilio García Ferrón.

1.3. Sus representante, cuenta con las facultades y poderes suficientes y necesarios para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, facultades y poderes que, a la fecha, no le han sido revocados o modificados de manera alguna.

1.4. La celebración y cumplimiento del presente Contrato se encuentran permitidos por su objeto social, han sido debidamente autorizados mediante todos los actos corporativos que fueron 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.

1.5. Es el legítimo poseionario sobre el Predio y acredita que se 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.

1.5. A la fecha, cuenta con la posesión pacífica, pública e ininterrumpida del Predio; 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.

- 1.6. 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.
- 1.7. 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 juridico@simca.mx.
- 1.8. Es su libre y espontánea voluntad celebrar el presente Contrato, bajo los términos y condiciones en él establecidos, con el propósito de obligarse frente al Promitente Comprador, después de que éste hubiera pagado la totalidad del Precio del Lote (según se define en la cláusula 5 de este Contrato), a celebrar un "contrato de compraventa" de acuerdo con los términos y condiciones señalados en la cláusula 3 de este Contrato (la "Compraventa Definitiva"), en el que el Promitente Vendedor tendrá el carácter de "Vendedor", debiendo transmitir, definitiva e irrevocablemente, la propiedad del Lote a el Promitente Comprador, en carácter de "comprador", adquiera la posesión y los derechos de uso y goce del Lote.

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

- 2.1. Es una persona física con la nacionalidad señalada en el **Numeral 2.2 de la Hoja de Datos**, identificada con el documento indicado en el **Numeral 2.3 de la Hoja de Datos**, que cuenta con: **(i)** el número de identificación fiscal; y **(ii)** el número de seguridad social que se señalan, respectivamente, en los **Numerales 2.5 y 2.6 de la Hoja de Datos**, según consta en los documentos que, en copia simple, se adjuntan al presente Contrato como parte del **Anexo 03 "Documentación del Promitente 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. Conoce y está de acuerdo con el proyecto ejecutivo de construcción del Desarrollo Inmobiliario y del Lote.
- 2.3. Su domicilio, para los efectos del presente Contrato, es el señalado en el **Numeral 2.7 de la Hoja de Datos**, según consta en el comprobante de domicilio que se adjunta al presente Contrato como parte del **Anexo 03 "Documentación del Promitente Comprador"**; y que su correo electrónico es el señalado en el **Numeral 2.8 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 propósito de obligarse frente al Promitente Vendedor a celebrar la Compraventa Definitiva, en el que el Promitente Vendedor tendrá el carácter de "vendedor", debiendo éste transmitir, definitiva e irrevocablemente, la propiedad del Lote después de que el Promitente Comprador hubiera pagado la totalidad del Precio del Lote, para que el Promitente Comprador, en carácter de "comprador", adquiera la posesión y los derechos de uso y goce del Lote.

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. Objeto

Por virtud de la celebración del presente Contrato, el Promitente Vendedor se obliga frente al Promitente Comprador a vender al Promitente Comprador y ésta se compromete a comprar el Lote, con todo cuanto he hecho y por derecho le corresponda, debiéndose celebrar el contrato definitivo de compraventa conforme

aquí se establece, siempre y cuando el Promitente Comprador haya pagado al Promitente Vendedor la totalidad del precio pactado, conforme a la Cláusula 5 del presente Contrato.

Las Partes convienen que las especificaciones, medidas y distribuciones, contenidos en el **Anexo 02 "Especificaciones del Lote"** son aproximadas y que las mismas podrán presentar algunas variaciones o no por necesidades del proyecto, sin responsabilidad para el Promitente Vendedor.

1.1. Fecha de Terminación del Condominio

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

1.2. Prórroga de la Fecha de Terminación del Condominio

En relación con lo señalado en la cláusula **1.1** anterior, debido a la naturaleza de las actividades de construcción que realiza el Promitente Vendedor, las cuales dependen de terceros fuera su control, tales como: contratistas, proveedores, prestadores de servicios y/o autoridades, el Promitente Comprador reconoce y acepta que la construcción del Condominio puede presentar retrasos; por tal motivo, en este acto el Promitente Comprador reconoce que la Fecha de Terminación del Condominio es tentativa, aceptando expresamente que el Promitente Vendedor podrá terminar la construcción del Condominio, 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 Condominio (la "Prórroga de la Fecha de Condominio"). Si transcurriera la Prórroga de la Fecha de Terminación sin que el Promitente Vendedor hubiera enviado al Promitente Comprador el Aviso de Terminación del Condominio (según se define en la cláusula **1.3** siguiente), el Promitente Comprador, a su sola discreción, podrá optar entre rescindir el presente Contrato en términos de la cláusula **11** del mismo y cobrar la Pena Convencional por Rescisión, o bien, permitir al Promitente Vendedor terminar el Lote después de la Prórroga de la Fecha de Terminación.

1.3. Aviso de Terminación del Condominio

Habiendo terminado la construcción del Condominio, el Promitente Vendedor dará aviso por cortesía al Promitente Comprador de tal circunstancia (el "Aviso de Terminación del Condominio").

2. Transmisión de la Propiedad del Lote

2.1. Firma de la Compraventa Definitiva y Procedimiento

Por virtud de la celebración del presente Contrato y para los efectos de los artículos 1391 a 1396 del Código Civil para el Estado de Yucatán ("CCY"), el Promitente Vendedor y el Promitente Comprador se obligan a celebrar, ante Notario Público, un contrato definitivo de compraventa sobre el Lote (el "Contrato Definitivo de Compraventa").

2.2. Aviso de Firma

En caso de que el Promitente Vendedor hubiera terminado el Lote a más tardar en la Fecha de la Prórroga de la Terminación según **3.5 en la Hoja de Datos** de este Contrato, enviará al correo electrónico o al domicilio del Promitente Comprador señalados en la declaración **3.3** de este Contrato, un aviso de firma (el "Aviso de Firma").

2.3. Procedimiento de Firma

Las Partes se obligan a firmar la Compraventa Definitiva dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que el Promitente Vendedor hubiera enviado al Promitente Comprador el Aviso de Firma (el "Plazo para la Firma de la Compraventa Definitiva").

Para efectos de la firma de la Compraventa Definitiva, dentro del Plazo para la Firma de la Compraventa Definitiva, las Partes deberán seguir el siguiente procedimiento:

**Contrato de Promesa de Compraventa · Desarrollos Simca, S.A.P.I DE C.V. & XXXXX XXXXX · Lote XXX de Nórtico
XX de XXXX de XXX**

- i. Una vez que el Promitente Comprador haya recibido el Aviso de Firma, el Promitente Comprador, dentro de los 20 (veinte) días naturales siguientes, deberá enviar al departamento jurídico del Promitente Vendedor, al correo electrónico **juridico@simca.mx.**, la documentación que se requiera para la celebración de la Compraventa Definitiva, debiendo, al menos, enviar, enunciativa más no limitativamente, lo siguiente: **(a)** identificación oficial vigente de los apoderados legales; **(b)** cédula de identificación fiscal; **(c)** comprobante de domicilio expedido con una antigüedad no mayor a 03 (tres) meses; **(d)** Acta constitutiva de la empresa; **(e)** formatos de prevención de lavado de dinero; y **(f)** cualquier otra documentación que solicite el notario público ante quien se celebre la operación (la "Documentación para la Firma"). En caso de que el Promitente Comprador no enviara la Documentación para la Firma dentro del plazo señalado en este párrafo, tal hecho constituirá un incumplimiento por parte del Promitente Comprador a los términos del presente Contrato y, por lo mismo, el Promitente Vendedor podrá rescindir el presente Contrato de conformidad con la cláusula **11**.
- ii. Dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha de recepción por parte del Promitente Vendedor de la Documentación para la Firma, el departamento jurídico del Promitente Vendedor enviará al Promitente Comprador para su revisión y aprobación, al correo electrónico del Promitente Comprador señalado en la declaración **3.3** del presente Contrato, el proyecto de la escritura pública mediante la que se formalizará la Compraventa Definitiva; en el entendido de que, si la Promitente Comprador no enviara al Promitente Vendedor, dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la recepción del proyecto, ningún comentario, se entenderá que el Promitente Comprador está conforme con el mismo.
- iii. Transcurrido el plazo señalado en el numeral anterior, el Promitente Comprador deberá enviar un correo electrónico al departamento jurídico del Promitente Vendedor, especificando el día y la hora en que se presentará a la notaría para firmar la Compraventa Definitiva (el "Aviso del Promitente Comprador"); en la inteligencia de que dicha fecha deberá de ser en días y horas hábiles, de lunes a viernes, y dentro de los treinta (30) días naturales siguientes (el "Plazo para el Aviso del Promitente Comprador"). En caso de que el Promitente Comprador no emitiera el Aviso del Promitente Comprador dentro del Plazo para el Aviso del Promitente Comprador, se entenderá que la fecha de firma de la Compraventa Definitiva será al concluir el Plazo para el Aviso del Promitente Comprador.
- iv. En la fecha y hora acordadas (entre el Promitente Comprador, el Promitente Vendedor y la Notaría Pública) y agendadas para la firma del Compraventa Definitiva, el Promitente Comprador se obliga a: **(a)** asistir al domicilio de la Notaría Pública que hubiera designado; **(b)** llevar consigo la Documentación para la Firma en original; **(c)** pagar todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios legales y/o notariales que se generen con motivo de la formalización de la Compraventa Definitiva sobre el Lote, salvo el Impuesto Sobre la Renta y/o el Impuesto Cedular, los cuales, en caso de generarse, corresponderán al Promitente 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 la Compraventa Definitiva sobre el Lote. Las Partes acuerdan que a las obligaciones señaladas en los incisos "**a**" y "**e**" anteriores se les denominará conjuntamente como las "Obligaciones de Firma".

Así mismo, será obligación del Promitente Comprador que la documentación que se requiera para la celebración de la Compraventa Definitiva se encuentre vigente.

Las Partes acuerdan que en el evento de que el Promitente Comprador no cumpla con todas las Obligaciones de Firma en la fecha señalada de conformidad al inciso **iv**, el Promitente Vendedor podrá rescindir el presente Contrato en términos de la cláusula **11** del mismo.

2.4. Derecho Personal Frente al Promitente Vendedor

Derivado de la naturaleza jurídica del presente Contrato, el Promitente 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 Promitente Vendedor, por lo que será hasta la celebración de la Compraventa Definitiva, previo pago del Precio del Lote, que adquirirá la plena posesión del Lote, así como los derechos de uso y goce sobre el mismo.

2.5. Derecho de Propiedad sobre el Lote

Por virtud de la celebración de la Compraventa Definitiva, el Promitente Vendedor transmitirá la plena propiedad del Lote a favor del Promitente Comprador de la Compraventa Definitiva 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. Sin embargo, el Promitente Vendedor hará sus mejores esfuerzos para que las medidas no varíen de manera substancial, afectando los intereses del Promitente Comprador.

2.6. Saneamiento para el Caso de Evicción

En términos de los artículos 1290 al 1311 del CCY, el Promitente Vendedor en este acto se obliga expresa e irrevocablemente frente al Promitente Comprador a responder en cualquier caso de la evicción que sufra el Promitente Comprador con respecto a el Lote en cualquier momento de manera posterior a la fecha de firma de la Compraventa Definitiva.

Para los efectos de esta cláusula, se entenderá por "evicción" la privación que sufra el Promitente 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 de la Compraventa Definitiva, incluyendo la rectificación de medidas de predios o unidades colindantes.

3. Términos y Condiciones de la Compraventa Definitiva

i. Partes de la Compraventa Definitiva:

- a.** Vendedor: Tendrá el carácter de "Vendedor" el **Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero**, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria con Derecho de Reversión, Identificado para Fines Administrativos con el número 851-02600.
- b.** Comprador: Tendrá el carácter de "Comprador" el Promitente Comprador, es decir, la persona física cuyo nombre se señala en el **Numeral 2.1 de la Hoja de Datos**.

ii. Objeto de la Compraventa Definitiva:

- a.** El Objeto de la Compraventa Definitiva será la transmisión, de manera definitiva e irrevocable, de la propiedad del Lote por parte del Promitente Vendedor a favor del Promitente Comprador como "comprador" en la Compraventa Definitiva.

iii. Entrega de la Posesión:

El Promitente Vendedor se obliga a entregar al Promitente Comprador la posesión del Lote en la Fecha de Entrega del Lote, o bien, en la Fecha de Entrega de la Posesión del Lote, de acuerdo con el procedimiento señalado en la cláusula **4.3** de este Contrato, siempre y cuando el Promitente Comprador haya cumplido puntualmente con todas las obligaciones a su cargo.

iv. Destino:

El Promitente Comprador única y exclusivamente podrá destinar el Lote para casa habitación y, asimismo, se obliga a que esta cláusula sea insertada en los documentos mediante los cuales sean formalizadas las posteriores transferencias de los derechos sobre el Lote.

4. Entrega del Lote

4.1. Fecha de Entrega

El Promitente Vendedor se obliga a entregar la posesión material del Lote al Promitente 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 de la Compraventa Definitiva.

4.2. Procedimiento de Entrega del Lote

- i. **Firma del Acta Inicial de Entrega.** - Estando presentes el Promitente Comprador y el Promitente Vendedor en el acto de entrega de la posesión del Lote, el Promitente Comprador revisará que el Lote se adecue a las Especificaciones del Lote que se describen en el **Anexo 02 "Especificaciones del Lote"**.

En caso de que, después de la revisión señalada en el párrafo inmediato anterior, el Promitente Comprador estuviera de acuerdo, de manera general, con las condiciones reales del Lote las Partes firmarán el acta inicial de entrega-recepción del Lote (el "Acta de Entrega del Lote").

Firmada el Acta de Entrega del Lote, el representante del Promitente Vendedor hará la entrega real y material del Lote al Promitente Comprador y, a partir de ese momento, el Promitente Comprador será el poseedor del Lote para todos los efectos legales a que haya lugar.

4.3. 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 Inicial de Entrega o de la fecha de firma de la Compraventa Definitiva (lo que suceda primero), los gastos relacionados con el Lote correrán por cuenta exclusiva del Promitente Comprador así como el pago de cualesquiera impuestos, derechos o contribuciones que lo graven.
- ii. **Obligaciones con el Condominio.** - El Promitente Comprador, en su carácter de futuro condómino, se obliga en este acto a:
- a. Cumplir y acatar el régimen de propiedad en condominio del Condominio, así como el reglamento interno del Condominio que en su oportunidad le entregue el Promitente Vendedor.
- b. Pagar las cuotas mensuales de mantenimiento del Condominio que se establezcan (las "Cuotas del Condominio").

Las cuotas anticipadas de administración que pague el Promitente Comprador, comenzarán a correr aún y cuando este pendiente la escrituración del Lote, a partir de que el Promitente Vendedor haga entrega al "Administrador del Condominio" de la etapa a la que corresponde el Lote. El pago de las cuotas de administración son independientes del esquema de pago o financiamiento que el Promitente Comprador haya elegido y, por ende, no forman parte del precio pactado por el Lote.

- c. Pagar al Promitente Vendedor, por concepto de anticipo de Cuotas de Condominio, la cantidad que se indica en el **Numeral 5.1. de la Hoja de Datos** (el "Anticipo de las Cuotas de Condominio") junto con el pago de la Primer Exhibición que se señala en el **Numeral 3.7. de la Hoja de Datos**.

5. Precio del Lote

5.1. Importe

Las Partes acuerdan que el Promitente Comprador deberá pagar al Promitente Vendedor, por el Precio del Lote a la Compraventa Definitiva, la cantidad señalada en el **Numeral 3.6 de la Hoja de Datos** en relación con el **Anexo 04 "Forma de Pago"** (la "Precio del Lote").

5.2. Apartado

El Promitente Vendedor reconoce y acepta haber recibido el día señalado en el **Numeral 4.1 de la Hoja de Datos**, por parte del Promitente 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 Promitente Vendedor otorga al Promitente Comprador el finiquito más amplio que conforme a derecho proceda por el pago del Apartado.

5.3. Forma de Pago

Las Partes acuerdan que el Promitente Comprador pagará al Promitente 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 3.7 de la Hoja de Datos** (las "Exhibiciones"). Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acuerdan que, el Promitente Comprador reservará como último pago del Precio del Lote, la cantidad de **MXN\$10,000.00 (Diez Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional)** (la "Última Exhibición") la cual deberá pagar en la fecha de firma de la Compraventa Definitiva, de manera previa y como condición para la celebración de la misma.

5.4. Lugar y Método de Pago

Las Partes acuerdan que el Promitente Comprador deberá pagar al Promitente Vendedor el monto de las Exhibiciones 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 Promitente Comprador a cualquiera de las cuentas bancarias del Promitente Vendedor cuyos datos se señalan en el **Anexo 05 "Cuentas Bancarias"**.

Después de realizada cualquier transferencia, para que el pago de la Exhibición en cuestión sea aplicado, el Promitente Comprador deberá de enviar el comprobante de la misma, dentro de los 03 (tres) días naturales siguientes a la fecha de su realización, al siguiente correo electrónico: **ingresos@simca.mx**

- ii. **Pago en Efectivo.** - Sujeto al límite señalado en el **Anexo 06 "Manifiesto PLD"** del presente Contrato, el Promitente Comprador podrá realizar el pago de una o varias Exhibiciones (hasta donde el límite lo permita) en efectivo en el domicilio del Promitente Vendedor y/o mediante depósitos a las cuentas bancarias del Promitente Vendedor cuyos datos se señalan en el **Anexo 05 "Cuentas Bancarias"**.
- iii. **Pago con Cheque.** - El Promitente Comprador podrá realizar el pago de una o varias Exhibiciones mediante cheque en el domicilio del Promitente Vendedor y/o mediante su depósito a las cuentas bancarias del Promitente Vendedor cuyos datos se señalan en el **Anexo 05 "Cuentas Bancarias"**. el cual, desde luego, se recibirá "salvo buen cobro". En caso de que el cheque sea presentado en tiempo por el Promitente Vendedor y no le sea pagado por la institución bancaria correspondiente por falta de fondos, el Promitente Comprador, de conformidad con el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, tendrá la obligación de pagar al Promitente Vendedor, además del monto consignado en el cheque en cuestión, el 20% (veinte por ciento) adicional sobre dicho importe.
- iv. **Pago de Terceros.** Las Partes acuerdan que en ningún caso se podrá acreditar como pago en favor del Precio del Lote aquel que se hubiere efectuado por terceros ajenos al Contrato, ya sean personas físicas o morales y en ese supuesto, los pagos efectuados por terceros serán devueltos y no podrán considerarse para tener cumplida en formar alguna la obligación de pago respectiva.

5.5. Intereses Moratorios

En caso de que el Promitente Comprador no realice el pago de cualquiera de las Exhibiciones a más tardar en la fecha señalada para cada una de ellas en el **Anexo 04: "Forma de Pago"** es decir, como penalidad por el simple retraso en el cumplimiento de sus obligaciones de pago, el Promitente Comprador se obliga a pagar al Promitente 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 Promitente Comprador en mora, cualquier pago que éste realice a favor del Promitente 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 Promitente Vendedor señalada en el numeral "i" de la cláusula **5.4**.

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 Promitente Vendedor podrá rescindir el presente Contrato en términos de la cláusula **11** del presente Contrato.

5.6. Facturación

Por cada pago que realice el Promitente Comprador a favor del Promitente Vendedor en relación con el Precio del Lote, el Promitente Vendedor deberá emitir y enviar al Promitente Comprador el respectivo Comprobante Fiscal Digital por Internet al correo electrónico señalado en la declaración **3.3** de este Contrato.

6. Fallecimiento del Promitente Comprador

En caso de que el Promitente Comprador fallezca de manera previa a la celebración de la Compraventa Definitiva, las personas que hubieran adquirido legalmente la calidad de herederos o legatarios del Promitente Comprador y, en tal virtud, los derechos y obligaciones del Promitente 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 Promitente Comprador bajo el presente Contrato, en específico las de pago, tendrán derecho a firmar la Compraventa Definitiva mediante el cual adquirirán los derechos de propiedad del Lote.

Los Herederos deberán acreditar legalmente su calidad de herederos o legatarios para poder firmar la Compraventa Definitiva a su favor.

7. Cesión de Derechos

El Promitente Comprador no podrá ceder y/o transferir parte o la totalidad de los derechos y obligaciones que derivan del presente Contrato a ningún tercero con el que se encuentre o no relacionado.

8. Prevención de Lavado de Dinero

En cumplimiento de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (en lo sucesivo, la "Ley PLD"), el Reglamento de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (en lo sucesivo, el "Reglamento") y 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"); las partes manifiestan conocer a detalle el contenido, alcance y obligaciones a su respectivo cargo derivadas de las Disposiciones PLD, por lo que firman bajo protesta de decir verdad el documento que se adjunta al presente Contrato como **Anexo 06: "Manifiesto PLD"**, el cual se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertaran para todos los efectos legales.

9. Protección de Datos Personales

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

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 naturales 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 este no pudiera ser física o legalmente subsanado, operará de pleno derecho la rescisión del presente Contrato.

10.2. Causales de Rescisión

i. Rescisión por causas imputables al Promitente Comprador sin responsabilidad para el Promitente Vendedor: Las Partes convienen que el Promitente Vendedor podrá iniciar el procedimiento de rescisión del presente Contrato en caso de que el Promitente Comprador incurra en cualesquiera de las siguientes causales:

- a. Si el Promitente Comprador se retrasa en tres pagos consecutivos a su cargo bajo el presente Contrato, incluido el pago del Anticipo de las Cuotas de Condominio, y permanece en mora por más de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha original de vencimiento del pago en cuestión.
- b. Si el Promitente Comprador no cumple con cualquiera de sus Obligaciones de Escrituración señaladas en la cláusula **2.1** de este Contrato.
- c. Si el Promitente Comprador cede cualquiera de sus derechos y obligaciones contenidos en el presente Contrato.
- d. Si el Promitente Comprador incumple cualquiera de sus obligaciones en materia de prevención de lavado de dinero señaladas en la **Anexo 06 "Manifiesto PLD"** de este Contrato, o bien, cualquiera de sus manifestaciones realizadas en la misma resulta falsa o incorrecta.
- e. Si el Promitente Comprador realiza pagos a través de terceros ajenos al Contrato, ya sean personas físicas o morales.
- f. Si el Promitente Comprador realiza pagos en efectivo que excedan el límite legal establecido en el **Anexo 06 "Manifiesto PLD"**.
- g. Si cualquiera de las declaraciones del Promitente Comprador en este Contrato resulta falsas o fueron pronunciadas incorrectamente con dolo por parte del Promitente Comprador.
- h. En general, por el incumplimiento por parte del Promitente Comprador a cualquiera de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.

ii. Rescisión por causas imputables al Promitente Vendedor sin responsabilidad para el Promitente Comprador: Las partes convienen que el Promitente Comprador podrá iniciar el procedimiento de rescisión del presente Contrato en caso de que el Promitente Vendedor incurra en cualesquiera de las siguientes causales:

- a. Si, una vez cumplidas las obligaciones de pago a cargo del Promitente Comprador conforme al presente Contrato y satisfechos todos los requisitos necesarios para la firma de la Compraventa Definitiva, el Promitente Vendedor no firmara la Compraventa Definitiva, o bien, el Promitente Vendedor no entregara al notario público toda la documentación necesaria para celebrar dicha Compraventa Definitiva.
- b. Si cualquiera de las declaraciones del Promitente Vendedor en este Contrato resulta falsas o fueron pronunciadas incorrectamente con dolo por parte del Promitente Vendedor.

- c. En general, por el incumplimiento por parte del Promitente 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 **12.1** de este Contrato).

10.3. Efectos de la Rescisión

- i. **En caso de rescisión por causas imputables al Promitente Comprador, sin responsabilidad para el Promitente Vendedor:**

En caso de que el Promitente Vendedor rescindiera el presente Contrato por causas imputables al Promitente Comprador, en términos de la cláusula **10.2 i**, el Promitente Comprador deberá pagarle, por concepto de pena convencional por los daños y perjuicios causados, una cantidad equivalente al **20% (veinte por ciento) del Precio del Lote ("Pena Convencional por Rescisión")**.

Para efectos del pago de la Pena Convencional por Rescisión, y en caso de que las cantidades que hubiera pagado el Promitente Comprador al Promitente Vendedor por concepto de Precio del Lote fueran suficientes, el Promitente Comprador acepta que:

El Promitente Vendedor podrá cobrarse de dichas cantidades el monto de la Pena Convencional por Rescisión, debiendo éste devolver al Promitente Comprador la diferencia entre los pagos realizados por el Promitente Comprador bajo este Contrato y el monto de la Pena Convencional por Rescisión, en un plazo que no excederá de 60 (sesenta) días naturales contados a partir de la fecha de la Rescisión.

- ii. **En caso de rescisión por causas imputables al Promitente Vendedor sin responsabilidad para el Promitente Comprador:**

Cuando el Promitente Comprador rescindiera el presente Contrato por causas imputables al Promitente Vendedor, en términos de la cláusula **10.2 ii**, el Promitente Vendedor deberá pagarle la **Pena Convencional por Rescisión mencionada en el inciso i. anterior, y de igual manera, deberá devolverle todas las cantidades pagadas por el Promitente 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 Promitente Comprador a exigirle al Promitente Vendedor cualquier interés sobre la Pena Convencional por Rescisión y/o sobre la devolución 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, pandemias, 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 correo electrónico a la dirección señalada en la sección de declaraciones del presente Contrato 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 las 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	“Especificaciones del Condominio”
Anexo 02	“Especificaciones del Lote”
Anexo 03	“Documentación del Promitente Comprador”
Anexo 04	“Forma de Pago
Anexo 05	“Cuentas Bancarias”
Anexo 06	“Manifiesto PLD”

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

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 Promitente Comprador, el Promitente Vendedor señala como su enlace comercial ante el Promitente 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**.

11.11. Hoja de Datos

Las Partes acuerdan que la Hoja de Datos 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 de la Compraventa Definitiva, 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, México, 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 LA FECHA DE FIRMA, EN LA CIUDAD SEÑALADA EN EL NUMERAL 1.2 DE LA HOJA DE DATOS.

PROMITENTE VENDEDOR
Desarrollos Simca, S.A.P.I. de C.V.

PROMITENTE COMPRADOR

Rodrigo Montalvo Vales
Representante Legal

XXXXX
Por su propio derecho

ANEXO 01 "ESPECIFICACIONES DEL CONDOMINIO" QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE, EN LA FECHA SEÑALADA EN EL NUMERAL 1.1 DE LA HOJA DE DATOS, CELEBRAN DESARROLLOS SIMCA, S.A.P.I. DE C.V., EN CARÁCTER DE PROMITENTE VENDEDOR, Y LA PERSONA FÍSICA CUYOS DATOS SE SEÑALAN EN EL NUMERAL 2 DE LA HOJA DE DATOS, EN CARÁCTER DE PROMITENTE COMPRADOR, RESPECTO DE LA 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 las especificaciones generales del Condominio.

MEMORIA DESCRIPTIVA

Mérida es considerada como una de las ciudades más seguras del mundo y con la mejor calidad de vida de todo México. Aquí, se puede comprender el gusto por vivir tranquilamente con todas las bondades de una ciudad en crecimiento con una gran visión a futuro. Su cultura histórica, tradiciones, gente y entorno hacen de Mérida el lugar en el que todos quieren vivir.

Pensado en el bienestar de las familias que quieren vivir tranquilamente y en armonía con la naturaleza, surge el proyecto de "Nórtico" el cual consta de 503 lotes residenciales ubicado en la zona de mayor plusvalía de la ciudad, el cual contará con las siguientes amenidades:

ACCESO

- Diseño distintivo.
- Caseta de acceso con vigilancia 24/7.
- Caseta de proveedores.

CASA CLUB

- Recepción.
- Gimnasio.
- Teens club.
- Kids club.
- Juegos infantiles.
- Salón de eventos.
- Terrazas.
- Snack bar.
- Alberca recreativa.
- Canal de nado.
- Sanitarios con duchas y lockers.
- Oficina administrativa.
- Áreas verdes.

PARQUES

- Terrazas techadas con baños.
- Juegos infantiles.
- Cancha de padel.
- Media cancha de basketball.
- Áreas arboladas.
- Estacionamiento.
- Circuitos de andadores.

El Promitente 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.

PROMITENTE VENDEDOR

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

PROMITENTE COMPRADOR

Rodrigo Montalvo Vales
Representante Legal

XXXXX
Por su propio derecho

ANEXO 02 "ESPECIFICACIONES DEL LOTE" QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE, EN LA FECHA SEÑALADA EN EL NUMERAL 1.1 DE LA HOJA DE DATOS, CELEBRAN DESARROLLOS SIMCA, S.A.P.I. DE C.V., EN CARÁCTER DE PROMITENTE VENDEDOR, Y LA PERSONA FÍSICA CUYOS DATOS SE SEÑALAN EN EL NUMERAL 2 DE LA HOJA DE DATOS, EN CARÁCTER DE PROMITENTE COMPRADOR, RESPECTO DE LA LOTE RESIDENCIAL CUYOS DATOS SE IDENTIFICAN EN EL NUMERAL 3 DE LA HOJA DE DATOS.

En términos del antecedente 3.1 del Contrato, a continuación se señala el plano del Lote y sus especificaciones generales.

INSERTAR CHEPINA

El Promitente 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.

PROMITENTE VENDEDOR
Desarrollos Simca, S.A.P.I. de C.V.

PROMITENTE COMPRADOR

Rodrigo Montalvo Vales
Representante Legal

XXXXX
Por su propio derecho

ANEXO 04 "FORMA DE PAGO" QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE, EN LA FECHA SEÑALADA EN EL NUMERAL 1.1 DE LA HOJA DE DATOS, CELEBRAN DESARROLLOS SIMCA, S.A.P.I. DE C.V., EN CARÁCTER DE PROMITENTE VENDEDOR, Y LA PERSONA FÍSICA CUYOS DATOS SE SEÑALAN EN EL NUMERAL 2 DE LA HOJA DE DATOS, EN CARÁCTER DE PROMITENTE COMPRADOR, RESPECTO DE LA LOTE RESIDENCIAL CUYOS DATOS SE IDENTIFICAN EN EL NUMERAL 3 DE LA HOJA DE DATOS.

En términos de la cláusula 5.1 del Contrato, a continuación se señala la forma de pago:

El Promitente 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.

PROMITENTE VENDEDOR
Desarrollos Simca, S.A.P.I. de C.V.

PROMITENTE COMPRADOR

Rodrigo Montalvo Vales
Representante Legal

XXXXX
Por su propio derecho

ANEXO 05 "CUENTAS BANCARIAS" QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE, EN LA FECHA SEÑALADA EN EL NUMERAL 1.1 DE LA HOJA DE DATOS, CELEBRAN DESARROLLOS SIMCA, S.A.P.I. DE C.V., EN CARÁCTER DE PROMITENTE VENDEDOR, Y LA PERSONA FÍSICA CUYOS DATOS SE SEÑALAN EN EL NUMERAL 2 DE LA HOJA DE DATOS, EN CARÁCTER DE PROMITENTE COMPRADOR, RESPECTO DE LA LOTE RESIDENCIAL CUYOS DATOS SE IDENTIFICAN EN EL NUMERAL 3 DE LA HOJA DE DATOS.

En términos de la cláusula 5.4 del Contrato, a continuación se señalan las cuentas bancarias del Promitente Vendedor.

Titular:	DESARROLLOS SIMCA S.A.P.I. DE C.V.
Banco:	BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO
Número de Cuenta:	851966340011
CLABE:	058580000022039262

El Promitente 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.

PROMITENTE VENDEDOR
Desarrollos Simca, S.A.P.I. de C.V.

PROMITENTE COMPRADOR

Rodrigo Montalvo Vales
Representante Legal

XXXXX
Por su propio derecho

ANEXO 06 "MANIFESTO PLD" QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE, EN LA FECHA SEÑALADA EN EL NUMERAL 1.1 DE LA HOJA DE DATOS, CELEBRAN DESARROLLOS SIMCA, S.A.P.I. DE C.V., EN CARÁCTER DE PROMITENTE VENDEDOR, Y LA PERSONA FÍSICA CUYOS DATOS SE SEÑALAN EN EL NUMERAL 2 DE LA HOJA DE DATOS, EN CARÁCTER DE PROMITENTE COMPRADOR, RESPECTO DE LA LOTE RESIDENCIAL CUYOS DATOS SE IDENTIFICAN EN EL NUMERAL 3 DE LA HOJA DE DATOS.

En términos de la cláusula 8 del Contrato, en el presente Anexo 06 se establece el manifiesto de las Partes respecto de las obligaciones derivadas de las Disposiciones PLD (según se define a continuación):

I. Actividad Vulnerable y Normatividad Aplicable

Las Partes manifiestan tener pleno conocimiento de que la operación objeto del 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".

II. Origen de los Recursos

El Promitente Comprador manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que los recursos económicos o financieros con los que cumplirá con sus obligaciones de pago derivadas del 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.

III. 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 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 Promitente Vendedor no recibe, ni tendrá obligación de solicitar, ni el Promitente Comprador entrega, ni tendrá obligación de entregar, información sobre su actividad u ocupación cotidiana.

IV. Beneficiario Controlador

Para efectos de la fracción III del artículo 18 de la Ley PLD, el Promitente Comprador manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que no tiene conocimiento de la existencia o intervención en la Operación ni en el 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 Promitente 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 Promitente Vendedor, con posterioridad a la fecha de celebración del Contrato, detectara que, contrario a lo manifestado por el Promitente Comprador en el párrafo inmediato anterior,

efectivamente algún Beneficiario Controlador tuviera algún interés, participación o beneficio de o en la Operación, entonces el Promitente Vendedor tendrá derecho a rescindir el Contrato en términos de su cláusula 11 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 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 Contrato por medio del Promitente 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 Promitente Comprador deberá notificar tal circunstancia por escrito al Promitente 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.

IV. Pagos Realizados por Terceros

En ningún caso el Promitente Comprador, podrá realizar cualquier pago a su cargo derivado del Contrato o de la Operación por conducto de cualquier tercero ajeno al Contrato, ya sea persona física o moral.

En tal virtud, las Partes acuerdan que cualquier pago relacionado con la Operación o con el Contrato que realice cualquier tercero en nombre y por cuenta del Promitente Comprador en contravención a lo dispuesto en esta cláusula, será rechazado por el Promitente Vendedor y, por lo tanto, no será considerado como parte del pago del Precio del Lote. En este caso, el Promitente 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 Promitente Comprador por atraso en el pago del Precio de la Unidad, de acuerdo con lo establecido en la cláusula 5.5 del presente Contrato.

V. Pagos en Efectivo

En cumplimiento de la fracción I del artículo 32 de la Ley PLD, el Promitente Comprador reconoce y acepta que sólo podrá dar cumplimiento a sus obligaciones de pago conforme al 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 Promitente Vendedor, quien deberá devolver el mismo al Promitente Comprador y dar aviso de tal circunstancia a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

VI. Sanciones

El Promitente 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.

VII. Incumplimiento de las Obligaciones de PLD

En caso de que el Promitente Comprador incumpla con cualquiera de sus obligaciones en materia de prevención de lavado de dinero en términos del presente manifiesto, o bien, de las Disposiciones PLD, incluyendo la declaración o manifestación en falsedad de cualquier dato o información, el Promitente Vendedor procederá de la siguiente

manera: **(i)** rescindir  el Contrato en términos de su cláusula **11**; 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 Promitente Comprador.

VIII. Indemnización

Con independencia de las sanciones previstas en las Disposiciones PLD y del derecho de rescindir el Contrato que le asiste al Promitente Vendedor, el Promitente Comprador se obliga a sacar en paz y a salvo y a indemnizar al Promitente 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 Promitente Vendedor por motivo de cualquier incumplimiento del Promitente Comprador a sus obligaciones en materia de prevención de lavado de dinero derivados del Contrato en términos de las Disposiciones PLD.

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.

PROMITENTE VENDEDOR
Desarrollos Simca, S.A.P.I. de C.V.

PROMITENTE COMPRADOR

Rodrigo Montalvo Vales
Representante Legal

XXXXX
Por su propio derecho