

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA , que realiza por una parte ANGEL JAVIER MOLLINEDO JIMENEZ a quien en lo sucesivo, y para los efectos del presente contrato, se le denominará como **"EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)";** y, por otra parte DESARROLLADORA E INMOBILIARIA MERIDA SIGLO XXI SA DE CV y, a quien en lo sucesivo y tambien para los efectos del presente contrato se le denominara como **"EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)".** -----

Tanto **"EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)"** como **"EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)"** , están de acuerdo en realizar el presente contrato de promesa de compraventa, al tenor literal de las siguientes declaraciones y posteriores cláusulas:-----

----- **DECLARACIONES**-----

PRIMERA.- "EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)" declara, que es legítima propietaria, en pleno dominio y posesión, del predio urbano que se describe a continuación: Desarrollo Gran Real 2d, ubicado en calle 23 veinti tres número 12304 doce mil trescientos cuatro en la colonia Itzimná ciudad de Mérida, Yucatán, con la extension de 10 m² de frente por 20 m² de fondo, con una superficie de 200.0 m²

Que dicho predio lo adquirió por compraventa que hizo en su favor Bertha Elena López Gual, sobre el cincuenta por ciento de la propiedad que le correspondía, constituyéndose la propiedad plena, según consta en escritura pública número ciento treinta y nueve de fecha veintiocho de marzo de dos mil trece, otorgada en esta ciudad, ante la fe del Licenciado en Derecho Bernardo Martín Rivadeneyra Pérez, Titular de la Notaría Pública Número Veinticinco del municipio de Mérida, Yucatán, misma que quedó inscrita bajo el número 1992850 (un millón novecientos noventa y dos mil ochocientos cincuenta) a folio electrónico 1070353 (un millón setenta mil trescientos cincuenta y tres) del Registro Público de la Propiedad del Estado de Yucatán. -----

Expuesto lo anterior las partes proceden a acordar las siguientes: -----

----- **CLAUSULAS**-----

PRIMERA.-En este acto **"EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)"** , promete vender a **"EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)"** y está a su vez, promete comprar a aquella, el predio descrito y deslindado en la declaración primera del presente contrato, en los plazos y condiciones establecidos en las cláusulas siguientes: -----

SEGUNDA.-VENTA.- "EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)" declara y otorga que, una vez cubiertos todos y cada uno de los pagos en los plazos que más adelante se describen, se obliga y compromete a otorgar el contrato definitivo de compraventa sobre predio objeto de la presente promesa, de una manera real, definitiva e irrevocable a favor de **"EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)"**, en un plazo máximo de 120 meses. este plazo no comenzará a contarse

hasta en tanto **"EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)"** no exhiba las factibilidades de los servicios de agua y electricidad correspondientes, a **"EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)"**, contra firma de recibido por dicha exhibición-----

TERCERA.-PRECIO.- El precio convenido para el contrato definitivo de compraventa se hará por la cantidad global de **\$981360.0 M.N.** (SON: NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO MIL TRESCIENTOS SESENTA MONEDA NACIONAL), misma que será pagada de la siguiente manera:-----

I.- La cantidad de **\$147204.0 M.N.** (SON: CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUATRO MONEDA NACIONAL) por concepto de enganche, cantidad de la cual se pagó **\$15000.0 M.N.** (SON QUINCE MIL MONEDA NACIONAL) el veintiocho de febrero del dos mil veintidós; y la cantidad restante de **\$132204.0 M.N.** (SON: CIENTO TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUATRO MONEDA NACIONAL) pagado el día 8 de marzo de 2022.-----

II.- La cantidad restante de **\$849156.0 M.N.** (SON: OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS MONEDA NACIONAL), deberán ser pagadas en su integridad dentro del plazo establecido en la cláusula segunda del presente contrato con el incremento que corresponda según se establece en el Anexo I, adjunto al presente contrato y previo al otorgamiento de la escritura pública definitiva de compraventa a favor de **"EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)"**.-----

Asimismo, las partes acuerdan que en cualquier momento de la vigencia del presente contrato que **"EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)"** podrá saldar el importe restante con el incremento a que haya lugar acorde a la tabla del Anexo I. -----

Las partes acuerdan que, en cualquier momento y durante la vigencia del presente contrato, no existirá penalización alguna si **"EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)"**, decidiera liquidar la cantidad pendiente por pagar hasta ese momento. -----

CUARTA.-DE LOS SERVICIOS DEL PREDIO.- **"EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)"** , se obliga y compromete a proveer a los predios en referencia en este contrato, los servicios urbanos de calle asfaltada con banquetas, servicios hidráulicos y eléctricos subterráneos a pie de casa y estructura para la instalación del alumbrado público, a más tardar en *** del ****, término que podrá ser prorrogado noventa días hábiles por razones propias de la empresa, y, en casos fortuitos o de fuerza mayor, la prórroga quedará sujeta a los tiempos y condiciones que en ese momento afecten la realización de los diversos servicios anteriormente mencionados. ---

De igual manera, cabe aclarar que, una vez iniciados los trabajos físicos de los servicios mencionados en esta cláusula, **"EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)"** será responsable de no dañar, ni afectar las obras físicas realizadas, y en caso de hacerlo, quedará obligada a pagar a **"EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)"** el total de la reparación de dichas obras afectadas. ---

QUINTA.- "EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)" manifiesta que la posesión de los predios se entregará contra la firma de la escritura pública de compraventa ante Notario Público, en favor de **"EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)"**, y que dicha escritura se otorgará una vez realizado el pago total de la cantidad pactada en la cláusula segunda del presente contrato. Por otro lado **"EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)"** autoriza el acceso a los inmuebles a **"EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)"** al igual que a sus trabajadores, con el único fin de realizar el mantenimiento del mismo, o bien, realizar construcción u obra alguna. -----

SEXTA.-DE LA RESCISION.- Las partes convienen que el presente contrato de promesa de compraventa únicamente puede rescindirse por las causas que a continuación se mencionan: --

I. Que al momento de cubrir el importe restante, no se pague el interés que corresponda al mes de dicho pago, esto acorde al Anexo I, adjunto al presente contrato. -----

II.- Cuando vencido el plazo establecido en la cláusula segunda del presente contrato y no se haya cubierto el importe total establecido en la cláusula cuarta del presente instrumento, **"EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)"** perderá en favor **"EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)"** todas las cantidades otorgadas en concepto de enganche, al igual que las construcciones y obras que sobre los predios haya edificado en dicho momento, los perderá íntegramente. -----

III.- Por mutuo consentimiento de las partes. -----

IV.- Cuando **"EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)"**, no reclame por más de un año, el cumplimiento de la promesa de compraventa una vez liquidada la deuda. -----

V. Por el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas que conforman el presente contrato. ----

SÉPTIMA.-IMPUESTOS Y GASTOS.- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios, incluyendo el ISR por adquisición si los causase, que se originen con motivo de esta promesa de compraventa, los de la escritura de compraventa definitiva, y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Yucatán, serán por cuenta única y exclusiva de **"EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)"**, salvo por el Impuesto Sobre la Renta, y el impuesto cedular, en caso de causarse, mismo que corre a cargo de **"EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)"**. ----

OCTAVA.-DOMICILIO JUDICIAL.- **"EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)"** señala como domicilio judicial para el cumplimiento de las obligaciones consignadas en el presente contrato, así como por las controversias que se susciten con motivo del mismo, el ubicado en AND FINITO número 510 COL INFONAVIT CD IND, Centro, Tabasco CP. 86010,

I. **"EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)"** señala como domicilio judicial para el cumplimiento

de las obligaciones consignadas en el presente contrato, así como por las controversias que se susciten con motivo del mismo, el ubicado en Callejon del cuajo número 8-1 Viva mi desgracia, Puebla, Puebla CP. 72000, México

NOVENA.-CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTO.- "EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)" y "EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)" , están de acuerdo y es su expresa voluntad que este contrato pueda ser certificado ante Notario Público del Estado de Yucatán, designado por las partes, para lo cual se autorizan y se dan mutuamente su consentimiento, para que cualquiera de las partes ocurra ante el fedatario designado a solicitar y obtener la certificación de este contrato en los términos de la Ley del Notariado del Estado de Yucatán en vigor. -----

DÉCIMO.-JURISDICCIÓN.- "EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)" y "EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)" se someten de una manera formal y expresa a la Jurisdicción de los Jueces y Tribunales competentes de esta ciudad de Mérida, Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, para todo lo relativo al presente contrato y su cumplimiento, renunciando al fuero del domicilio o vecindad que tuvieran o pudieran llegar a tener. -----

DÉCIMO PRIMERA.-DISPOSICIONES JURÍDICAS.- "EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)" y "EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)" , declaran, que han celebrado el contrato, con el cual manifiestan estar conformes, basados en la libertad de contratación que garantiza la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que reconocen que rige sobre cualesquiera disposiciones legales. -----

----- **GENERALES** -----

PRIMERA. -El/La **C. ANGEL JAVIER MOLLINADO JIMENEZ** , nacida en México el día veintiséis de junio del año mil novecientos noventa y cuatro, de veintisiete años de edad, Comerciante, con registro federal de Contribuyentes: MOJA601122P17 y con domicilio en AND FINITO número 510 COL INFONAVIT CD IND, Centro, Tabasco CP. 86010,

SEGUNDA. -El/La C. **DESARROLLADORA E INMOBILIARIA MERIDA SIGLO XXI SA DE CV** , nacida en México el día cuatro de abril del año mil novecientos setenta y uno, de cincuenta años de edad, Empresario, con registro federal de Contribuyentes: XAXX010101000 y con domicilio en Callejon del cuajo número 8-1 Viva mi desgracia, Puebla, Puebla CP. 72000, México

TERCERA. - Y para constancia, se firma el presente documento en dos tantos en la ciudad de Mérida, Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, a los ocho días del mes de marzo del año dos mil veintidós

"EL/LA PROMITENTE VENDEDOR(A)"

"EL/LA PROMITENTE COMPRADOR(A)"

ANGEL JAVIER MOLLINEDO JIMENEZ

DESARROLLADORA E INMOBILIARIA

MERIDA SIGLO XXI SA DE CV