**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** (el “Contrato”) de fecha $dia$ de $mes$ del $ano$, que celebran:

1. $nombre$ (el “Promitente Comprador”), en su calidad de promitente comprador; y
2. “Desarrollo Texcoco Cantabria, S.A. de C.V. (en lo sucesivo, junto con sus respectivos cesionarios o causahabientes de tiempo en tiempo el “Promitente Vendedor” y, conjuntamente con el Promitente Comprador las “Partes”) una sociedad anónima de capital variable, constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos (“México”) en su calidad de promitente vendedor, de conformidad con los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** El Promitente Comprador ha solicitado al Promitente Vendedor celebrar la presente promesa, conforme a los términos y bajo las condiciones pactadas en el presente Contrato.

**SEGUNDO.** El Promitente Vendedor dentro de su objeto social tiene como fin la realización de desarrollos inmobiliarios, de urbanización y fraccionamientos, por tal razón, es que actualmente se encuentra en la construcción y edificación de un desarrollo inmobiliario que llevará por nombre *“Zizana Residencial”* bajo el régimen de condominio horizontal, cuyo desarrollo se construye sobre el inmueble ubicado en la *Avenida Úrsulo Galván número treinta y cinco, San Pedro y Sta Úrsula, Municipio de Texcoco, Estado de México* (el “Fraccionamiento”)

**DECLARACIONES**

I. Declara el Promitente Vendedor, por conducto de su apoderado jurídico, que:

(a) Es una sociedad anónima de capital variable constituida conforme a las leyes de México.

(b) Su apoderado jurídico cuenta con plenas facultades para obligar a su representada en los términos del presente Contrato, mismas, que no le han sido modificadas, restringidas, limitadas o revocadas a esta fecha.

(c) Ha tramitado, gestionado y obtenido todos los permisos, autorizaciones, licencias, factibilidades y en general, todos los documentos y autorizaciones gubernamentales necesarias y requeridas para llevar a cabo el desarrollo y construcción del Fraccionamiento.

II. Declara el Promitente Comprador, que:

(a) Es una persona moral constituida conforme a las leyes de México, con registro federal de contribuyentes $rfc$ y que su representante, cuenta con plenas facultades para obligar a su representada en los términos del presente Contrato, mismas, que no le han sido modificadas, restringidas, limitadas o revocadas a esta fecha.

(b) Se encuentra en cumplimiento de la ley aplicable, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa disposiciones fiscales en México y en el extranjero, además no requiere autorización de tercera persona o de autoridad o institución gubernamental de México, para la celebración del presente Contrato.

(c) Conoce la situación jurídica y el estado que guarda actualmente el Fraccionamiento en general, además conoce su ubicación y lugar, manifestando, bajo protesta de decir verdad, tener a la vista y a su disposición, el proyecto ejecutivo de construcción y una maqueta tanto del Fraccionamiento como de la Casa Habitación (término que más adelante se define) objeto materia de este Contrato, así como los documentos que acreditan la propiedad del bien sobre el cual se ubica el Fraccionamiento y la representación de quien suscribe por el Promitente Vendedor, los documentos que acreditan el pago de contribuciones y demás servicios públicos del Fraccionamiento, las licencias, autorizaciones y permisos expedidos por las autoridades correspondientes, los planos estructurales, arquitectónicos, de instalaciones y en general todas las características y demás especificaciones de la Casa Habitación (término que más adelante se define) objeto materia de este Contrato; además, manifiesta que ha sido informado sobre las opciones de pago y el monto total a pagar en cada una de las opciones, por tal razón, ha decido la forma de pago pactada en el presente Contrato; declara haber sido informado también del proceso de escrituración y sus costos aproximados, así como todos los demás requisitos establecidos por el artículo 73 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor, los que con vista a la lectura de ese propio precepto legal, fueron satisfechos en su totalidad por el Promitente Vendedor y queda conforme en este momento el Promitente Comprador.

(d) Conoce, ha leído y le ha explicado el Promitente Vendedor, los términos y alcances jurídicos de la presente operación, en términos de lo que dispone el articulo 17 fracción V y el artículo 3° fracción III, ambos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, por lo que, esta coincidente y esta de acuerdo, manifestándolo en este momento y desde ahora, en que el Promitente Vendedor identifique y realice los avisos correspondientes conforme lo establece la ley citada. Además de lo anterior, manifiesta haber entendido y firmado la constancia prevista por la ley en relación conla información acerca de si tiene conocimiento de la existencia del Dueño Beneficiario o Beneficiario Controlador, y en su caso de los datos, documentos o información que permita identificarlo, según lo estipula el Artículo 3° Fracción III de la citada Ley.

(e) La información que proporciona y ha proporcionado al amparo de este Contrato, es verdadera, reconoce el alcance de las disposiciones y sanciones que para tal efecto prevé la ley federal para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita, en especial aquella que se impondrá a quienes proporcionan información, documentación, datos o imágenes que sean falsas, o sean completamente ilegibles, o modifiquen o alteren los mismos, manifiesta bajo protesta decir verdad que los fondos utilizados para la presente operación son y los ha adquirido de manera lícita.

(f) Conoce todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, y por así convenir a sus intereses, es su voluntad celebrarlo y contraer las obligaciones que en el mismo se establecen.

(g) Los recursos económicos con los que cumpliera las obligaciones que mediante este Contrato asume son y serán de procedencia lícita.

En consideración a lo anterior, las Partes convienen en obligarse de conformidad con las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA. DE LA PROMESA**. Sujeto a los términos y condiciones del presente Contrato, las Partes se obligan a celebrar un contrato de compraventa definitivo y en escritura pública (el “Contrato de Compraventa”) respecto de la Casa Habitación (término que más adelante se define).

La casa habitación objeto materia de este Contrato, lo es el bien que enseguida se precisa (para efectos del presente Contrato se entiende por “Casa Habitación” el bien siguiente):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **FRACCIONAMIENTO**  **DENOMINADO:**  **“FLORESTA TEXCOCO”** | **LOTE**  **NÚMERO: “\_\_\_\_”** | **MANZANA: “\_\_\_\_\_\_\_\_”**  **CALLE:**  **“\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”** | **SUPERFICIE TOTAL:**  **\_\_\_\_ M2** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ORIENTACIÓN** | **METROS (NÚMERO Y LETRA):** | **COLINDANDO CON:** |
| **NORTE:** |  |  |
| **SUR:** |  |  |
| **ORIENTE:** |  |  |
| **PONIENTE:** |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

|  |
| --- |
| Prototipo de Casa: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con las especificaciones y características que se describen en el **Anexo “A”.** |

A pesar de que se precisan las medidas y colindancias, se acuerda que este Contrato y el Contrato de Compraventa se pacten bajo la modalidad *“Ad Corpus”*, es decir, como unidad física integral, por lo que, si existiera alguna diferencia en medidas o superficie, las Partes no tendrán derecho a reclamarse ajuste alguno en el Precio pactado para la Casa Habitación.

El Contrato de Compraventa se celebrará bajo los términos y condiciones pactados en el presente Contrato.

En la Fecha de Cierre (término que se define más adelante) el Promitente Vendedor transmitirá la Casa Habitación, conforme a los términos del presente Contrato, en favor del Promitente Comprador libre de todo gravamen y limitación de dominio.

**SEGUNDA**. **FECHA DE CIERRE**. La Partes acuerdan que el Contrato de Compraventa se celebrara y formalizara ante la fe del titular de la notaria pública que designe la institución bancaria para el caso de que, el Promitente Comprador adquiera un crédito para pagar el Precio en favor del Promitente Vendedor.

Si el Promitente Comprador no adquiere ningún crédito, conforme al párrafo antes precisado, el Promitente Vendedor designara el notario público ante quien se celebrará y formalizara el Contrato de Compraventa.

El Contrato de Compraventa se formalizará ante el notario público, elegido conforme a los términos antes citados, a más tardar el día $diaCV$ de $mesCV$ del $anoCV$ o antes según acuerden las Partes (en adelante la “Fecha de Cierre”). Se pacta, que una vez que el notario público cuente con toda la documentación e información necesaria para formalizar el Contrato de Compraventa, el Promitente Comprador deberá notificárselo al Promitente Vendedor, a efecto de que, éste comparezca a la firma del citado Contrato de Compraventa.

**TERCERA. EL PRECIO Y FORMA DE PAGO**. Las Partes pactan que el precio que promete pagar el Promitente Comprador al Promitente Vendedor por la Casa Habitación es la cantidad de:

|  |
| --- |
| **$ $precio\_lote$ ( $precio\_lote\_letra$ M.N)** |

(en adelante el “Precio”).

El Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor la totalidad del Precio simultáneamente a la celebración del Contrato de Compraventa, Precio que será pagado sin necesidad de requerimiento previo, ya sea judicial o extrajudicial, es decir, que las Partes acuerdan que simultáneamente a la celebración del Contrato de Compraventa el Promitente Comprador debe pagar al Promitente Vendedor la totalidad del Precio. El Precio deberá pagarse mediante trasferencia bancaria a la cuenta bancaria que designe el Promitente Vendedor en el Contrato de Compraventa.

El Promitente Comprador reconoce y esta de acuerdo en que, no podrá pagar o liquidar el Precio con dinero en efectivo, por un monto que exceda al valor igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal conforme a los términos de la fracción I del artículo treinta y dos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

**CUARTA. GARANTÍA.** Con el fin de dar cumplimiento a sus obligaciones que adquiere en el presente Contrato el Promitente Comprador se obliga a constituir en favor del Promitente Vendedor un deposito por la cantidad de $100,000.00 (cien mil pesos, cero centavos, moneda nacional) (la “Garantía”). En caso, de que llegue la Fecha de Cierre y se celebre el Contrato de Compraventa, la cantidad efectivamente entregada como Garantía, será abonada o aplicada al Precio como pago parcial del mismo, cuyo remanente del Precio deberá ser pagado por el Promitente Comprador al Promitente Vendedor en los términos del presente Contrato.

**QUINTA. GASTOS E IMPUESTOS.** Se pacta, que los impuestos federales que se generen conforme a las normas fiscales vigentes en México, al momento de la firma y formalización del Contrato de Compraventa, bajo los términos del presente Contrato, serán a cargo del Promitente Comprador, con excepción del Impuesto sobre la Renta por enajenación que le corresponde al Promitente Vendedor, conforme a las normas aplicables.

Adicional a lo anterior, le corresponde pagar y cubrir al Promitente Comprador todos los gastos de derechos, gastos administrativos, honorarios e impuestos (tanto estatales como municipales) que se generen con motivo del otorgamiento de este Contrato y del Contrato de Compraventa en escritura pública y los gastos que conlleve.

**SEXTA. ÁREAS DE USO COMÚN.** Desde este momento, el Promitente Comprador se hace sabedor de que el Fraccionamiento tendrá áreas de uso común con los demás propietarios o residentes del conjunto habitacional que se construye y forma el Fraccionamiento y éste acepta expresamente que el Contrato de Compraventa, pueda contemplar tales áreas en los términos y por los espacios que en la misma se determinen, de conformidad con el proyecto autorizado para el Fraccionamiento y sus reglamentos, pactándose que el uso y buen aprovechamiento de tales espacios se regirá por las disposiciones o actos que en su momento se celebren, por los reglamentos de administración del Fraccionamiento, así como de seguridad y vialidad, de diseño y control de edificación y construcción del Fraccionamiento, que desde este momento se entregan en un ejemplar al Promitente Comprador, quien se da por recibido de los mismos, aceptando desde ahora, quedar obligado de conformidad con las disposiciones, pactos y sus reglamentos, así como al pago de las cuotas de mantenimiento y demás que se establecen para el pago de las áreas de uso común del Fraccionamiento y las penalizaciones que se imponen en los propios reglamentos para el caso de incumplimiento o morosidad en el pago, dado que ello se considera en beneficio del Fraccionamiento al que pertenece la Casa Habitación. **En todo caso, en base a la voluntad contractual, posteriormente los residentes del Fraccionamiento podrán organizarse para emitir sus propias decisiones y reglas.**

**SÉPTIMA. DESTINO Y USO DEL FRACCIONAMIENTO.** No podrá darse a la Casa Habitación uso distinto al de habitación unifamiliar, por ello, el Promitente Comprador se compromete a respetar las estipulaciones contenidas en los reglamentos del Fraccionamiento y en las normas vigentes aplicables en México, los derechos de los demás propietarios o residentes del conjunto habitacional, admitiendo y aceptando que tales propietarios o residentes podrán, de manera conjunta o separada por ellos mismos hacer respetar tales normas mediante el ejercicio de las acciones legales que correspondan y consideren.

**OCTAVA. CONDICIONES SUSPENSIVAS.** El Contrato de Compraventa definitivo prometido en este contrato preparatorio, es decir, la compraventa en escritura pública en la cual se transmita efectiva y definitivamente la propiedad y posesión de la Casa Habitación que aquí se promete vender, se celebrará entre las Partes siempre y cuando:

* El Precio haya quedado pagado en su totalidad por el Promitente Comprador al Promitente Vendedor conforme al presente Contrato;
* Los recursos con lo que se pagó o líquido el Precio hayan sido de procedencia lícita, por lo que, desde estos momentos, se autoriza al Promitente Vendedor para que, designe y autorice a cualquier persona, afecto de que compruebe la procedencia de los recursos con lo que se cubrió o pago el Precio; y
* Que se hayan cumplido con los demás requisitos y obligaciones aquí pactadas a cargo del Promitente Comprador.

Las obligaciones aquí pactadas, deberán cumplirse por la parte que le corresponde, precisamente en la Fecha de Cierre. Cumplidas las condiciones y obligaciones pactadas en el presente Contrato, nacerá la obligación de otorgar y celebrar el Contrato de Compraventa bajo los términos del presente Contrato.

**NOVENA. POSESIÓN DE LA CASA HABITACIÓN.** En la Fecha de Cierre del Contrato de Compraventa, mismo que se otorgara ante notario público una vez dadas las condiciones pactadas y conforme al presente Contrato, el Promitente Vendedor le transmitirá al Promitente Comprador la posesión real, jurídica y material de la Casa Habitación, siempre y cuando éste haya pagado la totalidad del Precio conforme al presente Contrato.

**DÉCIMA. RESCISIÓN.** Son causas de rescisión de este Contrato, además de las contempladas en el clausulado aquí expresado, las siguientes y la rescisión operará de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, con el consiguiente pago u obligación de pagar las penas convencionales que han quedado establecidas en el clausulado de este instrumento:

1. Si el Promitente Comprador no cumple puntualmente en tiempo y forma con cualquiera de las obligaciones que asume en el presente Contrato, en especial, con el pago de la totalidad del Precio.
2. Si una vez cumplidas las condiciones y las obligaciones a que está sujeto este Contrato, el Promitente Comprador no comparece dentro del término de treinta días naturales contados a partir de la Fecha de Cierre, a la firma de la escritura pública mediante la cual se formalice el Contrato de Compraventa.
3. Si el Promitente Comprador toma posesión de la Casa Habitación sin el consentimiento por escrito del Promitente Vendedor.
4. En caso de que el Promitente Comprador ceda, traspase, venda o de cualquier manera transmita los derechos de este Contrato sin el consentimiento expreso y por escrito del Promitente Vendedor, en cuyo supuesto, no dejará de ser obligado el Promitente Comprador conforme a este Contrato, perdiendo el derecho a la celebración del Contrato de Compraventa definitivo en escritura pública y se le penalizará convencionalmente del monto total de la Garantía.
5. Si la información, documentos, datos o imágenes proporcionados por el Promitente Comprador al amparo del presente Contratoresultanser falsos, o completamente ilegibles, o modificados o alterados, u omita el Promitente Comprador comunicar dentro de los 5 días hábiles siguientes cualquier variante que altere la base de datos de identificación que ha proporcionado, quedará obligado a resarcir y sacar a salvo al Promitente Vendedor, cubriendo el importe de cualquier responsabilidad que le resultare, más una penalización por incumplimiento de esta obligación, equivalente al 20% (veinte por ciento) calculado sobre el monto que representen los daños y/o perjuicios provocados; además de que el presente Contrato se dará por rescindido de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial con una penalización del ciento por ciento de la Garantía.
6. Si el Promitente Comprador incumple con cualquier obligación pactada en el presente Contrato.

En caso de que, el Promitente Comprador incumpla con cualquier obligación pactada en el presente Contrato, se hará acreedor a una penalización equivalente al monto total de la Garantía, autorizando desde ahora, el Promitente Comprador al Promitente Vendedor, a tomar dicha penalización de la garantía debidamente constituida, sin ninguna responsabilidad para el Promitente Vendedor.

**DÉCIMA PRIMERA. CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR.**El Promitente Comprador se obliga a cumplir íntegramente las obligaciones que aquí contrata, aún en presencia de caso fortuito o fuerza mayor, y acepta su responsabilidad de acuerdo con el artículo 7.354 del Código Civil del Estado de México y sus correlativos de las entidades federativas de la República Mexicana.

**DÉCIMA SEGUNDA. RENUNCIA DE DERECHOS.** La omisión por parte del Promitente Vendedor en el ejercicio de los derechos previstos en este Contrato, en ningún caso tendrá el efecto de una renuncia a los mismos ni que el ejercicio singular o parcial por parte del Promitente Vendedor de cualquier derecho derivado de este Contrato excluye algún otro derecho, facultad o privilegio.

**DÉCIMA TERCERA. ANEXOS Y TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.** Las Partes convienen que el Anexo referido en este Contrato forma parte integrante de este Contrato. Asimismo, los títulos de las Cláusulas que aparecen en el presente Contrato se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura por tanto no definen ni limitan el contenido de estas. Para efectos de interpretación de este Contrato deberá atenderse exclusivamente al contenido de sus Declaraciones y Cláusulas y de ninguna manera al título de estas últimas.

**DÉCIMA CUARTA. NOTIFICACIONES.** Todas las notificaciones, demandas, solicitudes, consentimientos, designaciones, direcciones, instrucciones, certificados, reportes, aprobaciones, requerimientos y cualesquiera otras comunicaciones que deban hacerse bajo este Contrato se harán por escrito y se entenderán entregadas contra la solicitud de acuse de recibo si se trata de correo electrónico y siempre que se haga constar que la notificación llegó al destinatario por el medio elegido. También podrá hacerse mediante entrega personal o por servicio de mensajería especializada al destinatario en los domicilios que se señalan más adelante y se entenderán entregadas con el acuse de recibo.

Todas las notificaciones, solicitudes o comunicaciones previstas en el presente Contrato deberán hacerse en español y a los domicilios siguientes.

|  |
| --- |
| **El Promitente Vendedor**  Periferico Paseo de la Reública  No. 2650, piso 4, interior 5  Col. Prados del Campestre,  Morelia, Michoacán de Ocampo,  C.P. 58297,  Tel. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Correo electrónico: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **El Promitente Comprador**  $representantes$  Tel. $tel\_casa$, $tel\_oficina$ $ext$  Correo electrónico: $email$ |

o, en cualquier caso, a aquellas otras direcciones que cualquier parte notifique por escrito a la otra con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación, en el entendido de que mientras las Partes no notifiquen por escrito su cambio de domicilio en términos de lo dispuesto en la presente Cláusula, las notificaciones, emplazamientos y demás diligencias judiciales o extrajudiciales se practicarán en los domicilios señalados anteriormente.

**DÉCIMA QUINTA. CESIONES.** El Promitente Comprador no podrá ceder, vender, enajenar, gravar y ni bajo cualquier forma jurídica transmitir sus derechos y obligaciones que derivan del presente Contrato, salvo que tenga el consentimiento previo y por escrito del Promitente Vendedor.El Promitente Vendedor durante toda la vigencia del presente Contrato podrá ceder, vender, enajenar, gravar o bajo cualquier otra forma jurídica podrá transmitir sus derechos y obligaciones que derivan del presente Contrato, sin necesidad de obtener el consentimiento del Promitente Comprador.

**DÉCIMA SEXTA. LEGISLACIÓN APLICABLE. TRIBUNALES COMPETENTES.** Las Partes convienen en que para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, serán aplicables las leyes de la ciudad de Morelia, y se someten irrevocablemente a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Morelia, Michoacán, para conocer de cualquier controversia que se suscitase con motivo de la interpretación o ejecución de este Contrato, a cuyo efecto las Partes renuncian al fuero de cualquier otro domicilio, presente o futuro o que por cualquier otra razón pudiera corresponderles.

**DÉCIMA SÉPTIMA. DIVISIBILIDAD.** En caso de que cualquier Cláusula del presente Contrato llegare a ser determinada como inválida o inejecutable, la misma deberá de ser considerada como si no se hubiere insertado, sin que esto altere o modifique la validez del resto del Contrato, el cual permanecerá válido y deberá ser interpretado para obtener el resultado más cercano a la intención original de las Partes al celebrar el presente Contrato.

**DÉCIMA OCTAVA. ACUERDO TOTAL. EJEMPLARES.** Las Partes acuerdan que este Contrato constituye el acuerdo total entre ellas y que deja sin efecto todos los acuerdos y entendimientos previos, orales y escritos entre las Partes respecto de la materia de este Contrato. El presente Contrato podrá celebrarse en tantos ejemplares como se requiera, (y por cada una de las Partes en distintos ejemplares) cada uno de los cuales será considerado como un original y en su conjunto, con los ejemplares de las demás Partes, constituirán uno y el mismo instrumentos.

**DÉCIMA NOVENA. MODIFICACIONES.** Cualquier modificación a los términos del presente Contrato deberá constar por escrito y estar firmada por todas las Partes.

**EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR**, las Partes celebran el presente Contrato en 2 (dos) tantos en original, quedando un original en poder del Promitente Comprador y uno en poder del Promitente Vendedor, en la fecha señalada en el proemio del mismo, en Texcoco, Estado de México.

**$firmas$**

**PROMITENTE VENDEDOR**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

“Zizana Residencial, S.A. de C.V.

Representada: Por :::

Cargo: Apoderado Juridico.

*Esta hoja de firma corresponde al contrato de promesa de compraventa que celebran las partes antes referidas.*