

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA, AL QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **“EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA”** QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **BAYTA NARVARTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR **JOSEPH SABA ZAGA**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**, Y POR LA OTRA PARTE EL SEÑOR _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **“LA PROMITENTE COMPRADORA”**, AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

D E C L A R A C I O N E S

I.- “LA PROMITENTE VENDEDORA” a través de su representante declara que:

- a) Es una sociedad anónima de capital variable, constituida conforme a las leyes mexicanas, según consta en la Escritura Pública número 40,317, de fecha 13 de noviembre de 2023, otorgada ante la fe del Licenciado Guillermo Eduardo Velázquez Quintana, titular de la Notaría Pública número 21 del Estado de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio, por lo tanto a partir de su inscripción es una persona moral con personalidad jurídica, en términos de lo dispuesto por el artículo 2 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- b) Su representante cuenta con las facultades legales necesarias y suficientes para obligarla en los términos del presente instrumento, tal y como consta en la Escritura Pública descrita en el inciso inmediato anterior, y que tales facultades no le han sido revocadas, modificadas, ni limitadas en forma alguna.
- c) Está dedicada, en términos de su objeto social, a la construcción, adquisición y venta de toda clase de inmuebles.
- d) Fue contratada para la construcción de un Desarrollo Inmobiliario, que consta de ____ departamentos, conformado por ____ niveles, ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 7, Manzana 187, del Fraccionamiento Narvarte, Colonia Narvarte, Alcaldía Benito Juárez, en la Ciudad de México, en lo sucesivo **“EL INMUEBLE”**, conjunto habitacional que se le denominará como **“VITTA CUAUHTÉMOC”**, y tiene una opción de compra respecto al mismo.

- e) Es su voluntad celebrar este acto jurídico.

II.- “LA PROMITENTE COMPRADORA” declara que:

- a) Es una persona física con plena capacidad de ejercicio para obligarse en términos de este contrato, en términos de lo dispuesto por los artículos 24 y 1798 del Código Civil Federal de aplicación supletoria al Código de Comercio.
- b) Es de nacionalidad _____ y se identifica con _____.
- c) Me han sido explicados los programas y planos de construcción y futura venta de los departamentos / unidades privativas que se construirán en **“EL DESARROLLO INMOBILIARIO”**, incluidas las dimensiones de los departamentos y la lista de precios de salida o lista de precios iniciales, además de ello manifiesto que tengo conocimiento de que **“EL INMUEBLE”** cuenta con el uso de suelo adecuado para los fines requeridos, y que **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** se encuentra gestionando y tramitando todos y cada uno de los actos administrativos necesarios para la construcción, promoción y venta de **“EL DESARROLLO INMOBILIARIO”**, y soy sabedor y estoy consciente de que el Proyecto Arquitectónico del Desarrollo puede sufrir modificaciones sin previo aviso.
- d) Conozco las especificaciones y características de **“EL DEPARTAMENTO”** que se contienen en el **ANEXO ÚNICO** de este instrumento, así como las etapas en las que se construirán y entregarán cada una de ellas, y en particular **“EL DEPARTAMENTO”**.
- e) Es su voluntad celebrar este contrato.

III.- En mérito de lo anteriormente expuesto, las partes otorgan las siguientes:

C L Á U S U L A S

PRIMERA. - OBJETO: “LA PROMITENTE VENDEDORA” en este acto promete vender y **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** promete comprar, **“EL DEPARTAMENTO”**, sujeto a la condición suspensiva que se establece posteriormente, con las características y especificaciones que se contienen en el documento que quedó agregado como **ANEXO ÚNICO**.

SEGUNDA. - La compraventa prometida respecto a **“EL DEPARTAMENTO”** se hará **AD CORPUS**, por lo que cualquier diferencia en la superficie aproximada del mismo, no dará motivo de ajuste en el precio pactado, siempre que esta diferencia, en caso de existir, no sobrepase el 5% (cinco por ciento) de la superficie estimada.

TERCERA. - PRECIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA PROMETIDO.- Las partes establecen como justo precio del contrato de compraventa prometido sobre **“EL DEPARTAMENTO”**, la cantidad de \$_____ (**PESOS 00/100 M.N.**).

CUARTA. - FORMA DE PAGO DEL PRECIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA PROMETIDO. - El precio será pagado por **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** a **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** el día en que se realice a plenitud la condición suspensiva que se pacta posteriormente y se firme el contrato prometido en escritura pública, obligándose **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** a entregar a **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**, en concepto de depósito en garantía las cantidades y las fechas siguientes:

- a) La cantidad de \$_____ (**PESOS 00/100 M.N.**), el día de la firma de este instrumento, mediante transferencia bancaria a la cuenta que **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** tiene aperturada y vigente en Banco_____, cuenta _____ Clabe interbancaria _____.
- b) La cantidad de \$_____ (**PESOS 00/100 M.N.**), que se pagará el día _____.
- c) La cantidad de \$_____ (**PESOS 00/100 M.N.**), mediante ____ entregas mensuales iguales y consecutivas por la cantidad de \$_____ (**PESOS 00/100 M.N.**) cada uno

de ellas, siendo la primera el día _____ y la última el día _____.

La cantidad de \$_____ (**PESOS
00/100 M.N.**), el día en que se realice al condición suspensiva y se firme
el contrato de compraventa prometido en escritura pública.

Para seguridad de **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** todas las entregas deberán ser efectuadas a la cuenta _____, Clabe Interbancaria _____ que **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** tiene aperturada y vigente en banco _____.

Las entregas que se realicen mediante cheque deberán ser cheques de caja o cheques certificados a nombre de BAYTA NARVARTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

Los comprobantes generados por la institución bancaria donde se realicen las transferencias o depósitos de cheque serán los comprobantes de las entregas a **“LA PROMITENTE COMPRADORA”**.

En el supuesto que las entregas se realicen mediante transferencia electrónica, las entregas se tendrán como efectivamente realizadas en el momento en que **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** reciba la confirmación bancaria respectiva.

Las partes acuerdan expresamente que la falta de la realización de las entregas de dinero oportunas de cualquiera de las cantidades pactadas en esta cláusula por parte de **“LA PROMITENTE COMPRADORA”**, quedará a elección de **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** exigir el pago de la cantidad debida y no pagada más los intereses moratorios que se calcularán conforme lo establecido en el párrafo siguiente de la presente cláusula o rescindir el presente contrato sin necesidad de resolución judicial y sin responsabilidad alguna para **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** de conformidad a lo establecido en la cláusula décima tercera del presente contrato, más el pago de la pena convencional establecida en términos de la cláusula décimo cuarta del presente contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** no entregue a favor de **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** las cantidades a que se refiere este inciso en las fechas

indicadas, **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** pagará una indemnización por mora a razón del 2% (dos por ciento) mensual sobre las cantidades vencidas y no entregadas, desde la constitución en mora hasta el total pago.

QUINTA. - CONDICIÓN SUSPENSIVA: En términos de lo dispuesto por los artículos 1938, 1939 y demás relativos aplicables del Código Civil Federal, se establece que los derechos y obligaciones de este contrato quedan supeditados a la **CONDICIÓN SUSPENSIVA** de que dentro de un plazo máximo de ____ meses contados a partir de la firma de este contrato, se concrete la opción de compra a favor de **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**, quedé constituido el Régimen de Propiedad en Condominio y que la Institución de Crédito elegida por **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** haya otorgado el crédito hipotecario para el pago del contrato de compraventa prometida, ante la Institución de crédito de su elección y esté vigente el día de la escrituración.

SEXTA. - OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA: **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** concluirá los trabajos de construcción de **“EL INMUEBLE”** objeto de la compraventa prometida, en un plazo de ____ meses siguientes a la fecha de la firma de este contrato, prorrogables automáticamente por 180 días más para el caso de ser necesario.

SÉPTIMA. – FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA PROMETIDO.– Las partes se obligan a firmar el contrato de compraventa prometido en escritura pública en un plazo máximo de ____ meses contados a la firma de este contrato, prorrogables automáticamente por 180 días hábiles más para el caso de ser necesario, y siempre y cuando se haya pagado la totalidad del precio. La escrituración se realizará ante el notario público que elija **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**.

Los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se generen con motivo de la escritura que contenga el contrato de compraventa prometido, serán pagados por **“LA PROMITENTE COMPRADORA”**, con excepción del Impuesto Sobre la Renta que le corresponde a **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**.

OCTAVA. - El día de la firma de la escritura del contrato de compraventa prometido, **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** se obliga a entregar a quien designe **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** como administradora del

condominio, las cantidades que en su momento la primera de las nombradas determine.

NOVENA. - ENTREGA DE “EL DEPARTAMENTO”: “LA PROMITENTE VENDEDORA” se obliga a entregar a “LA PROMITENTE COMPRADORA”, la posesión material del inmueble objeto de esta compraventa, el día de la firma de la escritura que contenga el contrato de compraventa prometido siempre y cuando se haya pagado la totalidad del precio.

DÉCIMA. - GARANTÍA POR VICIOS OCULTOS: Las partes convienen en que entregado y recibido “EL DEPARTAMENTO”, “LA PROMITENTE COMPRADORA” tendrá una garantía por vicios ocultos por el término de un año, contado a partir del día en que se verifique dicha entrega y recepción.

UNDÉCIMA. - En términos de lo establecido por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en la Ciudad De México, el primer administrador será designado por “LA PROMITENTE VENDEDORA”.

DUODÉCIMA. - CESIÓN: “LA PROMITENTE COMPRADORA” no podrá ceder sus derechos personales de este contrato a un tercero, sin previa autorización por escrito que le otorgue “LA PROMITENTE VENDEDORA”.

DECIMOTERCERA. - PACTO COMISORIO: En términos de lo establecido por el artículo 1949 del Código Civil Federal, se establece que para el caso de incumplimiento por alguna de las partes a las obligaciones que por virtud de este contrato asumen, la otra parte tendrá la facultad de elegir entre el cumplimiento forzoso de la obligación o la rescisión automática de este acto jurídico.

También serán causas de rescisión automática las siguientes:

- a) Si “LA PROMITENTE COMPRADORA” pida inoportunamente la restitución de las cantidades entregadas en depósito.
- b) Si “LA PROMITENTE COMPRADORA” no hace las entregas de dinero a que se refiere la cláusula cuarta de este instrumento.

- c) Si **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** se abstiene de concurrir ante Notario Público a firmar la escritura pública que contenga el contrato de compraventa prometido.
- d) Si **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** transmite o grava en cualquier forma o afecta los derechos que le otorga el presente contrato sin previo consentimiento de **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**.

En caso de rescisión **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** restituirá a **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** las cantidades que haya recibido en virtud de este instrumento, dentro de los 90 días siguientes contados a partir del día que opere la rescisión, y para el caso de que sea **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** la que motivó la rescisión, de la cantidad a restituir se descontará el importe de la pena convencional establecida posteriormente, operando la compensación automática, en términos de lo dispuesto por el artículo 2185 del Código Civil Federal.

Para el caso de que **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** se niegue a recibir la cantidad restitutoria, bastará con la consignación que le haga para que la rescisión opere automáticamente y **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** estará en plena aptitud jurídica de disponer como mejor le convenga a sus intereses de **“EL DEPARTAMENTO”**.

DECIMOCUARTA. - PENA CONVENCIONAL: En términos de lo dispuesto por el artículo 1840 del Código Civil Federal, se establece que, si este contrato se rescinde por incumplimiento por alguna de las partes, la incumplidora pagará a la otra en concepto de pena convencional, las cantidades que resulten conforme a lo siguiente:

- a) Si es **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** quien incumple pagará a **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** el 10% (diez por ciento) del precio pactado del contrato de compraventa prometido.
- b) Si es **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** quien incumple pagará a **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** el 10% (diez por ciento) sobre las cantidades que la primera de las nombradas haya recibido en términos de la cláusula cuarta de este instrumento.

DECIMOQUINTA. - “LA PROMITENTE VENDEDORA” en la escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se obligará a responder al saneamiento para el caso de evicción en términos de ley.

DECIMOSEXTA. - DOMICILIOS: Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

“LA PROMITENTE VENDEDORA”: Avenida Prado Norte 125, primer piso, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000.

“LA PROMITENTE COMPRADORA”:

DECIMOSÉPTIMA.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA, REQUISITOS DE VALIDEZ Y FUERZA OBLIGATORIA DEL PRESENTE CONTRATO: Las partes manifiestan que en este acto jurídico no existe error, dolo, mala fe, intimidación, lesión o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo y reúne plenamente los elementos de existencia y de validez que exigen para los de su especie los artículos 1794 y 1795 y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal, motivo por el cual, las partes se obligan en términos del mismo y este contrato adquiere fuerza obligatoria plena, en términos de lo dispuesto por los artículos 1796 y 1797 del Código Sustantivo Civil indicado, y 78 del Código de Comercio en vigor, por lo que las partes se obligan a lo expresamente pactado en el mismo.

DECIMOCTAVA. - AVISO DE PRIVACIDAD. En cumplimiento con lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, **BAYTA NARVARTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, hace del conocimiento de **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** que sus datos personales serán protegidos de acuerdo a lo establecido por la Ley Federal de protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, así como por su política de privacidad y manejo de datos personales, y que el tratamiento que se haga de sus datos será con la finalidad, de forma enunciativa más no limitativa, de dar cumplimiento a las obligaciones contractuales pactadas entre las partes y para fines comerciales y proporcionales.

Al firmar el presente contrato **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** otorga expresamente su consentimiento para que su datos personales sean tratados en los términos que señala el aviso de privacidad, en el entendido de que una vez firmado el presente contrato no podrá ejercer **“LA PROMITENTE COMPRADORA”** los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición a la revocación del consentimiento otorgado por la firma del presente contrato, pudiendo hacerlo solamente respecto de los que se conserven en la base de datos de **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**.

DECIMONOVENA. - COMPETENCIA: Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se sujetan a la jurisdicción y competencia y Tribunales de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otra que les pudiera corresponder en razón de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otra causa.

Enteradas de su contenido y sabedoras de las obligaciones del presente contrato las partes contraen, lo firman por duplicado en la Ciudad de México, a los ____ días del mes de _____ del 2023.

“LA PROMITENTE VENDEDORA”

BAYTA NARVARTE,
SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,
 REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL
 SEÑOR **JOSEPH SABA ZAGA**

“LA PROMITENTE COMPRADORA”

SEÑOR (A)_____.