



Carátula al Contrato de Promesa de Compraventa **sujeto a condición suspensiva** respecto del Lote de Terreno ubicado en el Fraccionamiento denominado “Las Tecas” (la “Carátula”) que celebran por una parte la sociedad mercantil denominada MONTAÑO FLORES, S.A. de C.V. representada en este acto por el EDUARDO SALVADOR MONTAÑO FLORES (en lo sucesivo el “Promitente Vendedor”); por otra parte, \_\_\_\_\_ (en lo sucesivo el “Promitente Comprador”); en conjunto las Partes, las cuales se obligan de conformidad con la siguiente información, así como del Contrato respectivo:

El Promitente Vendedor	
Razón Social:	MONTAÑO FLORES S.A. DE C.V.
Instrumento Público de Constitución:	Escritura pública número 30,426 de fecha 10 de junio del año 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Javier Lozano Casillas, Notario Público número 106 en el estado de Guadalajara, Jalisco.
Representante Legal:	Eduardo Salvador Montaña Flores
Instrumento Público de Poder:	Escritura pública número 30,426, tomo 115 de fecha 10 de junio del año 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Javier Lozano Casillas, Notario Público número 106 de Guadalajara, Jalisco.
RFC Sociedad:	MFLI90611CG6
Nacionalidad:	Mexicana
Domicilio:	Calle Volcán Tancitaro 2223, El Colli Urbano 1era Sección, C.P. 45070, Zapopan, Jalisco.
Correo electrónico autorizado:	<a href="mailto:admin@2mrealestate.mx">admin@2mrealestate.mx</a>

El Promitente Comprador	
Nombre:	
CURP:	
RFC:	

Nacionalidad:	
Domicilio:	
Correo electrónico autorizado:	

Datos del Lote de Terreno	
Nomenclatura:	
Metros cuadrados de superficie:	

Precio del Terreno	
Precio total:	
Precio por m2:	

Precio y forma de pago		
<b>Precio Total:</b>		
Enganche:		
Forma de pago:	Financiamiento	
<b>Monto a financiar:</b>		
<b>Meses:</b>	60 meses	
<b>No.</b>	<b>Mensualidad</b>	<b>Fecha</b>
1		05 julio 2025
2		05 agosto 2025
3		05 septiembre 2025

LAS  
**TECAS**  
DISTRITO VIVO

4		05 octubre 2025
5		05 noviembre 2025
6		05 diciembre 2025
7		05 enero 2026
8		05 febrero 2026
9		05 marzo 2026
10		05 abril 2026
11		05 mayo 2026
12		05 junio 2026
13		05 julio 2026
14		05 agosto 2026
15		05 septiembre 2026
16		05 octubre 2026
17		05 noviembre 2026
18		05 diciembre 2026
19		05 enero 2027
20		05 febrero 2027
21		05 marzo 2027
22		05 abril 2027
23		05 mayo 2027
24		05 junio 2027
25		05 julio 2027
26		05 agosto 2027
27		05 septiembre 2027
28		05 octubre 2027
28		05 noviembre 2027

LAS  
**TECAS**  
DISTRITO VIVO

30		05 diciembre 2027
31		05 enero 2028
32		05 febrero 2028
33		05 marzo 2028
34		05 abril 2028
35		05 mayo 2028
36		05 junio 2028
37		05 julio 2028
38		05 agosto 2028
39		05 septiembre 2028
40		05 octubre 2028
41		05 noviembre 2028
42		05 diciembre 2028
43		05 enero 2029
44		05 febrero 2029
45		05 marzo 2029
46		05 abril 2029
47		05 mayo 2029
48		05 junio 2029
49		05 julio 2029
50		05 agosto 2029
51		05 septiembre 2029
52		05 octubre 2029
53		05 diciembre 2029
54		05 enero 2030
55		05 febrero 2030

56		05 marzo 2030
57		05 abril 2030
58		05 mayo 2030
59		05 junio 2030
60		05 julio 2030
Cuenta Bancaria Titular/Banco/cuenta clabe/no. cuenta	Nombre: Montaña Flores Número: 412476850201 CLABE: 030320900037020544 Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple	
Referencia/Concepto:		

EXPRESAMENTE QUE LA FIRMA DE LA PRESENTE CARÁTULA ES UNA MANIFESTACIÓN EXPRESA DE SU VOLUNTAD, LA CUAL IMPLICA SU CONSENTIMIENTO E INTENCIÓN RESPECTO DEL CONTRATO CONTENIDO EN ESTE DOCUMENTO.

En ese sentido, por virtud de la firma de la presente Carátula, las Partes reconocen y aceptan expresamente que contratan y por lo tanto quedan automáticamente obligadas de conformidad con el Contrato, su contenido, obligaciones y alcances, así como de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en dicho documento; constituyendo así una obligación válida a su cargo, ejecutable y exigible, quedando obligadas de conformidad con los términos y condiciones establecidos al amparo del mismo.

Las Partes declaran y manifiestan bajo protesta de decir verdad, que toda la información contenida en la presente Carátula y en el Contrato, así como toda aquella documentación que se acompaña al mismo, es verdadera, fiel, actual y legalmente válida, así como la información presentada en la presente Carátula forma parte integral del Contrato y deben tenerse puestas como si a la letra se insertasen para todos los efectos a que hubiere lugar.

Fecha de firma:

**ANEXOS:**

**Anexo "A": Mapa Lote de Terreno.**

**Anexo "B": Reglas generales de Construcción y Convivencia.**

Aceptamos y me obligo de conformidad con la Carátula del Contrato, así como con todos los términos y condiciones previstas en dichos documentos.

EL PROMITENTE VENDEDOR	EL PROMITENTE COMPRADOR
<hr/> <b>MONTAÑO FLORES S.A. DE C.V.</b> A través de su representante legal EDUARDO SALVADOR MONTAÑO FLORES	<hr/>
TESTIGO	TESTIGO
<hr/>	<hr/>



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICION SUSPENSIVA** DEL LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL FRACCIONAMIENTO “LAS TECAS” QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA MONTAÑO FLORES, S.A. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EDUARDO SALVADOR MONTAÑO FLORES (EN LO SUCESIVO “EL PROMITENTE VENDEDOR”); Y, POR OTRA PARTE, \_\_\_\_\_ (EN LO SUCESIVO “EL PROMITENTE COMPRADOR”); CONTRATO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

#### **DECLARACIONES:**

- I. Declara el Promitente Vendedor, por conducto de su apoderado, y bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:
  - a) Que su representada es una persona moral constituida con apego a la legislación mexicana, de acuerdo a la escritura pública detallada en la Carátula de este Contrato.
  - b) Que su representante legal cuenta con los poderes y facultades suficientes para contratar y obligar a su representada en los términos y condiciones del presente Contrato, mismas que a la fecha de celebración de este documento no les han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna, según consta en la escritura pública detallada en la Carátula de este Contrato.
  - c) Que se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo MFLI90611CG6
  - d) Que es propietario del inmueble denominado ubicado como parcela número 174 Z-1 P3/4 del ejido San Vicente, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con una superficie de 5-04-32-68 CINCO HECTAREAS, CUATRO AREAS, TREINTA Y DOS PUNTO SESENTA Y OCHO CENTIAREAS, con las siguientes medidas y linderos;

**AL NORESTE:** en 226.87 doscientos veintiséis metros ochenta y siete centímetros con parcela 284 doscientos ochenta y seis, camino de por medio.

**AL SURESTE:** en 311.70 trescientos once metros setenta centímetros en línea quebrada con parcela 188 ciento ochenta y ocho.

**AL SUROESTE:** en 311.70 trescientos once metros setenta centímetros en línea quebrada con parcela 188 ciento ochenta y ocho.

**AL NOROESTE:** en 323.69 trescientos veintitrés metros sesenta y nueve centímetros en línea quebrada con parcela 173 ciento sesenta y tres. 158 ciento cincuenta y ocho y 159 ciento cincuenta y nueve, camino de por medio.

Lo anterior, tal y como se desprende de la escritura pública número 81,018, tomo 420, libro 13, el día 8 de diciembre del año 2023, ante el Licenciado Víctor Hugo Uribe Vázquez, Notario Público Titular 69, de Guadalajara, Jalisco,

- e) El Promitente Vendedor declara que cuenta con las licencias consistentes en la homologación del dictamen de uso de suelo, alineamiento y número oficial movimiento de tierras y de bardeo. Será exclusiva responsabilidad del Promitente Vendedor gestionar, tramitar y obtener a su costo, el resto de las licencias restantes y señaladas en la cláusula tercera del presente contrato.
- f) El Promitente Vendedor declara que cuenta con las autorizaciones y facultades suficientes para comercializar el Desarrollo Inmobiliario a través de diversas etapas y los lotes de terreno resultantes del mismo.
- g) Que el Inmueble sobre el cual se ejecutará el Condominio, se encuentran al corriente en el pago del impuesto predial, los derechos por consumo de agua y cualquier otro tipo de obligación contingente que pudiere limitar o impedir la propiedad o posesión.
- h) Que a la fecha el Inmueble no es materia de litigio o controversia alguna, y bajo protesta de decir verdad manifiesta que no tienen conocimiento de algún conflicto o pleito que pudiera derivar en litigio e impedir la ejecución del Condominio.
- i) Que, a la fecha de formalización del presente contrato en escritura pública conforme a lo acordado en este Contrato, deberá transmitir el Lote de Terreno al

Promitente Comprador libre de todo gravamen y limitación de dominio, salvo las que se prevean en el Condominio del que formará parte, así como en el Plan Parcial del Desarrollo Urbano y demás ordenamientos urbanos aplicables a la ubicación del Lote de Terreno.

II. Declara el Promitente Comprador, bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

- a) Que es mexicano, mayor de edad, con capacidad para obligarse y contraer obligaciones, con las generales señaladas de acuerdo a la Carátula de este Contrato.
- c) Que reconoce que el Condominio se encuentra en su fase de urbanización y que se pretende que la urbanización del Lote de Terreno quede concluida en la fecha señalada en el cuerpo del presente Contrato, mismo que quedará sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio y en consecuencia a su respectivo Reglamento de Administración y Construcción. El proyecto del Condominio podrá ser modificado por el Promitente Vendedor con la obligación de respetar en todo momento la superficie pactada, sin que se considere un incumplimiento.
- d) Que manifiesta el Promitente Comprador que en términos a lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, que los recursos para la celebración del presente Contrato tienen **procedencia licita**, cuya ocupación y Registro Federal de Contribuyentes ha quedado debidamente descrito en la Carátula del presente Contrato, lo anterior para todos los efectos legales a que hubiere lugar, autorizando al Promitente Vendedor o a su representante legal para que presenten el aviso a que se refiere el artículo 23 y 24 de la Ley de referencia.
- e) Que en términos de la fracción III tercera del Artículo 3 tres, de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, respecto al concepto de Beneficiario Controlador y los de presunción de su existencia, manifiesta el representante del Promitente Comprador **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD** que no tiene conocimiento ni existen beneficiarios distintos a su representada en este acto, ya que en el presente instrumento actúa a nombre y cuenta de la misma por ser quien se beneficia de los actos que se contienen y quien ejerce los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del presente Contrato y por



ser esta misma quien ejerce los actos establecidos en la fracción “b” de dicho artículo.

Las Partes acuerdan celebrar y al efecto celebran el presente contrato de conformidad con las siguientes:

### CLAUSULAS:

#### PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO.

El Promitente vendedor promete vender al Promitente Comprador el Lote descrito en la carátula del presente contrato.

#### SEGUNDA. PRECIO.

Las partes acuerdan que el precio de venta del Lote objeto del presente contrato, así como la forma y lugar de pago del mismo son los señalados dentro de la carátula del presente contrato. Los cuales se realizarán de la siguiente manera:

1. A la firma del presente contrato, el Promitente Comprador paga en \_\_\_\_\_ al Promitente Vendedor por concepto de enganche, la cantidad \_\_\_\_\_.
2. Posteriormente, el Promitente Comprador se obliga a realizar 60 pagos consecutivos cada uno de ellos, por la cantidad de \_\_\_\_\_ en la fecha que se señala dentro de la carátula del presente contrato.

Sera obligación del Promitente Comprador hacer los pagos mensuales del precio de la presente operación mediante la transferencia bancaria a la cuenta designada por el Promitente Vendedor en la carátula del presente contrato, **esto a más tardar los primeros cinco días hábiles de cada mes. CADA PAGO MENSUAL DEBERÁ DE REALIZARSE BAJO EL CONCEPTO/REFERENCIA SEÑALADO EN LA CARATULA DEL PRESENTE CONTRATO.**

El Promitente Comprador deberá enviar al Promitente Vendedor al correo electrónico autorizado en un plazo no mayor a los tres días siguientes al haber realizado el pago mensual, el Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI) y/o el depósito bancario correspondiente, siendo este el único documento que sirve como constancia de pago.

#### TERCERA. CONDICIÓN SUSPENSIVA.

En términos de los artículos 1447, 1448 y 1450 del Código Civil del Estado de Jalisco, las Partes acuerdan que la obligatoriedad de este Contrato quedará sujeta al cumplimiento de una condición suspensiva (en lo sucesivo la “Condición Suspensiva”) consistente en que el Ayuntamiento Municipal otorgue el permiso de casas club y casetas de vigilancia, posteriormente, la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

Queda expresamente estipulado por las Partes que, la Condición Suspensiva debe de cumplirse en el plazo de (1) año contado a partir de la firma del presente contrato.

En caso de que la condición suspensiva no quede cumplimentada en el plazo pactado por las partes, el promitente comprador podrá rescindir el presente contrato y el promitente vendedor le devolverá las cantidades que le fueron pagadas por el precio de venta del lote objeto del presente contrato, con un interés del 12% anual como pena convencional.

Así bien, una vez que quede cumplimentada la condición suspensiva del presente contrato, se le notificará al PROMITENTE VENDEDOR a los 10 días hábiles siguientes a la expedición de los permisos necesarios por el Ayuntamiento Municipal.

#### CUARTA. ENTREGA DEL LOTE DE TERRENO.

La posesión física del Lote de Terreno deberá realizarse en un término no mayor a 30 días naturales contados a partir del último pago del **financiamiento** otorgado al Promitente comprador señalado en la carátula del presente contrato. Debiéndose transmitir sin limitación de dominio, libre de todo gravamen y urbanizado (con instalaciones sanitarias, de luz y agua; así como el bardeo perimetral correspondiente).

El Promitente Comprador se obliga a recibir el Lote de Terreno en la Fecha de Entrega y se obliga a firmar un acta en la que se asentará el estado físico del Lote de Terreno y la

recepción de la misma. En caso de que el Promitente Comprador no quiera recibir la posesión del Lote de Terreno, el Promitente Vendedor podrá levantar una constancia, ya sea ante Notario Público o ante dos testigos (en lo sucesivo la “Constancia de Entrega”), en la cual, se haga constar que el lote de Terreno cuenta con la urbanización necesaria para su acceso libre y posesión del mismo. Con dicha carta, el Promitente Vendedor se liberará de cualquier responsabilidad e incumplimiento a sus obligaciones, adicionalmente que se considerará un incumplimiento por parte del Comprador dando lugar al cobro de penalidades por incumplimiento y será causal de rescisión en términos de la cláusula octava del presente Contrato toda vez que se niegue a recibir la posesión del Lote de Terreno.

Las Partes reconocen que se entenderá cumplida la obligación de la entrega de la posesión del Lote de Terreno aun cuando no se encuentren concluidas en su totalidad las obras sobre las áreas comunes del Condominio, siempre y cuando posibiliten un acceso seguro, adecuado y en condiciones razonables de uso al Lote de Terreno; siendo el caso que la recepción de las áreas comunes, su mantenimiento y conservación deberán de resolverse directamente con el Administrador o la Administración del Condominio.

#### QUINTA. GASTOS Y LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN.

El Promitente Comprador reconoce y se obliga a construir por su cuenta y costo sobre el Lote de Terreno, para lo cual deberá sujetarse al Reglamento de Construcción contenido en el Anexo “B”.

Los Promitentes Compradores se obligan expresamente a iniciar y concluir la construcción de su edificación dentro de un plazo máximo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de entrega física del lote de terreno. Dicho plazo comprende hasta cuatro (4) años para iniciar la construcción y un (1) año adicional para llevar a cabo y finalizar la misma, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Construcción contenido en el Anexo “B” del presente contrato.

En caso de que, transcurrido el plazo señalado, la obra no se encuentre debidamente concluida, los Promitentes Compradores aceptan que se aplicarán las sanciones estipuladas expresamente en este contrato, sin necesidad de resolución adicional por parte de la Asamblea de Condóminos ni de la administración. Lo anterior será aplicable particularmente cuando la edificación inconclusa ocasione afectaciones a las áreas comunes, genere deterioro en la imagen urbana del desarrollo o represente una forma de contaminación visual.

En caso de incumplimiento de esta obligación, el comprador acepta y reconoce que deberá pagar al Promitente Vendedor una penalidad equivalente al (3%) tres por ciento del valor total del precio del Lote objeto del presente contrato. Dicha penalidad será exigible de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá de ser pagada a la Administración del Condominio en un plazo no mayor a treinta (30) días naturales contados a partir de la fecha en que se configure el incumplimiento por parte de los Prominentes Compradores.

#### SEXTA. IMPUESTOS Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

El Impuesto Predial y las cuotas de mantenimiento del Condominio, serán pagadas por el Promitente Comprador directamente a la autoridad municipal y a la administración del Condominio respectivamente, a partir de la fecha en que se levante el Acta de Entrega o la Constancia de Entrega. Así mismo cualquier otro impuesto generado con motivo de la transmisión y/o escrituración del Lote de Terreno correrá a cargo del Promitente Comprador. En caso de causarse el Impuesto Sobre la Renta por la enajenación, éste correrá a cargo del Promitente Vendedor.

El Promitente Comprador manifiestan su conformidad en que a partir de que se levante el Acta Entrega del Lote de Terreno o la Constancia de Entrega del Lote de Terreno se obliga a liquidar a favor de la administración del Condominio una cuota de mantenimiento mensual y provisional, hasta en tanto se determinen las cuotas definitivas por la Administración del Condominio.

#### SÉPTIMA. EVICCIÓN.

El Vendedor se obliga al saneamiento para el caso de evicción, en los términos de lo dispuesto por los artículos 1622, 1623 y demás relativos al Código Civil del Estado de Jalisco.

#### OCTAVA. INCUMPLIMIENTO DEL PROMITENTE COMPRADOR.

Serán causales de incumplimiento del Promitente Comprador además de las estipuladas en el presente contrato, las siguientes:

- a) Si el Promitente Comprador no realiza el pago del Precio o las Parcialidades en los términos establecidos en el presente Contrato, o bien si no realiza el

pago de las cuotas condominales en los términos pactados en el presente Contrato.

- b) Si el Promitente Comprador cede, transmite, enajena o grava los derechos del presente Contrato sin autorización previa y por escrito del Vendedor.
- c) Si el Comprador no quiera recibir la posesión del Lote de Terreno, a pesar de encontrarse esta en las condiciones referidas por el presente Contrato y su Anexo "A".

#### NOVENA. ESCRITURACIÓN.

La escritura pública en la cual se formalice la compraventa del Lote, será celebrada ante el Notario designado por el Promitente Vendedor y se deberá de llevar a cabo en un término no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la entrega del lote del terreno.

Para dar cumplimiento a lo anterior, el Promitente Vendedor se obliga a dar aviso mediante el correo electrónico señalado en la carátula del presente contrato, la fecha, lugar y hora en el cual tendrá lugar la escrituración del lote objeto del presente contrato, lo anterior con por lo menos con 10 días hábiles de anticipación.

#### DÉCIMA. CAUSAS RESCISIÓN.

Serán causas de rescisión del presente contrato sin necesidad de declaración judicial, cualquier acto que realicen las partes en contravención del presente contrato, así como los casos que señala la legislación civil aplicable.

#### DÉCIMA PRIMERA. PENAS CONVENCIONALES.

Si el Promitente Vendedor no entrega el Lote de Terreno al Promitente Comprador en la fecha, forma y términos pactados en el presente Contrato (tomando en consideración el plazo de gracia estipulado), el primero de ellos deberá pagar al segundo una pena convencional equivalente al 12% (doce por ciento) del valor total del Lote de Terreno. Si transcurridos 120 días naturales más del vencimiento del pago de penalidades por entrega tardía mencionado con anterioridad y el Lote de Terreno aún no es entregada

al Promitente Comprador por causas imputables al Promitente Vendedor, el presente Contrato podrá rescindir de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial de conformidad con lo establecido en el artículo 1784 del Código Civil del Estado de Jalisco, en cuyo caso el Promitente Vendedor deberá restituir al Promitente Comprador las cantidades que éste le haya entregado de la misma manera en que el Promitente Vendedor las recibió, en un plazo no mayor a 90 días hábiles a la rescisión del presente contrato.

En caso de que el Promitente Comprador no realice los pagos puntuales en las fechas y montos establecidos en el presente Contrato, se causará un interés moratorio a razón del 3% (tres por ciento) mensual sobre cada uno de los pagos atrasados por todo el tiempo que el Promitente Comprador incurra en mora, de igual manera se entenderá prorrogada la fecha de entrega del Lote de Terreno por un plazo igual al tiempo que dure el retraso en los pagos, teniendo el Promitente Vendedor el derecho de dar por rescindido el presente Contrato.

Aunado a otra penalidad pactada dentro el presente contrato, si el Promitente Comprador incumple cualesquiera de las obligaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, el Promitente Vendedor podrá retener como pena convencional el equivalente al 12% (doce por ciento) del total del Precio, y dará lugar además a que el Promitente Vendedor pueda rescindir el presente Contrato sin necesidad de declaración judicial de conformidad con lo establecido en el artículo 1784 del Código Civil del Estado de Jalisco, o exigir su cumplimiento forzoso. El Promitente Vendedor tendrá derecho a descontar cualquier cantidad que hubiera recibido por concepto de pago del lote para aplicarlo a las penas convencionales pactadas. El saldo restante, si lo hubiera, será devuelto a los Promitente Compradores dentro de un plazo no mayor a (90) noventa días hábiles contados a partir de la rescisión del presente contrato. Durante el periodo de (90) noventa días hábiles para la devolución de la cantidad mencionada anteriormente, el Promitente Vendedor queda autorizado en su totalidad para disponer e incluso vender libre de cualquier obligación el lote de terreno materia del presente contrato.

Si el Promitente Comprador incumple a su obligación de recibir la posesión o bien de escriturar el Lote de Terreno aún y cuando se encuentre debidamente terminada, se causará una pena de \$1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) por cada día natural de retraso, adicionalmente a las penalidades que se causen por el incumplimiento.

Asimismo, si el Promitente Vendedor incumple con su obligación de escriturar el Lote de Terreno aun y cuando se encuentre debidamente terminada, se causará una pena de \$1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) por cada día natural de retraso.

#### DÉCIMA TERCERA. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.

El Promitente Comprador podrá dar por terminado de manera anticipada el presente contrato, en cualquier momento previo a la entrega física del lote de terreno, mediante notificación por escrito al Promitente Vendedor con al menos (30) treinta días naturales de anticipación a la fecha en que se desee hacer efectiva dicha terminación.

En caso de ejercer la terminación anticipada del contrato, el Promitente Comprador acepta expresamente que el Promitente Comprador le retenga como pena convencional el equivalente al 12% (doce por ciento) del total del Precio del Lote, por concepto de gastos administrativos, operativos y daños y perjuicios que esta terminación anticipada pudiera ocasionarle al Promitente Vendedor.

El Promitente Vendedor tendrá derecho a descontar cualquier cantidad que hubiera recibido por concepto de pago del lote para aplicarlo a la pena convencional pactadas. El saldo restante, si lo hubiera, será devuelto a los Promitente Compradores dentro de un plazo no mayor a (90) noventa días hábiles contados a partir de la rescisión del presente contrato. Durante el periodo de (90) noventa días hábiles para la devolución de la cantidad mencionada anteriormente, el Promitente Vendedor queda autorizado en su totalidad para disponer e incluso vender libre de cualquier obligación el lote de terreno materia del presente contrato.

#### DÉCIMA CUARTA. CESIÓN DE DERECHOS DEL PRESENTE CONTRATO.

El Comprador sólo podrá ceder, transmitir, enajenar o gravar los derechos del presente Contrato previa autorización por escrito que otorgue el Vendedor. Por su parte, el Vendedor podrá ceder o transferir los derechos derivados del presente Contrato dando aviso por escrito al Promitente Comprador. En caso de autorizarse una cesión de derechos del Comprador a favor de algún tercero, se cobrará una comisión del 6% seis por ciento del total del Precio, más el pago de los impuestos que se generen.

Las Partes expresan que las cesiones de derechos que se realicen en favor de un familiar del Promitente Comprador en línea recta será sin costo alguno, y únicamente se



considerará el costo relativo a honorarios notariales, impuestos y derechos en su caso generen.

Sin perjuicio de lo anterior el Promitente Comprador otorga en este acto el derecho al tanto al Promitente Vendedor para que en primer lugar y en primer grado sea este quien ejerza el derecho de compra respecto de la enajenación del inmueble por cesión.

#### DÉCIMA QUINTA. NOTIFICACIONES.

Las Partes convienen en que todo tipo de notificaciones, avisos, solicitudes u otras comunicaciones a, o de las Partes en este Contrato, que sean requeridas o permitidas conforme al mismo o a la Ley, serán realizadas a través del correo electrónico señalado en la Carátula del presente contrato

#### DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR CON RESPECTO AL CONDOMINIO.

El Promitente Comprador reconoce y acepta que, una vez concluida la urbanización y realizada la entrega formal del desarrollo denominado “Las Tecas”, se constituirá una administración del Condominio encargada de la operación, conservación y vigilancia de las áreas comunes. En consecuencia, se obligan a pagar al Administrador del Condominio, a partir de la fecha que ocurra primero entre (i) la firma de la escritura pública, (ii) la entrega de la posesión física del Lote de Terreno, o (iii) la notificación de la conclusión del desarrollo, las cuotas de mantenimiento mensual y, en su caso, las cuotas provisionales que sean determinadas y aprobadas en las juntas de condóminos conforme al régimen de condominio y el reglamento interno aplicable, independientemente de que el precio total del lote se encuentre aún en proceso de financiamiento o liquidación.

El Promitente Comprador se obligan a sujetarse a las obligaciones y derechos que le corresponden conforme al Reglamento de Construcción y de Convivencia que manifiesta conocer y tener en su poder como Anexo “B”.

Las Partes acuerdan que en virtud de que el Condominio del que formará parte el Lote de Terreno se encuentra en su fase de urbanización, el proyecto de condominio, así como, el Anexo “B” podrá ser modificados por el Promitente Vendedor con la obligación de respetar en todo momento la superficie del Anexo “A” del Lote de Terreno, sin que

se considere un incumplimiento. Asimismo, el Promitente Comprador acepta en este acto y está conforme en que no tendrá derecho alguno a intervenir en la constitución de los reglamentos del condominio antes mencionados, pudiendo el Promitente Vendedor realizar las adecuaciones que considere necesarias para el armonioso funcionamiento del Condominio y la sana convivencia entre los condóminos al momento de la constitución del régimen en condominio.

#### DÉCIMA SÉPTIMA. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.

El Promitente Vendedor no será responsable frente al Promitente Comprador por los daños, perjuicios, incumplimientos, obligaciones o pasivos que pudieran originarse por caso fortuito o causas de fuerza mayor que estuvieran fuera de su control, tales como actos de autoridad, pandemias, contingencias sanitarias, desastres o movimientos sociales.

Si derivado de algún caso fortuito y/o fuerza mayor en el cual una autoridad evite o detenga totalmente o parcialmente la construcción del Condominio, consecuentemente el incumplimiento por parte del Promitente Vendedor de entregar en los Plazos pactados, se prorrogarán por el mismo tiempo que dure la detención de la obra.

#### DÉCIMA OCTAVA. PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO

Las partes manifiestan BAJO PROTESTA DE CONDUCIRSE CON LA VERDAD que los recursos monetarios que componen su patrimonio proviene totalmente de fuentes de riqueza consideradas como lícitas por las leyes de la República Mexicana al igual que por legislación Internacional aplicable, es decir, no proceden ni representan el producto de alguna actividad u operaciones ilícitas, como el lavado de dinero, delincuencia organizada y en general cualquier actividad que este contra la ley.

Asimismo, se obligan a no utilizar el objeto del presente contrato como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad a actividades ilícitas o a transacciones o fondos vinculados con las mismas.

#### DÉCIMA NOVENA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Que con base en lo dispuesto por el artículo 3,14, 15, y 58 de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, el Promitente Vendedor se obliga a resguardar y evitar transferir la información y/o datos personales obtenidos por razón del presente Contrato, en protección de los derechos de los titulares de datos que protege la ley en comento.

Los datos personales que se obtengan por el Promitente Vendedor deben ser tratados conforme a los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad.

#### VIGESIMA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

Las partes pactan someterse a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la ciudad de Zapopan, Jalisco, México; asimismo, las partes del presente Contrato expresamente renuncian a cualquier fuero que les corresponda en el presente o en el futuro por motivo de su nacionalidad, domicilio o cualquier otro motivo.

Entendiendo el alcance y consecuencias del presente Contrato manifiestan las Partes que en el mismo no existe error, dolo, o mala fe, y que el mismo contiene expresamente su voluntad y consentimiento, por lo anterior, las Partes suscriben este contrato el \_\_\_\_\_, en (02) dos tantos; una para cada una de las partes.

#### **ANEXOS:**

**Anexo "A": Mapa Lote de Terreno.**

**Anexo "B": Reglas generales de Construcción y Convivencia.**

EL PROMITENTE VENDEDOR	EL PROMITENTE COMPRADOR
<hr/> <p><b>MONTAÑO FLORES S.A. DE C.V.</b> A través de su representante legal EDUARDO SALVADOR MONTAÑO FLORES</p>	<hr/>
TESTIGO	TESTIGO
<hr/>	<hr/>