

*CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE que celebran de una parte "INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a quien en lo sucesivo y para los efectos de este contrato se le denominará como "LA PARTE VENDEDORA", representada en este acto por sus Apoderados los señores GUILLERMO RAMONES GONZÁLEZ y EUGENIO GERARDO DÍAZ GUTIÉRREZ, y por otra el **SR. CECILIO ZAPIAIN ESPARZA Y LA SRA. MARIA G. ZAPIAIN**, a quien en lo sucesivo para los efectos de este contrato se les denominará como "LA PARTE COMPRADORA", contrato que sujetan al tenor de las siguientes Declaraciones y Cláusulas:*

DECLARACIONES:

I.- Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA":

a).- Que es dueño en legítima propiedad, posesión y pleno dominio de la Finca marcada con el número **144**, de la Ave. **Richard E. Byrd** en el Fraccionamiento **Cima del Bosque**, en Monterrey, Nuevo León, (en lo sucesivo "el Inmueble"), el cual de acuerdo a su título de propiedad se describe como sigue:

Lote de terreno marcado con el número **6-Seis** de la manzana número **129–Ciento Veinte y Nueve** del Fraccionamiento **Cima del Bosque**, ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual tiene una superficie total de **160.24 m²-Ciento Sesenta Metros Cuadrados con Veinte y Cuatro Centímetros Cuadrados**, con las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste, mide 8.01-Ocho Metros con Uno Centímetros y colinda con la Ave. Richard E. Byrd; Al Sureste, mide 20.02M- Veinte Metros con Dos Centímetros y colinda con lote 7; Al Suroeste, mide en línea 8:01-Ocho Metros con Uno Centímetros y colinda con el lote 53; Al Noroeste, mide 20.04 – Veinte Metros con Cuatro Centímetros, colinda con lote 5; de referencia se encuentra circundada por las siguientes calles: Al Noreste, Ave. Richard E. Byrd, Al Sureste, Ave. Cumbres Elite; Al Suroeste, Bosque de Cenizo y Al Noroeste, Limite del Sector. Con una construcción de **338.22m²-Trecientos Treinta y Ocho Metros Cuadrados con Veintidós Centímetros Cuadrados** siendo esta una casa de **3** plantas incluida **Terraza**. (Se anexa plano)

b).- Que la propiedad del Inmueble anteriormente descrito lo adquirió por Contrato de Compraventa de bien Inmueble mediante Escritura Pública Número 1,857-mil ochocientos cincuenta y siete, de fecha 21-veintiuno de Diciembre del año 2007-dos mil siete, otorgada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual se encuentra inscrita bajo el Numero 5326-cinco mil trescientos veintiséis, Volumen 270-doscientos setenta, Libro 214-doscientos catorce, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de Junio del año 2008-dos mil ocho, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Monterrey, Nuevo León.

c).- Que el Inmueble antes descrito, bajo protesta de decir verdad, manifiesta que se encuentra libre de todo gravamen y al corriente en la manifestación y pago del impuesto predial correspondiente cuyo expediente catastral es el número **082 129 006**

d).- Que es una Sociedad Mercantil Mexicana debidamente constituida conforme a las leyes del País, mediante Escritura Pública número 1,306-mil trescientos seis, de fecha 21-veintiuno de Mayo del 2004-dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Primera Cabecera Distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo folio mercantil número 89286*1 ocho, nueve, dos, ocho, seis, asterisco uno, de fecha 17-dieciséis de Junio del 2004-dos mil cuatro.

e).- Que su representante cuenta con Poderes y Facultades suficientes para celebrar el presente Contrato obligándola en los términos del mismo, y que el otorgamiento de dichos poderes está contenido en la referida Acta Constitutiva de la Sociedad que representa.

II.- Manifiesta "LA PARTE COMPRADORA":

a).- Que sus datos son los siguientes:

Titular. SR.- **CECILIO ZAPIAIN ESPARZA** Fecha de Nacimiento **22 DE NOVIEMBRE DE 1962**, CURP **ZAEC621122HNTDSC08** __, Identificación / Numero **1800105292718**, Estado Civil **CASADO**, Régimen **SOCIEDAD CONYUGAL..**

Cónyuge. **SRA.- MARIA G. ZAPIAIN.** Fecha de Nacimiento **10 DE ABRIL DE 1964**, CURP **ZAEM641004MBCRN203**, Licencia / Numero, **04101964**, Estado Civil **CASADA**, Régimen **SOCIEDAD CONYUGAL.**

III.- "LA PARTE COMPRADORA" manifiestan por su parte, que tienen interés en adquirir por compraventa el Inmueble antes descrito, propiedad de **"LA PARTE VENDEDORA"**, conforme a los términos y condiciones que en este contrato se precisan.

Con base en las anteriores Declaraciones ambas partes formalizan el presente Contrato al tenor de las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA: Objeto.- **"LA PARTE VENDEDORA"**, vende, cede y traspasa en favor de **"LA PARTE COMPRADORA"**, quienes adquieren para sí, libre de todo gravamen el Inmueble que ha quedado descrito en la Declaración I-Primera del presente instrumento, con la

superficie, medidas y colindancias que ahí se precisan, las cuales se dan aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra.

SEGUNDA: Precio de Venta.- El precio total de la presente operación es la cantidad de: **\$ 4,553,394.40 (Cuatro Millones Quinientos Cincuenta y Tres Mil Trescientos Noventa y Cuatro Pesos 00/100 M. N.),** los cuales serán liquidados de la siguiente manera:

2.1 Anticipo de **\$455,339.44 (Cuatrocientos Cincuenta y Cinco Mil Trescientos Treinta y Nueve Pesos 44/100 m.n)** Pagadero de la siguiente manera:

2.1.1 Separación, entrego el día **21 de Octubre del 2016** la cantidad de **\$30,000.00 (Treinta Mil Pesos 00/100. m.n.)**

2.1.2 **LA PARTE COMPRADORA** entrego el día **28 de Enero del 2017** la cantidad de **\$100,000.00 (Cien Mil Pesos 00/100. m.n),** por concepto de formalización a **LA PARTE VENDEDORA**, mediante transferencia que se recibió de conformidad, otorgando por medio de este contrato el recibo de pago más firme y eficaz conforme a derecho.

2.1.3 Pago de **\$468,800.00 (Cuatrocientos Sesenta y Ocho Mil Ochocientos Pesos 00/100 M. N.)** el cual se cubrirá en la fecha del **01 Febrero 2017.**

2.2 Y un último pago por **LA PARTE COMPRADORA** por la cantidad de **\$3,954,594.40 (Tres Millones Novecientos Cincuenta y Cuatro Mil Quinientos Noventa y Cuatro Pesos 40/100 m.n)** pagaderos contra la firma de escrituración el día **30 de Junio del 2018.**

TERCERA: Entrega de la Posesión.- "**LA PARTE VENDEDORA**" entrega a "**LA PARTE COMPRADORA**", la posesión jurídica y material del Inmueble objeto de este contrato, el día en que se firme la escritura definitiva de Compra Venta ante Notario Público.

CUARTA: Escrituración Definitiva.- "**LA PARTE VENDEDORA**" se obliga, si el precio de venta establecido en la cláusula segunda de este contrato está totalmente cubierto en las fechas señaladas en la CLAUSULA 2, a otorgar la Escritura Pública definitiva de Compra Venta, el día **30 de Junio del 2018**, ante Notario Público de elección de "**LA PARTE COMPRADORA**", a favor de ésta última o de la persona o personas físicas o morales que ésta designe y a las cuales les haya cedido los derechos de este contrato.

QUINTA: Pena Convencional.-

5.1. Ambas partes convienen en que para el caso de que por cualquier incumplimiento de alguna de ellas, el presente contrato se diere por terminado o rescindido, la parte que incumpliere deberá pagar a su contraparte cantidad equivalente al 20% del precio total pactado en la cláusula segunda de este contrato, en concepto de pena convencional.

5.2. Ambas partes convienen en que para el caso de que por cualquier incumplimiento de alguna de ellas de la Cláusula Cuarta, la parte que haya incumplido tendrá una pena convencional del 1 % del valor del precio total pactado en la Cláusula

Segunda por cada 15 días de retraso. Esta pena convencional se cancela una vez que se haya firmado la Escritura Pública definitiva de Compra Venta.

- 5.3. Ambas partes convienen en que a la fecha para firmar la escritura que establece en la cláusula cuarta, se aplaze en los días que tarde el municipio para otorgar el permiso de la construcción, contados a partir de la fecha que se halla firmado el contrato.
- 5.4. Ambas partes convienen en que si por alguna razón el municipio de Monterrey rechaza el otorgamiento del permiso de construcción, este contrato se cancela sin pena para ninguna de las partes, y con la condición de que LA PARTE VENDEDORA entregue a LA PARTE COMPRADORA los anticipos que haya realizado.
- 5.5. Ambas partes convienen que si 30 días después de la fecha establecida en la CLAUSULA Cuarta, la PARTE COMPRADORA no paga el monto establecido la CLAUSULA Segunda, automáticamente se aplica para la PARTE COMPRADORA el inciso 1 de la CLAUSULA Quinta, cancelándose este contrato de compra venta y aplicando la pena convencional establecida en esa CLAUSULA Quinta a la PARTE COMPRADORA.

SEXTA: Cambios al proyecto.- "LA PARTE COMPRADORA", no puede realizar cambios al proyecto arquitectónico autorizado y firmado por ambas partes a menos de que lo autorice la "LA PARTE VENDEDORA". Cualquier cambio que quiera realizar "LA PARTE COMPRADORA", deberá quedar autorizado por escrito por la "LA PARTE VENDEDORA". , y donde cualquiera de estos cambios modificaría la fecha establecida en la cláusula cuarta de este contrato y el valor del precio total pactado en la cláusula segunda.

En caso de que los cambios solicitados tengan como resultado modificaciones en el plano oficial autorizado de la construcción, es responsabilidad de la "LA PARTE COMPRADORA" la actualización de toda información ante el municipio correspondiente en el entendido de que "LA PARTE VENDEDORA" podrá realizar las modificaciones al plano oficial y la gestión de actualización de información ante el municipio correspondiente, siempre y cuando "LA PARTE COMPRADORA" se los solicite a la "LA PARTE VENDEDORA" y realice el pago de estos servicios

Si LA PARTE COMPRADORA realiza cualquier cambio o ampliación al proyecto sin autorización de LA PARTE VENDEDORA automáticamente se cancela este contrato con la pena del 20% del precio total pactado en la CLAUSULA segunda de este contrato para la parte COMPRADORA.

SEPTIMA: Gastos y Honorarios.- Todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios, que cause tanto el presente contrato, como su formalización definitiva en Escritura Pública, son por cuenta y a cargo de "LA PARTE COMPRADORA", y el Impuesto Sobre la Renta que cause la venta corresponde a "LA PARTE VENDEDORA".

OCTAVA: Saneamiento en caso de Evicción.- "LA PARTE VENDEDORA" se obliga al saneamiento de esta venta para el caso de evicción conforme a la Ley.

NOVENA: Entrega material del inmueble.- "LA PARTE VENDEDORA" entregara a "LA PARTE COMPRADORA" la posesión material del inmueble objeto de este contrato, con la construcción concluida según las especificaciones establecidas en la PRIMERA CLAUSULA de este contrato y "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a recibirla, en un plazo que no deberá de exceder de 15-quince días naturales después de que quede formalizada la Escritura Publica definida de Compra Venta e Hipoteca del inmueble objeto de este contrato y que quede finiquitado por completo el precio de dicho inmueble, bajo los siguientes términos.

- 9.1.** Documentación del inmueble.- "LA PARTE VENDEDORA" se obliga a entregar a "LA PARTE COMPRADORA" la documentación de los planos arquitectónicos, licencia de construcción, boleta de impuesto predial y cartas para la contratación de los servicios de agua, luz, gas y teléfono.
- 9.2.** 2).- Desperfectos.- En caso de existir desperfectos en la construcción el día de la entrega material del inmueble, estos serán documentados en una Bitácora de Desperfectos, para ser solucionados por "LA PARTE VENDEDORA", durante los días posteriores al día de la entrega material del inmueble. En ningún caso, los desperfectos serán justificante para que "LA PARTE COMPRADORA" se niegue a recibir la posesión material del inmueble.
- 9.3.** 3).- Garantía.- Una vez recibido el inmueble por parte de "LA PARTE COMPRADORA", "LA PARTE VENDEDORA" entregara por escrito un certificado de garantías por medio del cual se compromete a responder por la buena calidad de la totalidad de la construcción. En dicho documento se especificaran los conceptos y plazos de garantía de cada uno.- "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a no contratar trabajos a realizar por terceros en el inmueble antes de la fecha en la que "LA PARTE VENDEDORA" realice la entrega material del mismo, de lo contrario las garantías perderán su validez.

DECIMA: Jurisdicción y Leyes Aplicables.- Para la solución de cualquier controversia que pudiera surgir con motivo de la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, ambas partes se someten a las Leyes del Estado de Nuevo León y a la jurisdicción de los tribunales competentes en el municipio de Monterrey, Nuevo León y, renuncian para tal efecto a cualquier otra legislación y fuero jurisdiccional que por razón de sus domicilios presentes o futuros les corresponda o pudiera corresponder.

ONCEAVA: Pago Asociación de Vecinos.- Una vez recibido el inmueble por parte de "LA PARTE COMPRADORA" y cumpliéndose la CLAUSULA cuatro del presente contrato. "LA PARTE COMPRADORA" se compromete a cumplir con los requerimientos de la ASOCIACION DE VECINOS CIMA DEL BOSQUE Y MONTAÑA, A.C. siendo estos los siguientes.

- 11.1.** Aportar la CUOTA INICIAL UNICA que corresponde a un pago de **\$300.00** pesos MN
- 11.2.** Aportar la CUOTA AUTOPATRULLA UNICA que corresponde a un pago de **\$700.00** pesos M.N.
- 11.3.** Aportar la CUOTA MENSUAL que cubre con los trabajos de limpieza, jardinería, patrulla de seguridad y pagos de guardias de caseta que corresponde a un pago mensual de **\$400.00** pesos M.N.

DOCEAVA: Domicilios.- Para toda clase de comunicaciones y notificaciones a que haya lugar entre las partes, con motivo del presente contrato cada una de ellas señala como sus domicilios los siguientes:

"LA PARTE VENDEDORA", el ubicado en Alfonso Reyes número 370 Poniente, Colonia Lomas del Valle, en San Pedro Garza García, Nuevo León, código postal 66220

"LA PARTE COMPRADORA", el ubicado en calle. **Cielo no. 7721**, de la Colonia **Cumbres Providencia**, en **Monterrey, Nuevo León**.

Bien entendidas las partes del contenido y efectos legales del presente contrato, del cual se formaron dos originales, uno para cada contratante, lo firman de conformidad en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, a los días **29** del mes **Enero** del **2017**, ante la presencia de dos testigos con plena capacidad legal.

"LA PARTE VENDEDORA"
"INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS", S.A. DE C.V.
Representada por

SR. GUILLERMO RAMONES GONZÁLEZ

SR. EUGENIO GERARDO DÍAZ GUTIÉRREZ

"LA PARTE COMPRADORA"

SR. CECILIO ZAPIAIN ESPARZA.

SRA. MARIA G. ZAPIAIN.