

CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ABONOS CON RESERVA DE DOMINIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD DENOMINADA COLONNE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR LA C. SILVIA BELLO CABRERA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO LA "VENDEDORA", Y POR LA OTRA EL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C. JESÚS MANUEL ABOYTES MONTOYA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO EL "COMPRADOR", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. Declara la "VENDEDORA" por conducto de su Representante Legal:

- A) Que es una persona moral, constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos según consta en la Escritura Pública número [redacted] otorgada ante la Fe del Notario Público número 152 del Distrito Federal (*hoy Ciudad de México*), Licenciado Jorge A. D. Hernández Arias, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (*hoy Ciudad de México*) en el folio Mercantil número [redacted] / RFC COL041111RKA
- B) Que la **C. SILVIA BELLO CABRERA**, cuenta con las facultades necesarias para celebrar el presente contrato de compraventa, mismas que a la fecha no le han sido limitadas, modificadas o revocadas en forma alguna, tal como se acredita con la Escritura Pública [redacted] otorgada ante la Fe del Notario Público número 94 de la Ciudad de México, Licenciado Erick Namur Campesino
- C) Que su representada es la única y legítima propietaria del inmueble descrito en la Escritura Pública Número [redacted] otorgada ante la fe del Lic. Moisés Farca Charabati, titular de la Notaria Pública No. 91 del Distrito Federal (*hoy Ciudad de México*), descrito según dicho instrumento como finca urbana marcada con el número ochenta y cuatro, de la Avenida Benjamín Franklin y terreno sobre el que está construida, que es la porción occidental de los predios cincuenta y ocho, cincuenta y nueve y cincuenta y nueve bis de la Colonia Escandón, ubicada en Tacubaya, Delegación Miguel Hidalgo, catastralmente identificado como predio veintiuno de la manzana cuarenta y nueve de la región catastral cuatrocientos veintiocho del Distrito Federal, el cual tienen las siguientes medidas y colindancias:

Superficie de terreno: **879** metros cuadrados con **37** centímetros (*Ochocientos Setenta y Nueve metros Cuadrados, Treinta y Siete Centímetros*), con las siguientes medidas, linderos y colindancias:

Al Norte: **20 mts. 99 cm.** Avenida Benjamín Franklin.

Al Sur: **20 mts. 24 cm.** Casa número 26 de la Calle Ciencias.

Al Oriente: 44 mts. 90 cm. Casa 88, Calle Benjamín Franklin; y

Al Poniente: 41 mts. 90 cm Casa número 80, Calle Benjamín Franklin.

- D) Que el **INMUEBLE** materia del presente contrato cuenta con una superficie aproximada de 7,168.87 mts.; contando con una edificación de 10 niveles: Sótano, Planta Baja y 8 pisos, 3 áreas de estacionamiento y 2 Elevadores funcionando.
- E) Que al momento de formalizarse la escrituración ante el notario público que al efecto se designe por el "**COMPRADOR**", comprobará que el **INMUEBLE** se encuentra libre de todo gravamen, cargas o limitaciones de dominio alguno, comprometiéndose a mantenerlo en esa situación jurídica a la firma de la Escritura Pública de compraventa, y que el mismo se encontrará al corriente de todas sus contribuciones, impuestos, pagos de servicios, o cualesquiera otros conceptos.
- F) Que es su deseo celebrar con el "**COMPRADOR**" el presente contrato, respecto del **INMUEBLE**, en los términos y condiciones que adelante se establecen.

II. Declara el "COMPRADOR**" por conducto de su representante legal:**

- A) Que su representado es un Instituto Político creado en términos de lo establecido en la Ley General de Instituciones y Procedimientos Electorales y Ley General de Partidos Políticos, con registro único ante el Instituto Nacional Electoral y que tiene como fin promover la participación del pueblo en la vida democrática, contribuir a la integración de la representación nacional y como organización de ciudadanos, hacer posible el acceso de éstos al ejercicio del poder público, de acuerdo con los programas, principios e ideas que postula y mediante el sufragio universal, libre, secreto y directo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 41 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- B) Que su Representante tiene facultades suficientes y bastantes para suscribir el presente contrato en su nombre y representación, mismas que no le han sido revocadas a la fecha, según consta en la Escritura Pública Número 79,034 (Setenta y nueve mil treinta y cuatro), de fecha 24 de septiembre de 2020, otorgada ante la fe del Dr. Sergio Navarrete Mardueño, Notario Público Número 128 de la Ciudad de México.
- C) Que de acuerdo a sus necesidades, manifiesta su deseo de celebrar el presente Contrato de Compraventa con la "**VENDEDORA**", respecto del **INMUEBLE** que nos ocupa, en los términos y condiciones que adelante se señalan.
- D) Que conoce perfectamente la ubicación, medidas, linderos y colindancias del **INMUEBLE**, en virtud de que lo ha poseído de manera ininterrumpida durante los últimos 15 (*quince*) años a título de "**ARRENDATARIO**", mismo

que satisface sus requerimientos y necesidades por encontrarse en condiciones óptimas de uso.

- E) Que su representada cuenta con capacidad legal y económica suficiente para obligarse en los términos y condiciones del presente Contrato.

Expuesto lo anterior, las partes convienen la celebración del presente pacto locativo al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DEL OBJETO.

Sujeto al pago de la totalidad de "EL PRECIO" como se define más adelante, la "VENDEDORA" transmitirá al "COMPRADOR", la propiedad del INMUEBLE descrito en la el inciso I), letra c) del Capítulo de Declaraciones de la "VENDEDORA", en el estado en que actualmente se encuentra y con todo cuanto de hecho y por derecho corresponda.

SEGUNDA.- VALOR (PRECIO) DEL INMUEBLE

Las partes convienen en fijar como valor justo y total del INMUEBLE, la cantidad de **\$160'000,000.00 (Ciento sesenta millones de pesos 00/100 M.N)** más el impuesto al valor agregado respecto de las construcciones existentes en el inmueble (*En lo sucesivo "El Precio"*).

TERCERA.- FORMA DE PAGO

Las partes convienen en que "EL PRECIO" establecido en la cláusula anterior, será pagado de la siguiente forma:

- i) a). La cantidad de **\$70'000,000.00 (Setenta millones de pesos 00/100 M.N.)**, por concepto de apartado, sirviendo el presente como el recibo más eficaz que en derecho proceda, importe que será aplicado como pago parcial del valor total del inmueble al momento de formalizarse el presente contrato en Escritura Pública; cantidad que se cubrirá de la siguiente forma: **\$10'000,000.00 (diez millones de pesos 00/100 M.N.)**, el 23 de diciembre de 2020 y **\$60'000,000.00 (sesenta millones de pesos 00/100 M.N.)** el día 28 de diciembre de 2020, ambas cantidades más el Impuesto al Valor Agregado respecto de las construcciones existentes en el inmueble.
- ii) b). La cantidad de **\$90'000,000.00 (Noventa millones de pesos 00/100 M.N.)**, que se realizará mediante **24 (veinticuatro)** pagos mensuales y consecutivos por la cantidad de **\$3'750,000.00 (Tres millones setecientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.)** cada uno, más el Impuesto al Valor Agregado respecto de las construcciones existentes en el inmueble, debiendo efectuarse el primero de ellos el día **20 de enero de 2021**, y los siguientes pagos se efectuarán entre los días **15 a 20 de cada mes**, considerando que el último día de los señalados sea hábil, de no ser así, se recorrerá al día hábil inmediato siguiente.

Cabe aclarar que la "VENDEDORA" acredita su inscripción en el Registro Nacional de Proveedores del Instituto Nacional Electoral, con el Acuse de Reinscripción número RNP: 201503271091850.

"**EI COMPRADOR**" en cualquier momento podrá manifestar a la "**VENDEDORA**" su voluntad de anticipar el pago de las cantidades antes mencionadas, obligándose a notificarlo a la "**VENDEDORA**" con **15 (quince)** días naturales de anticipación a la fecha de realización del último pago, a fin de que se dé aviso al Notario Público para la elaboración de la Escritura Pública correspondiente.

Para el caso de que la "**COMPRADORA**" incumpla con el pago a realizarse el 28 de diciembre de 2020 descrito en la cláusula tercera que antecede, o se produzca incumplimiento de pago de **3 (tres)** o más mensualidades por las cantidades con antelación mencionadas, las partes desde este momento convienen que la totalidad de los pagos realizados por la "**COMPRADORA**" hasta ese momento, se aplicarán en primer término al pago de la pena convencional establecida en la cláusula décima primera y el remanente a pago de rentas a partir del primer mes de incumplimiento, a razón del monto mensual cubierto durante el ejercicio 2020 más el 5% por el uso y goce del Inmueble, estando facultada la "**VENDEDORA**" para proceder a la rescisión del presente contrato, sin necesidad de resolución judicial.

CUARTA.- ENTREGA DE POSESIÓN.

Las partes manifiestan que el "**COMPRADOR**" ha venido ostentando la posesión material del Inmueble objeto de la compraventa en su carácter de "**ARRENDATARIO**", desde hace más de **15 (quince)** años; por lo que la "**VENDEDORA**" se obliga a entregar la posesión **jurídica** del **INMUEBLE**, sujeto al pago total de "**EL PRECIO**" en la fecha de firma de la Escritura Pública ante el Notario Público designado.

Las partes convienen, que en virtud de que a la fecha del presente el "**COMPRADOR**" ostenta la posesión material del **INMUEBLE**, siendo cumplido en el pago oportuno de las rentas pactadas por el arrendamiento de dicho inmueble, el pago del impuesto predial a partir del ejercicio 2021 correrá por cuenta del "**COMPRADOR**" siendo responsable del pago de los impuestos prediales subsecuentes, así como del mantenimiento preventivo y correctivo del Inmueble, del pago de todos y cada uno de los servicios incluyendo, limpieza y vigilancia y cualquier otro gasto relacionado con el **INMUEBLE**, liberando desde este momento a la "**VENDEDORA**" de cualquier pago relacionado con el funcionamiento, conservación y cuidado del Inmueble.

QUINTA.- VENTA "AD CORPUS".

La transmisión de propiedad del **INMUEBLE**, se hace **AD CORPUS**, por lo que en caso de existir cualquier diferencia en la superficie o medidas expresadas en el inciso C) del Capítulo de Declaraciones de la "**VENDEDORA**" en el presente Contrato, no dará lugar a realizar un ajuste en "**EL PRECIO**".

SEXTA.- ESCRITURA PÚBLICA

Las partes convienen en suscribir la **ESCRITURA PÚBLICA** que contendrá el contrato definitivo de compraventa respecto del **INMUEBLE** a más tardar el día **20 de enero de 2023** sujeto al pago de "**EL PRECIO**"; en el entendido de que dicha fecha únicamente podrá prorrogarse por convenio de ambas partes y en caso de que el Fedatario Público manifieste



estar imposibilitado para la firma en virtud de encontrarse en trámite el Certificado de Libertad de Gravámenes, o algún otro documento necesario para la firma de la Escritura Pública.

SÉPTIMA.- DESIGNACIÓN DE NOTARIO PÚBLICO

El "**COMPRADOR**" se obliga a designar con **30 (treinta)** días de anticipación a la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa, al Fedatario Público ante el cual deberá otorgarse la escritura de compraventa definitiva.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

I.- La "**VENDEDORA**" se obliga para con el "**COMPRADOR**" a lo siguiente:

- a) Proceder a la firma de la Escritura Pública de Compraventa ante el Fedatario Público designado en la cláusula séptima del presente contrato, sujeto al pago de "**EL PRECIO**" debiéndose otorgar en favor del "**COMPRADOR**", o de la persona física o moral que para tal efecto se designe.
- b) Sujeto al pago de "**EL PRECIO**", entregar al "**COMPRADOR**" la posesión jurídica del **INMUEBLE** al momento de firma de la Escritura Pública de Compraventa.

II.- Por su parte, el "**COMPRADOR**" se obliga para con la "**VENDEDORA**" a lo siguiente:

- a) Entregar al Notario Público designado, la documentación necesaria que le sea solicitada, a efecto de proceder con el otorgamiento de la **ESCRITURA PÚBLICA** correspondiente.
- b) Comparecer ante el Notario Público que se sirva designar, con objeto de otorgar la **ESCRITURA PÚBLICA** correspondiente.
- c) Pagar "**EL PRECIO**", en los términos y condiciones estipulados en el presente instrumento.

NOVENA.- CESIÓN DE DERECHOS.

El "**COMPRADOR**" no podrá bajo ningún motivo ceder los derechos y obligaciones derivadas del presente Contrato.

DÉCIMA.- INCUMPLIMIENTO.

Si alguna de las partes no cumple con cualquiera de las obligaciones que tiene a su cargo, la parte afectada por el incumplimiento de la otra, podrá ejercer la siguiente acción:

- a) Exigir de su contraparte el cumplimiento forzoso del presente Contrato, obteniendo a su favor y a cargo de la parte incumplida, en monto de la pena convencional estipulada en la Cláusula Décima Primera siguiente.

DÉCIMA PRIMERA. - PENA CONVENCIONAL

Ambas Partes convienen que si el "**COMPRADOR**" incumple con cualesquiera de los pagos a que se encuentra obligado conforme presente contrato, o bien a más tardar el día 20 de enero de 2023 no se verifica la firma de la Escritura Pública por causas imputables al "**COMPRADOR**", éste último deberá pagar a "**LA VENDEDORA**" por concepto de pena convencional, la cantidad equivalente al **10%** (*diez por ciento*) respecto del precio fijado para la compraventa; en tal caso, la "**VENDEDORA**" estará facultada para retener por concepto de pena convencional el importe del anticipo antes mencionado, obligándose la "**VENDEDORA**" aplicar el excedente al pago de rentas de conformidad con lo estatuido en la cláusula tercera del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- GASTOS E IMPUESTOS

Las partes están de acuerdo en que todos los gastos e impuestos generados por la celebración del presente Contrato o del otorgamiento de la **ESCRITURA PÚBLICA** correrán por cuenta del "**COMPRADOR**"; con excepción del Impuesto sobre la Renta (*I.S.R.*) o cualquiera que lo sustituya, el cual correrá a cargo de la "**VENDEDORA**", en caso que se genere.

DÉCIMA TERCERA.- AUSENCIA DE VICIOS

Las partes declaran en este acto que en la celebración del presente Contrato no ha habido lesión, dolo, violencia, error, ni ningún otro vicio que pudiere afectar su existencia o validez, estando ambas partes conformes con la totalidad de sus términos.

DÉCIMA CUARTA.- DE LOS MEDIOS DE CONTACTO Y NOTIFICACIÓN.

Las partes de manera voluntaria aceptan como medio de comunicación válida y legal, en modo de contacto, generación y aceptación de instrucciones, así como de notificación personal, sin que con esta última se viole derecho constitucional alguno, los correos electrónicos siguientes:

Para el "**PRD**":]

Para el "**PRESTADOR**":

Sirve de apoyo a lo anterior, por analogía, la Tesis Aislada (*Constitucional, Administrativa*), Décima Época, emitida por la Segunda Sala, visible a Libro 32, Tomo I, Pág. 780, publicada en Julio de 2016 a través de la Gaceta del Seminario Judicial de la Federación, bajo el rubro: "**PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. EL ARTÍCULO 67 DE LA LEY FEDERAL RELATIVA, QUE PREVE LA NOTIFICACIÓN VÍA BOLETÍN ELECTRÓNICO, NO VIOLA EL DERECHO DE EQUIDAD PROCESAL**".

Sin perjuicio de lo anterior se indican los domicilios siguientes:

De "**LA VENDEDORA**":

Montes Escandinavos 310,
Colonia Lomas de Chapultepec,

**Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000
Ciudad de México.**

De "EL COMPRADOR":

**Avenida Benjamín Franklin número 84,
Colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo,
Código Postal 11800, Ciudad de México.**

DÉCIMA QUINTA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

Ninguna de las partes será responsable por falta, incapacidad o demora en el cumplimiento de las obligaciones de este contrato, si dicha falta, incapacidad o demora se debe a guerra, huelga, incendios, explosión, sabotaje, accidente, siniestro, ley, decreto o reglamento gubernamental o a cualquier otra causa de fuerza mayor o caso fortuito; en la inteligencia de que una vez superados estos eventos se reanudará los derechos y obligaciones consignadas en el presente contrato.

DÉCIMA SEXTA.- DE LA LEGISLACIÓN, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

Este contrato y en su caso la **ESCRITURA PÚBLICA**, se regirán y serán interpretados de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. Para resolver cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación, cumplimiento o ejecución del presente instrumento, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales competentes de la Ciudad de México, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiese corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa.

El presente contrato se firma al margen y al calce por triplicado a través de los representantes legales de las partes que en él intervienen, en la Ciudad de México, el día 23 de diciembre de 2020.

<p>LA VENDEDORA "COLONNE, S.A. de CV."</p> <p>C. SILVIA BELLO CABRERA APODERADA LEGAL</p>	<p>EL COMPRADOR "PRD"</p>  <p>C. JESÚS MANUEL ABOYTES MONTOYA APODERADO LEGAL</p>
---	--

