

CONTRATO DE COMPRAVENTA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE TECNORAMPA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LICENCIADO JOSÉ LUIS ORDOÑANA VIVAS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO ("EL VENDEDOR"), Y POR LA OTRA PARTE PROMOTORA L80, S.A.P.I DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES MARCOS E.FASJA AMKIE Y DAVID HUSNY AMKIE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ COMO ("EL COMPRADOR"), AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- DECLARA EL VENDEDOR A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL:

I.1.- Que su representada es una Sociedad Mercantil constituida de conformidad con las leyes de la República Mexicana, tal y como se acredita en la Póliza número 3,683 de fecha 10 de julio de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Gerardo Alcocer Murguía, Corredor Público número 5 del Estado de Querétaro, en la cual se hizo contar la constitución de la sociedad denominada Tecnorampa, S.A. de C.V., cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Querétaro, bajo el folio electrónico número 35711 el día 3 de abril de 2009.

I.2.- Que, como representante legal, cuenta con las facultades y poderes suficientes para representarla en términos del presente contrato, mismos que no le han sido revocados o modificados en forma alguna y que constan en la Póliza señalada en la declaración inmediata anterior.

I.3.- Que dentro de la principal actividad del VENDEDOR, se encuentra la de fabricar, comprar, vender, transformar, ensamblar, comercializar, importar, explotar, distribuir todo tipo de productos para la industria metal-mecánica, y sus derivados tanto en materias primas como de productos semi-elaborados, ensambles o terminados, que de forma enunciativa pero no limitativa se mencionan refacciones herramientas, piezas, partes, incluyendo pero sin limitar cualquier tipo de elevadores y rampas hidráulicas.

I.4.- Que conoce el lugar donde se requiere del suministro e instalación de los equipos, lugar donde se esta llevando a cabo el Proyecto denominado Avenue Nápoles, ubicado en Calle de Louisiana número 80, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez en la Ciudad de México, en lo sucesivo (el "INMUEBLE").

I.5.- Que su Registro Federal de Contribuyentes (RFC) es: TEC080710M22.



I.6.- Que tiene su domicilio, para todos los efectos legales a que haya lugar en relación al presente Contrato, en Autopista México - Querétaro Km. 175 + 494, Colonia el Sáuz, municipio Pedro Escobedo, código postal 76729, Querétaro.

II.- DECLARA EL COMPRADOR A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE:

II.1.- Que su representada es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, constituida de conformidad con las leyes de la República Mexicana, tal y como se acredita en la Escritura Pública número 55,303, de fecha 12 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Conrado Zuckermann Ponce, Notario Público número 105 del Estado de México, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil electrónico número 559162-1 el día 30 de junio de 2016.

II.2.- Sus Apoderados cuentan con las facultades y poderes suficientes para representarla en términos del presente contrato, mismos que no les han sido revocados o modificados en forma alguna y que constan en la escritura pública señalada en la declaración inmediata anterior.

II.3.- Como fideicomitente y fideicomisaria de la Propietaria del Inmueble, está facultada para celebrar el presente contrato. Por lo que esta encargada de coordinar y supervisar el diseño y construcción del Proyecto, y en tal carácter es su voluntad celebrar el presente contrato

II.4.-Que se encuentra registrado ante el Servicio de Administración tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo el Registro Federal de Contribuyentes número PLX160512GL8.

II.5.- Que señala como domicilio para los efectos del presente contrato el ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 2620, PH-1 Col. Lomas Altas, CP.11950, Delegación Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México.

CLAUSULAS

OBJETO

PRIMERA.- El VENDEDOR vende a el COMPRADOR y este último adquiere del primero los siguientes equipos y servicios: Suministro e Instalación de 3 elevadores de tipo tijera con capacidad de carga de 500 kg, sistema de operación electro-hidráulico con dimensiones de claro de 1.35 mts x 1.75 mts, Dimensiones de plataforma de 1.30 mts x



1.70 mts. Fijación a base de taquetes expansivos en firme de concreto, el voltaje requerido es de 110v, con sistema de seguridad de válvulas de paracaídas, 2 estaciones, 1 acceso simple, acabado de cristal templado, barandales con altura interior de 1.10 mts, mecanismo simple con 1 año de garantía de operación. La PARTES acuerdan que los equipos citados tendrán las especificaciones y características técnicas aprobadas en conjunto por ambas partes y que se detallan en el Anexo "A" Cotización; mismo que una vez firmado por las PARTES formará parte integrante del presente instrumento.

ALCANCE DE LOS SERVICIOS

SEGUNDA.- Una vez acordada la Compraventa de los equipos citados anteriormente, el VENDEDOR y el COMPRADOR reconocen que tales equipos requieren ser suministrados, armados, instalados y puestos en funcionamiento para su operación, por lo que acuerdan que, el VENDEDOR llevará a cabo las actividades necesarias para la instalación y puesta en funcionamiento de los equipos descritos en el párrafo que antecede.

Para tal efecto, el COMPRADOR pone a disposición del VENDEDOR toda la información necesaria y datos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, obligándose el VENDEDOR a realizar dicha encomienda con toda la diligencia y capacidad que el caso requiera.

Al realizar los trabajos objeto del presente contrato, el VENDEDOR deberá tomar en cuenta todos los elementos y consideraciones necesarios para alcanzar el objeto del presente contrato, incluyendo sin limitación, la última tecnología en el ramo, el interés primordial del COMPRADOR en la terminación puntual de los trabajos contratados, sin menoscabo de la calidad y acabado de los mismos, y con el mínimo de interferencia en las actividades de otros contratistas y subcontratistas.

El COMPRADOR podrá solicitar y obtener en todo tiempo la información que se requiera acerca de cualquier aspecto de los servicios, así como inspeccionar la realización y desarrollo de los mismos. El VENDEDOR establecerá comunicación con los representantes de el COMPRADOR en la obra, esto para coordinar las actividades que aseguren que el personal de el VENDEDOR dentro de la obra cumple con las medidas y acciones de seguridad correspondientes, establecidas tanto por el VENDEDOR como por el COMPRADOR, así como las requeridas por las disposiciones legales aplicables, para tal efecto el COMPRADOR designa al Arq. Arturo Pérez (Jefe de Obra) operez@cm2.mx, el Ing. Omar Yañez Otero (Supervisor) oyanez@cm2.mx, y el Ing. Ricardo Aguirre -Supervisor de Instalaciones mecánicas, eléctricas, e hidrosanitarias (MEP). raguirre@cm2.mx, como representantes en obra.



PRECIO Y FORMA DE PAGO

TERCERA.- El COMPRADOR pagará a el VENDEDOR por la adquisición de los equipos y sus servicios asociados de instalación y puesta en funcionamiento objeto del presente Contrato la cantidad de \$248,100.00 (doscientos cuarenta y ocho mil cien pesos 00/100 M.N.) más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado, cantidad que será pagada de la siguiente forma (i) 50% de anticipo, (ii) 35% contra aviso de embarque y, (iii) saldo contra entrega.

Las PARTES acuerdan que el precio establecido únicamente podrá ser modificado, siempre que se modifiquen los alcances establecidos en el Anexo "A" del presente contrato, deberá quedar asentado por escrito y firmado por las PARTES.

El VENDEDOR enviará por correo electrónico al COMPRADOR las facturas o CFDI correspondientes para su revisión y validación. Dichas facturas o CFDI deberán reunir los requisitos que establecen las disposiciones fiscales aplicables y que contengan, el desglose por separado, el cargo relativo al impuesto al valor agregado. Las PARTES acuerdan que únicamente podrán ser aceptadas para su revisión y validación las facturas que sean enviadas por sus representantes que para efectos de la presente cláusula señalan

El COMPRADOR.- Ing Dulce Torres.- dtorres@cm2.mx

El VENDEDOR.- Ing. José Luz.- joseluz@tecnorampa.com.mx

Los pagos se harán mediante cheque en el domicilio del COMPRADOR, y/o mediante transferencia bancaria a la cuenta bancaria establecida del VENDEDOR que para tal efecto señale por escrito, dentro de los quince días naturales siguientes a la aprobación de las facturas o CFDI correspondientes por parte del COMPRADOR.

Los pagos que se realicen mediante Transferencia Bancaria, se harán a la cuenta bancaria establecida por el VENDEDOR según consta en el "Formato de Datos Bancarios" que se adjunta al presente como Anexo "B". El VENDEDOR se obliga a notificar al COMPRADOR cualquier cambio de cuenta bancaria, en un plazo máximo de 15 (quince) días calendario con anticipación a que se efectuó el pago, siendo obligación del VENDEDOR actualizar el "Formato de Datos Bancarios", para que dicho cambio surta efectos.

El VENDEDOR dentro de los lineamientos generales e instrucciones dadas por el COMPRADOR, queda obligado a poner todos sus recursos técnicos, científicos, económicos, humanos y prácticos en su desempeño, así como la última tecnología en el ramo. En caso de negligencia, impericia o dolo responderá por los daños y perjuicios que



cause al COMPRADOR, con fundamento en el Artículo 2615 del Código Civil para el Distrito Federal.

VIGENCIA

CUARTA.- EI VENDEDOR se compromete a suministrar, armar, instalar y poner en funcionamiento los equipos para su correcta operación, en el periodo comprendido del 22 de julio de 2020 y hasta el 5 de noviembre de 2020 periodo al que se referirá como fecha de la entrega definitiva.

ENTREGA DEFINITIVA

QUINTA.- Al finalizar los trabajos de instalación de los equipos, el VENDEDOR notificará al COMPRADOR, para que dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de notificación, ambas partes realicen una inspección de los equipos, levantando un acta de entrega definitiva que deberá ser firmada por el personal autorizado de ambas partes. Los equipos deberán quedar en perfecto funcionamiento al momento del levantamiento del acta entrega. Para efectos de la presente clausula las partes señalan a:

EI COMPRADOR:

- 1) Ing. Javier Rojo (Gerente de Construcción, Promotora L80, S.A.P.I de C.V.)
- 2) Ing. David Estrada (Gerente de Obra, (CM2)

EI VENDEDOR:

- 1) Ing. José Luz.

Las partes acuerdan que la firma del Acta de Entrega respectiva es prueba plena de la conclusión de la entrega de los equipos y los trabajos materia del presente contrato.

INSTALACIÓN

SEXTA.- EI VENDEDOR garantiza que todo el personal técnico que estará a cargo de los servicios de instalación relacionados con los equipos materia del presente Contrato, cuentan con la capacitación y los conocimientos técnicos especializados, para verificar que las herramientas que se utilizan durante la instalación, se encuentran en el estado óptimo para garantizar la seguridad de todas las personas dentro de la obra, y minimizar los riesgos.

EI VENDEDOR se compromete a que todo su personal cuente con el equipo de seguridad, cascos, uniformes, lentes de seguridad, e identificación de la empresa para su uso y protección dentro de las instalaciones, así como su alta en el IMSS, del personal que instalará los equipos y el cumplimiento de sus obligaciones durante el periodo de ejecución de los trabajos. Para tal efecto el VENDEDOR se obliga a entregar al COMPRADOR la documentación que avale sus obligaciones antes de iniciar los



trabajos, de lo contrario el COMPRADOR podrá negar el acceso al lugar de trabajo al personal del VENDEDOR sin responsabilidad para el COMPRADOR.

Así mismo el COMPRADOR se compromete a cumplir con los siguientes requisitos:

- i) Al momento del suministro del equipo, el área designada para la instalación deberá estar liberada por obra al 100%
- ii) Se cuente con accesos que permitan maniobras de carga y descarga para realizar la instalación.
- iii) El área para la instalación de los equipos, deberá estar libre de objetos contaminantes,
- iv) El lugar de instalación cuente con energía eléctrica,
- v) La información referente a planos para la instalación de los equipos deberá estar actualizada,
- vi) La instalación se realizara de lunes de a viernes de 8:00 a.m. a 18:00 p.m., en caso de que la fecha seleccionada sea inhábil se recorrerá al siguiente día hábil,
- vii) Se cuente con acceso a personal del VENDEDOR al lugar de la instalación y exista una responsable para la recepción y prueba del equipo.

Todo esto a fin de que VENDEDOR pueda instalar los equipos. En caso de no cumplir con los siguientes puntos el VENDEDOR podrá recorrer los tiempos de instalación acordados, en la misma proporción de atraso imputable al COMPRADOR, sin que ello se entienda como un incumplimiento por parte del VENDEDOR.

PERMISOS

SÉPTIMA.- El COMPRADOR conviene en que el inmueble donde se colocara el equipo materia del presente contrato es de su propiedad y esta legalmente reglamentado y que el hecho de construir en esta área no altera las normas fijadas por el gobierno federal, estatal o municipal, según sea el caso, manifestando el COMPRADOR a el VENDEDOR contar con los derechos y/o autorizaciones requeridas, así como con todos los permisos necesarios, para que la instalación o montaje de los equipos sea llevado a cabo por el VENDEDOR en el inmueble del Proyecto.

MODIFICACIONES

OCTAVA.- Ninguna de las PARTES podrá variar el alcance originalmente acordado sin consentimiento expreso de la otra, en caso de que el COMPRADOR quiera efectuar alguna modificación al alcance original, deberá notificarlo por escrito al VENDEDOR; consiente que los costos en los que se incurran por motivo de ello, deberán ser absorbidos por el COMPRADOR.

Todas las modificaciones aprobadas, deberán celebrarse con la misma formalidad en la que se realiza la celebración de este Contrato, formalidades que deberán contemplar, en



los casos aplicables, las modificaciones asociadas al precio, los plazos, las garantías y todos los demás acordados entre las partes.

DAÑOS

NOVENA.- El VENDEDOR no será responsable ni total ni parcialmente de los daños que pudieran afectar al COMPRADOR por causa de robo o vandalismo que llegará a sufrir el inmueble durante la vigencia de este contrato; con excepción expresa de los causados por el personal del VENDEDOR, siendo obligación de esta última responder por los daños causado por su personal a el COMPRADOR, a su personal o al inmueble.

El VENDEDOR será responsable de que la entrega de los equipos estén en perfecto estado, así como de que cumpla con la calidad y especificaciones convenidas por las partes, obligándose a reemplazar todo aquel material que no cumpla con las especificaciones convenidas, así como aquél que se encuentre deteriorado, maltratado o defectuoso por otros que cumplan con las especificaciones y calidad requeridas.

RETENCIÓN DEL PAGO

DÉCIMO.- En caso de incumplimiento de alguna de las cláusulas del presente contrato por parte de el VENDEDOR, el COMPRADOR podrá retener el pago del pedido hasta una vez cumplida las partida pendiente, de igual manera en caso de que el COMPRADOR incumpla con el pago, el VENDEDOR no entregará los equipos objetos del presente contrato, hasta que se cumpla con el pago por parte de el COMPRADOR, en los términos del presente contrato y de acuerdo a la cotización aceptada por las partes previamente.

GARANTÍA DE LOS EQUIPO Y SERVICIOS

DÉCIMO PRIMERA.- El VENDEDOR garantiza que, los equipos serán nuevos, de la calidad señalada en el Anexo "A" que forma parte del presente documento, contando con los estándares de la más alta calidad aceptados en la industria de la construcción y fabricación de elevadores.

Una vez que los equipos queden instalados y entregados, el VENDEDOR otorgará al COMPRADOR una garantía por 1 (un) año respecto a la calidad del equipo y el buen funcionamiento del mismo y en todas sus partes y servicios, garantiza la mano de obra, así como la debida instalación y puesta en marcha de los equipos adquiridos por el COMPRADOR, con apego a las especificaciones técnicas del presente contrato, asumiendo en términos del artículo 2634 del Código Civil para el Distrito Federal, los vicios y defectos en la hechura y mala calidad de los materiales de los equipos instalados, a partir de la fecha de recepción final.



PÓLIZA DE MANTENIMIENTO

DÉCIMO SEGUNDA.- El mantenimiento preventivo anual para conservar los equipos en perfectas condiciones, estará incluido durante la vigencia de garantía del presente contrato, es decir, por un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de la fecha de entrega a satisfacción plena y debidamente funcionando el equipo.

El COMPRADOR entiende y acepta, que la validez de la garantía estará sujeta a que los equipos sean operados de manera adecuada. Las partes acuerdan que para los efectos de la presente cláusula, serán considerados usos inadecuados y/o negligentes de los equipos, de manera enunciativa, e invalidarán la garantía, los defectos resultantes de: sobrecarga, corriente eléctrica inadecuada, maltratos y/o daños intencionales.

El VENDEDOR otorgará al COMPRADOR un número de cliente con el que podrá solicitar el mantenimiento de los equipos, una vez vencido el periodo de garantía, el servicio de mantenimiento será cotizado y pagado en forma independiente al presente contrato.

RELACIÓN LABORAL

DECIMO TERCERA.- El VENDEDOR como patrón del personal que ocupe con motivo de los servicios, es y será la única responsable de las obligaciones laborales a que se refiere la Ley Federal del Trabajo así como a las obligaciones en materia de seguridad social, respecto de aquellos trabajadores que contrate para fines propios y para el cumplimiento del objeto del presente contrato, liberando al COMPRADOR de cualquier responsabilidad laboral que pudiese surgir con motivo del presente contrato, liberándolo inclusive de aquella responsabilidad a la que se refiere el artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo. por lo tanto, las partes serán las únicas responsables del cumplimiento de las obligaciones en materia laboral para su propio personal, comprometiéndose a sacar en paz y a salvo a la otra parte, contrata cualquier reclamación que pudiese fincar en su contra en este aspecto.

CESIÓN:

DECIMO CUARTA.- Las PARTES aceptan y reconocen que no podrán ceder o transmitir de forma alguna los derechos y obligaciones derivados del presente contrato si no es mediante previa autorización por escrito de la otra parte.

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL

DÉCIMO QUINTA.- Las PARTES acuerdan considerar como Información Confidencial toda la información que se encuentre en documentos, dispositivos electrónicos y/o magnéticos o en cualquier otro contrato que sea proporcionado por el COMPRADOR al VENDEDOR con motivo del cumplimiento del presente contrato.



El VENDEDOR deberá tomar todas las medidas necesarias para prevenir el uso no autorizado o la divulgación de Información Confidencial, limitando el acceso o la divulgación de la Información Confidencial a sus empleados que requieran del conocimiento o posesión de la misma e informando a cada empleado que tenga conocimiento o acceso a la Información Confidencial, de su obligación de mantener la misma en confidencialidad y se compromete a no revelarla de manera alguna a terceras partes ni utilizarse en beneficio propio, o en beneficio de terceras partes, salvo lo necesario para el desempeño de los servicios y/o trabajos sujetos al presente Contrato y previo consentimiento por escrito del COMPRADOR.

A la terminación del presente contrato, cualquiera que sea la causa, el VENDEDOR deberá devolver íntegramente al COMPRADOR las copias o ejemplares de la Información Confidencial que haya recibido y que se encuentre en su posesión o en posesión de cualquiera de sus representantes, empleados o asesores sin retención de copia o ejemplar alguno.

El VENDEDOR deberá guardar secreto profesional sobre el asunto encomendado, respondiendo por los daños y perjuicios en caso de violación según lo establece el Artículo 36 de la Ley General de Profesiones, sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra en el supuesto de que incumpla lo establecido en la presente cláusula.

El VENDEDOR en este acto reconoce y entiende los alcances legales que causará el incumplimiento al contenido de esta cláusula, por lo que se sujetará a las disposiciones del Código Penal para la Ciudad de México, así como a lo preceptuado por la Ley de la Propiedad Industrial vigente y demás leyes aplicables.

TERMINACIÓN

DÉCIMO SEXTA.- El presente contrato terminará por la conclusión de los servicios encomendados, o en caso de que el COMPRADOR no esté satisfecho con la calidad de los servicios, el COMPRADOR deberá dar aviso por escrito al VENDEDOR con quince días naturales de anticipación a la fecha en que efectivamente pretenda dar por terminado el presente contrato, tendiéndose el mismo por rescindido de forma automática y sin necesidad de declaración judicial alguna, debiendo ser liquidadas a favor del VENDEDOR todas y cada una de las cantidades que hasta ese momento se le adeuden con motivo de la entrega de los equipos y/o los servicios prestados.

DOMICILIOS

DÉCIMO SÉPTIMA.- Para los efectos del presente contrato, las PARTES señalan como sus domicilios convencionales los mencionados en el capítulo de Declaraciones de este documento, y convienen en notificarse cualquier cambio de domicilio en un plazo mínimo de diez días naturales con anterioridad a que se efectúe el cambio, de lo contrario



cualquier notificación realizada en los domicilios señalados surtirá plenamente sus efectos.

JURISDICCION

DÉCIMO OCTAVA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, así como para todo lo no previsto en sus cláusulas, las partes se someten expresamente a las disposiciones legales vigentes en la Ciudad de México, en particular a las establecidas en el código de comercio y el en el Código Civil para el Distrito Federal de manera supletoria, así como la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, renunciando expresamente al fuero diverso que por razón de sus domicilios u otra razón pudiera corresponderles.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES LO RATIFICAN EN TODAS SUS CLÁUSULAS, HACIÉNDOSE SABEDORAS DE SU ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN POR TRIPLICADO AL MARGEN Y AL CALCE PARA CONSTANCIA A LOS 20 DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2020.

**EL COMORADOR
PROMOTORA L80, S.A.P.I DE C.V**

MARCOS E.FASJA AMKIE

DAVID HUSNY AMKIE

**EL VENDEDOR
TECNORAMPA, S.A. DE C.V**

JOSÉ LUIS ORDOÑANA VIVAS

