

DATOS PARA CONTRATO

DATOS DEL INMUEBLE

DESARROLLO: COBALTO 104

INMUEBLE: DJ-1 **MONTO DE VENTA:** \$ 13,250,650.00

MEDIDAS (EN m2): **ÁREA PRIVATIVA** 222.01 m2 **CANTIDAD Y NUMERO (SI YA SE TIENE EL NUMERO):**

CONSTRUCCIÓN 171.00 m2

TERRAZAS 51.01 m2 **ESTACIONAMIENTO (S)** (4) EST-20 y 23 / COBALTO 94

BODEGA(S) (2) BO-05 / COBALTO 94
BO-07 / COBALTO 104

DATOS DEL CLIENTE

NOMBRE O RAZON SOCIAL (COMPRADOR): LUIS JAVIER MENDOZA GARCÍA

DIRECCION DEL CLIENTE (COMPRADOR):

CALLE Y NUMERO: AV. REVOLUCIÓN #1328 DEPTO. 12A

COLONIA: GUADALUPE INN

C.P. 01020

DELEGACION: ÁLVARO OBREGÓN

R.F.C. MEGL7308017U5

CORREO: limg73@yahoo.es

C.U.R.P. MEGL730801HNENRS06

TELS. (CELULAR, TRABAJO Y CASA): 55 2219 6266

OCUPACIÓN DIR. MARKETING

ESTADO CIVIL CASADO

OBLIGADO SOLIDARIO: PATRICIA LANDER ABAJAS

R.F.C. _____

DIRECCION OBLIGADO SOLIDARIO: MISMA DIRECCIÓN

C.U.R.P. LAAP680828MNENBT04

OCUPACIÓN COACH

ESTADO CIVIL CASADA

FORMA DE PAGO (CONTRATO)

	MONTO
23.abr.22	\$ ✓ 100,000.00
29.abr.22	\$ ✓ 1,913,150.00
29.may.22	\$ ✓ 568,750.00
29.jun.22	\$ ✓ 318,750.00
29.jul.22	\$ ✓ 568,750.00
29.ago.22	\$ ✓ 318,750.00
29.sep.22	\$ ✓ 318,750.00
29.oct.22	\$ ✓ 318,750.00
29.nov.22	\$ ✓ 318,750.00
29.dic.22	\$ ✓ 318,750.00
29.ene.23	\$ ✓ 318,750.00
28.feb.23	\$ ✓ 318,750.00

FECHA	MONTO
29.mar.23	\$ ✓ 318,750.00
29.abr.23	\$ ✓ 318,750.00
29.may.23	\$ ✓ 318,750.00
29.jun.23	\$ ✓ 318,750.00
29.jul.23	6,275,000.00
	BO-05 \$ 150,000.-
	EST-20 \$ 350,000.-
	DEPTO \$ 12,750,650.-
TOTAL	13,250,650.00

INFORMACION VENTAS

ASESOR MEXIHOME: JESÚS ORTIZ \$25,000
ASESOR EXTERNO: ANA GREENE 2%
REFERIDO: NADIE

GTE DE PROYECTO: ISELA BARRIOS 1%
GTE DE ESTRATEGIA: RODRIGO ESPRIU 1%
CALL CENTER Y MARKETING: NADIE

EN VENTA EXTERNA DATOS FISCALES (INMOBILIARIA O ASESOR INDEPENDIENTE):

NOMBRE O RAZON SOCIAL: ANA PAULA GREENE MAGALLANES

DOMICILIO FISCAL Camino Santa Teresa #890, Torre 14 depto. 601, Magdalena Contreras

R.F.C. GEMA690421610

PERSONA DE CONTACTO: _____

VENTA EXTERNA REGIMEN FISCAL

FACTURA

HONORARIOS

COMISIONISTA

VoBo: ISELA BARRIOS

FECHA ELABORACION: 27/abr/2022

VoBo: RODRIGO ESPRIU

AUTORIZADO POR: ARQ. HUMBERTO ARROYO

Jenny

VENTAS Y JURIDICO

SOLO VENTAS

COBALTO 104

LOMAS DEL PEDREGAL

CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA
DEPARTAMENTO D-J1

CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA **“MEXIHOME” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** REPRESENTADA POR EL SEÑOR **JOSÉ HUMBERTO ARROYO LAMBAER** EN SU CALIDAD DE APODERADO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** Y POR OTRA PARTE EL SEÑOR **LUIS JAVIER MENDOZA GARCÍA**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **“LA PROMITENTE COMPRADORA”**, CON LA COMPARECENCIA DE LA SEÑORA **PATRICIA LANDER ABAJAS** EN SU CARÁCTER DE **“OBLIGADA SOLIDARIA”**, SUJETÁNDOSE LOS OTORGANTES AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLAN: -----

Mendoza

----- **DECLARACIONES** -----

--- **A) “LA PROMITENTE VENDEDORA” DECLARA:** -----
--- **TÍTULO DE PROPIEDAD “COBALTO 94”.** -----

--- **I.-** Por escritura número setenta y nueve mil doscientos treinta y cuatro, de fecha treinta de agosto de dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Cataño Muro Sandoval, Titular de la Notaría número cincuenta y uno de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México en el folio real electrónico número **QUINIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCO**, se hizo constar, el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** BAJO LA MODALIDAD DE **AD CORPUS** por virtud del cual la sociedad mercantil denominada **“MEXIHOME”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** adquirió para sí, libre de gravamen y sin limitación alguna el inmueble marcado con el **NÚMERO OFICIAL NOVENTA Y CUATRO DE LA AVENIDA COBALTO** QUE ES EL **LOTE DOS DE LA MANZANA NUEVE**, **COLONIA LOMAS DEL PEDREGAL FRAMBOYANES**, **ALCALDÍA TLALPAN**, **CIUDAD DE MÉXICO**, con la descripción, superficie, medidas y colindancias que quedaron relacionadas en dicho instrumento. -----

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



- - - TÍTULO DE PROPIEDAD “COBALTO 104”. -----

- - - **II.-** Por escritura número ochenta mil ochocientos seis, de fecha dieciséis de marzo de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Cataño Muro Sandoval, Titular de la Notaría número cincuenta y uno de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México en el folio real electrónico número **QUINIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS CUATRO**, se hizo constar, el CONTRATO DE COMPRAVENTA BAJO LA MODALIDAD DE AD CORPUS por virtud del cual la sociedad mercantil denominada “MEXIHOM”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE adquirió para sí, libre de gravamen y sin limitación alguna el inmueble marcado con el LOTE NÚMERO UNO DE LA MANZANA NUEVE, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO OFICIAL CIENTO CUATRO DE LA AVENIDA COBALTO, COLONIA LOMAS DEL PEDREGAL FRAMBOYANES, ALCALDÍA TLALPAN, CIUDAD DE MÉXICO, con la descripción, superficie, medidas y colindancias que quedaron relacionadas en dicho instrumento. -----

- - - CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES RECÍPROCAS DE PASO, CONTÍNUAS, VOLUNTARIAS E IRREVOCABLES. -----

- - - **III.-** Por escritura número ochenta y siete mil doscientos treinta y tres, de fecha catorce de agosto de dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Cataño Muro Sandoval, Titular de la Notaría número cincuenta y uno de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio está debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México en los folios reales electrónicos **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO, UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIECIONUEVE, UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTE**, se hizo constar, entre otros actos, la CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES RECÍPROCAS DE PASO CONTÍNUAS, VOLUNTARIAS E IRREVOCABLES que constituyó la sociedad mercantil denominada “MEXIHOM”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE

CAPITAL VARIABLE en los términos del artículo un mil ciento nueve del Código Civil para el Distrito Federal, respecto del inmueble relacionado en la declaración primera, así como en el lote número dos y tres de la manzana nueve, identificados con el número oficial noventa y noventa y cuatro de la avenida Cobalto, colonia Lomas del Pedregal Framboyanes, Alcaldía Tlalpan, ciudad de México, mismos que tendrán el carácter recíproco, tanto de "PREDIOS SIRVIENTES" como de "PREDIOS DOMINANTES".-----

- - - Las servidumbres que se constituyeron tendrán las características de ser DE PASO, VOLUNTARIAS, CONTINUAS E IRREVOCABLES. -----

- - - Asimismo las servidumbres serán GRATUITAS, por lo que se estableció que el propietario actual o los propietarios futuros de los "PREDIOS SIRVIENTES" renuncian a cobrar cualquier tipo de indemnización u honorario a los propietarios actuales o futuros de los "PREDIOS DOMINANTES".-----

- - - También "LA VENDEDORA" manifestó que, en la escritura de constitución del régimen de propiedad en condominio del inmueble, relacionada en el antecedente siguiente, se reglamentaría el paso de las servidumbres constituidas, sobre las vialidades y áreas comunes a que se encontraron sujetos dichos inmuebles, en su carácter de "PREDIO SIRVIENTE" y de "PREDIO DOMINANTE".-----

- - - De tal forma que las servidumbres a que se refiere dicha escritura tendrán el carácter de irrevocables, por lo que en las escrituras de individualización de cada unidad privativa que se lleven a cabo respecto del condominio que se constituyó, deberá insertarse la mención de dichas servidumbres, así como el carácter de irrevocable.-----

- - - CONSTITUCIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y REGULACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES RECÍPROCAS DE PASO, CONTÍNUAS, VOLUNTARIAS E IRREVOCABLES "COBALTO 94".-----

- - - **IV.-** Por escritura número ochenta y siete mil trescientos veinte, de fecha veintiséis de agosto de dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Cataño Muro Sandoval, Titular de la Notaría número cincuenta y uno de la Ciudad de México, cuyo



primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México por lo que se refiere al estacionamiento **EST GUION VEINTE** en el folio real número **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE AUXILIAR CINCUENTA Y UNO**, por lo que se refiere al estacionamiento **EST GUION VEINTITRÉS** en el folio real número **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE AUXILIAR CINCUENTA Y CUATRO** y por lo que se refiere a la bodega **BO GUION CINCO** en el folio real número **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE AUXILIAR TREINTA Y SIETE** se hizo constar la **CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, que otorgó la sociedad mercantil denominada “**MEXIHOME**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, respecto del conjunto habitacional comercialmente conocido como “**COBALTO 94 (NOVENTA Y CUATRO)**” **SOBRE EL INMUEBLE ACTUALMENTE MARCADO CON EL NÚMERO OFICIAL NOVENTA Y CUATRO DE LA AVENIDA COBALTO, LOTE DOS, MANZANA NUEVE, FRACCIONAMIENTO LOS FRAMBOYANES, ACTUALMENTE LOMAS DEL PEDREGAL, ALCALDÍA TLALPAN, CIUDAD DE MÉXICO**, con la descripción, superficie, medidas y colindancias que quedaron relacionadas en dicho instrumento. -----

- - - Asimismo en dicha escritura se hizo constar la **REGULACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES RECÍPROCAS DE PASO, CONTÍNUAS, VOLUNTARIAS E IRREVOCABLES** que quedaron constituidas en la escritura relacionada en la declaración tercera que antecede, en los términos siguientes:-----

- - - A).- La servidumbre de paso voluntaria, continua e irrevocable, en la que el inmueble objeto del presente instrumento funja como predio sirviente, permitirá el libre paso y el derecho de tránsito sobre las áreas siguientes:-----

- - - A Uno).- Comedor de choferes en medio piso nivel terraza.-----

- - - A Dos).- Cuarto de basura en medio piso nivel terraza.-----

- - - A Tres).- Salón de sus múltiples en medio piso nivel terraza. -----

- - - A Cuatro).- Elevador de discapacitados en medio piso nivel terraza. -----

- - - A Cinco).- Cuarto de aseo en medio piso nivel terraza. -----

- - - A Seis).- Cuarto de descanso de choferes en sótano uno. -----

- - - A Siete).- Cuarto de máquinas en sótano uno. -----

- - - A Ocho).- Circulación peatonal y vehicular en medio piso nivel terraza, sótano uno y sótano dos. -----

- - - B).- Todo propietario actual o futuro de alguna propiedad privativa sobre el predio sirviente anteriormente aludido, o cualquier otra persona con el carácter de causahabiente, sucesor, cesionario o arrendatario de dichas unidades privativas, se obliga a respetar y cumplir con la servidumbre constituida y las regulaciones específicas de la misma. -----

- - - C).- La servidumbre constituida es de carácter gratuito, por lo que ningún propietario actual o futuro, podrá cobrar indemnización o contraprestación alguna. -----

- - - D).- La servidumbre constituida tiene el carácter de irrevocable, por lo que en las escrituras de individualización de unidades privativas, deberá insertarse la mención de dicha servidumbre en su carácter de irrevocable, de lo cual tendrá que tomarse nota en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad. -----

- - - CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN EN CONDOMINIO "COBALTO 104". -----

- - - V.- Por escritura número ciento cincuenta y siete mil ochocientos cincuenta y uno, de fecha nueve de septiembre de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Licenciado Eduardo Garduño García Villalobos, titular de la Notaría número ciento treinta y cinco de esta Ciudad de México, actuando en el protocolo de la Notaría número doscientos once de esta misma Entidad, por convenio de asociación con su titular, Licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México por lo que se refiere al departamento identificado como **J GUION UNO DE LA TORRE "D"** en el folio real número **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL**

Impover

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



OCHOCIENTOS VEINTE AUXILIAR UNO y la bodega identificada como BOGUION SIETE en el folio real número UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTE AUXILIAR CUARENTA Y UNO, se hizo constar, entre otros actos, la CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, que otorgó la sociedad mercantil denominada “MEXIHOME”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, respecto del conjunto habitacional comercialmente conocido como “COBALTO 104 (CIENTO CUATRO)” SOBRE EL INMUEBLE ACTUALMENTE MARCADO CON EL NÚMERO OFICIAL CIENTO CUATRO DE LA AVENIDA COBALTO QUE ES EL LOTE UNO DE LA MANZANA NUEVE, COLONIA LOMAS DEL PEDREGAL FRAMBOYANES, ALCALDÍA TLALPAN, CIUDAD DE MÉXICO, con la descripción, superficie, medidas y colindancias que quedaron relacionadas en dicho instrumento. -----

- - - Asimismo en dicha escritura se hizo constar la REGULACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES RECÍPROCAS DE PASO, CONTÍNUAS, VOLUNTARIAS E IRREVOCABLES que quedaron constituidas en la escritura relacionada en la declaración tercera que antecede, en los términos siguientes:-----

- - - A).- La servidumbre de paso voluntaria, continua e irrevocable, en la que el inmueble objeto del presente instrumento funja como predio sirviente, permitirá el libre paso y el derecho de tránsito sobre las áreas siguientes:-----

- - - A Uno).- Comedor de choferes en medio piso nivel terraza.-----

- - - A Dos).- Cuarto de basura en medio piso nivel terraza.-----

- - - A Tres).- Salón de sus múltiples en medio piso nivel terraza.-----

- - - A Cuatro).- Elevador de discapacitados en medio piso nivel terraza.-----

- - - A Cinco).- Cuarto de aseo en medio piso nivel terraza.-----

- - - A Seis).- Cuarto de descanso de choferes en sótano uno.-----

- - - A Siete).- Cuarto de máquinas en sótano uno.-----

- - - A Ocho).- Circulación peatonal y vehicular en medio piso nivel terraza, sótano uno y sótano dos. -----

- - - B).- Todo propietario actual o futuro de alguna propiedad privativa sobre el predio sirviente anteriormente aludido, o cualquier otra persona con el carácter de causahabiente, sucesor, cesionario o arrendatario de dichas unidades privativas, se obliga a respetar y cumplir con la servidumbre constituida y las regulaciones específicas de la misma. -----

- - - C).- La servidumbre constituida es de carácter gratuito, por lo que ningún propietario actual o futuro, podrá cobrar indemnización o contraprestación alguna. -----

- - - D).- La servidumbre constituida tiene el carácter de irrevocable, por lo que en las escrituras de individualización de unidades privativas, deberá insertarse la mención de dicha servidumbre en su carácter de irrevocable, de lo cual tendrá que tomarse nota en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad. -----

- - - CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA "COBALTO 104". -----

- - - **VI.-** Por escritura número setenta mil ciento setenta y uno, de fecha treinta de marzo de dos mil veintidós, otorgada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaría número doscientos uno de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio está en proceso de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México por lo reciente de su otorgamiento, se hizo constar, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebró la sociedad mercantil denominada "MEXIHOM", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE con la sociedad financiera denominada "BANCO INBURSA" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INBURSA, en la que se constituyó hipoteca sobre los inmuebles identificados como departamento **J GUION UNO DE LA TORRE "D"** y la bodega **BO GUION SIETE**. ----

- - - **INMUEBLES OBJETO DE LAS COMPRAVENTAS PROMETIDAS.** -----



- - - VII.- Dentro de las unidades privativas que constituyen los Regímenes de Propiedad en Condominio a que se refieren los antecedentes cuatro y cinco romano que preceden, se encuentran los inmuebles materia del contrato de compraventa prometido que se identifican como: -----

- - - **CONDOMINIO “COBALTO 104”:** -----

- - - **A) EL DEPARTAMENTO J UNO DE LA TORRE D,** con una SUPERFICIE PRIVATIVA TOTAL de **DOSCIENTOS VEINTIDÓS PUNTO CERO UN METROS CUADRADOS** con la con las siguientes medidas y colindancias: -----

- - - Al norte: en 3.09 metros con predio privado;-----

- - - Al este: en 0.11 metros con separación de colindancia, área común; -----

- - - Al norte: en 10.17 metros con separación de colindancia, área común; -----

- - - Al este: en 0.90 metros con separación de colindancia, área común; -----

- - - Al norte: en 3.67 metros con separación de colindancia, área común; -----

- - - Al este: en 12.01 metros con vacío a terreno natural, área común; -----

- - - Al sur: en 5.42 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre D, área común;-----

- - - Al este: en 2.30 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre D, área común;-----

- - - Al sur: en 1.50 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre D, área común;-----

- - - Al oeste: en 0.60 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre D, área común; -----

- - - Al sur: en 0.60 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre D, área común;-----

- - - Al oeste: en 1.50 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre D, área común; -----

- - - Al sur: en 6.70 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre D, área común; -----

- - - Al este: en 0.04 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre D, área común; -----

- - - Al sur: en 2.71 metros con circulación peatonal, área común; -----

- - - Al oeste: en 13.25 metros con circulación peatonal, área común. -----

- - - La distribución de los espacios en el departamento es la siguiente: -----

Estancia, comedor, medio baño, cocina con terraza, cuarto de lavado, cuarto de servicio con baño, recámara principal con vestidor, baño y terraza, recámara 1 con vestidor y baño y terraza común de los espacios de estancia, recámara 1 y recámara principal. -----

- - - Al departamento D-J1 le corresponde un porcentaje de indiviso sobre las áreas comunes del condominio de DOS PUNTO CUARENTA Y TRES POR CIENTO. -----

- - - B) LA BODEGA denominada BO GUION SIETE, ubicada en el nivel terraza, tiene una superficie de **SIETE PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS**, con las siguientes medidas y colindancias: -----

- - - Al norte: en 4.96 metros con cubo de escaleras y elevadores Torre D, área común; -----

- - - Al este: en 1.59 metros con calle Tekit; -----

- - - Al sur: en dos tramos; el primero en 3.81 metros con bodega número BO-08, área privativa y el segundo en 1.15 metros con circulación peatonal y vehicular, área común; ---

- - - Al oeste en 1.59 metros con el lugar de estacionamiento número EST-16, área privativa. -----

- - - A la bodega BO-07 le corresponde un porcentaje de indiviso sobre las áreas comunes del condominio de PUNTO CERO NUEVE POR CIENTO. -----

- - - **CONDOMINIO "COBALTO 94":** -----

- - - A) EL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO DENOMINADO EST GUION VEINTE, con una superficie total de **TRECE METROS CUADRADOS** y capacidad para un vehículo con las siguientes medidas y colindancias: -----



- - - Al norte en 2.60 metros con bodega BO-05, área privativa; -----
- - - Al este en 5.00 metros con circulación peatonal, área común; -----
- - - Al sur en 2.60 metros con circulación peatonal y vehicular, área común.-----
- - - Al oeste en 5.00 metros con estructura del edificio, área común. -----
- - - A lugar de estacionamiento EST-20 le corresponde un porcentaje de indiviso sobre las áreas comunes del condominio de PUNTO CATORCE POR CIENTO. -----
- - - B) **EL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO DENOMINADO EST GUION VEINTITRÉS,** con una superficie total de **TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS** y capacidad para 3 vehículos con las siguientes medidas y colindancias: ---
- - - Al norte en 15.00 metros con circulación peatonal y vehicular, área común y con lugar de estacionamiento EST-22, área privativa;-----
- - - Al este en 2.60 metros con circulación peatonal y vehicular, área común; -----
- - - Al sur en 15.00 metros con circulación peatonal y vehicular, área común; -----
- - - Al oeste en 2.60 metros con estructura del edificio, área común. -----
- - - A lugar de estacionamiento EST-23 le corresponde un porcentaje de indiviso sobre las áreas comunes del condominio de PUNTO CUARENTA Y DOS POR CIENTO. -----
- - - C) **LA BODEGA denominada BO GUION CINCO,** con una superficie total de **CINCO PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS,** con las siguientes medidas y colindancias: -----
- - - Al norte en 2.95 metros con predio privado;-----
- - - Al este en 1.98 metros con circulación peatonal, área común;-----
- - - Al sur en tres tramos; el primero en 0.20 metros con circulación peatonal, área común, el segundo en 2.60 metros con lugar de estacionamiento EST-20, área privativa y el tercero en 0.15 metros con estructura del edificio, área común.-----
- - - Al oeste en 1.98 metros con circulación peatonal, área común. -----
- - - A la bodega BO-05 le corresponde un porcentaje de indiviso sobre las áreas comunes del condominio de PUNTO CERO SEIS POR CIENTO.-----

- - - La descripción de los materiales y acabados de los inmuebles constan en el ANEXO "A" que se agrega al presente contrato, el cual es suscrito por las partes. -----

- - - El plano de la planta arquitectónica de los inmuebles se agregan al presente contrato como ANEXO "B", documento que es suscrito por las partes.-----

- - - Para mayor claridad entre las partes respecto de la ubicación de las unidades privativas objeto de los contratos de compraventa prometidos, se agrega al presente contrato plano de ubicación de cada una de ellas, dicho documento se denominará ANEXO "C". -----

- - - GRAVÁMENES. -----

- - - VIII.- "LA PROMITENTE VENDEDORA" manifiesta bajo protesta de decir verdad que los inmuebles materia de los contratos de compraventa prometidos se encuentran libres de todo gravamen o limitación de dominio, con excepción de los mencionados en la declaración sexta romano que precede, los cuales serán cancelados en la escritura en la que se formalice el contrato de compraventa prometido.-----

- - - CONTRIBUCIONES: -----

- - - IX.- "LA PROMITENTE VENDEDORA" manifiesta bajo protesta de decir verdad que los inmuebles materia de los contratos de compraventa prometidos se encuentran al corriente en el pago de sus contribuciones, impuestos y servicios. Asimismo, les corresponden las siguientes cuentas catastrales:-----

- - - 1) EL DEPARTAMENTO J UNO DE LA TORRE D: 474-440-14-001-7. -----

- - - 2) EL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO denominado EST GUION VEINTE: 474-440-13-051-3.-----

- - - 3) EL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO denominado EST GUION VEINTITRÉS: 474-440-13-054-7. -----

- - - 4) LA BODEGA denominada BO GUION CINCO: 474-440-13-037-2. -----

- - - 5) LA BODEGA denominada BO GUION SIETE: 474-440-14-041-3. -----



- - - ARRENDAMIENTO: -----

- - - **X.-** “LA PROMITENTE VENDEDORA” manifiesta bajo protesta de decir verdad que los inmuebles materia de los contratos de compraventa prometidos se encuentran libre de arrendamiento y en posesión de “LA PROMITENTE VENDEDORA”, motivo por el cual no es necesario dar aviso a inquilino alguno que tenga derecho de preferencia o del tanto para adquirir.-----

- - - DESARROLLO URBANO: -----

- - - **XI.-** “LA PROMITENTE VENDEDORA” manifiesta bajo protesta de decir verdad que no tiene conocimiento de que los inmuebles materia de los contratos de compraventa prometidos estén expropiado o afectados por algún proyecto de planificación aprobado; ----

- - - USO DE SUELO:-----

- - - **XII.-** “LA PROMITENTE VENDEDORA” manifiesta bajo protesta de decir verdad que los inmuebles materia de los contratos de compraventa prometidos están destinados para CASA HABITACIÓN.-----

- - - MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN:-----

- - - **XIII.-** “LA PROMITENTE VENDEDORA” manifiesta que obtuvo de la Alcaldía Tlalpan el día TRES DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO el registro de la manifestación de construcción tipo “B” número SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE GUION CINCO GUION DOS UNO con vigencia al TRES DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO.-----

- - - PERSONALIDAD.-----

- - - **XIV.-** Declara el señor **JOSÉ HUMBERTO ARROYO LAMBAER**, en su carácter de APODERADO, la legal existencia de su representada “MEXIHOM”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, mediante escritura número setenta y ocho mil ochocientos cinco, de fecha diecinueve de enero del dos mil seis, otorgada ante la fe del Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Titular de la Notaría número veintitrés del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público del

comercio en el folio mercantil número **TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHO**; y acredita su personalidad mediante escritura número ciento cuarenta y ocho mil cuatrocientos setenta y cinco de fecha nueve de julio de dos mil veinte otorgada ante la fe del Licenciado Eduardo Garduño García Villalobos, titular de la notaría número ciento treinta y cinco de esta Ciudad de México, actuando en el protocolo de la notaría número doscientos once de esta misma entidad, por convenio de asociación con su titular, Licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo.-----

Lambaer

- - - Manifestando además que dicha personalidad no le ha sido revocada o modificada y que su representada es capaz para otorgar el presente instrumento. -----

- - - IDENTIFICACIÓN.-----

- - - **XV.-** El señor **JOSÉ HUMBERTO ARROYO LAMBAER** se identifica con credencial para votar con número de identificador OCR (reconocimiento óptico de caracteres) tres billones novecientos cuarenta y nueve mil ocho millones setecientos noventa y nueve mil doscientos cincuenta y cinco, expedida por el Instituto Nacional Electoral, misma que se agrega en fotocopia al presente contrato como **ANEXO "D"**.-----

- - - **B) "LA PROMITENTE COMPRADORA" DECLARA:** -----

- - - **I.-** Que conoce la ubicación, características, acabados, sistema de construcción y especificaciones del conjunto y de los inmuebles materia de los contratos de compraventa prometidos, por lo que no tiene inconveniente en formalizar el presente **CONTRATO DE PROMESA COMPRAVENTA**. -----

[Handwritten signature]

- - - **II. -** Que tiene plena capacidad económica y jurídica para celebrar el presente contrato de promesa de compraventa, el cual lo celebra por su propio derecho. -----

- - - **GENERALES.** -----

- - - **III.** Declara por sus generales ser venezolano, originario de la ciudad de Caracas, lugar donde nació el día primero de agosto de mil novecientos setenta y tres, de nacionalidad Española, con residencia temporal para trabajar en los Estados Unidos Mexicanos otorgada mediante la forma migratoria número doce millones seiscientos veintiocho mil trescientos

[Handwritten signature]



noventa y seis expedida por el Instituto Nacional de Migración de la Secretaría de Gobernación el día cuatro de enero de dos mil veintidós y vigente hasta el día tres de enero de dos mil veintitrés, con domicilio en Avenida Revolución número mil trescientos veintiocho interior doce A, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, código postal cero mil veinte, Director de Marketing.-----

- - - Con Clave Única de Registro de Población MEGL setenta y tres cero ocho cero uno HNENRS cero seis.-----

- - - Con Registro Federal de Contribuyentes MEGL setenta y tres cero ocho cero uno siete U cinco.-----

- - - ESTADO CIVIL Y RÉGIMEN PATRIMONIAL.-----

- - - **IV.-** Se encuentra casado con la señora PATRICIA LANDER ABAJAS, el matrimonio se celebró el día once de octubre de dos mil tres en el municipio de Baruta, estado de Miranda de la República Bolivariana de Venezuela, lo que acredita con copia del acta de matrimonio registrada bajo foja número cuatrocientos dieciséis del Registro Civil de dicha demarcación, misma que se agrega en fotocopia al presente contrato como **ANEXO “E”**.--

- - - IDENTIFICACIÓN.-----

- - - **V.-** Que se identifica con pasaporte número XDC OCHO TRES CERO SIETE NUEVE OCHO, expedido por el Reino de España el día diez de octubre de dos mil diecisiete y con vigencia hasta el día nueve de octubre de dos mil veintisiete, mismo que se agrega en fotocopia al presente contrato como **ANEXO “F”**.-----

- - - **C) “LA OBLIGADA SOLIDARIA” DECLARA:**-----

- - - **I.-** La señora PATRICIA LANDER ABAJAS en su carácter de “OBLIGADA SOLIDARIA”, manifiesta su libre y expresa voluntad en constituirse en OBLIGADA SOLIDARIA en los términos de este contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que tiene capacidad plena para obligarse y bienes suficientes para garantizar el mismo.-----

- - - GENERALES.-----

- - - **II.** Declara por sus generales ser venezolana, originaria de la ciudad de Caracas, lugar donde nació el día veintiocho de agosto de mil novecientos sesenta y ocho, con residencia temporal para trabajar en los Estados Unidos Mexicanos otorgada mediante la forma migratoria número doce millones setecientos tres mil seiscientos noventa y ocho expedida por el Instituto Nacional de Migración de la Secretaría de Gobernación el día veintidós de febrero de dos mil veintidós y vigente hasta el día veintiuno de febrero de dos mil veintitrés, con domicilio en Avenida Revolución número mil trescientos veintiocho interior doce A, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, código postal cero mil veinte, Director de Marketing. -----

- - - Con Clave Única de Registro de Población LAAP sesenta y ocho cero ocho veintiocho MNENBT cero cuatro. -----

- - - ESTADO CIVIL Y RÉGIMEN PATRIMONIAL. -----

- - - **III.-** Se encuentra casada con el señor LUIS JAVIER MENDOZA GARCÍA, como ha quedado debidamente acreditado. -----

- - - IDENTIFICACIÓN.-----

- - - **IV.-** Que se identifica con pasaporte número UNO TRES TRES TRES CUATRO UNO SEIS CERO CINCO, expedido por la República Bolivariana de Venezuela el día diecisiete de diciembre de dos mil veinte y con vigencia hasta el día diecisiete de diciembre de dos mil veintidós, mismo que se agrega en fotocopia al presente contrato como ANEXO "G".- -----

- - - Expuesto lo anterior las partes de conformidad otorgan las siguientes: -----

-----**CLÁUSULAS**-----

- - - **PRIMERA.-** La sociedad mercantil denominada "**MEXIHOM**" **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada por el señor **JOSÉ HUMBERTO ARROYO LAMBAER** en su calidad de **APODERADO** y el señor **LUIS JAVIER MENDOZA GARCÍA, PROMETEN Y SE OBLIGAN** a celebrar los **CONTRATOS DE COMPRAVENTA** a más tardar el día **VEINTINUEVE DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS**, sobre las siguientes unidades privativas: -----



-- - CONDOMINIO "COBALTO 104": -----
- - - A) EL DEPARTAMENTO J UNO DE LA TORRE D, con una SUPERFICIE PRIVATIVA TOTAL de **DOSCIENTOS VEINTIDÓS PUNTO CERO UN METROS CUADRADOS** con la descripción, medidas, colindancias e indiviso que quedaron relacionadas en la declaración siete romano del inciso A del presente contrato. -----
- - - B) LA BODEGA denominada BO GUION SIETE, ubicada en el nivel terraza, tiene una superficie de **SIETE PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS**, con la descripción, medidas, colindancias e indiviso que quedaron relacionadas en la declaración siete romano del inciso A del presente contrato. -----
-- - CONDOMINIO "COBALTO 94": -----
- - - A) EL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO DENOMINADO EST GUION VEINTE, con una superficie total de **TRECE METROS CUADRADOS** y capacidad para un vehículo con la descripción, medidas, colindancias e indiviso que quedaron relacionadas en la declaración siete romano del inciso A del presente contrato. -----
- - - B) EL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO DENOMINADO EST GUION VEINTITRÉS, con una superficie total de **TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS** y capacidad para 3 vehículos con la descripción, medidas, colindancias e indiviso que quedaron relacionadas en la declaración siete romano del inciso A del presente contrato. -----
- - - C) LA BODEGA denominada BO GUION CINCO, con una superficie total de **CINCO PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS** con la descripción, medidas, colindancias e indiviso que quedaron relacionadas en la declaración siete romano del inciso A del presente contrato. -----
- - - **SEGUNDA.-** El precio total que de común acuerdo fijan las partes para la celebración de los contratos de compraventa mencionados en la cláusula primera es la cantidad de **\$13,250,650.00 (TRECE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL)**, precio que se obliga a

pagar "LA PROMITENTE COMPRADORA", a más tardar el día **VEINTINUEVE DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS**, las partes acuerdan que el precio unitario de cada unidad privativa está incluido en el monto a que hace referencia el presente inciso y deberá ser pagado en la fecha establecida, asimismo las partes establecen que en el momento de la firma de los contratos de compraventa prometidos, se establecerá el monto correspondiente a cada unidad privativa de conformidad con la valuación que realice el perito correspondiente. -----

- - - **TERCERA.-** La sociedad mercantil denominada "**MEXIHOME**" **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a través de su representante, reconoce que con fecha **VEINTITRÉS DE ABRIL DEL PRESENTE AÑO** el señor **LUIS JAVIER MENDOZA GARCÍA**, entregó la cantidad de **\$100,000.00 (CIEN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)** para garantizar el cumplimiento de la obligación acordada para la celebración de los contratos de compraventa de fecha **VEINTINUEVE DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS**; cantidad por la cual el presente documento, sirve como el recibo más eficaz que en derecho proceda por la suma que se entrega en garantía.-----

- - - En este acto el señor **LUIS JAVIER MENDOZA GARCÍA** entrega la cantidad de **\$1,913,150.00 (UN MILLÓN NOVECIENTOS TRECE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL)** para garantizar el cumplimiento de la obligación acordada para la celebración de los contratos de compraventa de fecha **VEINTINUEVE DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS**; cantidad por la cual el presente documento, sirve como el recibo más eficaz que en derecho proceda por la suma que se entrega en garantía.-----

- - - Asimismo, el señor **LUIS JAVIER MENDOZA GARCÍA** se obliga a entregar las siguientes cantidades en las fechas establecidas para garantizar el cumplimiento de la obligación acordada para la celebración de los contratos de compraventa: -----



- - - 1.- El día VEINTINUEVE DE MAYO DE DOS MIL VEINTIDÓS la cantidad de \$568,750.00 (QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL). -----
- - - 2.- El día VEINTINUEVE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIDÓS la cantidad de \$318,750.00 (TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL). -----
- - - 3.- El día VEINTINUEVE DE JULIO DE DOS MIL VEINTIDÓS la cantidad de \$568,750.00 (QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL). -----
- - - 4.- El día VEINTINUEVE DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIDÓS la cantidad de \$318,750.00 (TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL). -----
- - - 5.- El día VEINTINUEVE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS la cantidad de \$318,750.00 (TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL). -----
- - - 6.- El día VEINTINUEVE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS la cantidad de \$318,750.00 (TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL). -----
- - - 7.- El día VEINTINUEVE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS la cantidad de \$318,750.00 (TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL). -----
- - - 8.- El día VEINTINUEVE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS la cantidad de \$318,750.00 (TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL). -----
- - - 9.- El día VEINTINUEVE DE ENERO DE DOS MIL VEINTITRÉS la cantidad de \$318,750.00 (TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL). -----

- - - 10.- El día **VEINTIOCHO DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS** la cantidad de \$318,750.00 (**TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL**). -----

- - - 11.- El día **VEINTINUEVE DE MARZO DE DOS MIL VEINTITRÉS** la cantidad de \$318,750.00 (**TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL**). -----

- - - 12.- El día **VEINTINUEVE DE ABRIL DE DOS MIL VEINTITRÉS** la cantidad de \$318,750.00 (**TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL**). -----

- - - 13.- El día **VEINTINUEVE DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRÉS** la cantidad de \$318,750.00 (**TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL**). -----

- - - 14.- El día **VEINTINUEVE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRÉS** la cantidad de \$318,750.00 (**TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL**). -----

- - - Únicamente por acuerdo que las partes establezcan por escrito, las cantidades indicadas anteriormente podrán en su caso, aplicarse el día de la celebración de los contratos de compraventa como parte del precio. En este caso el señor **LUIS JAVIER MENDOZA GARCÍA** se obliga a entregar la cantidad restante de \$6,275,000.00 (**SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL**), el día **VEINTINUEVE DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS**.-----

- - - En caso de que cualquiera de las cantidades entregadas no se apliquen como precio, estas se devolverán en la fecha de la celebración de los contratos de compraventa sin intereses y "LA PROMITENTE COMPRADORA" pagará el precio pactado en la forma establecida en la cláusula segunda. -----

- - - En caso de mora en la entrega de cualquiera de las cantidades referidas en la presente cláusula, el señor **LUIS JAVIER MENDOZA GARCÍA** se obliga a pagar un interés

moratorio calculado sobre la tasa del 6% (seis por ciento) mensual sobre la cantidad vencida y no pagada, pagadera a la vista desde la fecha en que se incurra en mora hasta la fecha de su pago total, calculado el interés sobre el mes completo aun cuando sólo haya sido parcial la mora. -----

- - - Si el atraso excede de sesenta días naturales, además del cobro del interés pactado, “LA PROMITENTE VENDEDORA” podrá sin necesidad de declaración judicial o notificación alguna dejar sin efecto legal alguno el presente contrato, aplicándosele además a “LA PROMITENTE COMPRADORA” la pena convencional establecida en la cláusula quinta del presente contrato. -----

- - - El señor LUIS JAVIER MENDOZA GARCÍA se obliga a entregar las cantidades acordadas por medio de cheques certificados o transferencias electrónicas bancarias, mismas que se recibirán salvo buen cobro, las cuales, para cumplimiento de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, **deberán provenir de cuenta bancaria a su nombre.**-----

- - - El señor LUIS JAVIER MENDOZA GARCÍA manifiesta que los recursos que entregan han sido obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia, objetivo o destino de esos recursos o los productos que tales recursos generen con actividades ilícitas. -----

- - - El señor LUIS JAVIER MENDOZA GARCÍA expresamente autoriza que todas las cantidades que entregue sean depositadas a la cuenta de la que es titular “**MEXIHOM**” **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en la institución financiera denominada “Banco Santander (México)”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander con número de cuenta 92000484507 (nueve dos cero cero cero cuatro ocho cuatro cinco cero siete) y con CLABE 014180920004845079 (cero uno cuatro uno ocho cero nueve dos cero cero cero cuatro ocho cuatro cinco cero siete nueve). Las partes acuerdan que para cualquier cambio referente a la cuenta de pago deberá

ser notificado mediante escrito simple en el domicilio de "LA PROMITENTE COMPRADORA".-----

- - - **CUARTA.**- Las partes acuerdan que la posesión física de las unidades privativas objeto de los contratos de compraventa prometido se entregarán el día **VEINTINUEVE DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS** completamente terminadas y acabadas, lo que se realizará única y exclusivamente si se encuentra firmado el contrato de compraventa prometido y pagado el precio pactado para la celebración de dicho contrato en su totalidad, estando las partes de acuerdo en que "LA PROMITENTE VENDEDORA" tendrá un periodo de gracia de NOVENTA días naturales por cualquier retraso en la entrega de las unidades privativas en cuestión totalmente terminadas.-----

- - - **QUINTA.**- Las partes estipulan que en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato por alguna de ellas, en especial que se incumpla en las fechas indicadas para la celebración de los contratos de compraventa prometidos, el pago del precio, la entrega de cualquiera de las cantidades señaladas para garantizar las obligaciones pactadas o la entrega de la posesión, con excepción de lo señalado en la cláusula décima segunda, el presente contrato quedará rescindido sin necesidad de declaración judicial o notificación alguna y la parte que incumpla se obliga a pagar a la otra parte, una PENA CONVENCIONAL que se aplicará de la siguiente forma: -----

- - - A).- En caso de incumplimiento de "LA PROMITENTE COMPRADORA", ésta se obliga a pagar a "LA PROMITENTE VENDEDORA" una PENA CONVENCIONAL, por la cantidad equivalente al 10% (DIEZ POR CIENTO) de la totalidad del precio que se pactó para la celebración del contrato de compraventa y "LA PROMITENTE COMPRADORA" autoriza expresamente a "LA PROMITENTE VENDEDORA" para descontar de la cantidad entregada como garantía, el importe de la pena y en su caso, los intereses relacionados en la cláusula tercera. "LA PROMITENTE VENDEDORA" deberá restituir el saldo sin intereses, en la fecha en que se enajene el inmueble a un tercero,

estableciendo un plazo máximo de tres meses contados a partir de la fecha del incumplimiento. -----

- - - B).- En caso de incumplimiento de “LA PROMITENTE VENDEDORA”, ésta se obliga a pagar a “LA PROMITENTE COMPRADORA” una PENA CONVENCIONAL, por la cantidad equivalente al 10% (DIEZ POR CIENTO) de las cantidades entregadas como garantía hasta la fecha del incumplimiento. -----

- - - En este supuesto “LA PROMITENTE VENDEDORA” además deberá reintegrar la totalidad de las cantidades recibidas; lo que deberá realizar junto con la pena antes indicada en la fecha en que se enajene el inmueble a un tercero, estableciendo un plazo máximo de tres meses contados a partir de la fecha del incumplimiento.-----

- - - En los casos indicados en los incisos A y B anteriores “LA PROMITENTE VENDEDORA” y “LA PROMITENTE COMPRADORA” expresamente renuncian a cualquier beneficio que en su caso pudiera otorgarles el artículo 2311 (dos mil trescientos once) del Código Civil para el Distrito Federal, toda vez que el presente es un contrato de promesa de compraventa. -----

- - - **SEXTA.**- En caso de que “LA PROMITENTE COMPRADORA” o “LA PROMITENTE VENDEDORA” incumplieren con cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente contrato será causa de RESCISIÓN del mismo, y se aplicará la pena convencional establecida en la cláusula quinta a la parte culpable. -----

- - - **SÉPTIMA.**- En caso que “LA PROMITENTE COMPRADORA” no entregue las cantidades señaladas en la cláusula tercera en las fechas indicadas o no pague la totalidad del precio pactado para la celebración de las compraventas en las fechas establecidas, el presente contrato quedará sin efecto legal alguno sin necesidad de declaración judicial o notificación alguna y se aplicará lo establecido en la cláusula quinta del presente contrato. -

- - - Y a su vez en caso de que “LA PROMITENTE VENDEDORA” no entregue las propiedades completamente terminadas de conformidad con el presente contrato, quedará

sin efecto legal alguno sin necesidad de declaración judicial o notificación alguna y se aplicará lo establecido en la cláusula quinta del presente contrato.-----

- - - **OCTAVA.-** “LA PROMITENTE VENDEDORA” se obligará en los contratos de compraventa respectivos al saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley y se obligará a sacar a paz y a salvo a “LA PROMITENTE COMPRADORA” de cualquier adeudo u obligación generado con anterioridad a la fecha de los contratos de compraventa que se otorgará.-----

- - - **NOVENA.-** “LA PROMITENTE VENDEDORA” garantizará en los contratos de compraventa las propiedades edificadas por un plazo de UN AÑO por los defectos y vicios ocultos de construcción que pudieran tener, dicho plazo deberá ser contado a partir de la fecha de entrega de cada inmueble, lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo dos mil ciento cuarenta y nueve del Código Civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México). -----

- - - **DÉCIMA.-** Los contratos de compraventa se otorgarán en escritura ante el notario que establezca “LA PROMITENTE VENDEDORA”; Siempre atendiendo a la eficiencia en el tiempo de servicio, así como al gasto que deberá erogar “LA PROMITENTE COMPRADORA” por la escrituración, ya que en el caso de que presente cotización por escrito de algún otro notario, se podrá convenir el otorgamiento con alguna otra notaria si el notario designado no se ajusta a dicha cotización, siempre y cuando la notaría convenida otorgue el mismo tiempo de servicio y se encuentre autorizada por la Institución Financiera que en su caso le otorgue el crédito para la adquisición a “LA PROMITENTE COMPRADORA”.-----

- - - Asimismo, “LA PROMITENTE COMPRADORA” se obliga a proporcionar todos los documentos y firmar todos los formatos necesarios para poder adquirir como extranjero en el territorio de los Estados Unidos Mexicanos.-----

- - - **DÉCIMA PRIMERA.-** “LA PROMITENTE VENDEDORA” manifiesta que respecto a los condominios comercialmente denominados “COBALTO 94” y “COBALTO 104” a la

fecha, los notarios de su padrón cuentan con los testimonios de las escrituras de propiedad de los inmuebles, de la Constitución de los Regímenes de Propiedad en Condominio y autorizaciones derivadas, así como con escritura constitutiva de la sociedad mercantil denominada “MEXIHOM” Sociedad Anónima De Capital Variable. -----

- - - **DÉCIMA SEGUNDA.**- Las partes acuerdan que en caso que alguna autoridad u organismo suspenda la ejecución de la construcción del conjunto y de los inmuebles objeto del presente contrato por más de nueve meses, las partes podrán optar por rescindir el presente contrato mediante solicitud por escrito simple que se realice a la otra parte y sin que aplique ningún tipo de penalización o interés para las partes, debiendo “LA PROMITENTE VENDEDORA” devolver a “LA PROMITENTE COMPRADORA” las cantidades que haya recibido en garantía en la fecha en que se enajene el inmueble a un tercero, estableciendo un plazo máximo de tres meses contados a partir de la fecha en que se rescinda el contrato. -----

- - - En este supuesto, a partir de los nueve meses de suspensión, las partes gozarán de un plazo de sesenta días naturales para solicitar la rescisión del contrato, una vez vencido el período de tiempo, se tendrá por prorrogado el plazo de entrega del inmueble el mismo tiempo que haya durado la suspensión de la ejecución de la construcción del conjunto y del inmueble. -----

- - - En caso de que la suspensión sea menor a los nueve meses, las fechas señaladas para la celebración del contrato de compraventa y la entrega del inmueble, se prorrogarán por el mismo tiempo que haya estado suspendida la ejecución de la construcción; lo anterior sin que genere ningún tipo de penalización o intereses para ninguna de las partes. -----

- - - **DÉCIMA TERCERA.**- “LA PROMITENTE COMPRADORA” manifiesta que conoce de la existencia de la persona jurídico colectiva denominada “VECINOS LOMAS DEL PEDREGAL” SOCIEDAD CIVIL, así como el contenido y alcance de sus estatutos y del Reglamento que la misma Sociedad Civil ha emitido para normar a los colonos del FRACCIONAMIENTO “LOMAS DEL PEDREGAL”.-----

- - - Asimismo se obliga a más tardar en la fecha de la celebración de los contratos de compraventa que es el día VEINTINUEVE DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS, a solicitar y obtener su admisión a “VECINOS LOMAS DEL PEDREGAL” SOCIEDAD CIVIL, con la calidad de socio, así como a cumplir con las obligaciones que deriven de los Estatutos y Reglamento de la citada sociedad.-----

Indiferente

- - - “LA PROMITENTE COMPRADORA” se obliga a pagar las cuotas correspondientes y suscribir los documentos necesarios para convertirse en socios de la persona moral denominada “VECINOS LOMAS DEL PEDREGAL” SOCIEDAD CIVIL y a mantenerse como miembros activos de la misma durante todo el tiempo que sean propietarias del inmueble, así como a hacer del conocimiento de cualquier futuro comprador, la existencia de “VECINOS LOMAS DEL PEDREGAL” SOCIEDAD CIVIL, sus estatutos, reglamentos y a condicionar la celebración de cualquier contrato, preparatorio o definitivo, tendiente a transmitir la propiedad o titularidad con relación al inmueble materia de este contrato, al hecho de que la parte adquirente asuma esas mismas obligaciones en el instrumento respectivo, sin lo cual la compraventa y/o la transmisión de propiedad en cuestión, carecerán de efecto legal alguno. La estipulación contenida en la presente cláusula deberá transcribirse en forma obligatoria en la escritura pública en la que se formalice el contrato de compraventa que las partes se obligan a realizar. -----

[Handwritten mark]

- - - No obstante, lo anterior, la obligación del pago de las cuotas de mantenimiento correspondientes, por parte de “LA PROMITENTE COMPRADORA”, tendrá efectos hasta en tanto se lleve a cabo la firma de la escritura de compraventa o se obtenga la posesión física del inmueble. Cualquier cuota anterior a estos dos momentos deberá ser cubierta por “LA PROMITENTE VENDEDORA”. -----

- - - **DÉCIMA CUARTA.**- “LA PROMITENTE COMPRADORA”, se obliga a pagar su parte proporcional para la contratación de una póliza de servicio para el buen mantenimiento y funcionamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales o negras que corresponda al condominio, de conformidad con el reglamento del régimen de

[Handwritten mark]



propiedad y condominio correspondiente, a partir de la fecha de la celebración de los contratos de compraventa prometidos que es el día VEINTINUEVE DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS. -----

- - - **DÉCIMA QUINTA.**- “LA PROMITENTE COMPRADORA”, se obligará en los contratos de compraventa prometidos a instalar en el inmueble objeto del presente contrato cortinas enrollables Hunter Douglas o su equivalente en calidad, precio y apariencia, color “Blanco Natte”, o persianas horizontales de tela plisada marca Hunter Douglas modelo Duette Eclipse, Duette Elite o cualquier otra equivalente en calidad, precio, apariencia y en color blanco; el “black out” deberá ser blanco en su vista exterior, lo anterior conforme al Reglamento del Fraccionamiento Lomas del Pedregal y aprobado por “VECINOS LOMAS DEL PEDREGAL” SOCIEDAD CIVIL.-----

- - - **DÉCIMA SEXTA.**- “LA PROMITENTE COMPRADORA” tiene conocimiento que “LA PROMITENTE VENDEDORA” por su actividad tiene que adquirir con terceros algunos accesorios instalados en los inmuebles, por lo que está de acuerdo que en caso de que alguno de dichos accesorios tenga algún defecto de fábrica, diseño o en su funcionamiento, los cuales se mencionan de manera enunciativa más no limitativa, se deberá hacer válida la garantía directamente con el proveedor, para tales efectos “LA PROMITENTE VENDEDORA” se obliga en este acto a entregar manual y garantía de cada accesorio al momento de la entrega de la posesión de los inmuebles objeto de las compraventas prometidas; Asimismo, “LA PROMITENTE VENDEDORA” coadyuvara con “LA PROMITENTE COMPRADORA” para hacer válida dicha garantía. A continuación, se mencionan, de manera enunciativa más no limitativa, aquellos accesorios a que hace referencia la presente cláusula: -----

COCINA	
ACCESORIO	MARCA
Campana de filtro	TEKA
Parrilla de gas	IO MABE
Horno de gas	IO MABE

Monomando	TEKA
ÁREA DE SERVICIO	
ACCESORIO	MARCA
Calentador de agua	CALOREX
EQUIPOS EN GENERAL	
ACCESORIO	MARCA
Interfones (instalando un equipo en cada una de las siguientes zonas: cocina, recámara principal y cuarto de servicio)	VIP SYSTEM

- - - **DÉCIMA SÉPTIMA.**- La señora PATRICIA LANDER ABAJAS se constituye en este acto como OBLIGADA SOLIDARIA de todas y cada una de las obligaciones contraídas, garantizándolas con todo su patrimonio presente o futuro. -----

- - - La solidaridad que adopta es pasiva, por cuanto que reporta la obligación de cumplir con todas y cada una de las obligaciones que se consignan en este contrato. "LA PROMITENTE VENDEDORA" podrá exigir, indistintamente, de cualquiera de las partes, el cumplimiento de las obligaciones convenidas. -----

- - - **DÉCIMA OCTAVA.**- La sociedad mercantil denominada "MEXIHOM" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, hizo saber a los otorgantes de acuerdo al documento que fue exhibido y explicado en cuanto a su contenido y alcances previo a la celebración del presente contrato y que con la firma mismo ratifica su manifestación de voluntad en el sentido de que "MEXIHOM" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE utilice sus datos personales proporcionados para la elaboración del presente instrumento y sus efectos previos y posteriores, teniéndose en consecuencia por firmado dicho documento con la firma del presente instrumento, liberando a "MEXIHOM" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE de cualquier responsabilidad que por ese concepto y motivo pudiere surgir, otorgando su confianza en el sentido de que la empresa haya recolectado y almacene en los términos de Ley sus datos personales, la



manera en la cual fueron solicitados y obtenidos, los cuales serán guardados por la sociedad y el destino que se les dará es para los efectos antes citados. -----

- - - De igual manera, pone a su disposición el AVISO DE PRIVACIDAD en la página web <http://www.mexihom.com> y el correo electrónico aretana@mexihom.com para efecto de ejercitar sus derechos “ARCO” (Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición). -----

- - - **DÉCIMA NOVENA.**- Las partes señalan como domicilio para efectos de este contrato, así como para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos los siguientes: -----

- - - La sociedad mercantil denominada “**MEXIHOM**” **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** el ubicado en calle California número ciento once, colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, código postal cero cuatro mil cuarenta.

- - - Los señores **PATRICIA LANDER ABAJAS** y **LUIS JAVIER MENDOZA GARCÍA** el ubicado en Avenida Revolución número mil trescientos veintiocho interior doce A, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, código postal cero mil veinte.---

- - - **VIGÉSIMA.**- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se generen por el otorgamiento de las escrituras públicas en que se formalicen los contratos de compraventa prometidos serán a cargo de “LA PROMITENTE COMPRADORA” con excepción del impuesto sobre la renta por enajenación, en su caso, el cual será a cargo de “LA PROMITENTE VENDEDORA”. -----

- - - **VIGÉSIMA PRIMERA.**- Las partes expresamente manifiestan que en la presente operación no existe error, dolo, lesión, mala fe o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo. -----

- - - **VIGÉSIMA SEGUNDA.**- Para el cumplimiento e interpretación del presente contrato, los otorgantes se someten expresamente a las leyes, al fuero y jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualesquiera otro que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros. -----

- - - Las partes manifiestan haber leído en su integridad el presente contrato, que consta de veintinueve páginas útiles, estar conformes con su contenido, valor y fuerza legal, en virtud de haber sido asesorados para tal efecto y lo firman por **duplicado en la Ciudad de México el día veintinueve de abril de dos mil veintidós.**-----

“LA PROMITENTE VENDEDORA”

“LA PROMITENTE COMPRADORA”


“MEXIHOM” SOCIEDAD ANÓNIMA
DE CAPITAL VARIABLE
Representada por el
SR. JOSÉ HUMBERTO ARROYO LAMBAER


SR. LUIS JAVIER MENDOZA GARCÍA

“LA OBLIGADA SOLIDARIA”


SRA. PATRICIA LANDER ABAJAS



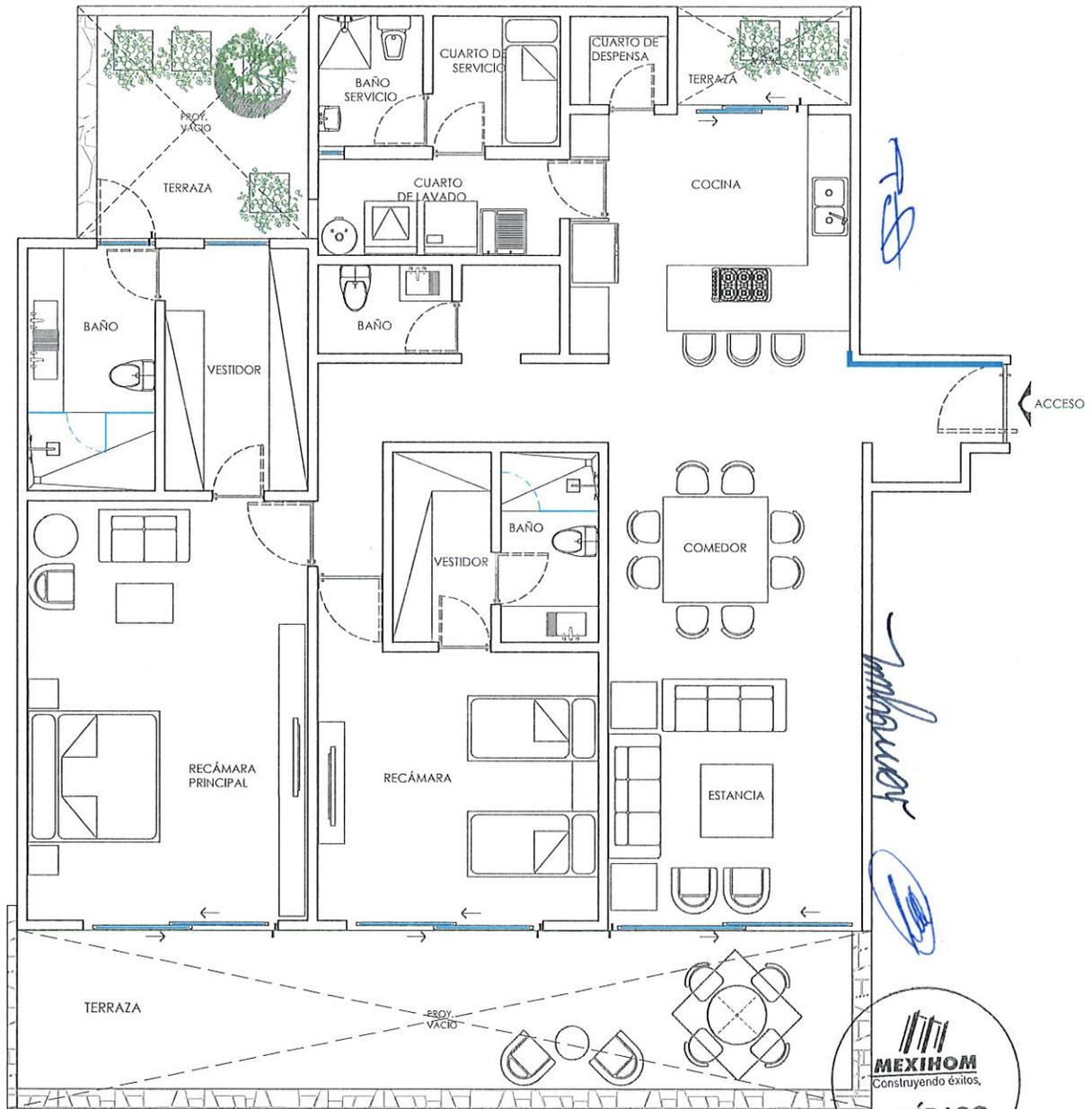
ANEXO 1

1. Pintura Vinílica línea Vinimex para plafones y muros, marca COMEX, o similar.
2. Pasta texturizada en muros.
3. Piso de madera de Ingeniería de Tzalam de 5", o similar.
4. Cocina equipada con parrilla de gas y horno de gas marca IO MABE, campana, tarja y mezcladora marca TEKA, cubierta de granito Negro San Gabriel, o similar.
5. Puertas de intercomunicación en madera de Nogal, o similar.
6. Closet de blancos en madera de Nogal, o similar.
7. Vestidor de recámara principal en madera de Nogal, o similar.
8. Closet de recámara 1 y 2 (en su caso) en madera de Nogal, o similar.
9. Mueble bajo cubierta para lavabos de baños en madera de Nogal, o similar.
10. Cerradura para puertas de intercomunicación marca ETC, o similar.
11. Mármol Bellagio para en piso y muros de baños, o similar.
12. Cubiertas de mármol Crema Marfil para lavabos en baños, o similar.
13. Cancel de cristal templado de 9.5 mm de espesor en regadera a una altura promedio de 2.20m, o similar.
14. Lunas para baños, sobre bastidor metálico de aluminio, o similar.
15. Inodoro color blanco modelo Fermont marca Interceramic, o similar.
16. Monomando para lavado modelo NAUTILIA marca HELVEX, o similar.
17. Manerales de regadera marca HELVEX, o similar.
18. Regadera de plato ancho modelo marca HELVEX, o similar.
19. Accesorios en cada baño, 1 toallero, 1 portapapel y 1 gancho marca HELVEX, o similar.
20. Calentador de agua de 30 galones a G.N. marca CALOREX, o similar.
21. Luminaria dirigible YD-330 con foco LED 5.5 w, o similar.
22. Contactos polarizados dúplex marca SIMON, o similar.
23. Apagadores marca SIMON, o similar.
24. Extractores para baño.

Manerales

[Handwritten signature]



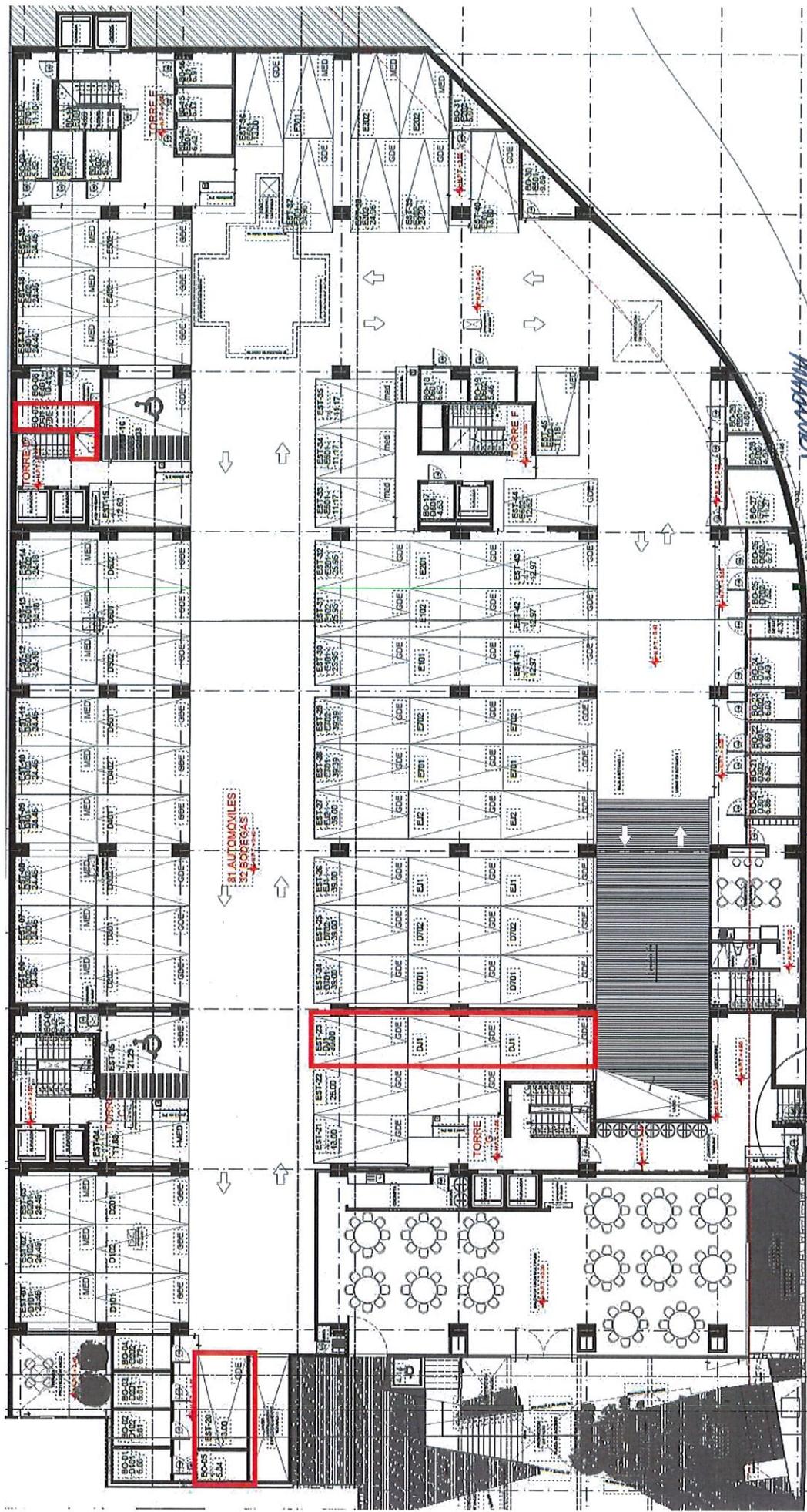


COBALTO 104

LOMAS DEL PEDREGAL DEPARTAMENTO DJ-1



ESTACIONAMIENTOS Y BODEGAS



Influencia

RS



EXIOM
Struyendo éxitos,
RÍDICO