

DATOS PARA CONTRATO

DATOS DEL INMUEBLE

DESARROLLO: COBALTO 104

INMUEBLE: F201 MONTO DE VENTA: \$ 17,523,050.00

MEDIDAS (EN m2): ÁREA PRIVATIVA 250.12 m2 CANTIDAD Y NUMERO (SI YA SE TIENE EL NUMERO):

CONSTRUCCIÓN 233.12 m2

BALCÓN 17 m2

ESTACIONAMIENTO (S) 3 EST-69 (2) COBALTO 104
EST-94(1) COBALTO 90

BODEGA(S) 1 48

DATOS DEL CLIENTE

NOMBRE O RAZON SOCIAL (COMPRADOR): KAREN SARAI LÓPEZ DÍAZ

DIRECCION DEL CLIENTE (COMPRADOR):

CALLE Y NUMERO: PIÑANONA #44 INT. B-201

COLONIA: MIGUEL HIDALGO 4TA SECCIÓN C.P. 14250

DELEGACION: TLALPAN R.F.C. LODK890728EG3

CORREO: sparra@itwtechnology.com C.U.R.P. LODK890728MDFPZR06

TELS. (CELULAR, TRABAJO Y CASA): 55 1801 1595 OCUPACIÓN EMPRESARIA
ESTADO CIVIL CASADA

OBLIGADO SOLIDARIO: ALEJANDRO YAHIR LÓPEZ MIRANDA R.F.C. LOMA890513UZ5

DIRECCION OBLIGADO SOLIDARIO: MISMO DOMICILIO C.U.R.P. LOMA890513HDFPRL02
OCUPACIÓN EMPRESARIO
ESTADO CIVIL CASADO

FORMA DE PAGO (CONTRATO)

	MONTO	FECHA	MONTO
13-oct-22	\$ 200,000.00	13-oct-23	\$ 200,000.00
11-nov-22	\$ 700,000.00	13-nov-23	\$ 200,000.00
13-dic-22	\$ 200,000.00	13-dic-23	\$ 13,723,050.00
13-ene-23	\$ 700,000.00		
13-feb-23	\$ 200,000.00		
13-mar-23	\$ 200,000.00		
13-abr-23	\$ 200,000.00		
12-may-23	\$ 200,000.00		
13-jun-23	\$ 200,000.00		
13-jul-23	\$ 200,000.00		
11-ago-23	\$ 200,000.00		
13-sep-23	\$ 200,000.00		
		TOTAL	17,523,050.00

INFORMACION VENTAS

ASESOR MEXIHOME: ANA GREENE 1% GTE DE PROYECTO: ISELA BARRIOS 1%

ASESOR EXTERNO: N/A GTE DE ESTRATEGIA: RODRIGO ESPRIU 1.5%

EMBAJADOR: N/A CALL CENTER Y MARKETING: \$ 50,000.00

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

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO FISCAL: _____

R.F.C. _____

PERSONA DE CONTACTO: _____

VENTA EXTERNA REGIMEN FISCAL FACTURA HONORARIOS COMISIONISTA

VoBo: ISELA BARRIOS FECHA ELABORACION: 13/oct/2022

VoBo. RODRIGO ESPRIU AUTORIZADO POR: ARQ. HUMBERTO ARROYO

VENTAS Y JURIDICO

SOLO VENTAS

COBALTO 104

LOMAS DEL PEDREGAL

**CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA
DEPARTAMENTO F-201**

CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA “**MEXIHOM**” **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 LA SEÑORA **KAREN SARAI LÓPEZ DÍAZ**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO “**LA PROMITENTE COMPRADORA**”, CON LA COMPARECENCIA DEL SEÑOR **ALEJANDRO YAHIR LÓPEZ MIRANDA** EN SU CARÁCTER DE “**OBLIGADO SOLIDARIO**”, SUJETÁNDOSE LOS OTORGANTES AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLAN: -----

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

--- **A) “LA PROMITENTE VENDEDORA” DECLARA:** -----

--- **TÍTULO DE PROPIEDAD “COBALTO 90”.** -----

--- **I.-** Por escritura número cuarenta y nueve mil ochenta y cuatro, de fecha cinco de febrero de dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Licenciado Arturo Talavera Autrique, Titular de la Notaría número ciento veintidós 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 SEIS**, 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 **NÚMERO OFICIAL NOVENTA DE LA AVENIDA COBALTO QUE ES EL LOTE TRES 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. -----

--- **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

Talavera

[Handwritten signature]



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 de los inmuebles relacionados en la declaración primera y segunda, así como en el lote número dos de la manzana nueve, identificado con el número oficial 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 de los inmuebles, relacionados en los antecedentes siguientes, 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 90".-----

- - - **IV.-** Por escritura número ochenta y siete mil trescientos diecinueve, 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 **ESTACION NOVENTA Y CUATRO** en el folio real número **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO AUXILIAR CUARENTA Y SEIS**, se hizo constar la CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, que otorgó la sociedad mercantil denominada "MEXIHOM", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, respecto del conjunto habitacional comercialmente conocido como "COBALTO 90 (NOVENTA)" SOBRE EL INMUEBLE ACTUALMENTE MARCADO CON EL NÚMERO OFICIAL NOVENTA DE LA AVENIDA COBALTO QUE ES EL LOTE TRES DE LA MANZANA NUEVE, COLONIA LOMAS DEL PEDREGAL FRAMBOYANES, ALCALDÍA TLALPAN,

Infante

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]

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).- Área de administración ubicada en el sótano uno. -----

- - - A Dos).- Cuarto de aseo ubicado en el sótano uno.-----

- - - A Tres).- Cuarto de aseo ubicado en el sótano dos.-----

- - - A Cuatro).- Cuarto de basura ubicado en el sótano uno. -----

- - - A Cinco).- Área de medidores y subestación eléctrica ubicado en el sótano uno. -----

- - - A Seis).- Caseta de control ubicada en sótano uno.-----

- - - A Siete).- Gimnasio ubicado en nivel terraza.-----

- - - A Ocho).- Sanitario de áreas comunes ubicado en nivel terraza. -----

- - - A Nueve).- Vestíbulo de acceso principal ubicado en nivel terraza. -----

- - - A Diez).- Circulación peatonal en sótano uno, sótano dos y nivel terraza.-----

- - - A Once).- Circulación vehicular en 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).- Las servidumbres constituidas son de carácter gratuito, por lo que ningún propietario actual o futuro, podrá cobrar indemnización u honorario alguno. -----

- - - D).- Las servidumbres constituidas tendrán el carácter de irrevocables, por lo que en las escrituras de individualización de unidades privativas, deberá insertarse la mención de dichas servidumbres en su carácter de irrevocables, de lo cual tendrá que tomarse nota en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad.-----

tercera

- - - CONSTITUCIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y REGULACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES RECÍPROCAS DE PASO, CONTÍNUAS, VOLUNTARIAS E IRREVOCABLES "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 **DOSCIENTOS UNO DE LA TORRE "F"** en el folio real número **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTE AUXILIAR QUINCE**, por lo que se refiere al estacionamiento denominado **EST GUION SESENTA Y NUEVE** en el folio real número **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTE AUXILIAR CIENTO VEINTICUATRO** y por lo que se refiere a la bodega denominada **BO GUION CUARENTA Y OCHO** en el folio real número **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTE AUXILIAR SETENTA 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:-----

Tomar

[Handwritten signature]



[Handwritten signature] 5

- - - 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 **DOSCIENTOS UNO DE LA TORRE "F"**, estacionamiento denominado **EST GUION SESENTA Y NUEVE** y bodega denominada **BO GUION CUARENTA Y OCHO**. -----

--- **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 cuarto y quinto romano que precede, se encuentran los inmuebles materia del contrato de compraventa prometido que se identifican como: -----

--- **CONDOMINIO "COBALTO 90":** -----

--- **A) EL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO EST GUION NOVENTA Y CUATRO** con una **SUPERFICIE PRIVATIVA TOTAL DE ONCE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS**. -----

--- Con la descripción, medidas, colindancias e indiviso siguientes: -----

--- Al norte en 4.46 metros con lugar de estacionamiento EST-93, área privativa; -----

--- Al este en 2.60 metros con circulación peatonal y vehicular, área común; -----

--- Al sur en 4.70 metros con lugar de estacionamiento EST-95, área privativa; -----

--- Al oeste en línea curva en sentido cóncavo 2.61 metros con estructura del edificio, área común. -----

--- Al lugar de estacionamiento EST-94 le corresponde un porcentaje de indiviso sobre las áreas comunes del condominio de CERO PUNTO DIECISÉIS POR CIENTO. -----

--- **CONDOMINIO "COBALTO 104":** -----

--- **A) EL DEPARTAMENTO DOSCIENTOS UNO DE LA TORRE F**, con una **SUPERFICIE PRIVATIVA TOTAL de DOSCIENTOS CINCUENTA PUNTO DOCE** metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: -----

--- Al norte: en dos tramos; el primero en 1.26 metros con vacío a terraza del departamento F-J1, área privativa y el segundo en 12.32 metros con separación de colindancia, área común; -----

--- Al este: en 1.88 metros con vacío a circulación peatonal, área común; -----

Infowar

[Handwritten signature]



[Handwritten signature] 7

- - - Al norte: en 1.00 metro con vacío a circulación peatonal, área común; -----
- - - Al este: en dos tramos, el primero en 0.13 metros con vacío a circulación peatonal, área común y el segundo en 4.45 metros con vacío a terraza del departamento F-J1, área privativa; -----
- - - Al sur: en 1.30 metro con vacío a terraza del departamento F-J1, área privativa;-----
- - - Al este: en 1.50 metro con vacío a terraza del departamento F-J1, área privativa;-----
- - - Al norte: en 0.30 metro con vacío a terraza del departamento F-J1, área privativa;-----
- - - Al este: en tres tramos, el primero en 4.14 metros con vacío a terraza del departamento F-J1, área privativa; el segundo en 1.01 metros con vacío a circulación peatonal, área común y el tercero en 2.40 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevador Torre F, área común; -----
- - - Al sur: en 2.42 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevador Torre F, área común; -----
- - - Al este: en 1.20 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevador Torre F, área común; -----
- - - Al norte: en 0.27 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevador Torre F, área común; -----
- - - Al este: en 2.16 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevador Torre F, área común; -----
- - - Al sur: en dos tramos; el primero en 0.15 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevador Torre F, área común y el segundo en 0.40 metros con vacío a circulación peatonal, área común; -----
- - - Al este: en 0.65 metros con vacío a circulación peatonal, área común;-----
- - - Al sur: en dos tramos, el primero en 2.35 metros con vacío a circulación peatonal, área común y el segundo en 0.25 metros con vacío a terraza del departamento F-J1, área privativa; -----
- - - Al oeste: en 0.60 metros con vacío a terraza del departamento F-J1, área privativa;-----
- - - Al sur: en 4.53 metros con vacío a terraza del departamento F-J1, área privativa; -----
- - - Al este: en 0.60 metros con vacío a terraza del departamento F-J1, área privativa; -----
- - - Al sur: en 0.50 metros con vacío a terraza del departamento F-J1, área privativa; -----
- - - Al oeste: en 0.60 metros con vacío a terraza del departamento F-J1, área privativa;-----

homologar




--- Al sur: en 2.73 metros con vacío a terraza del departamento F-J1, área privativa; -----
--- Al oeste: en 9.81 metros con vacío a terraza del departamento F-J1, área privativa; -----
--- Al sur: en 0.52 metros con vacío a terraza del departamento F-J1, área privativa; -----
--- Al oeste: en 9.11 metros con vacío a terraza del departamento F-J1, área privativa. -----
--- La distribución de los espacios en el departamento es la siguiente:-----
--- Estancia, comedor, balcón común a áreas de estancia y comedor, medio baño, cocina, cuarto de lavado, cuarto de servicio con baño, family room, recámara principal con vestidor y baño, recámara 1 con vestidor y baño y recámara 2 con vestidor y baño.-----
--- Al departamento F-201 le corresponde un porcentaje de indiviso sobre las áreas comunes del condominio de DOS PUNTO SETENTA Y CUATRO POR CIENTO.-----
--- **B) EL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO DENOMINADO EST GUION SESENTA Y NUEVE**, se ubica en el sótano 1 y tiene una superficie de **VEINTICUATRO PUNTO CUARENTA Y SEIS** metros cuadrados con espacio para dos vehículos, sus medidas y colindancias son las siguientes: -----
--- Al norte: en 9.41 metros con lugar de estacionamiento número EST-68, área privativa; -----
--- Al este: en 2.60 metros con estructura del edificio, área común; -----
--- Al sur: en 9.41 metros con circulación peatonal y vehicular, área común;-----
--- Al oeste: en 2.60 metros con circulación peatonal y vehicular, área común. -----
--- Al lugar de estacionamiento EST-69 le corresponde un porcentaje de indiviso sobre las áreas comunes del condominio de CERO PUNTO VEINTISIETE POR CIENTO. -----
--- **C) LA BODEGA denominada BO GUION CUARENTA Y OCHO**, ubicada en el sótano 1, tiene una superficie de **CUATRO PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS**, con las siguientes medidas y colindancias: -----
--- Al norte: en 3.17 metros con bodega número BO-47, área privativa; -----
--- Al este: en 1.55 metros con circulación peatonal y vehicular, área común; -----
--- Al sur: en 3.17 metros con bodega número BO-49, área privativa; -----
--- Al oeste: en 1.55 metros con Avenida Cobalto.-----
--- A la bodega BO-48 le corresponde un porcentaje de indiviso sobre las áreas comunes del condominio de CERO PUNTO CERO CINCO 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. -----

mpower

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

- - - 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 DOSCIENTOS UNO DE LA TORRE F: 474-440-14-015-7.-----

- - - 2) EL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO denominado EST GUION SESENTA Y NUEVE: 474-440-14-124-7. -----

- - - 3) EL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO denominado EST GUION NOVENTA Y CUATRO: 474-440-12-046-4. -----

- - - 3) LA BODEGA denominada BO GUION CUARENTA Y OCHO: 474-440-14-071-0.-----

- - - 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: -----

Handwritten note in green ink:
revisar

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

- - - **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.-----

- - - AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA Y AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN CONDOMINIO “COBALTO 90”: -----

- - - **XIII.-** “LA PROMITENTE VENDEDORA” manifiesta que obtuvo de la Alcaldía Tlalpan el día VEINTINUEVE DE ENERO DE DOS MIL VEINTE la Autorización de Uso y Ocupación número AUT-OCUP DIAGONAL CERO CERO TRES DOS DIAGONAL DOS MIL DIECINUEVE derivado del Aviso de Terminación de Obra con número de folio DOS DOS TRES SEIS DIAGONAL DOS MIL DIECINUEVE presentado el día trece de septiembre de dos mil diecinueve. -----

- - - MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN CONDOMINIO “COBALTO 104”: -----

- - - **XIV.-** “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.-----

- - - **XV.-** 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

mejorar

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
11

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.-----

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

- - - IDENTIFICACIÓN.-----

- - - **XVI.-** 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**. -----

- - - **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 mexicana, originaria de la ciudad de México, lugar donde nació el día quince de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve, con domicilio en Calle Piñanona, número cuarenta y cuatro, Torre B, Interior doscientos uno, colonia Miguel Hidalgo Cuarta Sección, Alcaldía Tlalpan, código postal catorce mil doscientos cincuenta, Empresaria. -----

- - - Con Clave Única de Registro de Población LODK ocho nueve cero siete dos ocho MDFPZR cero seis. -----

- - - Con Registro Federal de Contribuyentes número LODK ocho nueve cero siete dos ocho EG tres. -----

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

- - - **IV.-** Se encuentra CASADA con el señor ALEJANDRO YAHIR LÓPEZ MIRANDA bajo el Régimen de Separación de Bienes, el matrimonio se celebró el día diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho, según consta del acta de matrimonio número ochocientos cuatro del Juzgado Trigésimo quinto de la Delegación Décima cuarta de la Entidad Novena del Registro Civil de la Ciudad de México. -----

- - - IDENTIFICACIÓN.-----

- - - **V.-** Que se identifica con credencial para votar con número de identificador OCR (reconocimiento óptico de caracteres) tres billones novecientos veintiún mil setenta y ocho millones seiscientos setenta y cinco mil seiscientos sesenta, expedida por el Instituto Nacional Electoral, misma que se agrega en fotocopia al presente contrato como **ANEXO "E"**. -----

- - - **C) "EL OBLIGADO SOLIDARIO" DECLARA:** -----

- - - **I.-** El señor **ALEJANDRO YAHIR LÓPEZ MIRANDA** en su carácter de "OBLIGADO SOLIDARIO", manifiesta su libre y expresa voluntad en constituirse en OBLIGADO SOLIDARIO 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. -----

haber

- - - GENERALES. -----

- - - **II.** Declara por sus generales ser mexicano, originario de la ciudad de México, lugar donde nació el día dieciséis de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, con mismo domicilio que la señora Karen Saraí López Díaz, Empresario.-----

[Handwritten signature]

- - - Con Clave Única de Registro de Población LOMA ocho nueve cero cinco uno tres HDFPRL cero dos.-----

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

- - - **III.-** Se encuentra CASADO con la señora Karen Saraí López Díaz, como ha quedado acreditado.-----

- - - IDENTIFICACIÓN.-----

- - - **IV.-** Que se identifica con credencial para votar con número de identificador OCR (reconocimiento óptico de caracteres) tres billones novecientos veintiún mil setenta y siete millones ochocientos setenta y ocho mil quinientos tres, expedida por el Instituto Nacional Electoral, misma que se agrega en fotocopia al presente contrato como **ANEXO "F"**. -----



--- 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 la señora KAREN SARAI LÓPEZ DÍAZ, PROMETEN Y SE OBLIGAN a celebrar los CONTRATOS DE COMPRAVENTA a más tardar el día TRECE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS, sobre las siguientes unidades privativas: -----

--- CONDOMINIO “COBALTO 90”:-----

--- A) EL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO EST GUION NOVENTA Y CUATRO con una SUPERFICIE PRIVATIVA TOTAL DE ONCE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS, con la descripción, medidas, colindancias e indiviso que quedaron relacionadas en la declaración séptima romano del inciso A del presente contrato.-----

--- CONDOMINIO “COBALTO 104”: -----

--- A) EL DEPARTAMENTO DOSCIENTOS UNO DE LA TORRE F, con una SUPERFICIE PRIVATIVA TOTAL de DOSCIENTOS CINCUENTA PUNTO DOCE METROS CUADRADOS con la descripción, medidas, colindancias e indiviso que quedaron relacionadas en la declaración séptima romano del inciso A del presente contrato.

--- B) EL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO DENOMINADO EST GUION SESENTA Y NUEVE, se ubica en el sótano 1 y tiene una superficie de VEINTICUATRO PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS con la descripción, medidas, colindancias e indiviso que quedaron relacionadas en la declaración séptima romano del inciso A del presente contrato. -----

--- C) LA BODEGA denominada BO GUION CUARENTA Y OCHO, ubicada en el sótano 1, tiene una superficie de CUATRO PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS con la descripción, medidas, colindancias e indiviso que quedaron relacionadas en la declaración séptima 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

\$17,523,050.00 (DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL), precio que se obliga a pagar “LA PROMITENTE COMPRADORA”, a más tardar el día **TRECE DE DICIEMBRE 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 señora **KAREN SARAI LÓPEZ DÍAZ**, en este acto entrega la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)** para garantizar el cumplimiento de la obligación acordada para la celebración de los contratos de compraventa de fecha **TRECE DE DICIEMBRE 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, la señora **KAREN SARAI LÓPEZ DÍAZ** 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 **ONCE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS** la cantidad de **\$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**. -----

- - - 2.- El día **TRECE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS** la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**.-----

- - - 3.- El día **TRECE DE ENERO DE DOS MIL VEINTITRÉS** la cantidad de **\$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**. -----

- - - 4.- El día **TRECE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS** la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**.-----

- - - 5.- El día **TRECE DE MARZO DE DOS MIL VEINTITRÉS** la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**.-----

- - - 6.- El día **TRECE DE ABRIL DE DOS MIL VEINTITRÉS** la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**.-----

Karen Sarai Lopez Diaz

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



- - - 7.- El día **DOCE DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRÉS** la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**.-----

- - - 8.- El día **TRECE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRÉS** la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**.-----

- - - 9.- El día El día **TRECE DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS** la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**.-----

- - - 10.- El día El día **ONCE DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS** la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**.-----

- - - 11.- El día **TRECE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS** la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**.-----

- - - 12.- El día **TRECE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS** la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**.-----

- - - 13.- El día **TRECE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS** la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL 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, la señora **KAREN SARAI LÓPEZ DÍAZ** se obliga a entregar la cantidad restante de **\$13,723,050.00 (TRECE MILLONES SETECIENTOS VEINTITRÉS MIL CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL)**, el día **TRECE DE DICIEMBRE 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, la señora **KAREN SARAI LÓPEZ DÍAZ** 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.-----

entregado

- - - 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. -----

- - - La señora **KAREN SARAI LÓPEZ DÍAZ** 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.**-----

- - - La señora **KAREN SARAI LÓPEZ DÍAZ** 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. -----

- - - La señora **KAREN SARAI LÓPEZ DÍAZ** expresamente autoriza que todas las cantidades que entregue sean depositadas a la cuenta de la que es titular “**MEXIHOME**” **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 **TRECE DE DICIEMBRE 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

manejador

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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 en las fechas establecidas 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 por lo tanto, en estos supuestos “LA PROMITENTE VENDEDORA” PODRÁ DE INMEDIATO Y SIN NECESIDAD DE TENER EL CONSENTIMIENTO DE “LA PROMITENTE COMPRADORA” CELEBRAR CUALQUIER TIPO DE CONTRATO CON CUALQUIER TERCERO CUYO OBJETO SEAN LOS INMUEBLES OBJETO DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA PROMETIDOS 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.-----

- - - Independientemente de lo establecido en la presente cláusula, en caso de cualquier incumplimiento de “LA PROMITENTE COMPRADORA”, “LA PROMITENTE VENDEDORA”, podrá optar por únicamente aplicar como pena convencional el CINCUENTA POR CIENTO de las cantidades entregadas en garantía al momento del incumplimiento, lo cual deberá constar por escrito, lo anterior sin perjuicio de que el presente contrato quedará rescindido sin necesidad de declaración judicial o notificación alguna y por lo tanto, “LA PROMITENTE VENDEDORA” PODRÁ DE INMEDIATO Y SIN NECESIDAD DE TENER EL CONSENTIMIENTO DE “LA PROMITENTE COMPRADORA” CELEBRAR CUALQUIER TIPO DE CONTRATO CON CUALQUIER TERCERO CUYO OBJETO SEAN LOS INMUEBLES OBJETO DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA PROMETIDOS. -----

- - - “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 90” 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 TRECE DE DICIEMBRE 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. -----

- - - "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

revisar

[Handwritten signature]



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. -----

- - - 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 propiedad y condominio correspondiente, a partir de la fecha de la celebración de los contratos de compraventa prometidos que es el día TRECE DE DICIEMBRE 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 Natta", 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

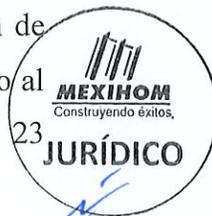
que alguno de dichos accesorios tenga algún defecto de fábrica, diseño o en su funcionamiento, los cuales se mencionan de manera enunciativa más no limitativa, se deberá hacer válida la garantía directamente con el proveedor, para tales efectos “LA PROMITENTE VENDEDORA” se obliga en este acto a entregar 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” coadyuvará 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.**- El señor **ALEJANDRO YAHIR LÓPEZ MIRANDA** se constituye en este acto como **OBLIGADO SOLIDARIO** 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



[Handwritten signature]

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 **KAREN SARAI LÓPEZ DÍAZ** y **ALEJANDRO YAHIR LÓPEZ MIRANDA** el ubicado Calle Piñanona, número cuarenta y cuatro, Torre B, Interior doscientos uno, colonia Miguel Hidalgo Cuarta Sección, Alcaldía Tlalpan, código postal catorce mil doscientos cincuenta. -----

- - - **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**”. -----

comprador

- - - **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.-----

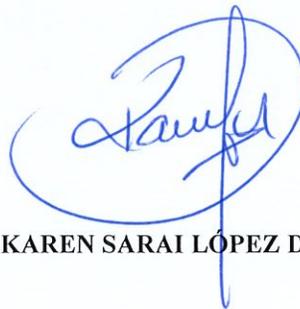
- - - Las partes manifiestan haber leído en su integridad el presente contrato, que consta de veinticinco páginas útiles, estar conformes con su contenido, valor y fuerza legal, en virtud de haber sido asesorados para tal efecto y lo firman por **duplicado en la Ciudad de México el día catorce de octubre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

“LA PROMITENTE VENDEDORA”

“LA PROMITENTE COMPRADORA”



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



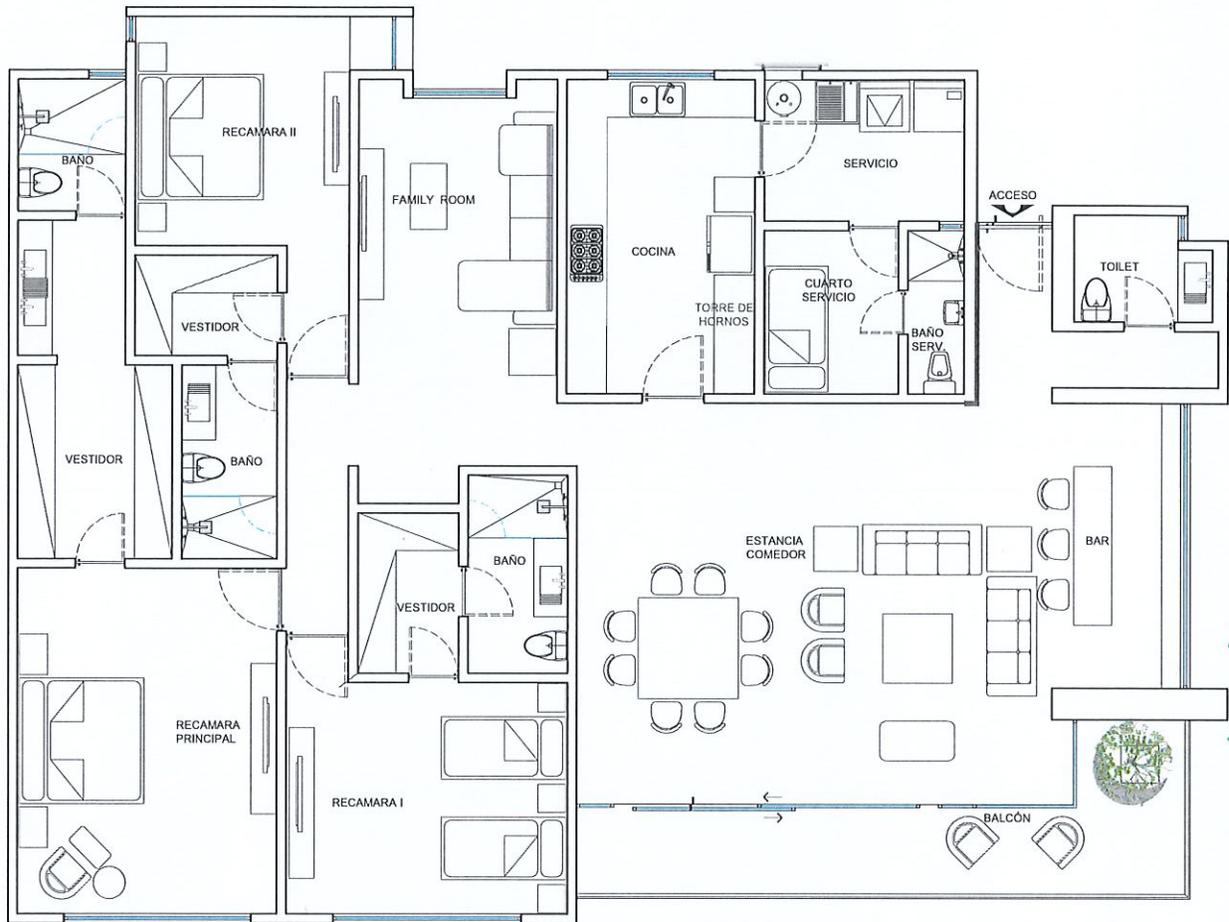
SRA. KAREN SARAI LÓPEZ DÍAZ

“EL OBLIGADO SOLIDARIO”



SR. ALEJANDRO YAHIR LÓPEZ MIRANDA





Handwritten signature in green ink.

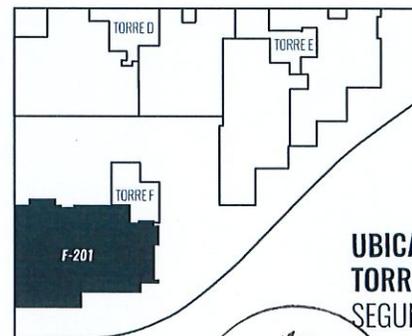
Handwritten signature in blue ink.

COBALTO 104

LOMAS DEL PEDREGAL DEPARTAMENTO F-201

ESPECIFICACIONES

-  235 M²
-  3 RECÁMARAS
-  FAMILY ROOM
-  BALCÓN
-  3 BAÑOS Y MEDIO
-  CUARTO DE LAVADO Y SERVICIO COMPLETO
-  3 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
-  BODEGA



UBICACIÓN EN TORRE:
SEGUNDO NIVEL



Handwritten signature in blue ink.

ANEXO 1

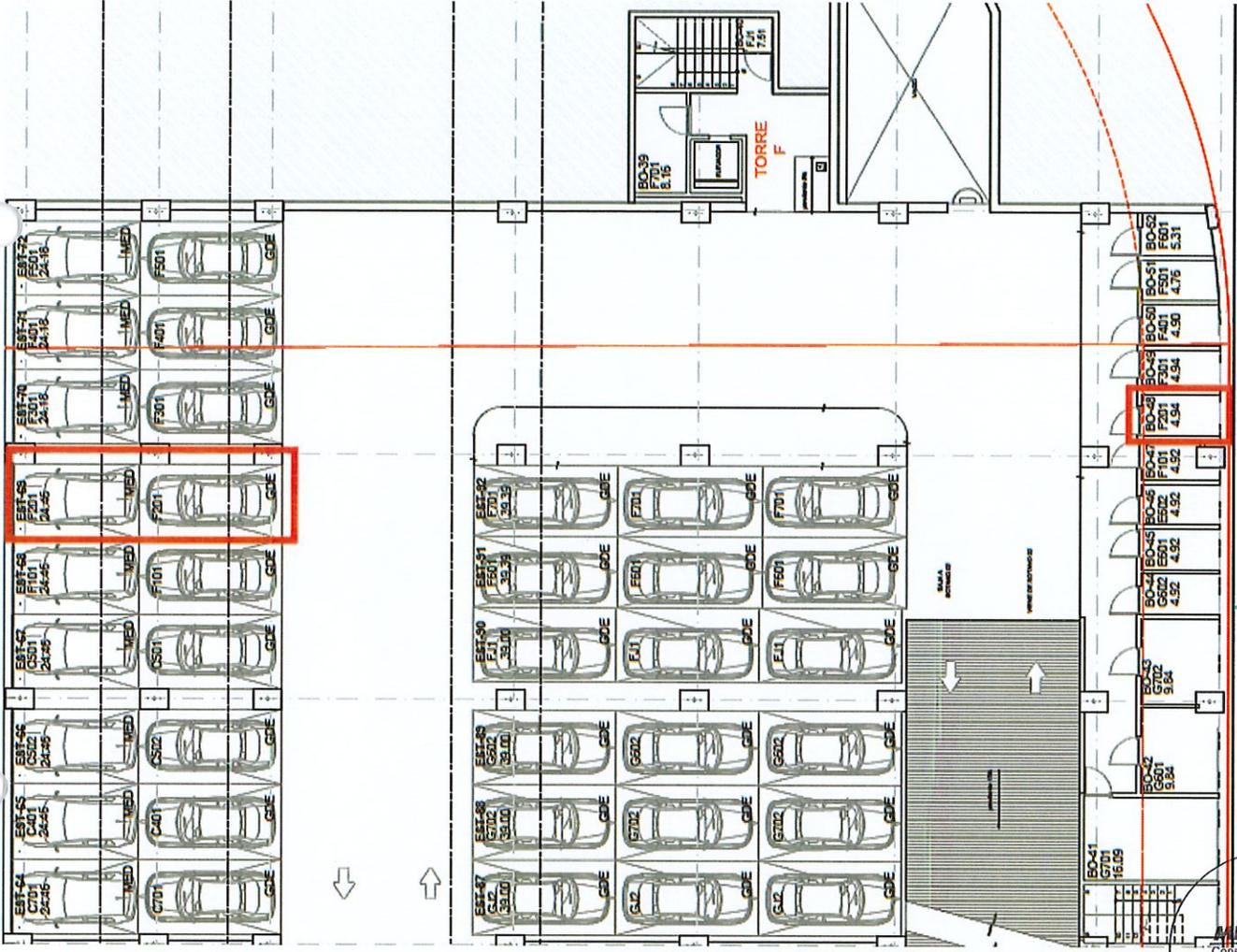
1. Pintura Vinílica línea Vinimex para plafones y muros, marca COMEX, o similar.
2. Pasta texturizada en muros.
3. Piso de madera de Ingeniería de Tzalam de 5", o similar.
4. Cocina equipada con parrilla de gas y horno de gas marca IO MABE, campana, tarja y mezcladora marca TEKA, cubierta de granito 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.

Atmeyer

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



MEXIHOM
 Construyendo éxitos.
JURÍDICO

Lampara

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]