

DATOS PARA CONTRATO	
DATOS DEL INMUEBLE	
DESARROLLO:	Cobalto 104
INMUEBLE:	EJ1
FECHA DE ELABORACIÓN:	
MONTO DE VENTA:	\$9,950,000
MEDIDAS EN M2:	
ÁREA PRIVATIVA:	
CONSTRUCCIÓN:	
TERRAZA/BALCÓN:	
VALORES POR UNIDAD:	
DEPARTAMENTO:	EJ1
ESTACIONAMIENTO(S):	EST-26 (C-94)
BODEGA (S):	BO-16 (C-94)
ADICIONALES:	

DATOS DEL CLIENTE	
NOMBRE DEL COMPRADOR:	Margarita Elena Bustamante Abed
RAZÓN SOCIAL:	Margarita Elena Bustamante Abed
RFC:	BUAM7007232L3
OCUPACIÓN:	Empresaria
TELÉFONO (TRABAJO,CASA):	n/a
CELULAR:	55 3030 0643
CORREO:	Meba@nakmar.com
CURP:	BUAM700723MDFSBR03
ESTADO CIVIL:	Soltera

DIRECCIÓN DEL COMPRADOR:	
CALLE Y NÚMERO:	Calle Cerro de la Luz #94
COLONIA:	Romero de Terreros
DELEGACIÓN:	Coyoacán
C.P.:	04310

OBLIGADO SOLIDARIO	
NOMBRE DE OBLIGADO SOLIDARIO:	n/a
DIRECCIÓN DE OBLIGADO SOLIDARIO:	n/a
RFC:	n/a
OCUPACIÓN:	n/a
CURP:	n/a
ESTADO CIVIL:	n/a

**FORMA DE PAGO (CONTRATO)**

FECHA	MONTO	FORMA DE PAGO	FECHA	MONTO
01/12/2023	\$100,000	Transferencia		
23/12/2023	\$450,000	Transferencia		
23/12/2023	\$450,000	Transferencia		
10/01/2024	\$500,000	Transferencia		
11/01/2024	\$500,000	Transferencia		
31/01/2024	\$500,000			
29/02/2024	\$1,500,000			
31/03/2024	\$1,000,000			
30/04/2024	\$1,000,000			
31/05/2024	\$1,000,000			
30/06/2024	\$2,950,000			
			<b>TOTAL</b>	

INFORMACIÓN VENTAS	
ASESOR MEXIHOME:	Karina Rodríguez Gil
ASESOR EXTERNO:	n/a
EMBAJADOR:	n/a
GTE. DE PROYECTO:	n/a
GTE.DE ESTRATEGIA:	Rodrigo Espriu
TELEMARKETING/MARKE	Estephania
TING:	Glez./Jorge Cepeda

EN VENTA EXTERNA DATOS FISCALES (INMOBILIARIA O ASESOR INDEPENDIENTE)

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:	n/a
DOMICILIO FISCAL:	n/a
RFC:	n/a
PERSONA DE CONTACTO:	n/a

VENTA EXTERNA REGIMEN FISCAL:	FACTURA	HONORARIOS	COMISIONISTA
-------------------------------	---------	------------	--------------

AUTORIZADO POR:  
**HUMBERTO ARROYO LAMBAER**  
 DIRECTOR COMERCIAL

**COBALTO 104**

UNA VIDA DE **ALTO NIVEL**

**-CONTRATO DE PROMESA  
DE COMPRAVENTA-**

**DEPARTAMENTO EJ-1**

CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, MEXIHOM, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, A LA QUE, EN LO SUCESIVO, SE LE DENOMINARÁ "LA PROMITENTE VENDEDORA", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR JUAN GUILLERMO CRUZ PINTO Y, POR LA OTRA PARTE, LA SEÑORA MARGARITA ELENA BUSTAMANTE ABED, A QUIEN, EN LO SUCESIVO, SE LE DENOMINARÁ COMO "EL PROMITENTE COMPRADOR", SUJETÁNDOSE LOS OTORGANTES AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLAN: -----

----- DECLARACIONES -----

--- A) LA PROMITENTE VENDEDORA, a través de su representante legal declara: -----

---I. Con fecha diecinueve de enero de dos mil seis, se constituyó legalmente en una sociedad mercantil conforme a las leyes de la República Mexicana, según lo acredita con el testimonio de la escritura pública número setenta y ocho mil ochocientos cinco, otorgada ante la fe del Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo, titular de la Notaría Pública número veintitrés de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con el folio mercantil número trescientos cuarenta y cinco mil novecientos ocho. -----

---II. Su representante cuenta con todas las facultades necesarias para la firma del presente contrato y acredita su personalidad con el instrumento notarial número treinta y cinco mil novecientos noventa y cuatro, de fecha seis de junio de dos mil veintidós, pasado ante la fe del Lic. Gustavo Jiménez Ortiz, titular de la Notaría Pública número ciento sesenta y seis de la Ciudad de México. Manifestando, además, que dicha personalidad no le ha sido revocada o modificada y que su representada es capaz para otorgar el presente contrato. Asimismo, se identifica con credencial para votar con número de folio IDMEX2253386957, expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral, misma que se agrega al presente instrumento como Anexo 1. -----

---III. Tener Registro Federal de Contribuyentes MEX060119865. -----

---IV. En fecha dieciséis de marzo de dos mil diecisiete, adquirió el inmueble ubicado en Avenida Cobalto número ciento cuatro, Colonia Lomas del Pedregal Framboyanes, Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, C.P. 14150. -----

---V. Con fecha doce de noviembre de dos mil veinte, obtuvo de la Alcaldía Tlalpan el Registro de Manifestación de Construcción con número de folio RG/TL 1119-5-20, para llevar a cabo un proyecto de obra nueva sobre el predio identificado con el número 104 de la Avenida Cobalto, Colonia lomas del Pedregal Framboyanes, Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, C.P. 14150. -----



---VI. Asimismo, mediante escritura número ciento cincuenta y siete mil ochocientos cincuenta y uno, de fecha nueve de septiembre de dos mil veintiuno, constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio respecto del conjunto habitacional comercialmente conocido como "COBALTO 104", mismo que está integrado por cuarenta departamentos, cuarenta y un cajones de estacionamiento y cincuenta y seis bodegas, dentro de las cuales se encuentran las unidades privativas objeto del contrato de compraventa prometido y que consisten en el departamento E-J1 (E guion J uno) y la Bodega BO-16 (BO guion dieciséis), así como el estacionamiento EST-26 (EST guion veintiséis), el cual se ubica dentro del conjunto identificado como Cobalto 94, con la descripción, superficies, medidas, colindancias e indiviso siguientes: -----

---Departamento E-J1: -----

---El departamento E-J1 ubicado en el nivel jardín, tiene una superficie de 189.41 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: -----

Al norte: en 7.07 metros con circulación peatonal, área común;-----

Al este: en 2.56 metros con circulación peatonal, área común;-----

Al norte: en 1.79 metros con circulación peatonal, área común;-----

Al este: en 2.15 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre E, área común;-----

Al norte: en 9.57 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre E, área común;-----

Al este: en 7.50 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre E, área común;-----

Al sur: en 0.45 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre E, área común;-----

Al este: en 1.10 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre E, área común;-----

Al sur: en 0.09 metros con el departamento E-J2, área privativa;-----

Al este: en 0.17 metros con el departamento E-J2, área privativa;-----

Al sur: en 1.13 metros con el departamento E-J2, área privativa;-----

Al este: en 0.60 metros con el departamento E-J2, área privativa;-----

Al sur: en 1.80 metros con el departamento E-J2, área privativa;-----

Al oeste: en 2.25 metros con el departamento E-J2, área privativa;-----

Al sur: en 7.51 metros con el departamento E-J2, área privativa;-----



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a vertical line and a small flourish at the top.

Al este: en 1.46 metros con el departamento E-J2, área privativa; -----  
Al sur: en 4.90 metros con el departamento E-J2, área privativa; -----  
Al suroeste: en 6.79 metros con Avenida Cobalto;-----  
Al noroeste: en 2.25 metros con circulación peatonal, área común;-----  
Al oeste: en 4.28 metros con circulación peatonal, área común;-----  
Al norte: en 0.59 metros con circulación peatonal, área común;-----  
Al oeste: en 2.56 metros con circulación peatonal, área común.-----

---La distribución de los espacios en el departamento es la siguiente:-----  
Estancia, comedor con terraza, medio baño, patio interior, cocina, cuarto de lavado,  
recámara principal con vestidor y baño, recámara 1 con baño y terraza común a las 2  
recámaras.-----

---Al departamento E-J1 le corresponde un porcentaje de indiviso sobre las áreas  
comunes del condominio de 2.07%.-----

---**Estacionamiento EST-26:**-----

---El lugar de estacionamiento EST-26 tiene un área de 39.00 metros cuadrados y  
capacidad para 3 vehículos con las siguientes medidas y colindancias:-----

Al norte en 15.00 metros con lugar de estacionamiento EST-25, 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-26 le corresponde un porcentaje de indiviso sobre  
las áreas comunes del condominio de 0.42%.-----

---**Bodega BO-16:**-----

---La bodega BO-16, ubicada en el nivel terraza, tiene una superficie de 6.91 metros  
cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:-----

Al norte: en 3.30 metros con bodega número BO-15, área privativa; -----  
Al este: en 2.09 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre E, área  
común;-----  
Al sur: en 3.30 metros con terreno natural; -----  
Al oeste: en dos tramos; el primero en 0.30 metros con estructura del edificio, área común  
y el segundo en 1.79 metros con lugar de estacionamiento número EST-36, área privativa.

A la bodega BO-16 le corresponde un porcentaje de indiviso sobre las áreas comunes del  
condominio de 0.08%.-----



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by a cursive flourish.

--- Para mayor claridad entre las partes respecto de la ubicación de las unidades privativas objeto del contrato de compraventa prometido, se agrega al presente instrumento el plano de ubicación de cada una de ellas, el cual se identifica como Anexo 2. Asimismo, se agrega un listado de acabados, mismo que se identifica como Anexo 3. -----

--- VII.- 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, se hizo constar el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebró 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 E-J1 (E guion J uno), el estacionamiento EST-26 (EST guion veintiséis), y la Bodega BO-16 (BO guion dieciséis).-----

--- VIII.- LA PROMITENTE VENDEDORA, manifiesta bajo protesta de decir verdad que, los inmuebles identificados como departamento E-J1 (E guion J uno), el estacionamiento EST-26 (EST guion veintiséis), y la Bodega BO-16 (BO guion dieciséis), se encuentran libres de todo gravamen o limitación de dominio, con excepción del relacionado en la declaración séptima que antecede, el cual será cancelado en el momento de la celebración de la escritura en la que se formalicen los contratos de compraventa. -----

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

1) El Departamento E-J1: 474-440-14-003-3. -----

2) El Estacionamiento EST-26: 474-440-13-057-0.-----

3) La Bodega BO-16: 474-440-14-050-4.-----

--- B) EL PROMITENTE COMPRADOR DECLARA:-----

--- I.- Que conoce la ubicación, características, acabados, sistema de construcción, especificaciones del conjunto y de las unidades privativas descritas en la declaración sexta, del inciso A, del presente contrato, por lo que es su voluntad formalizar el presente contrato de promesa de 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. -----



--- III. Declara por sus generales ser mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veintitrés de julio de mil novecientos setenta, con domicilio en calle Cerro la Luz número 94, Colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, C.P. 04310, ocupación empresaria.-----

--- Con Clave Única de Registro de Población número BUAM700723MDFSBR03 y Registro Federal de Contribuyentes BUAM7007232L3.-----

--- IV.- Su estado civil es Soltera.-----

--- V.- Se identifica con Credencial para Votar con número de folio IDMEX1639999930, expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral, misma que se agrega en fotocopia al presente contrato como Anexo 4.-----

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

-----CLÁUSULAS-----

--- PRIMERA. - MEXIHOM, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por JUAN GUILLERMO CRUZ PINTO, en su calidad de Apoderado y, la señora MARGARITA ELENA BUSTAMANTE ABED, PROMETEN Y SE OBLIGAN a formalizar ante Notario Público, a más tardar el día TREINTA DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO, un contrato de compraventa respecto de los inmuebles identificados como departamento E-J1 (E guion J uno), el estacionamiento EST-26 (EST guion veintiséis), y la Bodega BO-16 (BO guion dieciséis) y elementos comunes que les corresponden, pertenecientes al inmueble sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en Avenida Cobalto número ciento cuatro, Colonia Lomas del Pedregal Framboyanes, Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, con las superficies, descripción, medidas y colindancias especificadas en la declaración sexta, del inciso A, del presente contrato.-----

--- SEGUNDA. - El precio total que de común acuerdo fijan las partes para la celebración del contrato de compraventa prometido será la cantidad de \$9,950,000.00 (NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL), precio que se obliga a pagar EL PROMITENTE COMPRADOR, a más tardar el día TREINTA DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO.-----

--- Las partes acuerdan que el precio unitario de cada unidad privativa está incluido en el monto a que hace referencia la presente cláusula y deberá ser pagado en la fecha establecida. Asimismo, las partes acuerdan que, al momento de la firma del contrato de compraventa prometido, se establecerá el monto correspondiente a cada unidad privativa de conformidad con el avalúo que realice el perito correspondiente.-----



Handwritten signatures in blue ink.

- - - De igual forma, las partes acuerdan que, en caso de que no se pueda obtener una valuación que, de la cantidad total del precio pactado, la presente operación se podrá rescindir de manera automática sin penalización para ninguna de las partes y, LA PROMITENTE VENDEDORA, deberá regresar en un plazo no mayor a tres días hábiles las cantidades entregadas por la señora MARGARITA ELENA BUSTAMANTE ABED. -----

- - - TERCERA. - En este acto, la señora MARGARITA ELENA BUSTAMANTE ABED entrega la cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), para garantizar el cumplimiento de la obligación acordada en la cláusula primera del presente contrato; cantidad por la cual, el presente documento sirve como el recibo más eficaz que en derecho proceda. -----

- - - Asimismo, se hace constar que, con fecha primero de diciembre dos mil veintitrés, la señora MARGARITA ELENA BUSTAMANTE ABED entregó la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), como apartado y para efecto de garantizar el cumplimiento de las obligación acordada en la cláusula primera del presente contrato, cantidad por la cual, el presente documento sirve como el recibo más eficaz que en derecho proceda. -----

- - - También, en este acto se hace constar que, con fecha veintitrés de diciembre dos mil veintitrés, la señora MARGARITA ELENA BUSTAMANTE ABED depositó la cantidad de \$900,000.00 (NOVECIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), como apartado y para efecto de garantizar el cumplimiento de las obligación acordada en la cláusula primera del presente contrato, cantidad por la cual, el presente documento sirve como el recibo más eficaz que en derecho proceda. -----

- - - Asimismo, en este acto se hace constar que, con fecha diez de enero dos mil veinticuatro, la señora MARGARITA ELENA BUSTAMANTE ABED depositó la cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), como apartado y para efecto de garantizar el cumplimiento de las obligación acordada en la cláusula primera del presente contrato, cantidad por la cual, el presente documento sirve como el recibo más eficaz que en derecho proceda. -----

- - - De igual forma, la señora MARGARITA ELENA BUSTAMANTE ABED, se obliga a realizar los depósitos que a continuación se detallan: -----

1. La cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N), a más tardar el día treinta y uno de enero de dos mil veinticuatro. -----



2. La cantidad de \$1,500,000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N), a más tardar el día veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro. -----
3. La cantidad de \$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE PESOS 00/100 M.N), a más tardar el día treinta y uno de marzo de dos mil veinticuatro. -----
4. La cantidad de \$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE PESOS 00/100 M.N), a más tardar el día treinta de abril de dos mil veinticuatro. -----
5. La cantidad de \$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE PESOS 00/100 M.N), a más tardar el día treinta y uno de mayo de dos mil veinticuatro. -----

- - - Únicamente por acuerdo que las partes establezcan por escrito, las cantidades indicadas anteriormente podrán, en su caso, aplicarse el día de la celebración del contrato de compraventa como pago de una parte del precio. En este caso, la señora MARGARITA ELENA BUSTAMANTE ABED se obliga a entregar la cantidad restante de **\$2,950,000.00 (DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N)**, el día treinta de junio de dos mil veinticuatro.-----

---Las cantidades mencionadas podrán depositarse en la cuenta bancaria a nombre de la PROMITENTE VENDEDORA, misma que se señala en el documento adjunto identificado como Anexo 6.-----

--- En caso de que las cantidades entregadas no se apliquen como pago del precio, estas se devolverán en la fecha de la celebración del contrato de compraventa, sin que hayan causado intereses y, EL PROMITENTE COMPRADOR, pagará el precio total pactado en la Cláusula Segunda del presente contrato.-----

--- En caso de mora en la entrega de cualquiera de las cantidades referidas en la presente cláusula, la señora MARGARITA ELENA BUSTAMANTE ABED 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, calculando 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, rescindir el presente contrato, aplicándosele, además, al PROMITENTE COMPRADOR, la pena convencional establecida en la cláusula quinta del presente contrato.-----



- - - La señora MARGARITA ELENA BUSTAMANTE ABED 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 MARGARITA ELENA BUSTAMANTE ABED manifiesta que los recursos que entrega 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 MARGARITA ELENA BUSTAMANTE ABED expresamente autoriza que todas las cantidades que entregue sean depositadas a la cuenta bancaria de MEXIHOM, Sociedad Anónima de Capital Variable. -----

- - - CUARTA. - Las partes acuerdan que la posesión física de las unidades privativas objeto del contrato de compraventa prometido, se entregará el día TREINTA DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO, lo que se realizará única y exclusivamente si se encuentra pagado en su totalidad el precio pactado. -----

- - - 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 del contrato de compraventa, el pago del precio, la entrega de cualquiera de las cantidades señaladas para garantizar la obligación pactada o la entrega de la posesión, 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 del PROMITENTE COMPRADOR, este 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, EL PROMITENTE COMPRADOR, 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 enajenen las unidades privativas 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 al PROMITENTE COMPRADOR, una PENA CONVENCIONAL por la cantidad equivalente al 10% (DIEZ POR CIENTO) de la cantidad entregada como garantía. -----

- - - 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 las unidades privativas 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. - LA PROMITENTE VENDEDORA se obligará en el contrato de compraventa respectivo al saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley y, se obligará a sacar a paz y a salvo al PROMITENTE COMPRADOR de cualquier adeudo u obligación generado con anterioridad a la fecha del contrato de compraventa que se otorgará -----

- - - SÉPTIMA. - LA PROMITENTE VENDEDORA, en el contrato de compraventa, garantizará los inmuebles por defectos o vicios ocultos que la construcción pudiera tener, por un plazo de UN AÑO contado a partir de la fecha de entrega de las unidades privativas. -----

- - - OCTAVA.-. Los contratos de compraventa se otorgarán en escritura pública ante el notario que designe LA PROMITENTE VENDEDORA, siempre atendiendo a la eficiencia en el tiempo de servicio, así como al gasto que deberá erogar EL PROMITENTE COMPRADOR por la escrituración, ya que en el caso de que presente una mejor 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 al PROMITENTE COMPRADOR. -----

- - - NOVENA. - EL PROMITENTE COMPRADOR 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 del contrato de compraventa que es el día TREINTA DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO, 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.-----

- - - EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar las cuotas correspondientes y suscribir los documentos necesarios para convertirse en socio de la persona moral denominada VECINOS LOMAS DEL PEDREGAL, SOCIEDAD CIVIL y a mantenerse como miembro activo de la misma durante todo el tiempo que sea propietario 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.-----

- - - No obstante, lo anterior, la obligación del pago de las cuotas de mantenimiento correspondientes, por parte del PROMITENTE COMPRADOR, 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. - EL PROMITENTE COMPRADOR, dentro de su cuota de mantenimiento, pagará 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 del contrato de compraventa prometido.-----

- - - DÉCIMA PRIMERA.- EL PROMITENTE COMPRADOR, se obligará en el contrato de compraventa prometido a instalar en el departamento 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 SEGUNDA. - Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás legislación aplicable, EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que el Aviso de Privacidad de LA PROMITENTE VENDEDORA le fue dado a conocer por su representante, mismo que manifiesta haber leído, entendido y acordado los términos expuestos en el mismo, por lo que otorga su consentimiento respecto del tratamiento de sus datos personales. -----

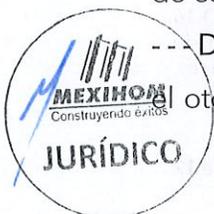
--- De igual manera, LA PROMITENTE VENDEDORA pone a su disposición el AVISO DE PRIVACIDAD en la página web <http://www.mexihom.com> y el correo electrónico [manell@mexihom.com](mailto:manell@mexihom.com) para efecto de ejercitar sus derechos "ARCO" (Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición).-----

--- DÉCIMA TERCERA. - Las notificaciones y avisos que LAS PARTES deban darse con relación a este Contrato, se harán por escrito y deberán ser enviadas en cualquiera de los medios que se señalan a continuación, dándose por totalmente válidas siempre y cuando LAS PARTES no hagan cambio o designación de otro medio o domicilio para tales efectos: LA PROMITENTE VENDEDORA, el domicilio ubicado en calle Vereda número 80, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, C.P. 01900 y el correo electrónico [manell@mexihom.com](mailto:manell@mexihom.com) -----

---EL PROMITENTE COMPRADOR el ubicado en calle Cerro la Luz número 94, Colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, C.P. 04310 y el correo electrónico [meba@nakmar.com](mailto:meba@nakmar.com) -----

---LAS PARTES se obligan a notificar por escrito a la otra cualquier cambio en el domicilio o correo electrónico que se indican anteriormente, conviniendo desde este momento que, será en los medios que mantengan vigentes en los términos antes indicados, los correspondientes para tener como válida cualquier notificación y/o aviso que deban darse de conformidad con lo estipulado en este Contrato.-----

--- DÉCIMA CUARTA. - Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se generen por otorgamiento de la escritura pública en que se formalice el contrato de compraventa



prometido, serán a cargo del PROMITENTE COMPRADOR, con excepción del impuesto sobre la renta por enajenación que será a cargo de la PROMITENTE VENDEDORA.-----

--- DÉCIMA QUINTA. - 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.-----

- - - DÉCIMA SEXTA. - 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 cualquier otro que pudiera corresponderles debido a sus domicilios presentes o futuros. -----

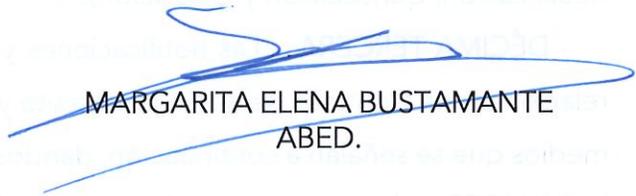
- - - Las partes manifiestan haber leído en su integridad el presente contrato que consta de doce páginas útiles, estar conformes con su contenido, valor y fuerza legal, en virtud de haber sido asesorados para tal efecto y lo firman por duplicado en la Ciudad de México, el día once de enero de dos mil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

PROMITENTE VENDEDORA



MEXIHOM, S.A. DE C.V.,  
REPRESENTADA POR  
JUAN GUILLERMO CRUZ PINTO.

PROMITENTE COMPRADOR



MARGARITA ELENA BUSTAMANTE  
ABED.



La presente foja forma parte integral del contrato privado de promesa de compraventa de fecha once de enero de dos mil veinticuatro, que celebran MEXIHOM, Sociedad Anónima de Capital Variable, en calidad de PROMITENTE VENDEDORA y, la señora MARGARITA ELENA BUSTAMANTE ABED, en calidad de PROMITENTE COMPRADOR, respecto del inmueble identificado como departamento E-J1 (E guion J uno), el estacionamiento EST-26 (EST guion veintiséis), y la Bodega BO-16 (BO guion dieciséis) y elementos comunes que les corresponden, pertenecientes al inmueble sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en Avenida Cobalto número ciento cuatro, Colonia Lomas del Pedregal Framboyanes, Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE  
CRUZ  
PINTO  
JUAN GUILLERMO

SEXO H



DOMICILIO  
C HACIENDA DE SALAICES 81  
FRACC VILLA QUIETUD 04860  
COYOACAN, CDMX

CLAVE DE ELECTOR CRPNJN72033109H600

CURP AÑO DE REGISTRO  
CUPJ720331HDFRNN02 1991 02

FECHA DE NACIMIENTO SECCIÓN VIGENCIA  
31/03/1972 0666 2022 - 2032

ELECCIONES FEDERALES LOCALS ESTATALES

INE






AL08490

*Juan Guillermo Cruz Pinto*  
EDUARDO JUAREZ ROSA  
SECRETARIO EJECUTIVO DEL  
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2253386957<<0666062588493  
7203316H3212312MEX<02<<02903<5  
CRUZ<PINTO<<JUAN<GUILLERMO<<<<

*Juan Guillermo Cruz Pinto*

*Juan Guillermo Cruz Pinto*



MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE  
BUSTAMANTE  
ABED  
MARGARITA ELENA  
DOMICILIO  
COL. ROMERO DE TERREROS 04310  
COYOACAN, CDMX  
CLAVE DE ELECTOR: BSABMR70072309M900  
CURP: BUAM700723MDFSBRO3 AÑO DE REGISTRO: 1991 07  
ESTADO: 09 MUNICIPIO: 003 SECCIÓN: 0726  
LOCALIDAD: 0001 EMISIÓN: 2017 VIGENCIA: 2027

FECHA DE NACIMIENTO  
23/07/1970  
SEXO: M




INE

IDMEX1639999930<<0726032006070  
7007237M2712310MEX<07<<33521<2  
BUSTAMANTE<ABED<<MARGARITA<ELE





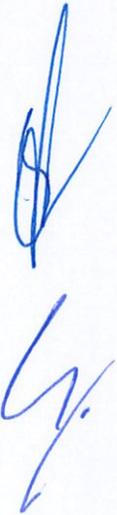


*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**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 GE PROFILE, 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 Inter ceramic, 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.

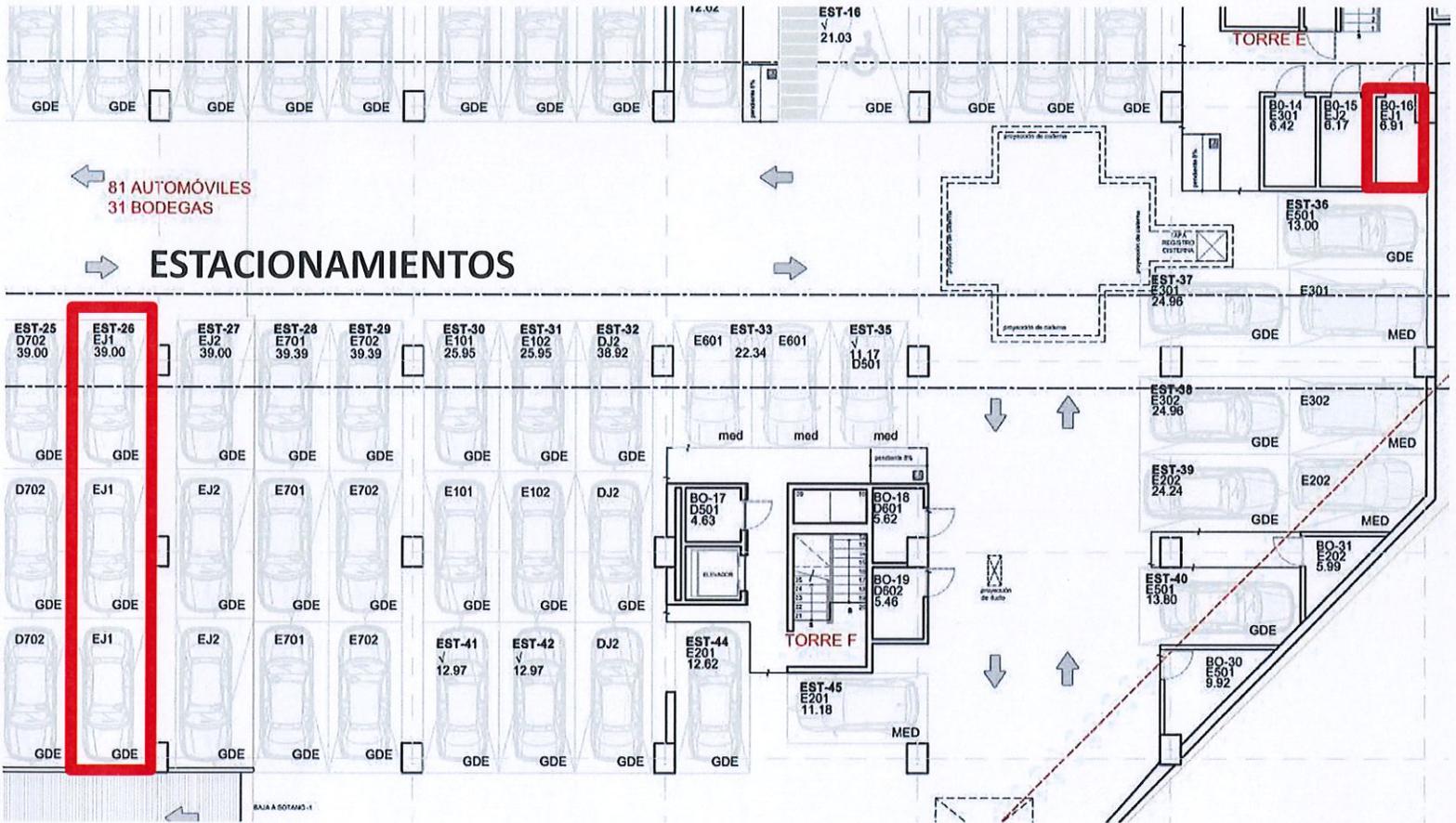


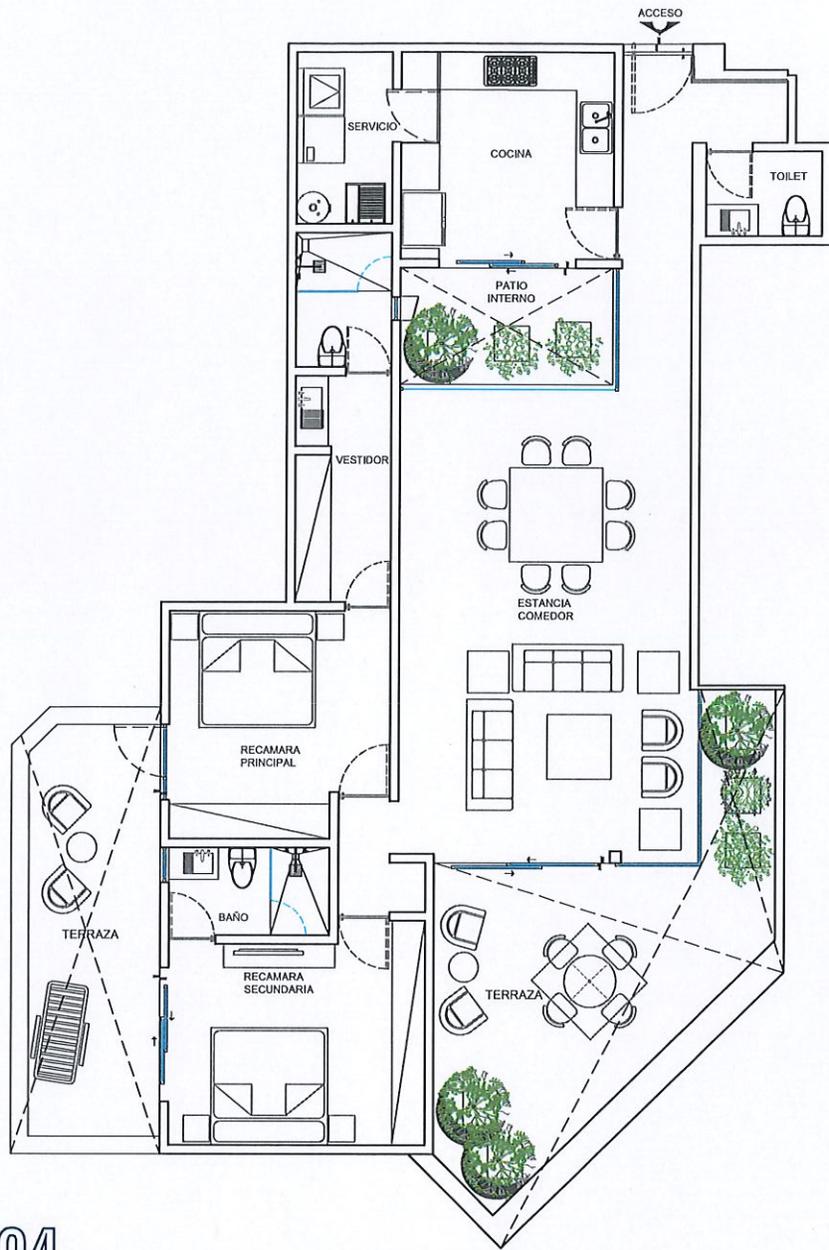
## DEPARTAMENTO EJ-1

### ESTACIONAMIENTOS Y BODEGA

UBICACIÓN: NIVEL TERRAZA

### BODEGA



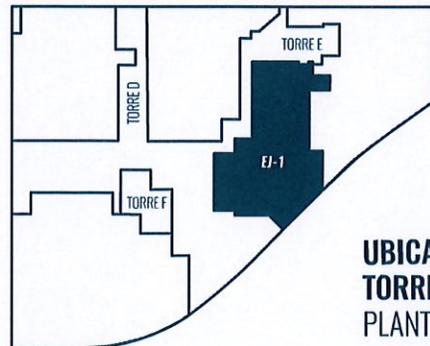


# COBALTO 104

LOMAS DEL PEDREGAL DEPARTAMENTO EJ-1

## ESPECIFICACIONES

-  132 M<sup>2</sup>
-  2 RECÁMARAS
-  TERRAZA DE 59 M<sup>2</sup>
-  2 BAÑOS Y MEDIO
-  CUARTO DE LAVADO
-  3 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
-  BODEGA



**UBICACIÓN EN TORRE:**  
PLANTA BAJA

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*