

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 JOSÉ HUMBERTO ARROYO LAMBAER Y, POR LA OTRA PARTE, LA SEÑORITA LILIANA CRUZ LEÓN, A QUIEN, EN LO SUCESIVO, SE LES DENOMINARÁ COMO "LA PROMITENTE COMPRADORA", 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 ciento cuarenta y ocho mil cuatrocientos setenta y cinco, de fecha nueve de julio de dos mil veinte, pasado ante la fe del Lic. Eduardo Garduño García Villalobos, titular de la Notaría Pública número ciento treinta y cinco 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 IDMEX1267283391, 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 privadas objeto del contrato de compraventa prometido y que consisten en el departamento D-102 (D guion ciento dos), el estacionamiento EST-33 (EST guion treinta y tres) y la Bodega BO-02 (BO guion cero dos), con la descripción, superficies, medidas, colindancias e indiviso siguientes:---

---Departamento D-102:-----

---El departamento D-102 ubicado en el primer nivel, tiene un área privativa total de 148.91 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: -----

Al norte: en 7.37 metros con el departamento D-101, área privativa; -----

Al oeste: en 0.25 metros con el departamento D-101, área privativa; -----

Al norte: en dos tramos; el primero en 0.07 metros con el departamento D-101, área privativa y el segundo en 2.00 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre D, área común; -----

Al este: en 2.85 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre D, área común;-----

Al norte: en 4.77 metros con vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre D, área común;-----

Al este: en 3.04 metros con vacío a terreno natural, área común;-----

Al sur: en 1.61 metros con vacío a terraza del departamento D-J2, área común; -----

Al este: en 1.74 metros con vacío a terraza del departamento D-J2, área común;-----

Al norte: en 1.61 metros con vacío a terraza del departamento D-J2, área común;-----

Al este: en 5.24 metros con vacío a terreno natural, área común;-----

Al sur: en dos tramos, el primero en 3.33 metros con vacío a terraza del departamento D-J2, área común y el segundo en 0.63 metros con vacío a vestíbulo con cubo de escaleras y elevadores Torre D del nivel jardín, área común;-----

Al oeste: en 1.56 metros con el departamento E-101, área privativa; -----

Al sur: en 10.26 metros con el departamento E-101, área privativa; -----

Al oeste: en dos tramos, el primero en 1.99 metros con vacío a circulación peatonal, área común y el segundo en 9.07 metros con vacío a terraza del departamento DJ2, área



privativa.-----

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

Estancia, comedor, medio baño, family room, cocina, cuarto de lavado, baño de servicio, recámara principal con vestidor y baño y recámara 1 con baño.-----

---Al departamento D-102 le corresponde un porcentaje de indiviso sobre las áreas comunes del condominio de 1.63%.-----

---Estacionamiento EST-33:-----

--- El lugar de estacionamiento EST-33, se ubica en el nivel terraza y tiene una superficie de 22.34 metros cuadrados con espacio para un vehículo, sus medidas y colindancias son las siguientes: -----

Al norte: en 4.25 metros con circulación peatonal y vehicular, área común;-----

Al este: en 5.27 metros con circulación peatonal y vehicular, área común;-----

Al sur: en 4.25 metros con lugar de estacionamiento número EST-35, área privativa;-----

Al oeste: en 5.27 metros con cubo de escaleras y elevadores Torre F, área común.-----

---Al lugar de estacionamiento EST-33 le corresponde un porcentaje de indiviso sobre las áreas comunes del condominio de 0.24%.-----

---Bodega BO-02:-----

La bodega BO-02 ubicada en el nivel terraza tiene un área de 6.81 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: -----

Al norte en 3.34 metros con bodega 80-01, área privativa;-----

Al este en 2.04 metros con predio privado;-----

Al sur en 3.34 metros con bodega 80-03, área privativa;-----

Al oeste en 2.04 metros con circulación peatonal, área común.-----

---A la bodega BO-02 le corresponde un porcentaje de indiviso sobre las áreas comunes del condominio de 0.07%.-----

--- Para mayor claridad entre las partes respecto de la ubicación de las unidades privadas 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 D-102 (D guion ciento dos) y el estacionamiento EST-33 (EST guion treinta y tres). -----

--- VIII.- LA PROMITENTE VENDEDORA, manifiesta bajo protesta de decir verdad que, los inmuebles identificados como departamento D-102 (D guion ciento dos), el estacionamiento EST-33 (EST guion treinta y tres) y la Bodega BO-02 (BO guion cero dos), 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 D-102: 474-440-14-007-4.-----
- 2) El Estacionamiento EST-33: 474-440-14-112-2.-----
- 3) La Bodega BO-02: 474-440-13-034-9.-----

--- B) LA PROMITENTE COMPRADORA, SEÑORITA LILIANA CRUZ LEÓN, 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, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veintiocho de mayo de mil novecientos ochenta y tres, con domicilio en calle Oyamel número tres, Colonia Infonavit Iztacalco, Alcaldía Iztacalco, Ciudad de México, C.P. 08900, ocupación empresaria.-----

--- Con Clave Única de Registro de Población número CULL830528MDFRNL06 y Registro Federal de Contribuyentes CULL830528V69. -----

--- IV.- Se identifica con Credencial para Votar con número de folio IDMEX1693395824,



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 JOSÉ HUMBERTO ARROYO LAMBAER, en su calidad de Apoderado y la señorita LILIANA CRUZ LEÓN, PROMETEN Y SE OBLIGAN a formalizar ante Notario Público, a más tardar el día TREINTA Y UNO DE MAYO DE DOS MIL VEINTICUATRO, un contrato de compraventa respecto de los inmuebles identificados como departamento D-102 (D guion ciento dos), el estacionamiento EST-33 (EST guion treinta y tres) y la Bodega BO-02 (BO guion cero dos) y elementos comunes que les corresponden, pertenecientes a los inmuebles sujetos a Régimen de Propiedad en Condominio ubicados en Avenida Cobalto número noventa y cuatro y 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 \$10,200,00.00 (DIEZ MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL), precio que se obliga a liquidar la PROMITENTE COMPRADORA, a más tardar el día TREINTA Y UNO DE MAYO DE DOS MIL VEINTICUATRO. -----

--- 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 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. -----

--- TERCERA. - En este acto, la señorita LILIANA CRUZ LEÓN entrega la cantidad de \$3,000,000.00 (TRES MILLONES DE 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 once de marzo de dos mil veinticuatro la señorita LILIANA CRUZ LEÓN entregó la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de apartado de los inmuebles objeto del presente



contrato.-----

- - - 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 PROMITENTE COMPRADORA se obliga a entregar la cantidad restante de **\$7,100,000.00 (SIETE MILLONES CIENTO MIL PESOS 00/100 M.N)**, a más tardar el día **TREINTA Y UNO DE MAYO 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, LA PROMITENTE COMPRADORA pagará el precio total pactado en la Cláusula Segunda del presente contrato.-----

- - - La señorita LILIANA CRUZ LEÓN 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 señorita LILIANA CRUZ LEÓN 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 señorita LILIANA CRUZ LEÓN 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 a más tardar el día **TREINTA Y UNO DE MAYO 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 de la PROMITENTE COMPRADORA, esta 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. LA PROMITENTE VENDEDORA, deberá restituir el saldo sin intereses en un plazo máximo de treinta días 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 la totalidad del precio que se pactó para la celebración del contrato de compraventa. -----

- - - 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 un plazo máximo de treinta días 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 a la PROMITENTE COMPRADORA 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 número ciento sesenta y nueve de la Ciudad de México, Lic. Miguel Ángel Beltrán Lara, el cual es designado por la PROMITENTE COMPRADORA.-----

- - - NOVENA. - 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 del contrato de compraventa 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.-----

- - - DÉCIMA. - Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás legislación aplicable, ¡Error! Marcador no definido.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 otorgan 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 para efecto de ejercitar sus derechos "ARCO" (Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición).-----

- - - DÉCIMA PRIMERA. - 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 Moliere número trece, interior 1201, Colonia Polanco, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11540 y el correo electrónico manell@mexihom.com-----

---LA PROMITENTE COMPRADORA el ubicado en calle Oyamel número tres, Colonia Infonavit Iztacalco, Alcaldía Iztacalco, Ciudad de México, C.P. 08900 y el correo electrónico lili_1mil@hotmail.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 SEGUNDA. - Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se generen por el otorgamiento de la escritura pública en que se formalice el contrato de compraventa prometido, serán a cargo de los PROMITENTES COMPRADORES, con excepción del impuesto sobre la renta por enajenación que será a cargo de la PROMITENTE VENDEDORA. -----

- - - DÉCIMA TERCERA. - 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 CUARTA. - 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 nueve 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 diecisiete de mayo de dos mil veinticuatro. -----

PROMITENTE VENDEDORA

PROMITENTE COMPRADORA



MEXIHOM, S.A. de C.V.,
REPRESENTADA POR
JOSÉ HUMBERTO ARROYO LAMBAER.



LILIANA CRUZ LEÓN.

La presente foja forma parte integral del contrato privado de promesa de compraventa de fecha diecisiete de mayo de dos mil veinticuatro, que celebran MEXIHOM, Sociedad Anónima de Capital Variable, en calidad de PROMITENTE VENDEDORA, y la señorita Liliana Cruz León en calidad de PROMITENTE COMPRADORA, respecto del inmueble identificado como departamento D-102 (D guion ciento dos), el estacionamiento EST-33 (EST guion treinta y tres) y la Bodega BO-02 (BO guion cero dos) y elementos comunes que les corresponden, pertenecientes a los inmuebles sujetos a Régimen de Propiedad en Condominio ubicados en Avenida Cobalto número noventa y cuatro y número ciento cuatro, Colonia Lomas del Pedregal Framboyanes, Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México.



