

-----CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS A TÍTULO ONEROSO-----

EN LA POBLACIÓN DE SAN ANTONIO DE LA CAL, OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA, EN FECHA 4 DE JULIO DEL DOS MIL VEINTICINCO, COMPARECE EL C. OSCAR YAIR RODRIGUEZ RUIZ, POR SU PROPIO DERECHO, EN SU CALIDAD DE ("CEDENTE"), Y POR OTRA PARTE EL C. VICTOR ANTONIO MÉNDEZ PÉREZ, TAMBIÉN POR SU PROPIO DERECHO, EN SU CALIDAD DE ("CEDATARIO"); CON LA FINALIDAD DE LLEVAR A CABO EL PRESENTE CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS A TÍTULO ONEROSO SOBRE UNA FRACCIÓN DE TERRENO EJIDAL, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 80 Y 101 DE LA LEY AGRARIA; RESPECTO DE UNA FRACCIÓN DE TERRENO EJIDAL UBICADO EN PARAJE LA HUMEDAD, ANIMAS TRUJANO, OAXACA, CUYAS CARACTERÍSTICAS SE DETALLAN EN LA CESIÓN DE DERECHOS DE FECHA 4 DE JULIO DEL DOS MIL VENTICINCO, PASADA ANTE LOS INTEGRANTES DEL XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX, CONFORME A LAS SIGUIENTES: -----

-----DECLARACIONES-----

I) DECLARA EL CEDENTE:

A. SER PERSONA FÍSICA, MEXICANO, MAYOR DE EDAD, CON DOMICILIO PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO EL UBICADO EN AVENIDA SÍMBOLOS PATRIOS, NÚMERO 123, TERCERA SECCIÓN DE LAS MORAS, MUNICIPIO DE SAN ANTONIO DE LA CAL, OAXACA; IDENTIFICÁNDOSE CON SU CREDENCIAL DE ELECTOR, CON NÚMERO DE FOLIO 1632381844 EXPEDIDA POR EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, CON NÚMERO TELEFÓNICO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES EL 9511899298 Y CORREO ELECTRÓNICO JORAAGENDA@GMAIL.COM.

B. B. B. QUE CUENTA CON CAPACIDAD LEGAL PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO, AL IGUAL QUE CON LAS FACULTADES Y AUTORIZACIÓN SUFICIENTE PARA OBLIGARSE EN LOS TÉRMINOS DE ESTE, TAL COMO SE ACREDITA EN EL CONTRATO DE EXCLUSIVIDAD, PROMOCIÓN Y COMISIÓN POR LA VENTA DEL BIEN INMUEBLE DE FECHA 4 DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO, OTORGADO POR EL C. JORGE EMILIO ALAVEZ AGUILAR.

AL IGUAL QUE CON LAS FACULTADES Y AUTORIZACIÓN SUFICIENTE PARA OBLIGARSE EN LOS TÉRMINOS DE ESTE.

II) DECLARA EL CEDATARIO:

A. SER PERSONA FÍSICA, MEXICANO, MAYOR DE EDAD, CON DOMICILIO UBICADO JNOWNDBUAWNDOAWNDUAW; IDENTIFICÁNDOSE CON SU CREDENCIAL DE ELECTOR, CON NÚMERO DE FOLIO 5751516 EXPEDIDA POR EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, ORIGINARIO DE VILLA COAPA COYOACÁN, CIUDAD DE MÉXICO, ESTADO CIVIL SOLTERO, CON NÚMERO TELEFÓNICO 9515655268, DE OCUPACIÓN ESTUDIANTE Y CORREO ELECTRÓNICO 20161280@ITOAXACA.EDU.MX.

B. QUE CUENTA CON CAPACIDAD LEGAL PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO, AL IGUAL QUE CON LAS FACULTADES Y AUTORIZACIÓN SUFICIENTE PARA OBLIGARSE EN LOS TÉRMINOS DE ESTE.

C. ASIMISMO, CUENTA CON LOS MEDIOS SUFICIENTES PARA OBLIGARSE EN LOS TÉRMINOS DE ESTE CONTRATO, Y CONOCER EL BIEN INMUEBLE QUE SE DESCRIBE EN LA CLÁUSULA PRIMERA.

III.- DECLARAN LAS PARTES:

LAS PARTES DECLARAN:

A. ES SU VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO.

B. EL PRESENTE CONTRATO OBLIGA A LAS PARTES A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA.

C. QUE SE RECONOCEN MUTUAMENTE LA PERSONALIDAD Y CAPACIDAD JURÍDICA CON LA QUE COMPARECEN.

D. NO EXISTE NI MEDIA DOLO, MALA FE, ERROR, VIOLENCIA O CUALQUIER OTRO VICIO EN LA MANIFESTACIÓN DE LA VOLUNTAD.

E. EXPUESTO LO ANTERIOR, LAS PARTES MANIFIESTAN SU CONFORMIDAD EN LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE UNA FRACCIÓN DE TERRENO SUJETO AL RÉGIMEN EJIDAL UBICADO PARAJE LA HUMEDAD, ANIMAS TRUJANO, OAXACA, EL CUAL SE REGISTRARÁ AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

IV. CLÁUSULAS:

PRIMERA. - “EL CEDENTE” SE COMPROMETE A CEDER SUS DERECHOS SOBRE LA FRACCIÓN DE TERRENO EJIDAL IDENTIFICADO COMO, **EL LOTE #2 DOS** UBICADO PARAJE LA HUMEDAD, ANIMAS TRUJANO, OAXACA, A “EL CEDATARIO” EL LOTE A VENDER TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE MIDE: 20.0 METROS Y COLINDA CON CALLE.

AL SUR MIDE: 20.0 METROS Y COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.

AL ORIENTE MIDE: 6.0 METROS Y COLINDA CON ÁREA VERDE.

AL PONIENTE MIDE: 6.02 METROS Y COLINDA CON LOTE #3 (TRES).

SEGUNDA. - DEL PRECIO. - LAS PARTES CONVIENEN EN FIJAR COMO COMPENSACIÓN TOTAL DE LA CESIÓN DE DERECHOS, LA CANTIDAD DE \$1000000.00 (UN MIL MIL PESOS 00/100 M.N.) SUMA QUE “EL CEDATARIO”, PAGARÁ A “EL CEDENTE” DE LA SIGUIENTE MANERA.

A) COMO APARTADO Y A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO EL CEDATARIO LE ENTREGA AL CEDENTE, LA CANTIDAD DE \$250000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), POR LO QUE EL CEDENTE OTORGA POR ESTE MEDIO, EL COMPROBANTE QUE AMPARA EL PAGO REALIZADO EN DICHA OPERACIÓN.

B) EL CEDATARIO, SE COMPROMETE A REALIZAR EL PAGO COMPLETO, Y PUNTUAL EL DÍA DE CEDATARIO DEL POR LA CANTIDAD DE \$750000.00 (SIETE CIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) POR LO QUE EL CEDENTE SE COMPROMETE EN EXPEDIR DESPUÉS DEL PAGO, EL COMPROBANTE QUE AMPARA EL PAGO REALIZADO, EN SU RESPECTIVO COMPLEMENTO DE PAGO.

C) EL PAGO DEBERÁ DE SER REALIZADO A BENEFICIO DEL CEDENTE, DE LO ANTERIOR, DEBERÁ EXISTIR DOCUMENTACIÓN COMPROBATORIA QUE AMPARE EL PAGO REALIZADO Y EL MEDIO DE CONSIGNACIÓN.

EL PAGO DEBERÁ REALIZARSE DE LUNES A SÁBADO, ENTRE LAS 8:30 A.M. Y LAS 5:30 P.M. PARA EFECTUAR UN PAGO EN DOMINGO, SERÁ INDISPENSABLE PROGRAMAR UNA CITA CON TRES DÍAS DE ANTICIPACIÓN. CADA PAGO DEBERÁ SER NOTIFICADO Y CONFIRMADO AL NÚMERO TELEFÓNICO 951 189 9298.

D) EL CEDATARIO CONTARÁ CON TRES DÍAS HÁBILES DE GRACIA, PARA QUE PUEDA GENERAR EL PAGO CORRESPONDIENTE A LA ETAPA SEÑALADA EN EL CONTRATO, ANTES DE INCURRIR EN LAS PENALIZACIONES QUE POR FALTA DE PAGO PUEDAN LLEGAR A ACTUALIZARSE.

E) EL CEDATARIO SE COMPROMETE A RECOGER Y RESGUARDAR DE MANERA ADECUADA TODOS LOS COMPROBANTES DE PAGO Y CUALQUIER DOCUMENTACIÓN QUE EL CEDENTE LE ENTREGUE EN EL MARCO DE ESTE CONTRATO, SIENDO RESPONSABLE DE SU CONSERVACIÓN Y CUSTODIA DURANTE EL TIEMPO QUE SEA NECESARIO.

TERCERA. – LA CONSTANCIA DE CESIÓN DE DERECHOS RELATIVA AL BIEN INMUEBLE ESTARÁ A FAVOR DEL CEDATARIO.

A) LA CONSTANCIA DE CESIÓN DE DERECHOS DEL BIEN INMUEBLE SERÁ OTORGADA A FAVOR DEL CEDATARIO. EN CASO DE QUE EL CEDATARIO DESEE QUE DICHA CONSTANCIA SE OTORQUE A NOMBRE DE UN TERCERO, DEBERÁ NOTIFICARLO POR ESCRITO AL CEDENTE CON LA DEBIDA ANTICIPACIÓN, PROPORCIONANDO LOS DATOS E INFORMACIÓN NECESARIOS PARA VERIFICAR LA IDENTIDAD DEL BENEFICIARIO Y CUMPLIR CON LOS REQUISITOS LEGALES Y ADMINISTRATIVOS APLICABLES.

B) LA CONSTANCIA DE CESIÓN DE DERECHOS SERÁ OTORGADA ÚNICAMENTE POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE Y QUE ESTÉ DEBIDAMENTE FACULTADA PARA HACERLO, DEJANDO LIBRE DE TODA CARGA AL CEDENTE.

C) EL CEDATARIO SE OBLIGA A PROPORCIONAR TODOS LOS DOCUMENTOS Y SATISFACER LOS REQUISITOS NECESARIOS PARA EL OTORGAMIENTO DEL TÍTULO QUE AMPARA SU DERECHO SOBRE EL OBJETO DE ESTE CONTRATO, POR LO CUAL, SE EXIME DE TODA RESPONSABILIDAD AL CEDENTE RESPECTO AL TIEMPO Y FORMA EN QUE LE SEA ENTREGADO

D) LOS GASTOS, IMPUESTOS, PAGOS DE DERECHOS Y CUALQUIER TRÁMITE DE ÍNDOLE ADMINISTRATIVO ESTARÁN A CARGO DEL CEDATARIO.

E) EL CEDENTE EN USO DE SUS FACULTADES Y AUTORIZACIONES SE OBLIGA A DAR LA POSESIÓN DEL INMUEBLE Y ENTREGARLO EN LOS TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA OCTAVA.

F) EL CEDATARIO, SE COMPROMETE A LIQUIDAR EL PRECIO TOTAL ACORDADO EN LOS TÉRMINOS SEÑALADOS EN CLÁUSULAS ANTERIORES.

G) EL INMUEBLE A CEDER ES UN TERRENO DE RÉGIMEN EJIDAL SIN NINGÚN SERVICIO PÚBLICO Y LIBRE DE CUALQUIER GRAVAMEN O CARGA. POR LO CUAL, EL CEDATARIO LO RECIBIRÁ EN SU ENTERA SATISFACCIÓN.

CUARTA. – EL CEDATARIO TENDRÁ UN PLAZO DE DIEZ (10) DÍAS NATURALES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE REALICE EL ÚLTIMO PAGO, PARA SOLICITAR SU CITA CON LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE A FIN DE FORMALIZAR EL ACTO JURÍDICO. TRANSCURRIDO DICHO PLAZO SIN QUE SE HAYA LLEVADO A CABO DICHA GESTIÓN, EL CEDENTE SE DESLINDA DE TODA RESPONSABILIDAD RESPECTO DE LOS TRÁMITES Y CONSECUENCIAS DERIVADAS DE DICHA OMISIÓN.

QUINTA. EL INMUEBLE A CEDER ES UN TERRENO DE RÉGIMEN EJIDAL SIN NINGÚN SERVICIO, LOS GASTOS ADMINISTRATIVOS, PAGO DE DERECHOS, IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES DE MEJORAS, Y DEMÁS OBLIGACIONES CORRERÁN A CUENTA DEL CEDATARIO EN LA CALIDAD QUE AMPARE EL TÍTULO EXPEDIDO POR LA AUTORIDAD.

SEXTA. - PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, AMBAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DEL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO DEL DISTRITO 21 EN EL ESTADO DE OAXACA, RENUNCIANDO A CUALQUIER OTRO FUERO QUE PUDIERA CORRESPONDERLES POR DOMICILIOS O VECINDADES PRESENTES O FUTUROS.

SÉPTIMA. -LAS PARTES ESTABLECEN DE MANERA ESCRITA Y COMO ANEXO A ESTE ACTO, LAS CONDICIONES FÍSICAS Y SITUACIÓN LEGAL EN QUE SE ENCUENTRA EL BIEN INMUEBLE ANTES DESCRITO, ESTANDO AMBAS CON PLENO CONOCIMIENTO DE ELLO Y EXPRESANDO SU CONFORMIDAD SOBRE DICHA MANIFESTACIÓN.

OCTAVA. - EL CEDENTE SE OBLIGA A:

A) TRANSFERIR LA POSESIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO A FAVOR DEL CEDATARIO.

B) ENTREGAR EL INMUEBLE LIBRE DE GRAVAMEN, AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS CARGAS DERIVADAS DEL RÉGIMEN AL CUAL ESTÁ SUJETO, NI ADEUDOS DE OTRA ÍNDOLE, NI RESPONSABILIDADES O COMO OBJETO DE LITIGIO.

C) EXPEDIR AL CEDATARIO UN COMPROBANTE O RECIBO RESPECTO A LOS DIVERSOS CONCEPTOS DE PAGO.

D) AUTORIZAR LA CONSTANCIA DE CESIÓN DE DERECHOS PARA SU FIRMA ENTRE LAS PARTES.

E) REALIZAR EL REEMBOLSO AL CEDATARIO LA CANTIDAD DE \$250000.00 POR CONCEPTO DE APARTADO, POR CAUSAS IMPUTABLES AL CEDENTE.

NOVENA. – EL CEDATARIO SE OBLIGA A:

A) REALIZAR DE MANERA PUNTUAL EL PAGO TOTAL AL QUE SE HA OBLIGADO EN EL PRESENTE CONTRATO.

B) CUBRIR TODOS LOS GASTOS, IMPUESTOS, DERECHOS QUE SE ORIGINEN CON MOTIVO DEL PRESENTE CONTRATO Y LA FORMALIZACIÓN DE LA CONSTANCIA DE CESIÓN DE DERECHOS.

C) ENTREGAR LA CANTIDAD DE \$750000.00.00 POR CONCEPTO DE PAGO TOTAL CON FECHA DE DEL .

D) EN CASO DE CANCELACIÓN, OTORGAR A FAVOR DEL CEDENTE EL TOTAL DE LA CANTIDAD ENTREGADA A ÉSTE POR CONCEPTO DE APARTADO, SIEMPRE Y CUANDO NO SE CONCLUYA LA VENTA A CAUSA DEL CEDATARIO, ESTO, POR LAS AFECTACIONES QUE LE GENEREN AL CEDENTE POR EL ESTADO DE ZOZOBRA RESPECTO A LA SITUACIÓN DEL BIEN OBJETO.

E) ACUDIR A TODAS LAS DILIGENCIAS NECESARIAS PARA LA CONCLUSIÓN DE LA NEGOCIACIÓN, ASÍ COMO A LOS TRÁMITES Y/O REQUERIMIENTOS POR PARTE DE LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE QUE TENGA RELACIÓN CON EL OTORGAMIENTO DEL DOCUMENTO QUE LO ACREDITE COMO TITULAR DEL BIEN INMUEBLE.

DÉCIMA - LAS PARTES CONVIENEN, EN CASO DE INCUMPLIMIENTO IMPUTABLE POR CUALQUIERA DE ELLAS, LA RESPONSABLE DEBERÁ CUBRIR COMO PENA CONVENCIONAL A LA OTRA LA CANTIDAD EQUIVALENTE AL 20% DE LA OPERACIÓN QUE SE ESTABLECE EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE ESTE ACTO, QUEDANDO AMBAS LIBRES DE TODA CARGA Y DÁNDOSE POR RESCINDIDO EL PRESENTE.

A) SI ES EL CEDENTE:

- EL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL SEÑALADA.

- REALIZARÁ EL REEMBOLSO DEL DEPÓSITO Y SUMAS ENTREGADAS POR LOS CONCEPTOS SEÑALADOS EN LAS CONDICIONES DE PAGO.

- LIBERAR DE CARGA AL CEDATARIO SOBRE LA DOCUMENTACIÓN QUE LO ACREDITE COMO NUEVO PROPIETARIO POR CUESTIONES AJENAS A ÉSTE.

B) SI ES EL CEDATARIO:

- EFECTUARÁ LO ESTABLECIDO SOBRE LA PENA CONVENCIONAL Y LO INDICADO EN EL INCISO D) DE LA NOVENA CLÁUSULA. SI EL MONTO ABONADO POR EL CEDATARIO SUPERA LA PENA CONVENCIONAL, EL CEDENTE LE DEVOLVERÁ LA DIFERENCIA; DE LO CONTRARIO, EL CEDATARIO QUEDARÁ OBLIGADO A CUBRIR LA PENA CONVENCIONAL
- EN CASO DE NO CUMPLIR CON EL PAGO CORRIENTE, DEBERÁ APLICARSE AL TERCER DÍA HÁBIL SIGUIENTE AL INCUMPLIMIENTO Y CADA DÍA DE RETRASO, UN INTERÉS MORATORIO DEL 2% MENSUAL.
- LIBERAR DE CARGA AL SOBRE EL OTORGAMIENTO DEL DOCUMENTO QUE LO AMPARE COMO TITULAR DEL BIEN, POR CUESTIONES AJENAS A ÉSTE.

DÉCIMA PRIMERA. - TERMINACIÓN ANTICIPADA POR INCUMPLIMIENTO. LAS PARTES ACUERDAN QUE, EN CASO DE QUE EL CEDATARIO INCURRA EN EL INCUMPLIMIENTO DE DOS MENSUALIDADES CONSECUTIVAS CONFORME AL CALENDARIO DE PAGOS ESTABLECIDO, Y NO SE COMUNIQUE NI SOLICITE POR ESCRITO UNA REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA, EL PRESENTE CONTRATO SE TENDRÁ POR RESUELTO DE PLENO DERECHO, ES DECIR, TERMINADO AUTOMÁTICAMENTE SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL NI TRÁMITE ADICIONAL ALGUNO.

EN TAL CASO, EL CEDENTE QUEDARÁ EN PLENA LIBERTAD DE DISPONER DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, INCLUYENDO SU VENTA A UN TERCERO, SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA FRENTE AL CEDATARIO.

ASIMISMO, EL CEDATARIO SE OBLIGA A CUBRIR LA PENA CONVENCIONAL QUE SE HAYA ESTIPULADO POR INCUMPLIMIENTO, SIN PERJUICIO DE LAS ACCIONES LEGALES ADICIONALES QUE CORRESPONDAN AL CEDENTE.

DÉCIMA SEGUNDA. - CUALQUIER NOTIFICACIÓN, AVISO U OTRA COMUNICACIÓN QUE DEBA SER REALIZADA O ENTREGADA POR Y ENTRE LAS PARTES, QUE TENGA RELACIÓN CON EL PRESENTE CONTRATO, DEBERÁ SER ENTREGADA EN LOS DOMICILIOS Y CORREOS ELECTRÓNICOS INDICADOS EN LAS DECLARACIONES DEL PRESENTE CONTRATO, O BIEN POR SERVICIO DE MENSAJERÍA INSTANTÁNEA DE APARATOS CELULARES, EN DONDE EXISTA LA CERTEZA QUE PROVIENE DE NÚMERO TELEFÓNICO CELULAR EN USO DE LOS CONTRATANTES.

DÉCIMA TERCERA. - LAS PARTES MANIFIESTAN QUE, ANTE CUALQUIER DISPUTA, CONTROVERSIA O RECLAMACIÓN RELACIONADA CON ESTE CONTRATO, INCUMPLIMIENTO, TERMINACIÓN, RESCISIÓN O VALIDEZ, PROCURARÁN RESOLVERLA DE MANERA PACÍFICA Y ARMONIOSA, INCLUYENDO EL USO DE MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, TALES COMO LA MEDIACIÓN CONFORME A LA LEY DE MEDIACIÓN DEL ESTADO DE OAXACA.

EN CASO DE NO LOGRARSE UNA SOLUCIÓN POR ESTOS MEDIOS, Y CUANDO LA CONTROVERSIA INVOLUCRE DERECHOS AGRARIOS O SOBRE LA POSESIÓN DEL LOTE EJIDAL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DEL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO DEL DISTRITO 21 EN EL ESTADO DE OAXACA, RENUNCIANDO A CUALQUIER OTRO FUERO.

PARA CONTROVERSIAS QUE NO SEAN DE NATURALEZA AGRARIA, SE VENTILARÁN CONFORME AL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE OAXACA.

PREVIA LECTURA Y RATIFICACIÓN DE LOS OTORGANTES FIRMAN POR DUPLICADO, EN LA POBLACIÓN DE SAN ANTONIO DE LA CAL, OAXACA, A 4 DE JULIO DEL DOS MIL VEINTICINCO.

CONTRATANTES



VICTOR ANTONIO MÉNDEZ PÉREZ

OSCAR YAIR RODRIGUEZ RUIZ