**CONTRATO DE COMPRAVENTA**

**CONTRATO DE COMPRAVENTA** . QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SEÑORA. **MARIA PETRA SALAS LAZARO** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “**LA VENDEDORA;**  Y POR OTRA PARTE LA SEÑORA **SILVIA EDITH RAMIREZ MENDOZA,**  A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA, “ **LA COMPRADORA**  LOS CUALES SE REGIRAN Y SOMETERAN AL TENOR Y CONTENIDO DE TODOS LOS SIGUIENTES:

**CAPITULO DE DECLARACIONES**

1. **DECLARA “ LA VENDEDORA “:**

**1.-** Llamarse como ha quedado escrito, ser mayor de edad y contar con la suficiente capacidad legal para celebrar el presente Contrato de Compraventa y ser el único Propietario del Inmueble ubicado en **LOTE 4 MANZANA 18 COLONIA AMPLIACION CIUDAD LAGO COMUNICACIONES A.C. MUNICIPIO DE NEZAHUALCOYOTL ESTADO DE MEXICO.** Con una superficie total de 130.24 METROS CUADRADOS DE TERRENO, con las medidas y colindancias que se mencionan:

**SUPERFICIE 130.24** Metros Cuadrados.

**AL NOROESTE 13.35** Metros con Calle SIN NOMBRE

**AL SURESTE 9.66** Metros con calle SIN NOMBRE.

**AL SUROESTE 13.25** Metros con Lote **5**

**AL NOROESTE 9.88** Metros con Lote 3

El inmueble indicado, tiene sus antecedentes descritos en la **Escritura Pública** número **145,665,** Volumen **2121** de fecha **20**  de **Junio**  de **2000.**

Protocolizado ante la Fe del Notario Publico numero **18**  del Distrito Judicial de Toluca, Netzahualcóyotl Estado de México, el Licenciado **ANABEL UGARTE REYES** inscrito en el Registro publico de la Propiedad y el Comercio bajo el numero de Folio **4744 ,**  con fecha **30**  de **Agosto** del año **2000 ,**  Se anexa a la presente, copia simple de la escritura correspondiente.

II.- Declara **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD,**  que el inmueble antes indicado se encuentra al corriente de todos los pagos de impuestos y derechos así como libre de Gravamen.

1. **DECLARA “LA COMPRADORA “;**

1.- Llamarse como ha quedado escrito, tener la suficiente capacidad legal, jurídica y económica suficiente para contratar y obligarse a todas las clausulas del presente contrato de Compraventa.

II.- Haber identificado físicamente el inmueble mencionado en las declaraciones que anteceden y manifestarse conforme con la identificación real, física y material del mismo, conociendo los antecedentes previamente descritos , por lo que señala que bajo su mas entero conocimiento no existe dolo o mala fe para otorgar su consentimiento.

1. **DECLARAN “ LA VENDEDORA “ y LA COMPRADORA “:**

1.- Para efectos de este contrato, el inmueble detallado en las declaraciones A 1 y A II, se le reconocerá como **“EL INMUEBLE “:** a la señora **MARIA PETRA SALAS LAZARO,**  se le identifica como **LA VENDEDORA “**  y el adquiriente la señora **SILVIA EDITH RAMIREZ MENDOZA.**

se le conocerá como “**LA COMPRADORA “**  y cuando actúen de manera conjunta se les conocerá como “**LAS PARTES “.**

**C A P I T U L O D E C L A U S U L A S :**

**PRIMERA.- “LA VENDEDORA” ,**  transmite a “ **LA COMPRADORA “** la Posesión y en su momento la Propiedad de la Casa con una superficie de **130.24 METROS CUADRADOS DE TERRENO,**  ubicada en la **CALLE LOTE 4 MANZANA 18 COLONIA AMPLIACION CIUDAD LAGO COMUNICACIOES A.C. MUNICIPIO DE NEZAHUALTOYOTL ESTADO DE MEXICO.**

**SEGUNDA.- “ EL INMUEBLE “ ,**  materia de esta compraventa, forma parte del terreno especificado y previamente detallado en la Clausula que antecede y las **DECLARACIONES A I,** del cuerpo de este acto jurídico y tiene las medidas y colindancias siguientes:

**SUPERFICIE 130.24** Metros Cuadrados.

**AL NOROESTE 13.35** Metros con Calle SIN NOMBRE

**AL SURESTE 9.66** Metros con calle SIN NOMBRE.

**AL SUROESTE 13.25** Metros con Lote **5**

**AL NOROESTE 9.88** Metros con Lote 3

**TERCERA.- “ LA COMPRADORA “ ,**  adquiere para si la Propiedad de “**EL INMUEBLE “** descrito en la Clausula que antecede, con la superficie, medidas y colindancias que se expresan , también ha realizado la ubicación fisica y material del Inmueble , aceptando y reconociendo como suyos los Adeudos que tenga “ EL INMUEBLE” , como lo son **PREDIO, AGUA, LUZ, TELEFONO, TELEVISION POR CABLE, MANTENIMIENTO y/o REPARACIONES** que generara o tuviera que realizarle a “**EL INMUEBLE”.**

**CUARTA .- “ LAS PARTES “**  manifiestan de conformidad que el precio de la presente Compraventa de “ **EL INMUEBLE “** será por la Cantidad de **$ 1,200,000.00 ( UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100M.N.**  para lo cual “**LA VENDEDORA “,** reconoce que **“ LA COMPRADORA “** le ha dado un Anticipo Total por la Compraventa, por la Cantidad de **$ 264,000.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.**

**QUINTA.- “LA COMPRADORA” y “LA VENDEDORA “** reconocen y aceptan recíprocamente que se han pagado en Efectivo Cheques y Depósitos como Anticipo de la Compra Venta l cantidad de **$ 264,000.00 ( DOSCIENTOS SESENTA YCUATRO MIL PESOS 00/100 M.N. )** mismos que recibió **“LA VENDEDORA”**  durante el periodo comprendido el 30 de Mayo de 2009.

**SEXTA.- “ LAS PARTES “**  reconocen recíprocamente que el Adeudo restante de la presente Compraventa de “**EL INMUEBLE “** es por la cantidad de **$ 936,000.00 (NOVESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N. )** mismo adeudo que será en 20 mensualidades los **ULTIMOS 5 DIAS DE CADA MES**  empezando el primer pago a partir del mes de **30 de Junio del 2009**  por la cantidad de **$ 12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N. )**  y terminando las 20 mensualidades antes mencionadas , las siguientes mensualidades serán de **$ 10,000.00 ( DIEZ MIL PESOS 00/100M.N. )** de **Manera Mensual,** hasta cubrir todo l Adeudo que se Indica, dichas mensualidades se pagaran en Efectivo **A NOMBRE DE “ “LA VENDEDORA”**  o con previo aviso escrito que haga a **“LA VENDEDORA “** a **“LA COMPRADORA “** con **ANTICIPACION DE 15 DIAS NATURALES,**  para señalar otra forma de Pago de la Mensualidad.

**SEPTIMA.- “ LAS PARTES “** Reconocen y Aceptan Recíprocamente, que para el caso de **INCUMPLIMIENTO**  a las Clausulas del Presente Contrato de Compraventa, imponen una **PENA CONVENCIONAL DE CARÁCTER OBLIGATORIO A QUIEN INCUMPLA** POR EL **20% (VEINTE POR CIENTO );** del **VALOR DE LA COMPRAENTA,** mismo que se aplicara a quien incumpla de manera Inmediata sin necesidad de entablar una Demanda Legal y esto origina una **RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA**  o en su caso un **Resarcimiento**  para la **Parte Afectada,**  salvo algún acuerdo que llegaran a celebrar  **“LAS PARTES “ ,**  Asimismo para el caso de que el Incumplimiento Genere la Terminación del presente Contrato , propiciado por **“LA COMPRADORA”** y esta **No Desocupe la Vivienda por el motivo que fuere,** se le Cobrara una **Renta Mensual**  hasta que **Desocupe Definitivamente la Casa materia de este Contrato,** acordado” **LAS PARTES “**  que la Renta será por el total de la vivienda , asimismo el Precio o Cantidad de la Renta será de acuerdo a la Plusvalía o valor de Mercado que este en la Zona al momento de que se presente el Conflicto, todo lo anteriormente manifestado esta Aceptado por “**LAS PARTES “** de manera irrevocable y obligatoria como consecuencia de una Rescisión.

**OCTABA.- “LA VENDEDORA “**  dará la **Posesión**  del Inmueble materia de este contrato, a “**LA COMPRADORA “**  al haberse realizado el 50% como pago del Anticipo de la Compraventa, dando “**LA VENDEDORA “** a **LA COMPRADORA “,** las llaves, el uso, goce y la Posesión Física de “**EL INMUEBLE “,** motivo de la Compraventa que contiene el presente Contrato.

**NOVENA.- “ EL INMUEBLE “ ,** materia de esta Compraventa se encuentra libre de todo gravamen , embargo y/o responsabilidad civiles, penales, fiscales, administrativas y en consecuencia a que no se cumpla lo antes descrito **“ LA VENDEDORA “ ,**  se obliga al **saneamiento en caso de EVICCION**  a favor de “ **LA COMPRADORA “.**

**DECIMA.- “ LA VENDEDORA “** o su **Representante Legal** el C. LIC. **CARLOS YAÑEZ MIRANDA,**  se obligan acudir con **“LA COMPRADORA “,**  a cualquier tramite en donde sea necesaria su presencia para poder llevar a cabo la Firma y Escrituración Publica Protocolizada ante el **NOTARIO PUBLICO**  que elija **“ LA COMPRADORA”**  dentro de la competencia de Netzahualcóyotl , Estado de México y el Distrito Federal , así como cualquier tramite inherente a la realización de la Compraventa que obliga a **“LAS PARTES “**  del presente Contrato de Compraventa.

**DECIMA PRIMERA.- “LAS PARTES”** , convienen en que todos los gastos inherentes a La Realización de la Compraventa de **“EL INMUEBLE “** materia de este Contrato, como lo son la **ESCRITURACION , AVALUO, PLANOS PERMISOS PROTOCOLIZACION, CERTIFICACIONES, BUSQUEDAS, INSCRIPCIONES, TRAMITACIONES , ETC.,** que sean necesarias para la Escrituración de **“EL INMUEBLE “,** serán a cargo de **“LA COMPRADORA “.**

**DECIMA SEGUNDA.-** Para el caso de Juicio o Controversia para la interpretación del presente Contrato de Compraventa, **“LAS PARTES ,**  convienen en que ambos renuncian a su actual domicilios presentes y futuros que les corresponda, para someterse a la competencia y jurisdicción de los Tribunales que les correspondan por Domicilio de **“EL INMUEBLE “ ,**  materia de este contrato, renunciando a cualquier otra competencia o jurisdicción presente o futura que les pudiera corresponder.

LEIDO QUE FUE EL PRESENTE **CONTRATO DE COMPRAVENTA,**  Y ATENTAS **“LAS PARTES “ ,**  QUE EN EL INTERVINIERON, EL MISMO **NO** CONTIENE NINGUNA CLAUSULA QUE ESTE  **EN CONTRA** DEL  **DERECHO, LA MORAL Y LAS BUENAS COSTUMBRES,** ASI COMO **NO EXISTE, DOLO, MALA FE, LESION, VICIO OCULTO ALGUNO** EN SU CONSENTIMIENTO , ESTE CONTRATO TIENE EL VALOR COMO SI SE TRATARA DE UN LAUDO O SENTENCIA DEBIDAMENTE EJECUTORIADO, POR LO QUE **“LAS PARTES “ ,**  LO FIRMAN DE CONFORMIDAD POR DUPLICADO A LOS **TREINTA** DIA DEL MES DE MAYO DEL AÑO **DOS MIL NUEVE .**

**LA VENDEDORA LA COMPRADORA**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**MARIA PETRA SALAS SILVIA EDITH RAMIREZ**

**LAZARO MENDOZA**

**TESTIGO TESTIGO**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

***JAIME HERNANDES IGNACIO SAUCEDO VITE.***

**BONILLA**