



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE (EL “CONTRATO”) QUE CELEBRAN: (I) <<NOMBRECOMPLETODELPROMITENTEVENDEDOR>> (EL “PROMITENTE VENDEDOR”) POR PROPIO DERECHO Y (II) <<NOMBRECOMPLETODELPROMITENTECOMPRADOR>> (EL “PROMITENTE COMPRADOR”) POR PROPIO DERECHO; CONJUNTAMENTE DENOMINADOS (LAS “PARTES”); DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I. EL PROMITENTE VENDEDOR <<NOMBRECOMPLETODELPROMITENTEVENDEDOR>>, declara que:

- A. Es una persona física con capacidad legal, plena y suficiente para celebrar el presente CONTRATO y obligarse en términos del mismo.
- B. Su estado civil actual es: <<statusvendedor>>
- C. Se identifica en este acto con <<IDvendedor>> número <<IDnumbervendedor>>.
- D. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes (R.F.C.), con clave de registro: <<RFCvendedor>>.
- E. Su domicilio para los efectos legales que deriven del presente CONTRATO es: <<domiciliovendedor>>
- F. Es legítimo propietario del (“INMUEBLE”) ubicado en: <<domiciliovendedor>> también conocido como: _____, lo cual se acredita en términos de la:
 - Escritura pública _____ número _____, otorgada en fecha _____, ante la fe del licenciado _____, titular de la notaría pública número _____ con residencia en _____. Debidamente inscrita el _____ en el Registro Público de la Propiedad de _____ bajo el folio real _____.
- G. El INMUEBLE fue adquirido con recursos provenientes de actividades lícitas.
- H. Ha realizado o pretende realizar todas las acciones necesarias para contar con todas las autorizaciones, licencias y permisos requeridas para dar cumplimiento al CONTRATO.
- I. Es su intención celebrar un (“CONTRATO DE COMPRAVENTA”) a fin de vender el INMUEBLE al PROMITENTE COMPRADOR bajo la modalidad ad-corpus, con reserva de dominio hasta el pago total del precio pactado entre ambos, libre de gravámenes y al corriente en el pago de sus impuestos, derechos, contribuciones y servicios, de conformidad con los términos y condiciones establecidos por la legislación aplicable.

II. EL PROMITENTE COMPRADOR <<NOMBRECOMPLETODELPROMITENTECOMPRADOR>>, declara que:

- A. Es una persona física con capacidad legal, plena y suficiente para celebrar el presente CONTRATO y obligarse en términos del mismo.
- B. Su estado civil actual es: <<statuscomprador>>
- C. Se identifica en este acto con <<IDcomprador>> número <<IDnumbercomprador>>.
- D. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes (R.F.C.), con clave de registro: <<RFCcomprador>>.
- E. Su domicilio para los efectos legales que deriven del presente CONTRATO es: <<domiciliocomprador>>
- F. Reconoce que ha visitado el INMUEBLE y conoce el estado actual del mismo.
- G. No se encuentra, ni ha estado involucrado, de manera directa o indirecta, en la comisión de delitos o actos ilícitos, incluyendo, sin limitar, aquellos previstos en la Ley Nacional de Extinción de Dominio y en el inciso (a) de la fracción II del artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- H. Es su deseo celebrar el presente CONTRATO con el PROMITENTE VENDEDOR, con el fin de celebrar un CONTRATO DE COMPRAVENTA definitivo para comprar el INMUEBLE bajo la modalidad ad-corpus, con reserva de dominio hasta el pago total del precio pactado.

III. Las PARTES, declaran de forma conjunta que:

- A. El presente CONTRATO se encuentra libre de error, dolo, mala fe, lesiones o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiese derivarse en nulidad.



- B.** Los recursos que componen su patrimonio no provienen de terceros, testaferros, ni de hechos o actos delictivos, contrabando, corrupción, fraude, extorsión, evasión fiscal, narcotráfico, captación ilegal de dinero y en general de ninguna actividad ilícita realizada ya sea en el territorio nacional o en el extranjero en términos del Código Penal Federal y/o Códigos locales aplicables.
- C.** En este acto comparecen con la intención de quedar legalmente obligados bajo los términos del presente, y por lo tanto proceden a celebrar el presente Contrato de Compraventa, de conformidad con las Cláusulas que a continuación se enuncian.

CLÁUSULAS

PRIMERA. Objeto

El presente CONTRATO sólo da origen a obligaciones de hacer a cargo de las PARTES, las cuales prometen celebrar un CONTRATO DE COMPRAVENTA en escritura pública en un plazo de <<días>> () naturales contados a partir de la celebración del presente instrumento, es decir con fecha límite el día () (la "**FECHA DE VENCIMIENTO**"), con las formalidades que para este tipo de acto jurídico exige la legislación aplicable.

El PROMITENTE VENDEDOR venderá el INMUEBLE: <<domiciliovendedor>> al PROMITENTE COMPRADOR; quien a su vez se compromete a adquirirla al pagar el precio cierto y en dinero consistente en la cantidad de \$<<preciodeinmueble>> M.N. () 00/100 M.N.) ("**EL PRECIO**").

SEGUNDA. Especificaciones del CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Las PARTES convienen en que celebrarán el CONTRATO DE COMPRAVENTA conforme a los siguientes criterios:

- (a) Objeto:** El Inmueble ubicado en: <<domiciliovendedor>> propiedad del PROMITENTE VENDEDOR, con las medidas, superficies, linderos y colindancias que se establecen en la escritura correspondiente.
- (b) Precio:** El PRECIO total de compraventa del INMUEBLE correspondiente será por la cantidad total de \$<<preciodeinmueble>> M.N. () 00/100 M.N.). PRECIO que el PROMITENTE COMPRADOR pagará a la celebración del CONTRATO DE COMPRAVENTA en escritura pública.
- (c) Prenda:** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el marco de este instrumento; el PROMITENTE COMPRADOR constituye en este acto en favor del PROMITENTE VENDEDOR, prenda por la cantidad de: \$<<sumadeabonos>> M.N. () 00/100 M.N.). (la "**PRENDA**")

PRENDA que el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a otorgar al PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente forma:

| Cantidad a pagar: | Concepto y forma de pago: | Fecha de pago: |
|--|---|--|
| 1) La cantidad de : \$<<>> M.N. (Veinte mil pesos 00/100 Moneda Nacional) | Por concepto de (" Abono 1 a PRENDA "). mediante transferencia bancaria. | Pago efectuado el <<fecha>> |
| 2) La cantidad de : \$<<>>M.N. (Trescientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional) | Por concepto de (" Abono 2 a PRENDA "). mediante transferencia bancaria | A la celebración del presente instrumento; es decir el día <<fecha>> |

Las Partes convienen que una vez que se celebre el CONTRATO DE COMPRAVENTA en notaría pública; la obligación de pago del PRECIO del PROMITENTE COMPRADOR quedará compensada parcialmente con la obligación del PROMITENTE VENDEDOR de restituir el importe de la PRENDA otorgada.

- (d) Datos bancarios:** El PROMITENTE VENDEDOR señala los siguientes datos bancarios para dar cumplimiento a la obligación de pagos del PROMITENTE COMPRADOR:

Datos bancarios: <<datosbancarios>>

- (e) Condiciones del INMUEBLE:** El INMUEBLE deberá estar limpio, completamente desocupado y libre de cualquier gravamen o restricción y al corriente en el pago de sus contribuciones, derechos, cuotas y servicios al momento de la entrega del INMUEBLE..



- (f) **Entrega del INMUEBLE:** Las PARTES convienen que el PROMITENTE VENDEDOR entregará la posesión física y jurídica del INMUEBLE al PROMITENTE COMPRADOR en la fecha de celebración del CONTRATO DE COMPRAVENTA en escritura pública,, libre de todo gravamen o limitación de dominio, siempre y cuando el PROMITENTE VENDEDOR haya constatado la recepción de las cantidades que integran el pago total del PRECIO.
- (g) **Impuestos y gastos:** Todos los gastos, honorarios, derechos e impuestos que se causen con motivo del otorgamiento del CONTRATO DE COMPRAVENTA, en especial honorarios y gastos notariales, el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, los derechos por la inscripción del testimonio notarial conteniendo el CONTRATO DE COMPRAVENTA y cualesquiera otros derechos, serán con cargo del PROMITENTE COMPRADOR, tales como lo que se refiere a contribuciones, derechos, cuotas y servicios adeudados, así como del impuesto sobre la renta por enajenación los que serán a cargo del PROMITENTE VENDEDOR
- El PROMITENTE VENDEDOR será responsable del pago del correspondiente impuesto sobre la renta, en caso de generarlo por la enajenación del Inmueble, relevando desde ahora de cualquier responsabilidad al efecto al PROMITENTE COMPRADOR.
- (h) **Leyes aplicables y jurisdicción:** Las PARTES se obligan a someterse a las leyes aplicables en la <<city>>, y de manera expresa e irrevocable obligan someter cualquier controversia que se derive de la interpretación o incumplimiento del Contrato de Compraventa ad corpus a los tribunales federales o locales competentes en <<city>>, México. Las PARTES se obligan a renunciar de manera terminante e irrevocable a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro, o por cualquier otra razón.
- (i) **Vicios ocultos:** EL PROMITENTE VENDEDOR" se obligará al saneamiento para el caso de evicción y a responder por los vicios ocultos en los términos de la legislación aplicable.
- (j) **Naturaleza de la compraventa:** Las PARTES convienen en incluir en el CONTRATO DE COMPRAVENTA las cláusulas que correspondan conforme a la naturaleza de la compraventa y sus leyes aplicables.

TERCERA. Vigencia.

Las PARTES se obligan a firmar el CONTRATO DE COMPRAVENTA en escritura pública , en un plazo de <<días>> (___) naturales, es decir con fecha límite el día _____. Las PARTES podrán convenir las prórrogas mediante acuerdo firmado por escrito por ambas PARTES, que estimen convenientes para la firma del CONTRATO DE COMPRAVENTA en escritura pública.

La firma de la escritura pública se llevará a cabo ante el notario público que designen las PARTES, debiendo respetar el derecho del PROMITENTE COMPRADOR de poder elegir, a propuesta del PROMITENTE VENDEDOR.

CUARTA. Incumplimiento y PENA CONVENCIONAL.

Una vez cumplida la FECHA DE VENCIMIENTO para la celebración del CONTRATO DE COMPRAVENTA en escritura pública, si alguna de las partes contractuales no cumple con sus obligaciones de hacer en mérito por causas atribuibles, la contraparte perjudicada puede solicitar: (i) El cumplimiento de la promesa de contratar y dar al contrato la forma legal correspondiente; o (iii) La rescisión de la promesa bilateral de contratar, sin responsabilidad alguna y sin necesidad de declaración judicial.

La Parte que haya causado el incumplimiento se obliga a pagar a la otra parte la cantidad equivalente al **10% (diez por ciento)** del valor total del PRECIO final pactado entre las Partes; por concepto de ("**PENA CONVENCIONAL**"). Las Partes acuerdan un plazo de 10 (diez) días naturales contados a partir de la notificación del incumplimiento para dar cumplimiento a la obligación de pago contraída en la presente cláusula.

En caso de incumplimiento por parte de el PROMITENTE COMPRADOR; el PROMITENTE VENDEDOR estará facultado para hacer uso de la PRENDA otorgada para aplicar su otorgamiento de forma total o parcial al pago de la pena convencional, previa notificación por escrito.

Si el incumplimiento fuera imputable al PROMITENTE VENDEDOR, el PROMITENTE COMPRADOR tendrá derecho a la restitución de la PRENDA otorgada de forma inmediata.

QUINTA. Cesión.

Las PARTES convienen que ninguna podrá ceder sus derechos u obligaciones de forma total o parcial bajo el presente CONTRATO sin el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

SEXTA. Notificaciones.

Todos los avisos y notificaciones presentados o requeridos a ser presentados de conformidad con el presente CONTRATO deberán ser por escrito. Se considerará que las notificaciones fueron debidamente entregadas cuando se realicen (i) personalmente, con acuse de recibo; (ii) por mensajería especializada, con acuse de recibo; o ; (iii) por mensaje de datos vía electrónica (correo electrónico) seguido por mensajería especializada o entrega personal, con acuse de recibo, en alguno de los medios de contacto señalados para tales efectos.



PROMITENTE VENDEDOR

<<NOMBRECOMPLETODELPROMITENTEVENDEDOR>>

Dirección: _____

Email: _____

Teléfono: _____

PROMITENTE COMPRADOR

<<NOMBRECOMPLETODELPROMITENTECOMPRADOR>>

Dirección: _____

Email: _____

Teléfono: _____

SÉPTIMA. Acuerdo total.

Este CONTRATO contiene el convenio y acuerdo total entre las PARTES y sustituyen resulta de concluir todos los convenios, acuerdos y entendimientos previos entre dichas PARTES que se refieran al objeto materia de este CONTRATO. Consecuentemente, este CONTRATO no podrá ser contradicho ni impugnado por evidencia de convenios o acuerdos previos, simultáneos o subsecuentes de naturaleza oral entre las PARTES.

No existen convenios orales entre las PARTES. En caso de que se presente algún conflicto o inconsistencia entre la comunicación escrita anterior de las PARTES y este CONTRATO los términos utilizados en este CONTRATO serán los que rijan para todos los efectos a que haya lugar.

Todas las obligaciones en materia de costos y gastos a que se refiere el presente CONTRATO y las disposiciones sobre la PENA CONVENCIONAL subsistirán aun después de la fecha de vigencia.

OCTAVA. Leyes aplicables y jurisdicción.

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente CONTRATO, así como para la resolución de cualquier controversia derivada del mismo, las PARTES convienen que serán aplicables las leyes de la <<city>>, México. Las PARTES igualmente de manera expresa e irrevocable acuerdan someter cualquier controversia que se derive de la interpretación o incumplimiento del presente CONTRATO a los tribunales federales o locales competentes en <<city>>. Las PARTES renuncian de manera terminante e irrevocable a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro, o por cualquier otra razón.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las PARTES, plenamente conscientes de los términos y condiciones del presente celebran este Contrato, en <<city>> el día <<diafirma>>.

EL PROMITENTE COMPRADOR:

PROMITENTE VENDEDOR

<<NOMBRECOMPLETODELPROMITENTECOMPRADOR>>

Por propio derecho

<<NOMBRECOMPLETODELPROMITENTEVENDEDOR>>

>
Por propio derecho

[Resto de la página en blanco]

EL PROMITENTE COMPRADOR

PROMITENTE VENDEDOR

INSERTE ID

INSERTE ID