LOTE No. 5 MANZANA No 8

**CONTRATO DE COMPRA-VENTA**

En Tonalá, Jalisco a los 21 días del mes de junio del año 2012 comparecieron para celebrar el presente contrato de Compra-Venta, en los términos de los artículos 1260 y 1264 en relación con el 1271, 1264, 1298, 1850 y 1851 todos del Código Sustantivo en materia Civil aplicable para el Estado de Jalisco; por una parte la C. ANGELINA GONZALEZ RAMIREZ a quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominara como EL VENDEDOR y por otra parte del Sr. RAUL AVILA a quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominara como EL COMPRADOR, siendo la cosa materia de compra-venta en los términos del artículo 1298 del cuerpo legal antes invocado que describe el Objeto de los Contratos, específicamente en su fracción I, tratándose de un inmueble que es descrito ampliamente en las declaraciones vertidas por los contratantes, manifestando que es su intención formalizar este acto volitivo tal y como se desprende de lo contenido por el artículo 1309 del Ordenamiento Legal previamente invocado, pactando por creerlo conveniente a los intereses de ambas partes las siguientes DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

1.- Manifiesta EL VENDEDOR, ser mayor de edad con domicilio en la calle Atemajac de Brizuela No. Exterior 12, en la Colonia Jalisco, de la municipalidad de Tonalá, Jalisco, y tener capacidad suficiente para contratar y obligarse válidamente, toda vez que no esta incluido entre las personas que se encuentran restringidas para tal efecto y que señalan los arábigos 1868 al 1870 del Código Civil de la entidad.

2.- Declara EL VENDEDOR, que es propietario del predio en venta (materia del presente contrato), ubicado al poniente de Coyula en el municipio de Tonalá, Jalisco, el cual lo adquirió por contrato de compra-venta a las Sras. MONICA Y FELICITAS SANTILLAN ALVAREZ y cuya extensión superficial total es de 40,000 m2 (cuarenta mil Metros Cuadrados), debidamente registrado ante el Registro Público de la Propiedad bajo documento 35, orden 260309, del libro 383 de la Sección Primera, de la Primera Oficina con un folio número del 247 al 299 con boleta de pago No. I-351600 con fecha de registro, 20 de octubre del 1982 ante el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, así como el impuesto catastral se encuentra registrado en catastro de Tonalá bajo cuenta No. ROO7098 a nombre de ALVAREZ DELGADO LINA.

3.- Declara EL VENDEDOR que el objeto materia de la Compra- Venta, es el (Lote No. 5, Manzana No. 8), con una superficie de 90 m2 (noventa metros cuadrados), siendo sus linderos y colindancias las siguientes:

° AL NORTE: 15.00 Metros con lote No. 6

° AL SUR: 15.00 Metros con lote No. 4

° AL ORIENTE: 6.00 Metros con propiedad privada

° AL PONIENTE: 6.00 Metros con calle de por medio

4.- Declara EL VENDEDOR, que le ha hecho saber expresamente a EL COMPRADOR, que deberá pertenecer obligadamente a la Asociación de Colonos que se constituya posteriormente, que se conformara ésta por todos y cada uno de los compradores o beneficiarios.

5.- Declara EL VENDEDOR, que le ha hecho saber a EL COMPRADOR, que el Lote objeto y materia del presente contrato de Compra-Venta, esta en preventa ya que la autorización para la lotificación y venta de los mismos esta en proceso.

Por su parte EL COMPRADOR DECLARA:

6.- Ser mexicano, Mayor de edad, casado, albañil, originario de la Ciudad de León Guanajuato y con domicilio particular en la calle Andador Zamora No. 714 Col Bosques de Tonalá en la municipalidad de Tonalá, Jalisco. Declarando no encontrarse comprendido en ninguno de los supuestos que prevén los artículos 1868 y 1870 del Código Civil de la entidad, respecto de las personas que se encuentran impedidas para celebrar Contrato de Compra-Venta, teniendo por lo tanto cabal capacidad para obligarse y contratarse válidamente.

AMBAS PARTES CON CAPACIDAD LEGAL PARA COMPROMETERSE MANIFESTARON QUE DE FORMA LIBRE Y VOLUNTARIA Y LIBRES DE COACCIÓN ALGUNA FORMALIZAN EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRA-VENTA, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES CLAÚSULAS:

CLAUSULAS:

PRIMERA.- EL VENDEDOR por su propio derecho, en este acto y por medio del presente instrumento vende y sin reserva de dominio, ni limitación alguna y libre de todo gravamen a favor de EL COMPRADOR el inmueble descrito en el punto número 3 (Tres) de las Declaraciones.

SEGUNDA.- EL COMPRADOR adquiere el bien inmueble señalado y se le da desde este momento la posesión jurídica, completa y material del mismo, en los términos del arábigo 1872 del Código Civil para el Estado, ambas partes declaran que el precio pactado de la operación total del referido contrato de Compra-Venta es por la cantidad de $ 230,000.00 (DOSCIENTOS TREINTA MIL, PESOS 00/100 M.N.), los cuales se pagaran de la siguiente manera:

° 100 Mensualidades valiosas por la cantidad de $2,300.00 (DOS MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), siendo la primera de ellas a partir del día 21 de junio del año 2012 y así sucesivamente y de forma mensual hasta la mensualidad número 100, donde firma y de forma anexa al presente Contrato de Compra-Venta el C. RAUL AVILA un pagaré valioso por la cantidad antes mencionada, haciendo la aclaración que conforme vaya realizando el pago de su mensualidad correspondiente se le irán entregando los recibos que para el efecto del pago correspondan hasta la total liquidación del mismo, todos los pagos mensuales correspondientes, serán en el domicilio o Institución Bancaria que indique el VENDEDOR.

TERCERA.- Manifiesta EL COMPRADOR, C. RAUL AVILA, estar enterado plenamente y de acuerdo con las condiciones en que se realiza la presente Compra-Venta y que los pagos de las mensualidades correspondientes se harán en donde se le indique.

TERCERA bis.- Manifiesta y reconoce EL COMPRADOR, C. RAUL AVILA que previo a realizar la presente operación de Compra-Venta, se le explico lo que previamente establece el punto número 5 (Cinco) del apartado de Declaraciones, por lo cual de manera libre, espontánea y voluntaria y sin que exista Coacción alguna, Dolo o Mala Fe por parte de EL VENDEDOR, las condiciones que ya han sido especificadas en el punto previamente referido y que para los efectos legales que pudieran corresponder de forma presente o futura se le hace mención nuevamente sobre los mismos, los cuales tácitamente acepta y reconoce, y que está consciente de las consecuencias que esto implica. Manifestando desde este momento que no se Reserva el Derecho de Reclamar a EL VENDEDOR, los vicios ocultos, así como el saneamiento que en caso de Evicción se pudieran originar de manera presente o futura.

CUARTA.- Sí EL COMPRADOR le solicita a EL VENDEDOR la rescisión del presente Contrato dentro de las primeras 6 (Seis) Mensualidades, cualesquiera que sean las causas o motivos que lo originen, perderá el equivalente a la cantidad que resulte de sumar 3 (Tres)

Mensualidades, esto es, la cantidad de $6,900.00 (Seis mil Novecientos Pesos 00/100 M.N.), y si fuera posterior a este lapso de tiempo (6 Seis Mensualidades Pagadas en adelante), se penalizará con el 30 % (Treinta por Ciento) de la cantidad abonada y se le reembolsará la cantidad restante de la misma manera en que la recibió EL VENDEDOR de EL COMPRADOR, esto es, por Vía del Abono y de forma mensual. Dado el caso de incumplimiento de una o varias cláusulas del presente, EL VENDEDOR podrá exigir el pago por la Vía que proceda u optar por la rescisión del presente contrato. EL COMPRADOR acepta que la falta de pago de 2 dos mensualidades consecutivas es causa de rescisión del presente contrato. Las mensualidades vencidas causaran un interés moratorio equivalente al 6 % Seis Por Ciento Mensual de cada una, esto es, la cantidad de $138.00 (Ciento treinta y ocho pesos 00/100 M.N.) por cada una de ellas, desde la fecha en que EL COMPRADOR incurra en mora y hasta la plena satisfacción de lo reclamado, otorgándose un periodo de gracia de 5 días posterior a la fecha de pago para la realización de éste.

QUINTA.- Si EL COMPRADOR ha realizado alguna obra de construcción en el lote que compró y posteriormente desea la anulación o cancelación del contrato por la razón que fuere, está obligado a demoler la construcción realizada o bien de las mensualidades que haya abonado se le descontará el gasto que se generé con dicha demolición.

QUINTA BIS.- Así mismo, es obligación de EL COMPRADOR, que todo el material de construcción que lleve a su lote, no podrá permanecer ni un solo momento fuera del mismo, debiéndolo depositar dentro del mismo, esto con la finalidad y con la intención de no obstaculizar la Vía Pública.

SEXTA.- Ambos Contratantes están de acuerdo que el gasto generado por concepto de la Subdivisión, y de Escrituración del Inmueble materia del presente Contrato, serán cubiertos por EL COMPRADOR, EL VENDEDOR queda exento del pago tanto de los impuestos (ISR, ETC) como de los servicios públicos como son: Luz, Agua, Teléfono, Drenaje, Pavimento, Etc., quedaran a cargo de EL COMPRADOR.

SEPTIMA.- Los contratantes manifiestan que en el presente no sobrevive ninguno de los supuestos que prevé el artículo 1265 del Código civil de la entidad.

OCTAVA.- Manifiesta EL COMPRADOR estar de acuerdo con EL VENDEDOR que si desea traspasar el terreno que se especifica en este contrato, se obliga a notificarle al Sr. MOISES SANTIAGO FIGUEROA, para que éste último le autorice el traspaso, así mismo, el beneficiario de dicho traspaso se obliga a pagar la cantidad de $2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por la tramitación del traspaso.

NOVENA.- El beneficiario manifiesta y se obliga desde este momento a mantener limpio de basura y de escombros, el lote o fracción de terreno señalado en el inmueble descrito en el punto 3 (Tres) de las declaraciones de este contrato, todo el tiempo en que este predio o terreno permanezca baldío o sin construir, se obliga de igual forma a mantener el lote delimitado con una cerca perimetral, en caso contrario, el cedente lo limpiara y lo delimitara tal como lo establece este punto, con cargos y costos para EL COMPRADOR.

DECIMA.- La Parte compradora acepta que por las condiciones del predio materia de este contrato, una vez que se tengan los resultados de los estudios que corresponden, iniciara la construcción, comprometiéndose para ello ha realizar los tramites administrativos que se requieran para la obtención de la autorización respectiva.

DECIMA PRIMERA.- La parte compradora, acepta que en lo que respecta a los servicios

Públicos, entiéndase como tal, redes de agua potable, drenaje, alumbrado público, energía eléctrica, pavimentación, aseo público, etc., estos deberán ser costeados por

EL COMPRADOR. En el momento preciso que así lo requiera la Autoridad Municipal, eximiendo desde este momento a la Parte vendedora, de proporcionarlos, los cuales deberán ser proporcionados de conformidad a los tiempos y especificaciones tanto técnicas y jurídicas que el H. Ayuntamiento de Tonalá, Jalisco, fije para el efecto.

DECIMA SEGUNDA.- EL COMPRADOR acepta que la escrituración del predio materia de este contrato se hará por su parte, una vez que se hayan vendido y pagado la totalidad de los predios que conforman el predio de origen, además de cubrir los gastos que se generen, en la subdivisión para la obtención de la escritura respectiva. Y que los trámites que se realicen serán en la Notaria Pública que la Parte vendedora señale para tal efecto.

DECIMA TERCERA.- Siguen manifestando ambas partes que la cantidad fijada en este contrato por la adquisición del terreno referido es el justo y equitativo y que corresponde al valor real por lo que las partes en forma expresa renuncian recíprocamente a las acciones de indemnización por Enriquecimiento Ilegitimo.

DECIMA CUARTA.- En caso de fallecimiento de EL COMPRADOR este contrato seguirá surtiendo los mismos efectos en todo su contenido, por lo tanto el beneficiario nombrado por EL COMPRADOR (RAUL ALEJANDRO AVILA MARTINEZ) tendrá las mismas obligaciones que EL COMPRADOR, y sin que genere costo alguno el cambio de propietario.

DECIMA QUINTA.- El presente contrato manifiesta la Libre Voluntad, Intenciones y Compromisos de las partes, quienes declaran que para el efecto no existe Dolo, Error, Imprecisión, Vicios o Mala Fe, todas y cada una de las cláusulas que integran el presente contrato han sido perfectamente discutidas y comprendidas, por lo que, no existe absolutamente ninguna duda respecto de la interpretación de cada una de ellas aceptándolas íntegramente.

DECIMA SEXTA.- Los contratantes convienen de común acuerdo que en caso de controversia para la interpretación del presente contrato se someten a los Tribunales que por razón del domicilio actual les corresponde, sujetándose a las Leyes Locales, entiéndase Guadalajara Jalisco (artículos 1321 al 1327 del Código Civil del Estado), renunciando desde este momento a cualquier jurisdicción que por razón del domicilio pudiera corresponderle de forma presente o futura.

DECIMA SEPTIMA.- EL COMPRADOR será responsable de los costos y gastos que se causen con motivo de cualquier controversia sucedida con respecto al presente contrato, ya sea en forma judicial o extrajudicial.

Leído que fue el presente contrato y sabedores los contratantes, que lo pactado en este documento es justo y legítimo, lo firman al calce y margen los que intervinieron en presencia de dos testigos que dan fe.

VENDEDOR COMPRADOR

REPRESENTANTE LEGAL

ANGELINA GONZALEZ RAMIREZ RAUL AVILA

TESTIGOS

EVA ANTONIA RUBIO MOISES SANTIAGO FIGUEROA