

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

CARÁTULA DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL **C. EDWING ADRIAN REYES RUIZ** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL PROMITENTE VENDEDOR Y POR LA OTRA PARTE A LA **C. AQUI VA EL NOMBRE DEL CLIENTE**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL PROMITENTE COMPRADOR CUYOS DATOS SE PRECISAN A CONTINUACIÓN.

I. DATOS DEL PROMITENTE COMPRADOR			
A)	NOMBRE: AQUI VA EL NOMBRE DEL CLIENTE		
B)	NACIONALIDAD: ESPAÑOLA	FECHA DE NACIMIENTO: 5 DE SEPTIEMBRE DE 1996	
C)	RFC: LARA960419PX3	CURP: ROGA930814MBXCJNL01	INE: IDMEX4565465456456
D)	ESTADO CIVIL Y RÉGIMEN MATRIMONIAL: SOLTERO		
E)	OCUPACIÓN: INGENIERO	TELÉFONO: +523323282919	
F)	DOMICILIO: C DEL ZAPATO # 50 COL SAN CAYETANO PACHUCA DE SOTO HIDALGO		
G)	CORREO ELECTRÓNICO: abe@gmail.com		
H)	BENEFICIARIO: NOMBRE DEL BENEFICIARIO (PARENTEZCO), QUIEN DECLARA SER SU HIJA.		
II. DATOS DEL INMUEBLE			
A)	UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN:  PREDIO RUSTICO IDENTIFICADO COMO “PARCELA NUMERO 351 Z-1 P2/3 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO DE LA ZONA 1, DEL POLIGONO 2 DOS DE 3 TRES)”, DEL EJIDO DE ATOTONILCO EL GRANDE, HIDALGO.  DE LA CUAL SE VENDERÁ UNA FRACCION, IDENTIFICADA COMO LOTE 50 MZ 60, CUYA SUPERFICIE ES DE 125.50 M² (CIENTO VEINTICINCO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS)		
B)	SUPERFICIE: 125.50	CLAVE CATASTRAL: R 9973	
III. PAGO POR CONCEPTO DE VENTA			
A)	MONTO DEL PRECIO DEL INMUEBLE: \$134,324.00 (CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)		

B)	ENGANCHE O PAGO INICIAL: \$123.00 (CIENTO VEINTITRÉS PESOS 00/100 M.N.)	SALDO DE PAGO: \$134,201.00 (CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS UNO PESOS 00/100 M.N.)
C)	PARCIALIDADES MENSUALES: 5, DE \$123.00 (CIENTO VEINTITRÉS PESOS 00/100 M.N.) CADA UNA A PARTIR DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2025	PARCIALIDADES ANUALES: 50
D)	DATOS DE LA CUENTA BANCARIA DEL PROMITENTE VENDEDOR	
	BANCO: BANAMEX	NOMBRE: CATALINA MONTIEL PEREZ.
	TARJETA: 5204166226101097	CLABE: 002 290 7021 8416 4525
E)	ENTREGA EN POSESIÓN DEL INMUEBLE: 1 DE SEPTIEMBRE DE 2025	
F)	FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA ANTE NOTARIO: 28 DE FEBRERO DE 2026	

ESTA CARÁTULA (EN LO SUCESIVO LA “CARÁTULA”), INCLUYENDO SUS ANEXOS FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, CELEBRADO ENTRE EL C. EDWING ADRIAN REYES RUIZ Y LA C. **AQUI VA EL NOMBRE DEL CLIENTE**, A LOS :

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO POR LAS PARTES Y ENTERADOS DE SUS ALCANCES Y CONSECUENCIAS JURÍDICAS, RATIFICAN SU VALOR Y CONTENIDO EN EL LUGAR Y FECHA MENCIONADA EN ESTA CARÁTULA.

PROMITENTE VENDEDOR	PROMITENTE COMPRADOR
EDWING ADRIAN REYES RUIZ	<b>AQUI VA EL NOMBRE DEL CLIENTE</b>

ESTA CARÁTULA, INCLUYENDO SUS ANEXOS FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO QUE SE DETALLA EN LAS HOJAS SUBSECUENTES.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **EL C. EDWING ADRIAN REYES RUIZ** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL PROMITENTE VENDEDOR Y POR LA OTRA PARTE **LA C. AQUI VA EL NOMBRE DEL CLIENTE** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL PROMITENTE COMPRADOR MENCIONADO EN EL APARTADO I INCISO A) DE LA CARÁTULA DE ESTE CONTRATO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

DECLARA EL PROMITENTE VENDEDOR:

SER DE NACIONALIDAD MEXICANA,

MAYOR DE EDAD,

DE

OCUPACIÓN

COMERCIANTE

,

CASADO

,

CON DOMICILIO EN

CALLE ALCALDE #238, FRACC. COLOSIO

,

C.P. 42088, PACHUCA DE SOTO,

HIDALGO

, CON FECHA DE NACIMIENTO

15

DE

OCTUBRE

DE

L

1

9

9

5

,

IDENTIFICARSE CON CREDENCIAL PARA VOTAR, IDMEX

26

13564793

Y CON

NUMERO DE CREDENCIAL

DE ELECTOR:

1

83109628222

, EXPEDIDA POR EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, CON FOTOGRAFÍA Y FIRMA DEL INTERESADO,

Y ENCONTRARSE EN CAPACIDAD LEGAL PARA OBLIGARSE EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES AQUÍ PACTADOS.

QUE ES LEGÍTIMO PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO

PREDIO RUSTICO IDENTIFICADO COMO “PARCELA NUMERO 351 Z-1 P2/3 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO DE LA ZONA 1, DEL POLIGONO 2 DOS DE 3

TRES)”, DEL EJIDO DE ATOTONILCO EL GRANDE, HIDALGO

, DE LA CUAL SE VENDERÁ UNA FRACCION, IDENTIFICADA COMO

LOTE 50 MZ 60

, CUYA SUPERFICIE ES DE

125.50

,

DE USO

DE SUELO HABITACIONAL

Y COLINDANCIAS:



ASÍ MISMO MANIFIESTA QUE DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE IMPUESTOS PREDIAL, LO QUE ACREDITA CON EL RECIBO DE PAGO CORRESPONDIENTE AL PRESENTE AÑO. CON

CLAVE CATASTRAL

**R 9973**

,

QUE SE AGREGARÁ AL APÉNDICE DE LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE.

QUE EL INMUEBLE ANTES DESCRITO, SE ENCUENTRA LIBRE DE TODO GRAVAMEN Y SE ANEXA EL CERTIFICADO CORRESPONDIENTE.

QUE NO HAN CELEBRADO CONVENIO DE NINGÚN TIPO, ORAL O ESCRITO, NI OTORGADO OPCIONES DE COMPRA O DERECHOS PREFERENCIALES DE TRANSMISIÓN, CESIÓN O VENTA REFERENTES AL INMUEBLE QUE DE ALGUNA FORMA PUDIERAN LIMITAR SU DERECHO A DISPONER LIBREMENTE DE LA MISMA, NI CELEBRARÁ ALGUNO A PARTIR DE ESTA FECHA.

QUE SEÑALA COMO DOMICILIO PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO EL UBICADO

CALLE

ALCALDE #238, FRACC. COLOSIO, C.P. 42088, PACHUCA DE SOTO

,

HIDALGO.

DECLARA EL PROMITENTE COMPRADOR:

QUE SU NOMBRE, NACIONALIDAD, ESTADO CIVIL, OCUPACIÓN, REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (RFC), REGISTRO ÚNICO DE POBLACIÓN (CURP) Y DEMÁS GENERALES QUE SE ENCUENTRAN SEÑALADOS EN LA CARÁTULA DEL PRESENTE CONTRATO SON CIERTOS Y QUE SE INSERTAN EN LA PRESENTE DECLARACIÓN CONFORME A SU LETRA.

QUE PREVIO A LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO EL PROMITENTE VENDEDOR LE HA EXPLICADO CON CLARIDAD EL BIEN INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE CONTRATO, ASÍ COMO SU SUPERFICIE, MEDIDAS, ESPECIFICACIONES, PRECIO, UBICACIÓN Y CONDICIONES DE PAGO; ASÍ MISMO LE HA

PROPORCIONADO

LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE, SEÑALADO EN LA DECLARACIÓN I, B Y C DEL PROMITENTE VENDEDOR.

QUE EL PROMITENTE VENDEDOR LE HA INFORMADO QUE EL USO QUE SE DESTINARÁ AL INMUEBLE ES ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA USO HABITACIONAL.

QUE EL PROMITENTE VENDEDOR LE HA INFORMADO Y LE CONSTA QUE LA ENTREGA EN

POSESIÓN DEL

INMUEBLE SERÁ EN LA FECHA SEÑALADA EN LA CARÁTULA DEL PRESENTE CONTRATO Y EN LA CLÁUSULA

QUINTA

I

NCISO B.

QUE BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD DECLARA QUE LOS RECURSOS ECONÓMICOS MEDIANTE LOS CUALES PAGARÁ EL PRECIO PACTADO PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO SON PRODUCTO DEL TRABAJO NORMAL DE SUS ACTIVIDADES, LAS CUALES SON ACTIVIDADES LÍCITAS QUE NO PROVIENE DE NINGUNA ACTIVIDAD QUE PUEDA PROVENIR DE LA COMISIÓN DE ALGÚN DELITO CONFORME A LA LEGISLACIÓN PENAL VIGENTE.

QUE DE CONFORMIDAD A LA LEY FEDERAL DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO DECLARA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO EXISTEN DUEÑOS BENEFICIARIOS RESPECTO DEL INMUEBLE.

QUE HA RECIBIDO EL AVISO DE PRIVACIDAD DE LA EMPRESA EN EL CUAL SE HA HECHO DEL CONOCIMIENTO LA FORMA EN LA QUE EL PROMITENTE VENDEDOR DARÁ A SUS DATOS PERSONALES. ADJUNTO AL FINAL DEL PRESENTE CONTRATO

.

DECLARAN AMBAS PARTES BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, LO SIGUIENTE:

QUE ES SU VOLUNTAD EL OTORGAR ESTE

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, SOBRE

EL BIEN

INMUEBLE SEÑALADO EN LA

CARÁTULA

DEL PRESENTE CONTRATO APARTADO II, INCISOS A

), QUE

SE RATIFICARÁ ANTE LA FE PÚBLICA NOTARIAL.

QUE CONOCEN Y ESTÁN DE ACUERDO CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES ESTIPULADOS EN ESTE

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE SE RATIFICAR

Á

ANTE LA FE PÚBLICA NOTARIAL, RAZÓN POR LAS QUE LO FIRMAN Y SE OBLIGAN EN LOS TÉRMINOS EN EL ESTIPULADOS

.

QUE LOS RECURSOS ECONÓMICOS INHERENTES A ESTE

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Y CON POSTERIORIDAD LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE SON Y SERÁN PRODUCTO DE SUS ACTIVIDADES LÍCITAS Y NO REPRESENTAN LA COMISIÓN DE CUALQUIER DELITO, EN ESPECIAL LOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 400 BIS DEL CÓDIGO PENAL FEDERAL.

QUE EL PRECIO DE

LA ADQUISICION DEL INMUEBLE

ES EL ESTIPULADO EN EL APARTADO III, INCISO A) DE LA

CARÁTULA

DE ESTE INSTRUMENTO Y SE PAGARÁ AL PROMITENTE VENDEDOR CONFORME AL APARTADO III, INCISOS B), C) Y D) DE LA

CARÁTULA

DE ESTE INSTRUMENTO Y

LA TABLA DE AMORTIZACION

DE

PAGOS FIRMADO DE CONFORMIDAD POR LOS OTORGANTES

, SE ANEXA

(ANEXO 2)

QUE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA TIENE LAS CONDICIONES GENERALES DE IDENTIDAD SEÑALADAS EN EL APARTADO II DE LA

CARÁTULA

DE ESTE INSTRUMENTO, INDEPENDIENTEMENTE DE LAS PARTICULARIDADES QUE SE ENCUENTRAN SEÑALADAS EN LA DECLARACIÓN I B, C, D, E Y F

.

QUE

ESTE

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

,

COINCIDE EN SUS TÉRMINOS TEXTUALES EN TODO LO ESTIPULADO CON LO QUE PREVIAMENTE HAN ACORDADO; RAZÓN POR LA QUE LO OTORGAN DE ABSOLUTA CONFORMIDAD; Y LE RECONOCEN PLENO VALOR JURÍDICO.

QUE EL PRESENTE ES UN CONTRATO PRELIMINAR DE TRAN

S

FERENCIA DE DERECHOS DE PROPIEDAD

TODA VEZ QUE SU OBJETIVO ES ESTABLECER TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA TRANSFERENCIA DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO EN EL APARTADO II DE LA

CARÁTULA

DE ESTE INSTRUMENTO

.



CON LAS DECLARACIONES QUE ANTECEDEN, OTORGAN LAS SIGUIENTES:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.** - OBJETO. EN VIRTUD DEL PRESENTE CONTRATO, EL PROMITENTE VENDEDOR PROMETE VENDER AL PROMITENTE COMPRADOR, Y ESTE A SU VEZ PROMETE COMPRAR, SIN RESERVA ALGUNA Y LIBRE DE TODO GRAVAMEN, AFECTACIÓN Y/O LIMITACIÓN DE DOMINIO, LA PROPIEDAD, USO Y DISFRUTE DEL LOTE SEÑALADO EN EL APARTADO II, INCISO A) DE LA CARÁTULA DEL PRESENTE CONTRATO. DICHA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE TODAS SUS OBLIGACIONES FISCALES Y COMPRENDE TODOS LOS USOS, SERVIDUMBRES, ACCESIONES, PERMISOS Y CUALQUIER OTRO DERECHO INHERENTE AL INMUEBLE.

LAS PARTES ACUERDAN QUE LA FUTURA COMPRAVENTA SE REALIZARÁ BAJO LA MODALIDAD “AD CORPUS”, POR LO QUE CUALQUIER VARIACIÓN EN LAS MEDIDAS DEL INMUEBLE NO DARÁ LUGAR A MODIFICACIONES EN EL PRECIO DE COMPRAVENTA, CONFORME A LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 2261 Y 2290 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, SALVO REQUERIMIENTOS, MODIFICACIONES, OBSERVACIONES, REGLAMENTACIÓN Y DEMÁS NORMATIVAS QUE EN MUNICIPIO Y/O DEPENDENCIAS CORRESPONDIENTES NOS REQUIERAN O IMPONGAN PARA PODER GARANTIZAR LOS SERVICIOS IRREEMPLAZABLES QUE EL DESARROLLO REQUIERA.

**SEGUNDA.** - PRECIO Y FORMA DE PAGO. EL PRECIO TOTAL A PAGAR POR LA VENTA DEL BIEN INMUEBLE ES LA CANTIDAD SEÑALADA EN LA CARÁTULA DEL PRESENTE CONTRATO EN EL APARTADO III. EL PROMITENTE COMPRADOR SE OBLIGA A PAGAR LA CANTIDAD RELATIVA AL PRECIO TOTAL MEDIANTE UN PAGO INICIAL, MENSUALIDADES Y ANUALIDADES ESTABLECIDAS EN EL APARTADO III INCISOS A), B) Y C) DE LA CARÁTULA DE ESTE INSTRUMENTO, DE LA SIGUIENTE FORMA: PAGO INICIAL A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, ABONOS MENSUALES A PARTIR DEL **1 DE SEPTIEMBRE DE 2025**, LOS CUALES DEBERÁN REALIZARSE DE FORMA PUNTUAL; DICHOS ABONOS NO CAUSARÁN NINGÚN TIPO DE INTERÉS ORDINARIO, SIN EMBARGO, ES DESEO DE LAS PARTES ESTABLECER UN INTERÉS MORATORIO CONFORME LA CLÁUSULA TERCERA DE ESTE CONTRATO PARA EL CASO QUE LOS ABONOS NO SE EFECTÚEN EN TIEMPO Y FORMA.

LA FALTA DE PAGO OPORTUNO DE DOS O MÁS ABONOS EN LOS QUE SE DIVIDE LA FORMA DE PAGO, DARÁ LUGAR AL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL PAGO ESTIPULADO DENTRO DEL PRESENTE CONTRATO Y HARÁ EXIGIBLE DE INMEDIATO LA TOTALIDAD DEL PAGO QUE SE ENCUENTRE INSOLUTO.

TODOS LOS ABONOS DEBERÁN SER CUBIERTOS EN EL DOMICILIO NEVADO DE POPOCATEPETL NO. 200, COL. SAN CAYETANO EL BORDO, C.P. 42084, PACHUCA DE SOTO, HGO; MEDIANTE PAGO EN EFECTIVO, O A TRAVÉS DE TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA O DEPOSITO A LA CUENTA BANCARIA SEÑALADA EN EL APARTADO III INCISO D) DE LA CARÁTULA DE ESTE INSTRUMENTO. TODO PAGO DEBERÁ CONSTAR EN RECIBO DEBIDAMENTE EXPEDIDO Y SELLADO POR EL ÁREA ADMINISTRATIVA DE LA INMOBILIARIA DE NOMBRE COMERCIAL GRUPO ARGUS, Y COMO PERSONA MORAL GRUPO IARG S.A. DE C.V.

LAS PARTES MANIFIESTAN QUE EL PRECIO ANTERIOR ES JUSTO Y LEGÍTIMO, NO EXISTIENDO AL RESPECTO, ERROR, DOLO, MALA FE, VICIO, LESIÓN O ENRIQUECIMIENTO ILEGÍTIMO POR NINGUNA DE LAS PARTES, Y QUE, SI POR AVALÚOS POSTERIORES RESULTARA MAYOR O MENOR AL PRECIO AQUÍ PACTADO, AMBAS PARTES TOMARÁN LA DECISIÓN DE CONTINUAR CON LA OPERACIÓN O CANCELARLA DE COMÚN ACUERDO.

**TERCERA.** - INTERESES MORATORIOS. EN CASO DE FALTA DE PAGO DE CUALQUIERA DE LOS ABONOS ESTABLECIDOS EN EL APARTADO III DE LA CARÁTULA DEL PRESENTE CONTRATO, EL PROMITENTE COMPRADOR DEBERÁ CUBRIR AL PROMITENTE VENDEDOR UN INTERÉS CALCULADO A RAZÓN DEL 5% MENSUAL SOBRE EL SALDO VENCIDO Y NO PAGADO. TODOS LOS PAGOS QUE EFECTÚE EL PROMITENTE COMPRADOR SERÁN APLICADOS EN PRIMER LUGAR AL PAGO DE INTERESES MORATORIOS Y EN SEGUNDO LUGAR AL PAGO DE CAPITAL.

**CUARTA.** - DE LA RESERVA DE DOMINIO. EL PROMITENTE VENDEDOR SE RESERVA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE QUE PROMETE EN VENTA, HASTA EN TANTO EL PRECIO TOTAL HAYA SIDO PAGADO EN SU TOTALIDAD POR PARTE DE EL PROMITENTE COMPRADOR.

**QUINTA.** - ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DE POSESIÓN. EL PROMITENTE VENDEDOR SE OBLIGA A ESCRITURAR EL INMUEBLE A FAVOR DEL PROMITENTE COMPRADOR, O DE QUIEN ESTE DESIGNE, BAJO LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

A. PLAZO Y REQUISITOS PARA LA ESCRITURACIÓN:

EL

PROMITENTE VENDEDOR

CONTARÁ CON UN PLAZO

DE

5

A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO PARA ENTREGAR AL  
NOTARIO PÚBLICO

TODOS LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA. EL NOTARIO DEBERÁ  
CONFIRMAR QUE NO EXISTE LIMITACIÓN O RESTRICCIÓN ALGUNA PARA SU OTORGAMIENTO.

LA FORMALIZACIÓN DE LA

COMPRAVENTA

SE LLEVARÁ A CABO UNA VEZ QUE EL

PROMITENTE COMPRADOR

HAYA CUBIERTO EL

PRECIO TOTAL DEL INMUEBLE

ESTABLECIDO EN LA CARÁTULA DEL PRESENTE CONTRATO, ASÍ COMO LOS ACCESORIOS QUE SE HAYAN GENERADO  
DURANTE LA VIGENCIA DEL MISMO. DICHO PAGO PODRÁ REALIZARSE EN UN PLAZO MÁXIMO

DE

5

O ANTES, SIN PENALIZACIÓN POR LIQUIDACIÓN ANTICIPADA.

LA ESCRITURA DEBERÁ OTORGARSE ANTE EL

NOTARIO PÚBLICO

QUE DESIGNE EL

PROMITENTE VENDEDOR

O COMPRADOR

, ASEGURANDO QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRE

LIBRE DE GRAVÁMENES, SIN LIMITACIONES Y SIN ADEUDOS DE NINGUNA ESPECIE

.

B. ENTREGA DE POSESIÓN:

EL PROMITENTE VENDEDOR NOTIFICARÁ AL PROMITENTE COMPRADOR CON AL MENOS CINCO DÍAS DE ANTICIPACIÓN,  
MEDIANTE VÍA TELEFÓNICA, CORREO ELECTRÓNICO, CORREO CONVENCIONAL O PERSONALMENTE (SEGÚN LOS DATOS  
ASENTADOS EN LA CARÁTULA DEL PRESENTE CONTRATO), LA FECHA Y HORA PARA EL OTORGAMIENTO DE LA

POSESIÓN,

asdasdasd

!

EN DICHO OTORGAMIENTO, EL

PROMITENTE VENDEDOR

REDACTARÁ Y FIRMARÁ EL

ACTA DE OTORGAMIENTO DE POSESIÓN

, LA CUAL TENDRÁ PLENA VALIDEZ LEGAL. UNA VEZ FIRMADA, SE ENTENDERÁ QUE EL

PROMITENTE COMPRADOR

HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCIÓN, CONFIRMANDO QUE CUMPLE CON LAS ESPECIFICACIONES ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO.

EN CASO DE QUE EL

PROMITENTE COMPRADOR

NO SE PRESENTE EN LA FECHA Y HORA PACTADAS PARA LA FIRMA DEL ACTA DE OTORGAMIENTO DE POSESIÓN, O SI RESULTA IMPOSIBLE LOCALIZARLO, EL

PROMITENTE VENDEDOR

LEVANTARÁ UN

ACTA CIRCUNSTANCIADA DE AUSENCIA

, FIRMADA POR DOS TESTIGOS. CON ESTE ACTO, SE ENTENDERÁ QUE EL

PROMITENTE VENDEDOR

HA CUMPLIDO CON TODAS SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES.

**SEXTA.** - EL PROMITENTE VENDEDOR ENTREGARÁ AL PROMITENTE COMPRADOR EL DÍA DE LA FIRMA DE ESCRITURA TODA LA DOCUMENTACIÓN EN ORIGINAL RELACIONADA CON EL INMUEBLE QUE EN FORMA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA SON: ESCRITURA PÚBLICA, TRASLADO DE DOMINIO, BOLETAS DE IMPUESTO PREDIAL, ASÍ COMO TAMBIÉN SE COMPROMETE A ENTREGAR TODA LA DOCUMENTACIÓN QUE LE REQUIERA EL NOTARIO PÚBLICO PARA LLEVAR A CABO LA ESCRITURACIÓN DEL INMUEBLE EN CUESTIÓN.

**SÉPTIMA.** - GASTOS. LAS PARTES CONVIENEN QUE TODOS LOS GASTOS DE ESCRITURACIÓN, ENTRE LOS QUE SE INCLUYEN EN FORMA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA, HONORARIOS Y GASTOS NOTARIALES (AVALÚOS, CERTIFICADOS DE NO GRAVAMEN, CERTIFICADO DE NO ADEUDO, ETC.), ASÍ COMO PAGO DE IMPUESTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO, SERÁN POR EXCLUSIVA CUENTA Y A CARGO DEL PROMITENTE COMPRADOR, LOS QUE SE OBLIGA A CUBRIR EN LA FECHA QUE LOS REQUIERA EL NOTARIO PÚBLICO QUE PROTOCOLIZARÁ LA ESCRITURA DEFINITIVA.

**OCTAVA.** - POR LO QUE RESPECTA AL PAGO DE LOS IMPUESTO SOBRE LA RENTA, Y CUALQUIER HONORARIO QUE SE GENERE A FAVOR DE CORREDORES INMOBILIARIOS POR LA VENTA DEL INMUEBLE SERÁN POR EXCLUSIVA CUENTA Y A CARGO DEL PROMITENTE VENDEDOR, LOS QUE SE OBLIGA A CUBRIR EN SU CASO Y AL NOTARIO PÚBLICO QUE PROTOCOLIZARÁ LA ESCRITURA DEFINITIVA.

**NOVENA.** - ARRENDAMIENTO Y CESIÓN DE DERECHOS. EL PROMITENTE COMPRADOR NO PODRÁ ARRENDAR EL INMUEBLE MIENTRAS NO HAYA LIQUIDADO LA TOTALIDAD DEL PRECIO TOTAL A MENOS QUE OBTenga EL CONSENTIMIENTO EXPRESO POR PARTE DE EL PROMITENTE VENDEDOR. EL PROMITENTE COMPRADOR NO PODRÁ CEDER O TRASPASAR LOS DERECHOS DEL PRESENTE CONTRATO A UN TERCERO A MENOS QUE EXISTA AUTORIZACIÓN EXPRESA Y POR ESCRITO POR PARTE DE EL PROMITENTE VENDEDOR, CASO PARA EL CUAL, EL PROMITENTE COMPRADOR DEBERÁ PAGAR A EL PROMITENTE VENDEDOR LOS GASTOS QUE SE GENEREN DERIVADO DE DICHA CESIÓN.

**DÉCIMA.** - DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS. EL PROMITENTE COMPRADOR DESIGNA COMO SU BENEFICIARIO DE LOS DERECHOS DERIVADOS DEL PRESENTE CONTRATO EN CASO DE FALLECIMIENTO, A LA PERSONA MENCIONADAS EN EL APARTADO I, INCISO H) DE LA CARÁTULA DEL PRESENTE CONTRATO, EL CUAL PODRÁ EJERCER DICHOS DERECHOS, SIEMPRE Y CUANDO SE HAYAN CUMPLIDO CON TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS DENTRO DEL PRESENTE CONTRATO.

**DÉCIMA PRIMERA.** - CONDICIÓN SUSPENSIVA, TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y GASTOS REEMBOLSABLES. EL PROMITENTE VENDEDOR PODRÁ DAR SUSPENDE O DAR POR TERMINADO EL PRESENTE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EN CASO QUE NO SE PERFECCIONEN ALGUNA DE LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, SIN QUE ESTO IMPLIQUE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL PROMITENTE VENDEDOR, PUESTO QUE SON CONDICIONES QUE SUJETAN LA EFICACIA, VALIDEZ, Y PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO, MISMO QUE DEBERÁ RESOLVERSE SIN QUE EXISTA MÁS OBLIGACIÓN PARA EL PROMITENTE VENDEDOR QUE LA RESTITUCIÓN DE LAS PRESTACIONES QUE A LA FECHA SE LE HUBIEREN OTORGADO.

SON CONDICIONES SUSPENSIVAS O DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:





**DÉCIMA SEGUNDA.** - PENA CONVENCIONAL SI EL INCUMPLIMIENTO SE DA POR NO REALIZAR LOS PAGOS CORRESPONDIENTES DE EL PROMITENTE COMPRADOR A EL PROMITENTE VENDEDOR, EL PROMITENTE VENDEDOR ESTARÁ OBLIGADO A DEVOLVER ÚNICAMENTE EL **\$26,864.80 (VEINTISÉIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 80/100 M.N.)** DE LO RECIBIDO HASTA EL MOMENTO DEL INCUMPLIMIENTO, LO QUE EQUIVALE A SEIS MENSUALIDADES VENCIDAS O MÁS, SEGÚN CORRESPONDA.

**DÉCIMA TERCERA.** - RESCISIÓN. EL PRESENTE CONTRATO SE RESCINDIRÁ POR INCUMPLIMIENTO DE LAS PARTES A CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO SIN NECESIDAD DE MANDAMIENTO JUDICIAL. LA PARTE QUE INCUMPLA DEBERÁ PAGAR A QUIEN SÍ CUMPLIÓ CON UNA CANTIDAD EQUIVALENTE SEÑALADA EN LAS CLÁUSULAS ANTERIORES POR CONCEPTO DE PENA CONVENCIONAL.

NO ES CAUSA PARA PEDIR EL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL ESTABLECIDA EN LA PRESENTE CLÁUSULA, EL HECHO QUE NO SE CUMPLAN LAS CONDICIONES SUSPENSIVAS PREVISTAS EN LA CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA ANTERIOR. LAS PARTES TENDRÁN LA OBLIGACIÓN DE RESTITUIR LAS PRESTACIONES OTORGADAS AL MOMENTO DE SOLICITAR LA RECISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO. EL PROMITENTE VENDEDOR PODRÁ DESCONTAR DE LAS CANTIDADES PAGADAS POR EL PROMITENTE COMPRADOR PARA APLICARLAS AL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL SEÑALADA EN EL PRIMER PÁRRAFO DE LA PRESENTE CLÁUSULA.

**DÉCIMA CUARTA.** - EL PROMITENTE VENDEDOR SE OBLIGA EN TODO TIEMPO A RESPONDER DEL SANEAMIENTO PARA EL CASO DE LA EVICCIÓN, ASÍ COMO DE LOS VICIOS OCULTOS, A FAVOR DEL PROMITENTE COMPRADOR, SEGÚN LO DETERMINE LA LEY.

**DÉCIMA QUINTA.** - GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO. EL PROMITENTE COMPRADOR SE OBLIGA A FIRMAR EN ESTE ACTO (ANEXO 3), POR EL MONTO TOTAL DEL PRECIO PACTADO, CONFORME AL CÓDIGO DE COMERCIO Y A LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PAGARÉS QUE RESPALDEN SU OBLIGACIÓN CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL APARTADO III. DE LA CARÁTULA DE ESTE CONTRATO BAJO LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

EL PROMITENTE COMPRADOR DEBERÁ FIRMAR EN ESTE ACTO UN PAGARÉ QUE RESPALDE EL TOTAL DEL MONTO ADEUDADO, CONFORME A LO ESTIPULADO EN LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO. EL PAGARÉ DEBERÁ CONTENER LA CLÁUSULA DE "SIN PROTESTO", EN TÉRMINOS DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PARA FACILITAR SU COBRO EN CASO DE INCUMPLIMIENTO. EL DOCUMENTO IRÁ ACOMPAÑADO DE UNA TABLA DE AMORTIZACIÓN, CON MENSUALIDADES IGUALES Y CONSECUTIVAS, DONDE SE MUESTRE LA FECHA DE PAGO Y EL MONTO A PAGAR. EN CASO DE FALTA DE PAGO DE CUALQUIERA DE LAS AMORTIZACIONES CONVENIDAS EN SU FECHA DE VENCIMIENTO, EL PROMITENTE VENDEDOR PODRÁ EXIGIR EL PAGO INMEDIATO DEL TOTAL DEL MONTO ADEUDADO, MÁS LOS INTERESES CONVENCIONALES Y MORATORIOS PACTADOS, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL PRESENTE CONTRATO Y A LO ESTABLECIDO EN LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO.

**DÉCIMA SEXTA-** MODIFICACIONES, NOTIFICACIONES Y ANEXOS. CUALQUIER MODIFICACIÓN AL PRESENTE CONTRATO DEBERÁ EFECTUARSE POR ESCRITO, DEBERÁ SER FIRMADO POR AMBAS PARTES Y DEBERÁ ANEXARSE AL PRESENTE CONTRATO.

LAS NOTIFICACIONES A LAS PARTES DEBERÁN EFECTUARSE EN LOS SIGUIENTES DOMICILIOS:

EL PROMITENTE VENDEDOR A SEÑALADO EN LA DECLARACIÓN I, INCISO G Y EL PROMITENTE COMPRADOR: EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA CARÁTULA DEL PRESENTE CONTRATO. CUALQUIER CAMBIO DE DOMICILIO DEBERÁ SER NOTIFICADO A LA CONTRAPARTE DE FORMA INDUBITABLE Y CON ACUSE DE RECIBO.

**DÉCIMA SÉPTIMA.** - ACUERDO TOTAL. ESTE CONTRATO Y TODOS SUS ANEXOS CONSTITUYEN LA TOTALIDAD DE LOS ACUERDOS CELEBRADOS ENTRE LAS PARTES RESPECTO A LA PROMESA DE COMPRAVENTA OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO, SUSTITUYE Y DEJA SIN EFECTOS CUALQUIER ACUERDO PREVIO ENTRE LAS PARTES EN RELACIÓN CON LA MISMA.

**DÉCIMA OCTAVA.** - JURISDICCIÓN. LAS PARTES ACUERDAN QUE PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMÚN DE LA CIUDAD DE PACHUCA DE SOTO, ESTADO DE HIDALGO RENUNCIANDO AL FUERO QUE POR CUALQUIER OTRO DOMICILIO PRESENTE O FUTURO LES PUDIESEN CORRESPONDER. SE FIRMA EL PRESENTE CONTRATO EN DOS TANTOS ORIGINALES, EN LA CIUDAD DE PACHUCA DE SOTO, ESTADO DE HIDALGO, EN LA FECHA ESTIPULADA EN LA CARÁTULA DEL PRESENTE INSTRUMENTO.

**DÉCIMA NOVENA.** - LOS CONTRATANTES RECONOCEN QUE CON ESTE CONTRATO NO EXISTIÓ DOLO, VIOLENCIA, LESIÓN, O ALGÚN OTRO TIPO DE VICIO EN EL CONSENTIMIENTO EN LA REALIZACIÓN DEL MISMO QUE DE MOTIVO A SU NULIDAD.

**VIGÉSIMA.** - LAS PARTES EN ESTE CONTRATO ESTABLECEN QUE NO INFRINGEN LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA, TODA VEZ QUE LOS RECURSOS Y EL BIEN SON DE PROCEDENCIA LÍCITA.

**VIGÉSIMA PRIMERA.** - LAS PARTES OTORGANTES ESTABLECEN QUE NO EXISTE BENEFICIARIO CONTROLADOR PARA EFECTOS DE LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA, SU REGLAMENTO Y SUS REGLAS DE CARÁCTER GENERAL.

LEÍDO POR AMBAS PARTES EL PRESENTE CONTRATO Y ESTANDO DE ACUERDO EN CONTENIDO Y ALCANCE, LO FIRMAN AL MARGEN EN CADA UNA DE SUS HOJAS Y AL FINAL EN ESTA ÚLTIMA EN PRESENCIA DE LOS TESTIGOS, EN LA CIUDAD DE PACHUCA DE SOTO, ESTADO DE HIDALGO.

EDWING ADRIAN REYES RUIZ

AQUI VA EL NOMBRE DEL CLIENTE

EL PROMITENTE VENDEDOR

EL PROMITENTE COMPRADOR

TESTIGO

TESTIGO

AVISO  
DE  
PRIVACIDAD  
CON  
FUNDAMENTO  
EN  
LOS  
ARTÍCULOS  
15 Y 16  
DE LA  
LEY  
FEDERAL  
DE  
PROTECCIÓN  
DE  
DATOS  
PERSONALES  
EN  
POSESIÓN  
DE  
PARTICULARES,  
HACEMOS  
DE SU  
CONOCIMIENTO  
QUE  
LA  
INMOBILIARIA  
DE  
NOMBRE  
COMERCIAL  
GRUPO  
ARGUS  
PACHUCA  
, CON  
DOMICILIO  
EN:  
NEVADO  
DE  
POPOCATÉPETL  
NO.  
200,  
COL.  
SAN  
CAYETANO,  
C.P.  
42084,  
MPIO.  
DE  
PACHUCA  
DE  
SOTO,  
HIDALGO,

ES  
RESPONSABLE  
DE  
RECABAR  
SUS  
DATOS  
PERSONALES,  
DEL  
USO  
QUE  
SE LE  
DÉ A  
LOS  
MISMOS  
Y DE  
SU  
PROTECCIÓN.  
SU  
INFORMACIÓN  
PERSONAL  
SERÁ  
UTILIZADA  
PARA  
FINES  
COMO  
EJEMPLIFICAMOS  
DE  
MANERA  
ENUNCIATIVA  
MÁS  
NO  
LIMITATIVA:  
PROVEER  
LOS  
SERVICIOS  
Y  
PRODUCTOS  
QUE  
HA  
SOLICITADO;  
NOTIFICARLE  
SOBRE  
NUEVOS  
SERVICIOS  
O  
PRODUCTOS  
QUE  
TENGAN  
RELACIÓN  
CON  
LOS  
YA  
CONTRATADOS  
O  
ADQUIRIDOS;  
COMUNICARLE  
SOBRE  
CAMBIOS  
EN  
LOS  
MISMOS;  
ELABORAR  
ESTUDIOS  
Y  
PROGRAMAS  
QUE  
SON  
NECESARIOS  
PARA  
DETERMINAR  
HÁBITOS  
DE  
CONSUMO;  
REALIZAR  
EVALUACIONES  
PERIÓDICAS  
DE  
NUESTROS  
PRODUCTOS  
Y  
SERVICIOS  
A  
EFECTO  
DE  
MEJORAR  
LA  
CALIDAD  
DE  
LOS  
MISMOS;



EVALUAR  
LA  
CALIDAD  
DEL  
SERVICIO  
QUE  
BRINDAMOS,  
Y EN  
GENERAL,,  
PARA  
DAR  
CUMPLIMIENTO  
A LAS  
OBLIGACIONES  
QUE  
HEMOS  
CONTRAÍDO  
CON  
USTED.  
PARA  
LAS  
FINALIDADES  
ANTES  
MENTIONADAS,  
PODREMOS  
REQUERIR  
OBTENER  
LOS  
SIGUIENTES  
DATOS  
PERSONALES  
DE  
MANERA  
ENUNCIATIVA  
MÁS  
NO  
LIMITATIVA:  
NOMBRE  
COMPLETO,  
EDAD,  
ESTADO  
CIVIL,  
SEXO,  
TELÉFONO  
FIJO  
Y/O  
CELULAR,  
CORREO  
ELECTRÓNICO,  
ID DE  
REDES  
SOCIALES,  
CARTA  
PATRONAL,  
FIRMA  
AUTÓGRAFA,  
DIRECCIÓN,  
NIVEL  
DE  
ESCOLARIDAD  
RFC  
Y/O  
CURP,  
NIVEL  
DE  
INGRESO,  
ESTADOS  
DE  
CUENTA  
DE  
NÓMINA,  
ESTADOS  
DE  
CUENTA  
BANCARIOS,  
NÚMEROS  
DE  
SEGURO  
SOCIAL.  
ES  
IMPORTANTE  
INFORMARLE  
QUE  
USTED  
TIENE  
DERECHO  
AL  
ACCESO,  
RECTIFICACIÓN  
Y

CANCELACIÓN  
DE  
SUS  
DATOS  
PERSONALES,  
A  
OPONERSE  
AL  
TRATAMIENTO  
DE  
LOS  
MISMOS  
O A  
REVOCAR  
EL  
CONSENTIMIENTO  
QUE  
PARA  
DICHOS  
FINES  
NOS  
HAYA  
OTORGADO.  
PARA  
ELLO,  
ES  
NECESARIO  
QUE  
ENVÍE  
LA  
SOLICITUD  
EN  
LOS  
TÉRMINOS  
QUE  
MARCA  
LA  
LEY  
EN SU  
ART.  
29 A  
NUESTRA  
OFICINA,  
UBICADA  
EN:  
NEVADO  
DE  
POPOCATÉPETL  
NO.  
200,  
COL.  
SAN  
CAYETANO,  
C.P.  
42084,  
MPIO.  
DE  
PACHUCA  
DE  
SOTO,  
HIDALGO  
O  
BIEN,  
SE  
COMUNIQUE  
AL  
TELÉFONO  
7714141047,  
EL  
CUAL  
SOLICITAMOS  
CONFIRME  
VÍA  
TELEFÓNICA  
PARA  
GARANTIZAR  
SU  
CORRECTA  
RECEPCIÓN.  
LA  
SOLICITUD  
DEBE  
SER  
PRESENTADA  
POR  
ESCRITO  
Y  
FIRMADA.  
POR  
OTRA

PARTE,  
HACEMOS  
DE SU  
CONOCIMIENTO  
QUE  
SUS  
DATOS  
PODRÁN  
SER  
COMPARTIDOS/TT  
A  
ENTIDADES/PERS  
DE  
INTERÉS  
DE LA  
EMPRESA,  
NACIONALES  
O  
EXTRANJERAS,  
CON  
EL  
OBJETIVO  
GENERAL  
DE  
CUMPLIR  
CON  
LAS  
FINALIDADES  
PARA  
LAS  
CUALES  
HA  
PROPORCIONADO  
SUS  
DATOS  
LOS  
PROPÓSITOS  
PUEDEN  
SER  
DE  
MANERA  
ENUNCIATIVA  
MÁS  
NO  
LIMITATIVA:  
TRÁMITE  
DE  
CRÉDITOS,  
CONTRATOS  
DE  
COMPRAVENTA,  
CONTRATOS  
DE  
ARRENDAMIENTO  
CONTRATOS  
DE  
PRESTACIÓN  
DE  
SERVICIOS,  
TRÁMITES  
DE  
NOTARÍA  
O  
ENTIDADES  
COMO  
CFE,  
CAASIM.  
EN  
ESTE  
SENTIDO  
SU  
INFORMACIÓN  
PODRÁ  
SER  
COMPARTIDA  
CON  
LAS  
EMPRESAS  
QUE A  
CONTINUACIÓN  
SE  
MENCIONAN  
DE  
MANERA  
ENUNCIATIVA  
MÁS  
NO  
LIMITATIVA:  
INFONAVIT,  
FOVISSSTE,

BANJERCITO,  
ISSFAM,  
INSTITUCIONES  
BANCARIAS,  
DESPACHO  
DE  
ABOGADOS,  
BROKERS  
HIPOTECARIOS,  
SOFOM,  
NOTARÍAS.  
EN  
CASO  
DE  
QUE  
NO  
OBTENGAMOS  
SU  
OPOSICIÓN  
EXPRESA  
PARA  
QUE  
SUS  
DATOS  
PERSONALES  
SEAN  
TRANSFERIDOS  
EN LA  
FORMA  
Y  
TÉRMINOS  
ANTES  
DESCRITA,  
ENTENDEREMOS  
QUE  
HA  
OTORGADO  
SU  
CONSENTIMIENTO  
EN  
FORMA  
TÁCITA  
PARA  
ELLO.

TABLA DE AMORTIZACIÓN (ANEXO 2) QUE SE ADHIERE AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL **C. EDWING ADRIAN REYES RUIZ**, EN ADELANTE EL PROMITENTE VENDEDOR, Y, POR OTRA PARTE, **LA C. AQUI VA EL NOMBRE DEL CLIENTE**, EN ADELANTE EL PROMITENTE COMPRADOR, IDENTIFICADO EN EL APARTADO I DE LA CARÁTULA DEL CONTRATO Y DE CONFORMIDAD CON LA DOCUMENTACIÓN LEGAL QUE SE AGREGA A DICHO INSTRUMENTO COMO ANEXO 3. A FIN DE RECONOCER SU PLENA VALIDEZ Y SE OBLIGAN AL TENOR DE

LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS:

PRIMERA. - PARA LOS EFECTOS PROCEDENTES, EL PROMITENTE VENDEDOR Y EL PROMITENTE COMPRADOR OBSERVARÁN Y CUMPLIRÁN CON TODAS Y CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, LAS CUALES CONSERVAN TODO SU VALOR Y FUERZA LEGAL VINCULANTE.

SEGUNDA. - EL PROMITENTE COMPRADOR SE OBLIGA A PAGAR LAS CANTIDADES DISPUESTAS CONFORME A LAS CLÁUSULAS SEGUNDA Y TERCERA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APARTADO III. PAGO POR CONCEPTO DE VENTA, EL CUAL SE REPRODUCE EN ESTE INSTRUMENTO.

III. PAGO POR CONCEPTO DE VENTA		
A)	MONTO DEL PRECIO DEL INMUEBLE: \$134,324.00 (CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)	
B)	ENGANCHE O PAGO INICIAL: \$123.00 (CIENTO VEINTITRÉS PESOS 00/100 M.N.)	SALDO DE PAGO: \$134,201.00 (CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS UNO PESOS 00/100 M.N.)
C)	PARCIALIDADES MENSUALES: 5, DE \$123.00 (CIENTO VEINTITRÉS PESOS 00/100 M.N.) CADA UNA A PARTIR DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2025	PARCIALIDADES ANUALES: 50
D)	DATOS DE LA CUENTA BANCARIA DEL PROMITENTE VENDEDOR	
	BANCO: BANAMEX	NOMBRE: CATALINA MONTIEL PEREZ.
	TARJETA: 5204166226101097	CLABE: 002 290 7021 8416 4525
E)	ENTREGA EN POSESIÓN DEL INMUEBLE: : 1 DE SEPTIEMBRE DE 2025	
F)	FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA ANTE NOTARIO: 28 DE FEBRERO DE 2026.	

TERCERA. - EL PROMITENTE VENDEDOR Y EL PROMITENTE COMPRADOR ACEPTAN QUE, PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, EL PROMINENTE COMPRADOR SE SUJETA AL PAGO DE AMORTIZACIONES IGUALES Y CONSECUTIVAS, DE CONFORMIDAD CON LA SIGUIENTE TABLA DE AMORTIZACIONES: (ANEXO 5)

CUARTA. - EL PROMITENTE VENDEDOR Y EL PROMITENTE COMPRADOR RECONOCEN Y ACEPTAN QUE LA TABLA DE AMORTIZACIÓN SEÑALADA EN LA CLÁUSULA ANTERIOR FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y DE LA GARANTÍA QUE SE OTORGA EN ESTE ACTO, CONFORME A LA CLÁUSULA DECIMO SEXTA. - GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO. SU INCUMPLIMIENTO SERÁ CAUSA DE EXIGIBILIDAD INMEDIATA DEL MONTO TOTAL ADEUDADO, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO Y LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

QUINTA. - COMO CONSECUENCIA DE LO AQUÍ PACTADO, EL PROMITENTE VENDEDOR Y EL PROMITENTE COMPRADOR CONVIENEN EN LA OBLIGATORIEDAD DE ESTE INSTRUMENTO Y DE LOS DEMÁS INSTRUMENTOS LEGALES DE REFERENCIA AQUÍ SEÑALADOS.

ENTERADOS EL PROMITENTE VENDEDOR Y EL PROMITENTE COMPRADOR DEL ALCANCE, CONTENIDO Y FUERZA LEGAL DE LA PRESENTE TABLA DE AMORTIZACIÓN, LA CONSIDERAN COMO PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SEÑALADO EN EL PROEMIO DE ESTE DOCUMENTO Y ENTERADOS DE SUS ALCANCES Y CONSECUENCIAS JURÍDICAS, RATIFICAN SU VALOR Y CONTENIDO EN EL LUGAR Y FECHA MENCIONADOS EN LA CARÁTULA DEL CONTRATO.

EDWING ADRIAN REYES RUIZ    **AQUI VA EL NOMBRE DEL CLIENTE**    EL PROMITENTE VENDEDOR    EL PROMI  
TENTE COMPRADOR

**PAGARÉ**

POR ESTE ÚNICO PAGARÉ, ME OBLIGO INCONDICIONALMENTE A PAGAR A LA ORDEN DE EDWING ADRIAN REYES RUIZ, O A SU TENEDOR LEGÍTIMO, A LA VISTA, EN EL DOMICILIO UBICADO EN NEVADO DE POPOCATÉPETL NO. 200, COL. SAN CAYETANO, C.P. 42084, PACHUCA DE SOTO, HIDALGO, O EN CUALQUIER OTRO QUE SE ME REQUIERA, LA CANTIDAD DE **\$134,201.00 (CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS UNO PESOS 00/100 M.N.)**, VALOR RECIBIDO A MI ENTERA SATISFACCIÓN, Y QUE PAGARÉ MEDIANTE AMORTIZACIONES IGUALES Y CONSECUTIVAS, DE CONFORMIDAD CON LA TABLA DE AMORTIZACION ANEXADA, LA CUAL SE CONSIDERA PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE PAGARÉ. ESTE PAGARÉ GENERARÁ, POR TODO EL TIEMPO QUE PERMANEZCA INSOLUTO, UN INTERÉS CONVENCIONAL EQUIVALENTE AL 0% MENSUAL. IGUALMENTE, ME OBLIGO A PAGAR, EN CASO DE MORA, UN INTERÉS MORATORIO EQUIVALENTE AL 5 % MENSUAL SOBRE LOS SALDOS INSOLUTOS, SIENDO ESTE PAGO INDEPENDIENTE DEL INTERÉS CONVENCIONAL Y CONSTITUYENDO UNA PENA POR FALTA DE PAGO.

ESTE PAGARÉ ESTÁ SUJETO A LA CONDICIÓN DE QUE, AL NO PAGARSE CUALQUIERA DE LAS AMORTIZACIONES CONVENIDAS A SU VENCIMIENTO, SERÁN EXIGIBLES TODAS LAS QUE LE SIGAN EN NÚMERO, ADEMÁS DE LAS YA VENCIDAS. COMO SUScriptor, ME COMPROMETO A REALIZAR ESTAS EXHIBICIONES PRECISAMENTE EL **DÍA 17** DE CADA MES, A PARTIR **1 DE SEPTIEMBRE DE 2025**, CON LA ÚLTIMA AMORTIZACIÓN VENCIENDO EL **1 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2025**.

EL INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL PRESENTE DOCUMENTO DA DERECHO A EDWING ADRIAN REYES RUIZ O A SU TENEDOR, A EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DEL SALDO INSOLUTO, DISPENSANDO EN ESTE ACTO DE LA OBLIGACIÓN DE PROTESTAR ESTE PAGARÉ, INCORPORANDO LA CLÁUSULA "SIN PROTESTO".

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 128 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, LA PRESENTACIÓN PARA EL PAGO DE ESTE PAGARÉ SE PRORROGA IRREVOCABLEMENTE HASTA **POR 5 MESES** A PARTIR DE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN, EN EL ENTENDIDO DE QUE DICHA PRÓRROGA NO IMPEDIRÁ LA PRESENTACIÓN DE ESTE PAGARÉ CON ANTERIORIDAD A DICHA FECHA.

ESTE PAGARÉ SÓLO PERDERÁ SU EJECUTIVIDAD MEDIANTE SU DESTRUCCIÓN, LA CUAL PODRÁ OCURRIR EN LOS SIGUIENTES CASOS: CUANDO EL DEUDOR CUMPLA CON TODAS Y CADA UNA DE SUS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS CON EDWING ADRIAN REYES RUIZ, A JUICIO DE ESTA ÚLTIMA Y CONFORME A LOS DOCUMENTOS SUSCRITOS CON DICHA PERSONA; EN CASO DE LIQUIDACIÓN DEL MONTO TOTAL CONSIGNADO EN ESTE DOCUMENTO; O EN CASO DE SUSTITUCIÓN POR UN NUEVO DOCUMENTO DEBIDO A REESTRUCTURACIÓN, EN VIRTUD DE UN NUEVO PLAN DE PAGO ACORDADO ENTRE EL ACREEDOR Y EL SUScriptor.

PARA LA INTERPRETACIÓN, EJECUCIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LO PACTADO EN ESTE PAGARÉ, EL SUScriptor SE SOMETE A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE PACHUCA DE SOTO, ESTADO DE HIDALGO, A ELECCIÓN DEL ACTOR, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A LA APLICACIÓN DE CUALQUIER OTRA LEY Y A LA JURISDICCIÓN DE CUALQUIER OTRO TRIBUNAL QUE POR RAZONES DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO PUDIERA CORRESPONDER.

SUSCRITO EN PACHUCA DE SOTO, ESTADO DE HIDALGO, **1 DE SEPTIEMBRE DE 2025**.

ACEPTO

AQUI VA EL NOMBRE DEL CLIENTE

EL SUSCRIPTOR