

## **CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS PARCELARIOS**

EN PACHUCA DE SOTO, ESTADO DE HIDALGO, A LOS **27 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2023**, COMPARECEN POR UNA PARTE EL C. SERGIO HERNÁNDEZ DELGADILLO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL CEDENTE, Y POR LA OTRA **EL C. CHUY SE LA COME**, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ EL CESIONARIO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ CONJUNTAMENTE COMO LAS PARTES, QUIENES CELEBRAN EL PRESENTE CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS PARCELARIOS AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

### **ANTECEDENTES**

**MANIFIESTA EL CEDENTE:**

QUE ES TITULAR DE LOS DERECHOS PARCELARIOS QUE AMPARA LA PARCELA NÚMERO

**166 Z-6 P1/1**

(ANEXO), UBICADA EN NÚCLEO EJIDAL DE TORNACUXTLA EN EL MUNICIPIO DE SAN AGUSTÍN TLAXIACA, ESTADO DE HIDALGO; LA CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 2-05-29.050 HECTÁREAS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

#### **AL NORESTE**

133.080 MTS. LINDA CON EJIDO SAN JOSE CAPULINES.

#### **AL SURESTE**

151.270 MTS. LINDA CON PARCELA 167.

#### **AL SUROESTE**

66.740 MTS. LINDA CON PARCELA 184 Y EN LINEA QUEBRADA 86.21 MTS. CON PARCELA 183.

#### **AL NOROESTE**

177.900 MTS. LINDA CON PARCELA 165.

QUE, TAL Y COMO LO PREVÉ EL ARTÍCULO 80 DE LA LEY AGRARIA, CON ANTICIPACIÓN DIO FORMAL AVISO A SU CONYUGE E HIJOS MAYORES Y MENORES DE EDAD DE NOMBRES

**OSBALDO HERNÁNDEZ RAMÍREZ**

, SOBRE SU INTENCIÓN DE CEDER LOS DERECHOS PARCELARIOS DE UNA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO

**LOTE 50 MZ 60**

DEL DESARROLLO DENOMINADO “

**VILLAS DE SAN MIGUEL”**

CON UNA SUPERFICIE DE

**120 M<sup>2</sup> (CIENTO VEINTEMETROS CUADRADOS)**

**AL**

**C**

**CHUY SE LA COME**

**I**

## **DECLARACIONES**

### **DECLARA EL CEDENTE:**

QUE ES EJIDATARIO DEL NÚCLEO EJIDAL DE TORNACUXTLA, MUNICIPIO DE SAN AGUSTÍN TLAXIACA, HIDALGO, TAL COMO LO ACREDITA EXHIBIENDO EL ORIGINAL DEL CERTIFICADO PARCELARIO NUMERO 000001063837 EXPEDIDO POR EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, CON FECHA 15 DE JULIO DE 2022.

LLAMARSE COMO HA QUEDADO ESTABLECIDO EN EL PROEMIO DE ESTE CONTRATO, SER MEXICANO, MAYOR DE EDAD, TENER 48 AÑOS POR HABER NACIDO EL DÍA 28 DE NOVIEMBRE DE 1976, VIVIR EN UNIÓN LIBRE, DE OCUPACIÓN TRABAJADOR, CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, QUIEN SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL PARA VOTAR EXPEDIDA POR EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, CON NÚMERO DE FOLIO: 1118046191462.

QUE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO RESPONDE A SU INTERÉS PARTICULAR EN LA CESIÓN ONEROSA DE LOS DERECHOS PARCELARIOS SOBRE LA FRACCIÓN EJIDAL DESCRITA EN LA PRIMERA CLÁUSULA. MANIFESTANDO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE, CON ANTERIORIDAD, ACORDÓ CON EL CESIONARIO EL PRECIO CIERTO Y EN EFECTIVO QUE ESTE DEBERÁ PAGAR AL CEDENTE POR LA TRANSMISIÓN DE DICHOS DERECHOS.

QUE MANIFIESTA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, ENTERADA DE LAS PENAS CORRESPONDIENTES PARA AQUELLAS PERSONAS QUE SE CONDUCEN CON FALSEDAD EN LOS ACTOS JURÍDICOS EN LOS QUE INTERVIENEN, QUE A LA FECHA NO HA CEDIDO NI TRANSFERIDO, GRAVADO O MODIFICADO LOS DERECHOS PARCELARIOS OBJETO DEL PRESENTE, POR LO QUE PUEDE CEDER O TRANSFERIR LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES AL CESIONARIO.

QUE SEÑALA COMO DOMICILIO CONVENCIONAL PARA EFECTOS DE ESTE CONTRATO EL UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PAXTEPEC S/N, LOC. PAXTEPEC, C.P. 43767, SANTIAGO TULANTEPEC DE LUGO GUERRERO, ESTADO DE HIDALGO.

**DECLARA EL CESIONARIO:**

LLAMARSE COMO HA QUEDADO ESTABLECIDO EN EL PROEMIO DE ESTE CONTRATO, SER MAYOR DE EDAD, CON

**[Firma]**

, POR HABER NACIDO EL

**30 DE AGOSTO DE 2024**

,

**SOLTERO**

Y SE DESEMPEÑA COMO

**INGENIERO**

. ASÍ MISMO, MANIFIESTA TENER CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, Y SE IDENTIFICA CON LA CREDENCIAL PARA VOTAR EXPEDIDA POR EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, CON NÚMERO DE FOLIO

**4565465456456**

**I**

QUE, PREVIO A LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, EL CEDENTE LE HA EXPLICADO CON CLARIDAD LOS DERECHOS QUE SERÁN CEDIDOS, ASÍ COMO LA DESCRIPCIÓN DE LA FRACCIÓN DE PARCELA OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, INCLUYENDO SU SUPERFICIE, MEDIDAS, ESPECIFICACIONES, PRECIO, UBICACIÓN Y CONDICIONES DE PAGO. ASÍ MISMO, EL CEDENTE LE HA MOSTRADO LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITAN DICHOS DERECHOS, CONFORME A LO SEÑALADO EN LOS ANTECEDENTES I Y II DEL PRESENTE CONTRATO.

QUE, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, DECLARA QUE LOS RECURSOS ECONÓMICOS CON LOS CUALES PAGARÁ EL PRECIO PACTADO PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS DERECHOS PARCELARIOS OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO SON PRODUCTO DEL EJERCICIO LEGÍTIMO DE SUS ACTIVIDADES LABORALES, LAS CUALES SON LÍCITAS Y NO PROVIENEN DE NINGUNA ACTIVIDAD RELACIONADA CON LA COMISIÓN DE UN DELITO CONFORME A LA LEGISLACIÓN PENAL VIGENTE.

QUE SEÑALA COMO DOMICILIO CONVENCIONAL PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO EL UBICADO EN

**CALLE NUMERO COLONIA**

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

QUE ES SU VOLUNTAD EL OTORGAR ESTE CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS PARCELARIOS, SEÑALADOS EN LA CLÁUSULA PRIMERA DEL PRESENTE CONTRATO.

QUE CONOCEN Y ESTÁN DE ACUERDO CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES ESTIPULADOS EN ESTE CONTRATO, RAZÓN POR LAS QUE LO FIRMAN Y SE OBLIGAN A CUMPLIRLOS.

QUE LOS RECURSOS ECONÓMICOS INHERENTES A ESTE CONTRATO 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 ESTE CONTRATO, 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 DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES QUE ANTECEDEN, OTORGAN LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS:

#### **CLÁUSULAS**

**PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO.** EL CEDENTE CEDE AL CESIONARIO, QUIEN ADQUIERE PARA SÍ, LOS DERECHOS PARCELARIOS QUE DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDEN SOBRE UNA FRACCIÓN DE LA PARCELA QUE SE SEÑALA EN LA CLÁUSULA PRIMERA, QUE SE IDENTIFICA COMO **LOTE 50 MZ 60**, UBICADA EN EL DESARROLLO DENOMINADO "**VILLAS DE SAN MIGUEL**", EN EL MUNICIPIO DE SAN AGUSTÍN TLAXIACA, ESTADO DE HIDALGO, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE **120 M² (CIENTO VEINTEMETROS CUADRADOS)** LA CUAL CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

**SDSADSADAS**

EL CEDENTE TRANSFIERE LA POSESIÓN Y DERECHOS PARCELARIOS DE LA FRACCIÓN DESCRITA, DEJANDO DE TENER CUALQUIER DERECHO O RESPONSABILIDAD SOBRE LA MISMA, INCLUYENDO EL PAGO DE CUOTAS Y DERECHOS QUE PUDIERAN DERIVARSE EN EL FUTURO.

ASÍ MISMO, LAS PARTES DECLARAN QUE LA PRESENTE CESIÓN SE REALIZA EN TÉRMINOS ESTABLECIDOS DEL ARTÍCULO 79 DE LA LEY AGRARIA, CON PLENO CONOCIMIENTO DE SUS ALCANCES Y SIN QUE MEDIE

ERROR, DOLO, VIOLENCIA, LESIÓN, O ALGÚN OTRO TIPO DE VICIO EN EL CONSENTIMIENTO EN LA REALIZACIÓN DEL MISMO QUE DE MOTIVO A SU NULIDAD.

**SEGUNDA. - DE LA POSESIÓN Y TITULARIDAD.** EN ESTE MISMO ACTO EL CEDENTE, ENTREGA LA POSESIÓN Y TITULARIDAD FÍSICA Y LEGAL DE LA PARTE CORRESPONDIENTE ESTIPULADA EN ESTE CONTRATO EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE A FAVOR DEL CESIONARIO, QUEDANDO COMO POSESIONARIO Y TITULAR DE LAS MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE QUE SE DETERMINARON POR AMBAS PARTES.

QUEDANDO ESTIPULADO QUE EL PROCESO DE ESCRITURACIÓN SERÍA POR MEDIO DE LA ADOPCIÓN Y APROBACIÓN DEL DOMINIO PLENO, POSTERIORMENTE SE SOLICITARÁ TÍTULO DE PROPIEDAD Y ESCRITURACIÓN DIRECTA SOBRE LA FRACCIÓN ESTIPULADA EN LA CLÁUSULA PRIMERA.

ESTE PROCESO DEPENDE DE LOS TIEMPOS QUE ASÍ DESIGNE EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.

**TERCERA. - NOTIFICACIÓN Y RENUNCIA AL DERECHO DEL TANTO.** LA CEDENTE ANEXA CONSTANCIAS DE NOTIFICACIÓN DE DERECHOS DE TANTO Y CONSTANCIA DE RENUNCIA EXPRESA FIRMADA ANTE DOS TESTIGOS, EN CUMPLIMIENTO CON LA LEY AGRARIA TAL COMO SE MANIFIESTA EN EL ANTECEDENTE II.

**CUARTA. - RECONOCIMIENTO ANTE LA ASAMBLEA EJIDAL.** DE CONFORMIDAD CON LA LEY AGRARIA, EL CEDENTE HA PRESENTADO EL DOCUMENTO DE AVISO CORRESPONDIENTE AL ÓRGANO DE REPRESENTACIÓN EJIDAL DE TORNACUXTLA EN EL MUNICIPIO DE SAN AGUSTÍN TLAXIACA, ESTADO DE HIDALGO, A FIN DE OBTENER EL RECONOCIMIENTO DE LA CESIÓN DE DERECHOS PARCELARIOS Y SU INSCRIPCIÓN EN EL LIBRO DE REGISTRO EJIDAL CONFORME AL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LA LEY AGRARIA TAL COMO SE MANIFIESTA EN EL ANTECEDENTE II.

**QUINTA. - CONTRAPRESTACIÓN ECONÓMICA.** EL CESIONARIO ACEPTA Y RECIBE PARA SÍ, LOS DERECHOS PARCELARIOS OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, MISMOS QUE LE CEDE Y TRANSFIERE EL CEDENTE, EN VIRTUD DE ELLO Y CONFORME AL ACUERDO PREVIO ENTRE LAS PARTES, EL CESIONARIO SE OBLIGA A:

PAGAR EL PRECIO CIERTO Y EN EFECTIVO PACTADO.

POR AUTORIZACIÓN DE LA PARTE CEDENTE LOS PAGOS SERÁN REALIZADOS A TRAVÉS DE TRANSFERENCIA BANCARIA O DEPOSITO AL BANCO BANAMEX CUENTA 074 33 49 CLAVE INTERBANCARIA 002 290 702 107 433 495 TARJETA 5206940301351977 A NOMBRE DE EDWING ADRIAN REYES RUIZ (ESTOS DATOS PUEDEN CAMBIAR SEGÚN LOS ACUERDOS DE LA EMPRESA, SI ESTE FUERA EL CASO SE NOTIFICARÁ POR ESCRITO PREVIO A DICHO CAMBIO) O SE ENTREGARÁN EN EFECTIVO A LA DIRECCIÓN NEVADO DE POPOCATÉPETL NO. 200, COL. SAN CAYETANO, C.P. 42084, PACHUCA DE SOTO, ESTADO DE HIDALGO.

CUMPLIR CON LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE EJIDATARIOS, SU REGLAMENTO INTERIOR Y LA LEGISLACIÓN AGRARIA VIGENTE.

**SEXTA. - EL PRECIO TOTAL DE LA CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS PARCELARIOS ASCIENDE A \$123,213.00 (CIENTO VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS 00/100 M.N.),** QUE SE PAGARÁ DE LA SIGUIENTE MANERA:

**PAGO INICIAL**

DE

\$

**\$123,213.00 (CIENTO VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS 00/100 M.N.)**

AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.

PAGO DEL SALDO DE

|

**EN**

|

|

**MENSUALIDADES DE**

**\$123.00 (CIENTO VEINTITRÉS PESOS 00/100 M.N.)**

CON VENCIMIENTO EL DÍA

27

DE CADA MES, INICIANDO EL

26 DE SEPTIEMBRE DE 2025

I

LA "CEDENTE" OTORGA AL "CESIONARIO" LA POSESIÓN INMEDIATA DEL PREDIO

A PARTIR DE LA PRESENTE FIRMA

**SÉPTIMA. - GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.** PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO, EL CESIONARIO SE OBLIGA A FIRMAR EN ESTE ACTO UN PAGARÉ (SE ANEXA) POR LA CANTIDAD DE , COMO PARTE DEL PRECIO PACTADO, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL CÓDIGO DE COMERCIO Y EN LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO.

DICHO PAGARÉ DEBERÁ CONTENER LA CLÁUSULA "SIN PROTESTO", EN TÉRMINOS DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, A FIN DE FACILITAR SU COBRO EN CASO DE INCUMPLIMIENTO. ASÍ MISMO, EL CESIONARIO RECONOCE Y ACEPTA QUE, EN CASO DE MORA O ATRASO, SE GENERARÁN INTERESES MORATORIOS A RAZÓN DE \$50.00 (CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) DIARIOS, APLICABLES A PARTIR DEL NOVENO DÍA DE ATRASO.

EL PAGARÉ PERDERÁ SU EFECTO UNA VEZ QUE SE LIQUIDE EL PAGO TOTAL DEL LOTE O, EN SU CASO, SI SE LLEVA A CABO LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE CONFORMIDAD CON LAS CAUSAS ESTABLECIDAS EN LA CLÁUSULA DÉCIMA.

EN CASO DE INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO, EL CEDENTE TENDRÁ EL DERECHO DE EXIGIR EL PAGO INMEDIATO DEL TOTAL DEL MONTO ADEUDADO, MÁS LOS INTERESES CONVENCIONALES Y MORATORIOS PACTADOS, CONFORME A LO ESTIPULADO EN EL PRESENTE CONTRATO Y EN LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO.

**OCTAVA. - RECONOCIMIENTO DE CONDICIONES DEL PREDIO.** EL CESIONARIO RECONOCE Y ACEPTA QUE EL PREDIO OBJETO DE LA CESIÓN ES DE NATURALEZA RÚSTICA Y CARECE DE SERVICIOS BÁSICOS, ALUMBRADO PÚBLICO, EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN, POR LO QUE SERÁ DE SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD GESTIONAR Y FINANCIAR LA INSTALACIÓN DE LOS MISMOS. SERÁ TAMBIÉN SU RESPONSABILIDAD PRESERVAR LAS MARCAS DE DELIMITACIÓN DEL TERRENO YA QUE, EN CASO DE REQUERIR UN REPLANTEO DEL DESLINDE, DEBERÁ CUBRIR EL COSTO DEL TÉCNICO ENCARGADO, CUYO MONTO ASCIENDE A \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.).

DE IGUAL MANERA, EL CESIONARIO RECONOCE QUE, EN CASO DE QUE EL INMUEBLE DEJE DE FORMAR PARTE DEL NÚCLEO EJIDAL, DEBERÁ REALIZAR LOS TRÁMITES DE REGULARIZACIÓN CORRESPONDIENTES CONFORME AL ARTÍCULO 83 DE LA LEY AGRARIA, ASUMIENDO LAS OBLIGACIONES Y COSTOS DERIVADOS DE DICHO PROCEDIMIENTO.

**NOVENA. - NOMBRAMIENTO DE BENEFICIARIOS.** LAS PARTES ACUERDAN QUE, EN CASO DE FALLECIMIENTO DE ALGUNA DE ELLAS, LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PRESENTE CONTRATO SERÁN TRANSFERIDOS A LOS SIGUIENTES BENEFICIARIOS:

**EL CEDENTE**

DESIGNA COMO BENEFICIARIO AL

**C. OSBALDO HERNÁNDEZ RAMÍREZ**

QUIEN DECLARA SER SU HIJO.

**EL CESIONARIO**

DESIGNA COMO BENEFICIARIOS

A

NOMBRE DEL BENEFICIARIO (PARENTEZCO)

**DÉCIMA: RESCISIÓN DEL CONTRATO.** LAS PARTES ACUERDAN QUE EL INCUMPLIMIENTO DEL CESIONARIO EN EL PAGO DE TRES MENSUALIDADES CONSECUTIVAS (90 DÍAS) O EN EL CUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES ESTIPULADAS EN EL PRESENTE CONTRATO SERÁ CAUSA SUFICIENTE PARA SU RESCISIÓN, SIN NECESIDAD DE INTERVENCIÓN JUDICIAL.

EN CASO DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO O CANCELACIÓN POR PARTE DEL CESIONARIO, LA PARTE CEDENTE QUEDARÁ FACULTADA PARA DISPONER LIBRE E INMEDIATAMENTE DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE. COMO PENALIZACIÓN, SE REEMBOLSARÁ AL CESIONARIO EL 20% DE LAS MENSUALIDADES PAGADAS HASTA LA FECHA DEL INCUMPLIMIENTO, SIN TOMAR EN CUENTA EL PAGO INICIAL O ENGANCHE, DENTRO DE UN PLAZO MÁXIMO DE 120 DÍAS NATURALES.

SI EXISTIERAN CONSTRUCCIONES EN EL INMUEBLE, EL REEMBOLSO SE CALCULARÁ SOBRE EL 30% DEL VALOR DETERMINADO EN UN AVALÚO DE LAS MISMAS, REALIZADO POR UN PERITO VALUADOR CERTIFICADO, A COSTA DEL CESIONARIO. EN CASO DE QUE LA RESCISIÓN SE ORIGINE POR CAUSA DEL CEDENTE, ESTE SE OBLIGA A PAGAR UNA PENA CONVENCIONAL DEL 100% DE LA TOTALIDAD DEL AVALÚO CORRESPONDIENTE.

CUALQUIER MEJORA, ADECUACIÓN O CONSTRUCCIÓN REALIZADA POR EL CESIONARIO QUEDARÁ EN BENEFICIO DEL INMUEBLE Y NO PODRÁ SER MOTIVO DE RECLAMACIÓN ADICIONAL.

**DÉCIMA PRIMERA. - OBLIGACIONES EJIDALES.** EL CESIONARIO SE COMPROMETE A DAR CABAL CUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES QUE CONTRAE CON EL NÚCLEO EJIDAL DE TORNACUXTLA, EN EL MUNICIPIO DE SAN AGUSTÍN TLAXIACA, ESTADO DE HIDALGO Y SU TESORERÍA, DE ACUERDO CON LA ASAMBLEA GENERAL DE EJIDATARIOS Y SU REGLAMENTO INTERIOR, RESPECTO A LOS QUE ADQUIEREN DERECHOS PARCELARIOS.

**DÉCIMA SEGUNDA. - DOMICILIOS DE ATENCIÓN Y NOTIFICACIONES.** LAS PARTES SEÑALAN LOS SIGUIENTES DOMICILIOS PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

**EL CEDENTE:**

PRIVADA NEVADO DE POPOCATÉPETL NO. 200, COLONIA SAN CAYETANO, C.P. 42084, PACHUCA DE SOTO, HIDALGO.

**EL CESIONARIO:**

**CALLE NUMERO COLONIA**

**EL CORREO ELECTRÓNICO:**

**abe@gmail.com**

**Y EL NÚMERO DE WHATSAPP:**

**+523323282929**

**DÉCIMA TERCERA. - LFPIORPI.** 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.

**DÉCIMA CUARTA. - DEL BENEFICIARIO CONTROLADOR.** 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.

**DÉCIMA QUINTA. - 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 DOMICILIOS SEÑALADOS EN LA CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DEL PRESENTE CONTRATO. CUALQUIER CAMBIO DE DOMICILIO DEBERÁ SER NOTIFICADO A LA CONTRAPARTE DE FORMA INDUBITABLE Y CON ACUSE DE RECIBO.

**DECIMA SEXTA. - ACUERDO TOTAL.** ESTE CONTRATO Y TODOS SUS ANEXOS CONSTITUYEN LA TOTALIDAD DE LOS ACUERDOS CELEBRADOS ENTRE LAS PARTES RESPECTO A LA CESIÓN DE DERECHOS PARCELARIOS OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO, Y SUBSTITUYE Y DEJA SIN EFECTOS CUALQUIER ACUERDO PREVIO ENTRE LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL MISMO.

**DÉCIMA SÉPTIMA. - CLÁUSULA COMPROMISORIA.** PARA LA INTERPRETACIÓN, CUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES ACUERDAN SOMETERSE EXPRESAMENTE A LA

LEGISLACIÓN MEXICANA VIGENTE, EN PARTICULAR A LA LEY AGRARIA Y DEMÁS DISPOSICIONES APLICABLES. ASIMISMO, ACUERDAN QUE CUALQUIER CONTROVERSIA DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ RESUELTA POR LOS TRIBUNALES AGRARIOS COMPETENTES EN LA CIUDAD DE PACHUCA DE SOTO, HIDALGO, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A CUALQUIER OTRO FUERO QUE PUDIERA CORRESPONDERLES POR RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO.

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, A LOS 27 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2025 EN LA CIUDAD DE PACHUCA DE SOTO, ESTADO DE HIDALGO.

SERGIO HERNÁNDEZ DELGADILLO CEDENTE	CHUY SE LA COME CESIONARIO
TESTIGOS	
_____	_____
NOMBRE Y FIRMA	NOMBRE Y FIRMA

NOTIFICACIÓN DE DERECHO DEL TANTO

SAN AGUSTÍN TLAXIACA, HIDALGO, A 27 DE SEPTIEMBRE DE 2025

CÓNYUGE, CONCUBINA O CONCUBINARIO Y LOS HIJOS DEL ENAJENANTE PRESENTE

POR MEDIO DE LA PRESENTE, EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 80, INCISO B) DE LA LEY AGRARIA, ME PERMITO NOTIFICARLE QUE TENGO LA INTENCIÓN DE CEDER LOS DERECHOS PARCELARIOS SOBRE UNA FRACCIÓN DE 120 M² (CIENTO VEINTEMETROS CUADRADOS) IDENTIFICADA CON ELLOTE 50 MZ 60, DE LA PARCELA NÚMERO 166 Z-6 P1/1, UBICADA EN EL NÚCLEO EJIDAL DE TORNACUXTLA, MUNICIPIO DE SAN AGUSTÍN TLAXIACA, ESTADO DE HIDALGO, AL C. CHUY SE LA COME

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, Y DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE, USTED GOZA DEL DERECHO DEL TANTO PARA ADQUIRIR DICHOS DERECHOS EN LAS MISMAS CONDICIONES OFRECIDAS AL CESIONARIO. DICHO DERECHO DEBERÁ EJERCERSE DENTRO DEL TÉRMINO DE 30 DÍAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE LA PRESENTE NOTIFICACIÓN, DE LO CONTRARIO, SE ENTENDERÁ QUE RENUNCIA AL MISMO Y SE PROCEDERÁ CON LA CESIÓN.

SIN MÁS POR EL MOMENTO, QUEDO ATENTO A SU RESPUESTA.

ATENTAMENTE.

SERGIO HERNÁNDEZ DELGADILLO.

TESTIGOS	
_____	_____
NOMBRE	NOMBRE



RENUNCIA EXPRESA AL DERECHO DEL TANTO

SAN AGUSTÍN TLAXIACA, HIDALGO, A 27 DE SEPTIEMBRE DE 2025.

A QUIEN CORRESPONDA:

POR MEDIO DE LA PRESENTE, YO, OSBALDO HERNÁNDEZ RAMÍREZ, EN MI CALIDAD DE HIJO, DECLARO QUE HE SIDO DEBIDAMENTE NOTIFICADO ACERCA DE LA INTENCIÓN DEL C. SERGIO HERNÁNDEZ DELGADILLO DE CEDER LOS DERECHOS PARCELARIOS SOBRE UNA FRACCIÓN DE 120 M<sup>2</sup> (CIENTO VEINTEMETROS CUADRADOS) IDENTIFICADA CON EL LOTE 50 MZ 60, DE LA PARCELA NÚMERO 166 Z-6 P1/1, UBICADA EN EL NÚCLEO EJIDAL DE TORNACUXTLA, MUNICIPIO DE SAN AGUSTÍN TLAXIACA, ESTADO DE HIDALGO, AL C. CHUY SE LA COME.

HABIENDO SIDO INFORMADO DE MI DERECHO DEL TANTO EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 80, INCISO B) DE LA LEY AGRARIA, MANIFIESTO EXPRESAMENTE MI RENUNCIA A DICHO DERECHO, ACEPTANDO QUE EL CEDENTE PROCEDA CON LA CESIÓN DE LOS DERECHOS PARCELARIOS SIN OBJECCIÓN ALGUNA DE MI PARTE.

PARA CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, FIRMO LA PRESENTE RENUNCIA EN PRESENCIA DE DOS TESTIGOS.

ATENTAMENTE.

OSBALDO HERNÁNDEZ RAMÍREZ.

TESTIGOS	
NOMBRE	NOMBRE

PAGARÉ

POR ESTE ÚNICO PAGARÉ, ME OBLIGO INCONDICIONALMENTE A PAGAR A LA ORDEN DE SERGIO HERNÁNDEZ DELGADILLO, O A SU TENEDOR LEGÍTIMO, A LA VISTA, EN EL DOMICILIO UBICADO EN NEVADO DE POPOCATÉPETL NO. 200, COLONIA SAN CAYETANO, C.P. 42084, PACHUCA DE SOTO, HIDALGO, O EN CUALQUIER OTRO QUE SE ME REQUIERA, LA CANTIDAD DE VALOR RECIBIDO A MI ENTERA SATISFACCIÓN, Y QUE PAGARÉ MEDIANTE 1 AMORTIZACIONES IGUALES Y CONSECUTIVAS, DE CONFORMIDAD CON LAS CLÁUSULAS SÉPTIMA Y OCTAVA DEL CONTRATO DEL CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS PARCELARIOS DEL CUAL FORMA PARTE ESTE DOCUMENTO. ESTE PAGARÉ GENERARÁ, POR TODO EL TIEMPO QUE PERMANEZCA INSOLUTO, UN INTERÉS CONVENCIONAL EQUIVALENTE AL 5% MENSUAL. IGUALMENTE, ME OBLIGO A PAGAR, EN CASO DE MORA, UN INTERÉS MORATORIO DE \$50.00 (CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) DIARIOS POR TODO EL PERIODO QUE DURE LA MORA, 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 27 DE CADA MES, A PARTIR DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2025, CON LA ÚLTIMA AMORTIZACIÓN VENCIENDO EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2025.

EL INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL PRESENTE DOCUMENTO DA DERECHO A SERGIO HERNÁNDEZ DELGADILLO, 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 1 MES, 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.

SUSCRIPTOR: CHUY SE LA COME

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 SERGIO HERNÁNDEZ DELGADILLO, 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.

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, A LOS 27 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2025.

ACEPTO	ACEPTO
CHUY SE LA COME	
EL SUSCRIPTOR	TESTIGO