

[CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte **RAUL ALBERTO MILLAN FLORES** en lo sucesivo **"EL VENDEDOR"** y por la otra parte **ISRAEL SANCHEZ MARTINEZ y MARIANA DOMINGUEZ JIMENEZ**, en lo sucesivo **"LOS COMPRADORES"** al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I. Declara **"EL VENDEDOR"**, bajo protesta de decir verdad que:

A) Es legítimo propietario del inmueble ubicado en: **LLANURA 120 DEPARTAMENTO 201, CALZADA DE LAS AGUILAS Y ISLOTE, AMPLIACION LAS AGUILAS.C.P. 01759, SAN ANGEL 1, CDMX.** En lo sucesivo **"EL INMUEBLE"** el cual se describen en la escritura mencionada en el inciso B de las declaraciones.

B) Acredita su derecho de único y legítimo propietario del inmueble antes identificado mediante la escritura pública número **3750** de fecha **20 de enero del año 2000**, otorgada ante la fe del Notario Público No.115 del estado de México, Lic. JESUS CODOVA GALVEZ, inscrita en el Folio Real número **9244926** del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México. Copia simple de la mencionada escritura y sus anexos se acompaña al presente contrato como **ANEXO A.**

C) Que es casado bajo el régimen de separación de bienes. originario de la Ciudad de México, nacido el **3 de noviembre de 1965**, con domicilio en: **REIMS 255, FRACCIONAMIENTO VILLA VERDUN, C.P. 01810, ALVARO OBREGON, CDMX.** con Clave Única de Registro de Población **MIFR651103HDFLLL00**, Registro Federal de Contribuyentes **MIFR6511033K7** identificándose con credencial para votar número 2779961131, con vigencia al **2030**, Correo electrónico: **raulmillan65@hotmail.com**, teléfono: **5515108936**. Se acompañan copias simples al presente contrato como **ANEXO B**

D) No tiene impedimento legal para celebrar este contrato.

E) **"EL INMUEBLE"** objeto de este contrato, no se ha cometido, ni se le ha involucrado en la comisión de delitos establecidos en la Ley de Extinción de Dominio para el Distrito Federal, por lo que no existe ni es factible que se ejerza la acción de extinción de Dominio respecto de **"EL INMUEBLE"**, conforme a lo que dispone dicho ordenamiento y que hasta la fecha no está enterado de la existencia de algún vicio oculto que pudiera limitar o impedir el uso y aprovechamiento de **"EL INMUEBLE"** que vende a **"LOS COMPRADORES"**.

F) **"EL INMUEBLE"** materia de la presente operación, paga sus contribuciones bajo las siguientes cuotas: Impuesto Predial bajo la cuenta No **054517170020**, los Derechos por suministro de agua bajo la cuenta No. **14352830680110029**, El servicio de Luz bajo el No. **967950301862** y se entregan al corriente en el pago de dichos servicios.

G) El inmueble materia del presente contrato no se encuentra gravado.

Declaran **"LOS COMPRADORES"**, bajo protesta de decir verdad que:

H) Conocen **"EL INMUEBLE"** así como sus instalaciones y que funcionan de manera adecuada, tomando en cuenta su antigüedad y estado físico, por lo cual aceptan comprarlo en las condiciones actuales, en general todo en perfecto estado y funcionamiento

I) Que los recursos monetarios con los que adquirirá **"EL INMUEBLE"** que es materia del presente contrato, proceden de una fuente lícita; que una parte será pagada con recursos propios y otra parte con crédito Hipotecario, el cual ya se encuentra debidamente autorizado

J) Ser: **ISRAEL SANCHEZ MARTINEZ**, su estado civil **SOLTERO**, originario de la **Ciudad de México**, nacido el **7 DE SEPTIEMBRE DE 1979**, con domicilio en **MESETA 14 INT. 301B, COLONIA LAS AGUILAS ALCALDIA ALVARO OBREGON C.P. 01759 CDMX.** con Clave Única de Población **SAMI790907HDFNRS08**, Registro Federal de Contribuyentes **SAMI790907AN9**, identificándose con credencial para votar Numero: **1669570073** con vigencia al **2027** Correo electrónico:

israelmmx@gmail.com. Teléfono: 5532334742, y **MARIANA DOMINGUEZ JIMENEZ**, su estado civil **SOLTERA**, originaria de **OAXACA**, nacida el **7 DE MAYO DE 1998**, con domicilio en **MESETA 14 INT. 301B, COLONIA LAS AGUILAS ALCALDIA ALVARO OBREGON C.P. 01759 CDMX.** con Clave Única de Población **DOJM980507MOCMMR04**, Registro Federal de Contribuyentes **DOJM980507KP8**, identificándose con credencial para votar Numero: **1692935575 con vigencia al 2027** Correo electrónico: **mariana12dominguezj@gmail.com**. Teléfono: **5534838070**. respectivamente Copia simple de la mencionada identificación se acompaña al presente contrato como ANEXO C.

K) No tienen impedimento legal para celebrar este contrato.

III. Ambas partes declaran:

L) Que en la celebración del presente contrato no existen vicios de la voluntad.

Expuesto lo anterior, ambas partes convienen en otorgar lo que se contiene en las siguientes:

CLÁUSULAS.

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.

"EL VENDEDOR" vende a **"LOS COMPRADORES"** quien compran para sí y en el estado en que se encuentra **"EL INMUEBLE"** descrito en el inciso A) de la declaración del presente contrato con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, de acuerdo con la escritura mencionada en la declaración B) del presente contrato.

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.

El precio de **"EL INMUEBLE"** motivo del presente contrato, es la cantidad de: **\$3,700,000 (TRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESO 00/100 M.N.)** y que **"LOS COMPRADORES"** pagarán a **"EL VENDEDOR"** mediante transferencia electrónica a la cuenta con los siguientes datos: Banco **SANTANDER**, Clabe interbancaria **014180605813029068** a nombre de **RAUL ALBERTO MILLAN FLORES conforme a lo siguiente:**

1) La cantidad de **\$ 370,000.00 (TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** mediante Transferencia bancaria a nombre de **"EL VENDEDOR"** el día 08 de junio del presente. Dicho Deposito será salvo buen cobro y Este instrumento Hará las veces de recibo.

2) La cantidad de **\$3,330,000,000 (TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100M.N.)** mediante transferencia electrónica a la cuenta antes mencionada a nombre de **"EL VENDEDOR"** el día de la firma de la escritura pública correspondiente; lo cual sucederá a más tardar el día 08 de **AGOSTO del presente año** o bien la fecha mas próxima que señale la notaría.

TERCERA: ENTREGA DE "EL INMUEBLE".

"EL VENDEDOR", conservará la posesión física de **"EL INMUEBLE"** objeto de este Contrato, hasta que el precio pactado en el mismo se encuentre totalmente pagado y se vea reflejado en el estado de cuenta de **"EL VENDEDOR"**; y se compromete a entregar la posesión del mismo a la firma de la escritura pública correspondiente. Estando al corriente hasta el día de su entrega en el pago de impuestos y derechos, entre otros: impuesto predial, derechos por servicio de agua, cuota de mantenimiento, luz, gas, y cualquier otro servicio contratado y deshabitado.

CUARTA: OBLIGACIONES DE "LOS COMPRADORES".

A partir de la fecha en que se escribure **"EL INMUEBLE"**, **"LOS COMPRADORES"** se obligan a pagar todos los impuestos, luz, gas, agua, predial o cualquier otro cargo sobre **"EI INMUEBLE"**.

QUINTA: USO DE "EL INMUEBLE"

"EL INMUEBLE" que adquieren **"LOS COMPRADORES"** tiene uso habitacional.

SEXTA: PENALIZACIONES

En el caso de que alguna de las partes contratantes desista de llevar a cabo la compraventa o incumpla en cualquiera de las obligaciones del presente contrato, se pacta el pago de una pena convencional equivalente a **\$185,000 (CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100) M.N.**

Si el incumplimiento es imputable por parte de **"EL VENDEDOR"**, esta pagará la pena establecida de **\$185,000 (CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100)** y además reembolsarán de su peculio, la suma de dinero que recibió por parte de **"LA COMPRADORA"**. **\$185,000 (CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100) M.N.** En caso de que transcurridos los 30 días siguientes y no haber realizado el pago, **"EL VENDEDOR"** deberán pagar intereses a la tasa legal vigente a la fecha del incumplimiento calculado sobre el monto pendiente a devolver y por todo el tiempo que dure la mora.

Si el incumplimiento es imputable a **"LOS COMPRADORES"**, **"EL VENDEDOR"** conservarán en su poder **"EL INMUEBLE"**, la **pena establecida** y quedarán en libertad absoluta de comercializar nuevamente **"EL INMUEBLE"**. Si el incumplimiento es imputable a **"EL VENDEDOR"**, este decidirá si se continua o no con la escritura.

En el caso de que la firma de la Escritura pública no pueda llevarse a cabo por algún retraso imputable a la Notaría, al Registro Público de la Propiedad, la Tesorería o el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, o cualquier otra institución o dependencia ajena a las partes, y sin ser imputable a alguna de ellas, no se aplicará pena alguna a ninguna de las partes.

SÉPTIMA: PAGO DE HONORARIOS Y GASTOS DE ESCRITURACIÓN.

Los honorarios, impuestos y demás gastos que se originen con motivo de la escritura de compraventa ante Notario Público, serán por exclusiva cuenta de **"LOS COMPRADORES"**; a excepción del impuesto sobre la renta que correrá a cargo de **"EL VENDEDOR"** en caso de proceder.

OCTAVA: OBLIGACIONES DE "EL VENDEDOR"

"EL VENDEDOR", se obliga a entregar **"EL INMUEBLE"** libre de todo gravamen y al corriente en el pago de sus contribuciones, asimismo, será responsable ante terceros a responder del saneamiento para el caso de evicción en términos de la Ley.

NOVENA: RESCISIÓN. - Será motivo de rescisión del presente contrato, sin necesidad de declaración judicial previa, el incumplimiento por cualquiera de las partes a cualesquiera de las obligaciones pactadas a su cargo. La parte afectada podrá, en todo caso, elegir entre el cumplimiento forzoso del presente contrato o su rescisión, sin menoscabo de las penas convencionales pactadas.

Si **"LOS COMPRADORES"** no se presenta en el lugar, día y hora que **"EL VENDEDOR"** le citen por escrito para la firma de la escritura, otorgándoles para tal caso un periodo de gracia no mayor de diez días para una segunda cita avisándole nuevamente por escrito.

Si **"EL VENDEDOR"** no se presentan en el lugar, día y hora que **"LOS COMPRADORES"** los haya citado por escrito para la firma de la escritura, otorgándose para tal caso un periodo de gracia no mayor de diez días para una segunda cita.

DÉCIMA: NOTARÍA PÚBLICA

Ambas partes acuerdan llevar a cabo la Escritura Pública para formalizar la presente operación de compraventa en la Notaría Pública que designe **"LOS COMPRADORES"**.

Así mismo, **"EL VENDEDOR"** se comprometen a entregar la documentación necesaria al Notario Público en el momento en que la solicite para llevar a cabo la formalización de la escritura pública, y en caso de no

ser entregados o sean rechazados por la institución crediticia con la cual se llevará a cabo la compra por parte de **"LOS COMPRADORES"**, será causa imputable a **"EL VENDEDOR"**

Las partes contratantes se obligan a firmar la escritura de compraventa a más tardar el 8 de AGOSTO del 2026 o en la fecha más próxima a esta que el Notario Público señale.

DÉCIMA PRIMERA: JURISDICCIÓN

Los tribunales de la Ciudad de México serán los únicos competentes para conocer y decidir sobre cualquier controversia que pudiera presentarse con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento de los pactos que anteceden, sometiéndose expresamente las partes a la jurisdicción de los mismos y renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que por cualquier motivo pudiera corresponderles.

DÉCIMO SEGUNDA. - ENCABEZADOS:

Los contratantes convienen en que los encabezados de las diversas cláusulas de este Contrato han sido puestos por motivos de conveniencia únicamente y no modifican, definen, expanden o limitan ninguno de los términos o condiciones de este Contrato.

DÉCIMA TERCERA: DOMICILIOS.

Las partes de este contrato manifiestan tener los domicilios asentados en las declaraciones del presente contrato.

El presente contrato consta de 4 fojas útiles y se firma por duplicado en la Ciudad de México a los 8 días del mes de junio del 2026.



"EL VENDEDOR"

RAUL ALBERTO MILLAN FLORES



"LOS COMPRADORES "

ISRAEL SANCHEZ MARTINEZ

MARIANA DOMINGUEZ JIMENEZ

