

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SRA. ANDREA CÁRDENAS NOVOA Y EL SR. RICARDO PLASCHINSKI ÁVILA EL CUAL PARA EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LES DENOMINARÁ, EL "PROMITENTE VENDEDOR", Y POR OTRA PARTE EL SR. IGNACIO JAVIER CURIEL DUEÑAS QUIEN PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ DESIGNADO COMO EL "PROMITENTE COMPRADOR", QUIEN, POR SU PROPIA VOLUNTAD, ESTA DE ACUERDO EN SUJETARSE A LO QUE CONTIENEN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

#### **DECLARACIONES**

**I.- DECLARA EL "PROMITENTE VENDEDOR" BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:**

**ANDREA CÁRDENAS NOVOA Y RICARDO PLASCHINSKI ÁVILA**

a) Ser personas físicas, de nacionalidad mexicana, mayores de edad, casados mutuamente por bienes separados, nacidos los días 25 de Noviembre de 1987 y el día 29 de Marzo de 1986, CURP: CANA871125MJCRVN07 y PAAR860329HJCLVC08, RFC: CANA871125TY8 y PAAR860329UD4, en pleno uso de sus facultades, con plena capacidad jurídica para contratar y obligarse en los términos que quedarán pactados en el clausulado del presente acuerdo de voluntades.

b) Que son legítimos propietarios y tienen la posesión del inmueble, en lo sucesivo, se le denominará "EL INMUEBLE", mismo que se describe a continuación:

CASA UBICADA SOBRE LOTE DE TERRENO NUMERO 30 TREINTA, RESULTANTE DE LA FUSIÓN Y POSTERIOR SUBDIVISIÓN DE LOS LOTES DE TERRENO NÚMEROS 29, 30, 31, 32, 33 Y 34 DE LA MANZANA 13 DEL FRACCIONAMIENTO LAS CAÑADAS PARAJE RESIDENCIAL COUNTRY CLUB UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO, CON UNA SUPERFICIE DE 1,141.57 METROS CUADRADOS Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS LINEALES Y COLINDANCIAS:

AL NORTE: 21.99 CON CALLE BOSQUE DE LA SIERRA.

AL SUR, EN 28.20 CON FRACCIÓN 34 C O VIALIDAD MUNICIPAL

AL ORIENTE, EN 57.28 CON LOTE 31, Y;

AL PONIENTE, EN 41.12 CON EL LOTE 29.

EL INMUEBLE se encuentra registrado bajo el Folio Real NÚMERO 2780593 de la Sección Inmobiliaria del Registro Público de la Propiedad y de comercio de Guadalajara, Jalisco.

c) Que adquirió el "INMUEBLE", mediante La Escritura Número 18,316 Notario Público Titular Número 25 de Guadalajara, Jalisco, el día 12 de Febrero del 2016.

d) Que el inmueble descrito en el punto que antecede, actualmente cuenta con un gravamen aproximado de \$2,231,000.00 (Dos millones doscientos treinta y un mil pesos 00/100 M.N.) con la institución bancaria Santander.

e) Que se identifican con credenciales para votar expedidas por el INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL No. 1283862453 y 1678142331 respectivamente, que se adjuntan copias al presente contrato. (Anexo A)

Andrea Cárdenas

## II.- DECLARA EL "PROMITENTE COMPRADOR" BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:

- a) Ser persona física, de nacionalidad mexicana, mayor de edad, soltero, nacido el 4 de Agosto de 1980 en la ciudad Guadalajara, Jalisco, CURP: CUDI800804HJCRXG08 y RFC CUDI800804A49 con pleno uso de sus facultades, con plena capacidad jurídica para contratar y obligarse en los términos que quedarán pactados en el clausulado del presente acuerdo de voluntades.
- b) Que conoce la situación legal y el estado físico actual del "INMUEBLE" que ha quedado debidamente descrito en el inciso b) de las declaraciones del punto I del presente capítulo declarativo, y que está conforme con ello.
- c) Que se identifica con credencial expedida por el INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL No. 1465583587 que se adjunta copia al presente Contrato. (Anexo B).
- d) Que los recursos con los cuales realiza sus actividades y darán cumplimiento a lo establecido en el presente contrato, garantiza que provienen de actividades lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley y no existe conexión alguna entre el origen o procedencia de estos con actividades ilícitas, necesarios para cumplir con todas las obligaciones que a su cargo se derivan de este Contrato.

## III. DECLARAN LAS PARTES:

- a) Que se reconocen de manera expresa y recíprocamente la personalidad y capacidad con la que comparecen a este acto.
- b) Que, a la firma del presente Contrato, no existe dolo, error, mala fe, violencia física o moral, o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiese afectar la eficacia del acuerdo de voluntades.
- c) Que existe un mutuo interés en someter su voluntad a la realización del presente Contrato, mismo que se sujetan de conformidad con la siguientes:

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA.** - En virtud de este acuerdo de voluntades, el "PROMITENTE VENDEDOR" enajena al "PROMITENTE COMPRADOR", quien se obliga a adquirir el "INMUEBLE" descrito en el inciso b) de la Declaración I, de este Contrato.

**SEGUNDA.** - Las partes pactan de mutuo acuerdo que el precio de la operación será por la cantidad de **\$11'700,000.00 (ONCE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que el "PROMITENTE COMPRADOR" deberá pagar al "PROMITENTE VENDEDOR" de la siguiente manera:

**PRIMER PAGO.** - La cantidad de **\$1'170,000.00.00 (UN MILLÓN CIENTO SETENTA MIL PESOS 00/100 M.M.)** por concepto de enganche, en esta misma fecha, pagada de la siguiente manera:

-La cantidad de \$210,000.00 (Doscientos Diez mil pesos 00/100 M.N.) mediante transferencia bancaria a la cuenta de "El PROMITENTE VENDEDOR" la Sra. ANDREA CÁRDENAS NOVOA con clave interbancaria 021320040562056444 de la institución bancaria HSBC;

-La cantidad de \$210,000.00 (Doscientos Diez mil pesos 00/100 M.N.) mediante transferencia bancaria a la cuenta de "El PROMITENTE VENDEDOR" el Sr. RICARDO PLASCHINSKI ÁVILA con clave interbancaria 002320904428481564 de la institución bancaria Citibanamex;

-La cantidad de \$375,000.00 (Trescientos sesenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.) mediante efectivo depositados en ventanilla de la sucursal bancaria a la cuenta de "El PROMITENTE VENDEDOR" la Sra. ANDREA CÁRDENAS NOVOA con número de cuenta 4056205644 de la institución bancaria HSBC;

-La cantidad de \$375,000.00 (Trescientos sesenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.) mediante efectivo depositados en ventanilla de la sucursal bancaria a la cuenta de "El PROMITENTE VENDEDOR" el Sr. RICARDO PLASCHINSKI ÁVILA con clave interbancaria 002320904428481564 de la institución bancaria Citibanamex;

El presente Contrato fungirá como recibo amplio y suficiente, de la cantidad establecida como PRIMER PAGO, para los fines a los que haya lugar una vez que los fondos se vean reflejados en firme en la cuenta del vendedor.

SEGUNDO Y ULTIMO PAGO. - La cantidad de **\$10'530,000.00 (DIEZ MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** como segundo y último pago, donde el gravamen actual de la institución bancaria Santander se pagará directamente a la misma y el restante deberá quedar cubierto a las cuentas de "El PROMITENTE VENDEDOR" en cantidades iguales a la Sra. ANDREA CÁRDENAS NOVOA con clave interbancaria 021320040562056444 de la institución bancaria HSBC; y al Sr. RICARDO PLASCHINSKI ÁVILA con clave interbancaria 002320904428481564 de la institución bancaria Citibanamex; dentro de un plazo máximo de 45 días naturales a partir de la fecha de firma del presente Contrato que el "COMPRADOR" se obliga a pagar simultáneamente a la firma de la Escritura Pública definitiva, con crédito bancario hipotecario previamente autorizado.

**TERCERA.-** - Las partes manifiestan que el precio pactado en este Contrato, es justo, real, legítimo, que corresponde a la propiedad, fijado libremente por ambas partes, por lo que no existe en ningún caso, lesión, ni enriquecimiento ilegítimo, renunciando por lo tanto a las acciones de nulidad, error y omisión que señala el Código Civil vigente para el Estado de Jalisco.

**CUARTA.** - Los gastos, impuestos y honorarios que se originen, por la escritura pública definitiva de compra venta, serán pagados por el "PROMITENTE COMPRADOR", con excepción del Impuesto Sobre la Renta que será cubierto por el "PROMITENTE VENDEDOR", en caso de generarse.

**QUINTA.** - Desde este momento el "PROMITENTE VENDEDOR", expresamente, se obliga a responder por el saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley, así como transmitir el "INMUEBLE" libre de cualquier gravamen y/o limitación de dominio.

**SEXTA.** - El "PROMITENTE VENDEDOR" se obliga a proporcionar oportunamente toda la documentación e información relativa al "INMUEBLE", que le sea requerida por parte

del "PROMITENTE COMPRADOR", para efectos de agilizar cualquier trámite o gestión respecto del proceso de la Escritura Pública definitiva.

**SÉPTIMA.** - El "PROMITENTE VENDEDOR" entregará la posesión del INMUEBLE objeto de este contrato a EL "PROMITENTE COMPRADOR", una vez que se encuentre totalmente pagado el precio de operación estipulado en la cláusula segunda y se lleve a cabo la Escritura Pública definitiva.

**OCTAVA.** - El "PROMITENTE COMPRADOR" NO podrá ceder o transmitir los derechos y obligaciones que adquiere en el presente Contrato, sin la conformidad expresa y por escrito del "PROMITENTE VENDEDOR".

Cualquier transmisión, cesión o acto por el que se transmitan los derechos y obligaciones adquiridos por el "PROMITENTE COMPRADOR", sin el consentimiento del "PROMITENTE VENDEDOR" será nulo y NO surtirá efectos legales.

**NOVENA.** - Las PARTES acuerdan que, para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente Contrato, se establece como pena convencional la cantidad del equivalente al 10% del precio pactado, es decir, la cantidad \$1'170,000.00.00 (UN MILLÓN CIENTO SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) En el supuesto que el "PROMITENTE COMPRADOR" incumpliera con lo pactado en este Contrato, imputable a él, desde este momento autoriza y sin necesidad de juicio previo al "PROMITENTE VENDEDOR" a retener la cantidad pactada en esta Cláusula, como pena convencional.

En el caso de que el incumplimiento sea imputable al "PROMITENTE VENDEDOR", independientemente de rembolsar las cantidades recibidas en la cláusula segunda del presente documento, deberá entregar además la cantidad pactada en ésta Cláusula de \$1'170,000.00.00(UN MILLÓN CIENTO SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) como pena convencional, en un plazo que no deberá exceder de 15 quince días naturales a la fecha que se demuestre el incumplimiento.

No se considerará incumplimiento para ambas partes cuando la causa o motivo sea imputable a un tercero, ya sea registro público de la propiedad, notaría o instituciones financieras involucradas en la compra venta que puedan llegar a exceder los 45 días para la firma de escritura. Si por causa de los terceros el plazo se tuviera que extender, las partes acuerdan otorgar un periodo adicional de 30 días naturales a partir de que venza el plazo mencionado en la cláusula segunda.

Si la institución bancaria no otorgara el crédito por causas no imputables a las partes deberá presentar "El PROMITENTE COMPRADOR" una carta emitida por el mismo; la operación de compraventa se daría por cancelada sin que ninguna de las partes sea sujeta a dicha penalización y el "PROMITENTE VENDEDOR" deberá de regresar las cantidades recibidas en un plazo no mayor a 8 días hábiles siguientes a partir de la comprobación.

**DÉCIMA-** Para los efectos del presente Contrato, las PARTES, señalan como domicilio para recibir toda clase de avisos, notificaciones o incluso ser emplazados, los siguientes:

El "PROMITENTE VENDEDOR"

Bosques de la Sierra 263, Col Bosques de San Isidro, Zapopan, Jalisco

El "PROMITENTE COMPRADOR"

Mar Amarillo 1515 Int. 6 Col Lomas del Country, Guadalajara, Jalisco.

El cambio de domicilio de cualquiera de las PARTES deberá ser notificado de manera fehaciente a la otra, en caso contrario se tendrá como válida cualquier notificación realizada en el último domicilio señalado.

**DÉCIMA PRIMERA. - AVISO DE PRIVACIDAD.** Con base en lo dispuesto por los artículos 3, 14, 15 y 58, de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares; el "PROMITENTE COMPRADOR" se obliga a resguardar y evitar transferir la información y/o datos personales obtenidos por razón del presente contrato, en protección de los derechos de los titulares de datos que protege la ley en comento.

**DÉCIMA SEGUNDA.** -Para cualquier conflicto que pudiera surgir con motivo de la ejecución, cumplimiento o interpretación del presente Contrato, las PARTES expresamente se someten a la jurisdicción y leyes de los tribunales de la ciudad de Guadalajara Jalisco, renunciando desde luego a cualquier otro fuero que por razón de domicilio presente o futuro o cualquier otro motivo pudiera llegar a corresponderles.

LEÍDO QUE FUE POR LAS PARTES EL PRESENTE CONTRATO, Y ENTERADOS DE LOS FINES, ALCANCES Y CONSECUENCIAS LEGALES, LO RATIFICAN Y FIRMAN EN PRESENCIA DE LOS TESTIGOS QUE APARECEN AL CALCE, EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO A LOS 12 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2022.

"EL VENDEDOR"

Andrea Cárdenas

ANDREA CÁRDENAS NOVOA Y RICARDO PLASCHINSKI ÁVILA

Ricardo Plaschinski

"EL COMPRADOR"

IGNACIO JAVIER CURIEL DUEÑAS

TESTIGOS

Priscila Sánchez Arellano  
Priscila Sánchez

Leticia Elizabeth Dillon  
ANORZ DEL CASTILLO