**CONTRATO DE COMPRAVENTA DE TERRENO PARCELARIO CELEBRADO ENTRE [\*], POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ COMO EL “VENDEDOR”, Y POR LA OTRA PARTE [\*], POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ COMO EL “COMPRADOR”, Y EN CONJUNTO CON EL VENDEDOR COMO LAS “PARTES”, EN ADELANTE EL “CONTRATO”, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

**D E C L A R A C I O N E S**

1. **Del “Vendedor”**

**1.1.** Que es una persona física, de nacionalidad mexicana, con la capacidad legal y personalidad necesaria para la celebración del presente contrato.

**1.2.** Que mediante la escritura pública número [\*], del volumen [\*], de fecha [\*], pasada ante la fe del Licenciado [\*], Notario Público número [\*] de los del estado de [\*]; compró de los Señores [\*], un terreno, ubicado en el municipio de [\*], estado de [\*]; predio que se detalla a continuación:

1. **Lote de terreno** [\*] **con una superficie de** [\*] **metros cuadrados**; y las siguientes medidas y colindancias: [\*].

**1.3.** Que la situación jurídica del terreno es conocida por los contratantes al detalle, por lo que no existe vicio alguno en el consentimiento, ni vicios ocultos que pudieran dar pauta al ejercicio de la acción de saneamiento por evicción**;** estando completamente legitimado el vendedor para disponer de los derechos de los que es titular, en virtud de la escritura pública que se detalla en el punto **1.2.** del presente, por lo que la donación que ahora se realiza es, lícita y en la misma no se incurre en ningún tipo de responsabilidad.

**1.4.** Que las declaraciones que se detallan en el presente contrato, son verdaderas y que no ha omitido información alguna, que pudiera influir en la voluntad de la otra parte, para la suscripción del mismo.

**1.6.** Tener su domicilio en [\*].

1. **Del “Comprador”**

**2.1.** Que es una persona física, de nacionalidad mexicana, con la capacidad legal y personalidad necesaria para la celebración del presente contrato.

**2.2.** Que es su interés la suscripción de este contrato, con el fin de obtener la titularidad del predio ejidal que derivan de la operación de compraventa detallada en el punto **1.2.,** únicamente, respecto de los derechos sobre los bienes pormenorizados en dicho punto.

**2.3.** Que las declaraciones que se detallan en el presente contrato, son verdaderas y que no ha omitido información alguna, que pudiera influir en voluntad de la otra parte, para la suscripción del mismo.

**2.4.** Tener su domicilio para oír y recibir notificaciones en [\*].

1. **De ambas Partes:**

**3.1.** Que se reconocen mutuamente la capacidad y personalidad con la que se ostentan para la celebración de este acuerdo de voluntades.

**3.2.** Que los inmuebles detallados en el punto **1.2.,** fueron originados por la subdivisión de la **parcela de grupo** número [\*], con una superficie de [\*] del ejido denominado “[\*]” del municipio de [\*], del estado de [\*]; parcela ubicada en el municipio de [\*].

**3.4.** En virtud de las declaraciones que preceden, las partes convienen en que es su deseo celebrar el presente contrato, por lo que se suscriben y sujetan al contenido de las siguientes:

**C L Á U S U L A S**

**PRIMERA.** **OBJETO DEL CONTRATO.** El Vendedor se obliga a vender al Comprador el terreno, ubicado en el municipio de [\*], estado de [\*]; predio que se detalla a continuación:

1. **Lote de terreno** [\*] **con una superficie de** [\*] **metros cuadrados**; y las siguientes medidas y colindancias:
   1. **AL NORTE** [\*].
   2. **AL SUR** [\*].
   3. **AL ESTE** [\*].
   4. **AL OESTE** [\*].
   5. **DATOS DE IDENTIFICACIÓN** [\*].
   6. **REFERENCIAS DE IDENTIFICACIÓN** [\*]

Con las especificaciones y características particulares que se agregan al presente Contrato como parte integrante del mismo dentro del **Anexo 1**, en adelante el “Terreno”, y de igual forma el Comprador se obliga a pagar por este la contraprestación pactada en el presente instrumento.

**SEGUNDA.** **CONDICIONES DE VENTA.** El Vendedor se obliga a entregar el Terreno al Comprador y el Comprador se obliga a recibirlo, una vez que el Vendedor haya exhibido al Comprador el certificado parcelario o de derecho agrarios correspondiente, emitido por el Registro Nacional Agrario, mismo que deberá constar dentro del Anexo 1 del presente Contrato.

El Vendedor no podrá enajenar el Terreno al Comprador, hasta que no compruebe cumplir con los siguientes requisitos legales:

* Que el Comprador es otro ejidatario o avecindado del mismo núcleo de población.
* Copia de la manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos, ratificada ante fedatario público.
* Copia de la notificación por escrito al cónyuge, concubina o concubinario y los hijos del vendedor, quienes, en ese orden, gozarán del derecho del tanto.
* Copia del aviso que se haya hecho por escrito al comisariado ejidal.

**TERCERA. CONTRAPRESTACIÓN.** El Comprador se obliga al pago del precio del Terreno conforme a los siguientes términos:

[ESTABLECER CANTIDAD, Y SI SE PAGARÁ EN UNA SOLA EXHIBICIÓN O EN PARCIALIDADES]

El Comprador deberá realizar el pago total durante los primeros 10 (diez) días hábiles a partir de la firma del presente Contrato.

El pago al Vendedor deberá realizarse vía transferencia electrónica a la siguiente cuenta bancaria:

INSTITUCIÓN FINANCIERA: [\*].

NÚMERO DE CUENTA BANCARIA: [\*]

TITULAR DE LA CUENTA: [\*]

CLABE: [\*].

Todos los pagos al Vendedor deben realizarse sin deducciones ni compensaciones.

**CUARTA. INTERESES MORATORIOS.** Sin perjuicio de los demás derechos de las Partes, en caso de que el Comprador omita cualquier pago en los términos establecidos en el presente Contrato, pagará intereses moratorios del 01% (uno por ciento) mensual sobre cualquier cantidad pagadera, los cuales se computarán diariamente y a partir de la fecha en que estas cantidades sean exigibles.

**QUINTA. PROPIEDAD DEL INMUEBLE.** El Vendedor en este acto certifica que es legítimo propietario del predio ejidal ubicado en [\*], según consta en la escritura pública número [\*], de fecha [\*], pasada ante la fe del Lic. [\*], Notario Público de la Notaría número [\*] de esta Ciudad de [\*] del estado de [\*], y que a la firma del presente CONTRATO dicho inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y servicios públicos.

El Vendedor también exhibe en este acto la autorización emitida para la enajenación por la Asamblea General de Ejidatarios del Ejido denonimado [\*].

**SEXTA. ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD.** Las Partes se obligan, por tiempo indefinido a partir de la fecha de firma de este Contrato, a mantener en estricto secreto y con carácter confidencial, así como a exigir de sus consultores, asesores, funcionarios, representantes, apoderados y/o empleados respectivos a mantener también en estricto secreto, y por lo tanto a no divulgar o revelar, salvo para cumplir con sus obligaciones derivadas de este Contrato, cualquier información, incluyéndose pero no limitándose a nombres, papeles, figuras, estudios, sistemas de producción, documentos, materiales, planes de negocios, y secretos industriales, en lo sucesivo la “Información”.

Ni las Partes, ni sus representantes podrán revelar y/o hacer uso de la Información de manera que pudieran obtener un beneficio y/o lucro indebido y/o ilícito en perjuicio de la parte propietaria de la Información, o de cualquier otra manera en que pudiera perjudicar a alguna de sus Partes y/o afiliadas en relaciones con sus clientes, socios comerciales y/o terceros.

Las Partes se obligan a mantener en estricta confidencialidad la Información que compartan en virtud del presente Contrato, en el presente, pasado o futuro, cualquiera que sea el tipo y/o clase de información y/o documentos de los que se trate, y cualquiera que sea el formato en que éstas o éstos hayan sido obtenidos, obligándose a emplearlos exclusivamente para los propósitos específicos de este instrumento legal. Las Partes reconocen que la información y/o documentos considerados confidenciales y secretos no podrán bajo ninguna forma o medio ser comentados y/o divulgados a cualquier tercero no autorizado al efecto.

Las Partes manifiestan que para efectos del presente Contrato serán consideradas o tratadas como parte de la Información las juntas o reuniones en las que intercambiarán puntos de vista, ideas, y/o información; y no sólo lo tratado, discutido o intercambiado en las mismas, sino también las fechas y horas de dichas juntas o reuniones, agendas, lugar de celebración y cualquier otro dato que pudiese afectar el carácter estrictamente confidencial y secreto de estas.

Las Partes están de acuerdo en revelar la Información únicamente a aquellas personas que necesiten conocer dicha información para el objeto de este Contrato, y que se encuentren informadas acerca de la naturaleza confidencial de la misma y que estén conformes en obligarse en términos del presente Contrato. La obligación de confidencialidad se extiende a todo el grupo de empresas, subsidiarias, afiliadas y/o relacionadas en todos los términos descritos en esta cláusula.

En el caso de que cualquiera de las Partes llegue a ser requerida por autoridad competente para revelar cualquier parte de la Información, deberán emitir una inmediata notificación por escrito, a fin de que la parte propietaria de la Información pueda obtener una orden de protección o algún recurso apropiado, o bien, para que otorguen su consentimiento a fin de que sea revelada la Información de que se trate.

No obstante, cabe mencionar que esta obligación de confidencialidad no se aplica a la información que: (i) sean o pasen a ser de dominio público por un motivo ajeno a la parte que la reciba; (ii) sean ya conocidas por la parte que obtenga o reciba la Información incluso antes de su divulgación, y si esta última está en condiciones de probarlo.

Las Partes se obligan desde este momento, a que en caso de que la Información que le sea proporcionada por la otra parte fuese divulgada de manera comprobada en forma verbal, escrita y/o a través de cualquier otro medio de comunicación, por ellas mismas o por los representantes que tuviesen acceso a la misma, a terceras personas ajenas y distintas a las estrictamente autorizadas por las Partes de conformidad con el presente Contrato y sin el consentimiento expreso y por escrito de la parte afectada, la parte que incumpla quedará sujeta al pago de daños y perjuicios que correspondan a la parte que haya resultado afectada, y ésta última preservará todos aquellos recursos o alternativas legales a los que tenga derecho.

La parte afectada también tendrá derecho a promover cualquier recurso que tenga por objeto que alguna autoridad judicial de la jurisdicción de la parte que incumpla le impida o le prevenga a esta última que utilice la Información en violación de este Contrato y/o cualquier disposición normativa. Ningún incumplimiento y/o demora por cualquiera de las Partes al ejercitar cualquier derecho, facultad, poder o privilegio aquí establecidos, operará como una renuncia de este, ni cualquier ejercicio en lo individual o parcial del mismo impedirá un ejercicio adicional o futuro del mismo.

**SÉPTIMA.** **CESIÓN DE DERECHOS.** Las Partes no podrán transferir en forma alguna a terceros los derechos y las obligaciones derivados del presente Contrato.

**OCTAVA.** **CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.** Las Partes acuerdan que ninguna de ellas será responsable por cualquier incumplimiento, demora u omisión del presente Contrato que fuere consecuencia directa de Caso Fortuito o Fuerza Mayor, entendiéndose dicho término como todo aquél:

(a) fenómeno de la naturaleza, tales como tormentas, inundaciones, rayos, temblores, maremotos y terremotos;

(b) guerras, disturbios civiles, revueltas, insurrecciones, ataques terroristas, sabotaje y embargos comerciales en contra de México;

(c) huelgas u otros conflictos laborales en México que no sean motivadas por el incumplimiento de algún contrato laboral por la parte afectada

(d) incendios; en la inteligencia que una vez superados los mismos, se reanudará la relación contractual entre las Partes.

**NOVENA**. **AVISOS Y NOTIFICACIONES.** Toda notificación en relación con el presente Contrato deberá hacerse por escrito entendiéndose de carácter personal y deberá ser entregada en forma fehaciente en los domicilios que para tal efecto han señalado las Partes o, por medio de correo certificado con acuse de recibo o, por la empresa de mensajería especializada siempre y cuando se obtenga copia del acuse de recibido físicamente o, por correo electrónico, pero en este último caso solamente cuando se obtenga confirmación de recibido a través de un diverso correo electrónico enviado por el propio receptor.

Las Partes convienen señalar los siguientes domicilios para cualquier clase de comunicación:

El Vendedor:

[\*]

Correo electrónico: [\*]

El Comprador:

[\*]

Correo electrónico:

Cualquier cambio en los domicilios mencionados deberá notificarse a la otra parte en forma indubitable con por lo menos 10 (diez) días hábiles de anticipación a la fecha efectiva del cambio domiciliar.

De lo contrario; cualquier aviso, requerimiento, solicitud o comunicado que se haga en los domicilios aquí establecidos, seguirán surtiendo todos los efectos legales a que haya lugar.

**DÉCIMA.** **GASTOS Y HONORARIOS.** Las Partes se comprometen a que cada una de ellas pagará los costos, gastos, honorarios, impuestos y/o derechos que incurran en la negociación, firma y cumplimiento de sus obligaciones estipuladas en el presente Contrato.

**DÉCIMA PRIMERA.** **LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN.** El presente Contrato se regirá e interpretará de conformidad con la legislación mexicana aplicable.

Las Partes acuerdan que todo litigio, controversia o reclamación resultante de este Contrato o relativo a este Contrato, su incumplimiento, resolución o nulidad se resolverá ante los tribunales de la ciudad de [\*].

**DÉCIMA TERCERA.** **TOTALIDAD DE ACUERDOS.** Las Partes acuerdan que el presente Contrato constituye todos los acuerdos existentes entre las estas y que cualquier otra comunicación, verbal o escrita, queda derogada y sustituida por lo aquí estipulado.

Leído el presente Contrato y enteradas las Partes de su contenido y alcance legal, lo firman por duplicado de conformidad el día [\*].

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  El Vendedor  [\*] | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  El Comprador  [\*] |

**ANEXO “A”**

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO, INSTALACIONES DEL PREDIO EJIDAL Y CERTIFICADOS DE PROPIEDAD.

**ANEXO “B”**

**PRECIO DEL TERRENO EJIDAL Y SU FORMA DE PAGO.**

De conformidad con la cláusula segunda del CONTRATO del que forma parte el presente **Anexo “B”**, las PARTES de este convienen que el pago a que se refiere la Cláusula Tercera del citado acuerdo de voluntades será cubierto en las parcialidades y las fechas, así como a través de los medios, ya sea en efectivo, transferencia electrónica, cheque o cualquier otra, que en el presente documento que se detallan:

El **COMPRADOR** pagará la cantidad líquida de MXN **$ [\*]** Cantidad que será cubierta de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PARCIALIDAD.** | **MONTO.** | **FECHA DE PAGO.** |
| 1 | $[**\*]** | **[\*]** |
| **TOTAL** | **$[\*]** |  |

La forma de pago del Precio será a través de transferencia electrónica a la siguiente cuenta bancaria del VENDEDOR: