

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR JOSE EDUARDO DÁVALOS ABUCHARD, A QUIEN EN EL CURSO DE ESTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ “EL INFONAVIT”, Y POR LA OTRA PATRICIA MUZQUIZ ARTEAGA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL PROMITENTE VENDEDOR”, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

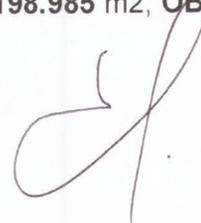
DECLARACIONES

1. DECLARA “EL INFONAVIT”:

- 1.1 Que es un Organismo de Servicio Social creado por Ley que entró en vigor el 24 de abril de 1972, cuya finalidad primordial es el otorgamiento de créditos, la coordinación y financiamiento de programas de habitación para dotar a la clase trabajadora de viviendas cómodas e higiénicas.
- 1.2 Que con el propósito de brindar un mejor servicio a sus acreditados requiere de inmuebles para la ubicación de sus Delegaciones Regionales y Centros de Servicios de acuerdo al Programa de Mejora de la Infraestructura Institucional.
- 1.3 Que la Subdirección General Administración y Recursos Humanos, con fundamento en el Artículo 1 de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT autorizó la adquisición de un inmueble en la Ciudad de San Lorenzo Coacalco, Municipio de Metepec, Distrito de Toluca, Estado de México, hasta por un monto total de: **\$34'826,600.00** (Treinta y cuatro millones ochocientos veintiséis mil seiscientos pesos 00/100 M.N.).
- 1.4 Que tiene su domicilio social en Av. Barranca del Muerto No. 280, Col. Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México.
- 1.5 Que el **Jose Eduardo Dávalos Abuchard**, acredita su personalidad como apoderado del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con testimonio de la Escritura Pública No. 33 796 de fecha 11 de julio de 2016 pasada otorgado ante la fe de la Lic. Abril Nápoles Navarrete, Notaria Publica Interina de la Notaría 17 del Estado de México, manifestando que a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas las facultades conferidas.
- 1.6 Que cuenta con los recursos económicos suficientes para cubrir los gastos que se generen con las obligaciones del presente contrato; dichos recursos serán con cargo a la partida presupuestaria No. 902.

2. DECLARA “EL PROMITENTE VENDEDOR”

- 2.1 Que es dueña y se encuentra en plena propiedad, posesión y dominio, en forma pública, pacífica, continua y de buena fe, del inmueble ubicado en **Camino a los Lavaderos S/N No. S/N, en san Lorenzo Coacalco, Municipio de Metepec, Distrito de Toluca, México**, con una superficie total de **5,198.985 m2**, OBJETO del presente contrato.



- 2.2 Acredita la propiedad de dicho inmueble con la Escritura Pública No. **43,935; Volumen 775, de fecha 26 de junio del 2009**, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad del **Distrito de Toluca, Estado de México, bajo la partida No. 5007572 de fecha 18 de febrero del año 2010, Folio Real 3545.**
- 2.3 Que es su deseo vender el Inmueble al "INFONAVIT", con la modalidad Ad Corpus, es decir que la variación de la superficie del predio y/o construcciones no será motivo de ajuste en el precio en sentido alguno y en el estado físico en que se encuentra actualmente, al corriente en el pago de sus contribuciones y derechos locales, sin limitación de dominio, en los términos y con las condiciones que se acordaran en las Cláusulas de este Contrato.
- 2.4 Que tiene la capacidad legal suficiente para contratar y obligarse en los términos del presente contrato; y acredita la representación que ostenta con el primer testimonio de la escritura número 46,578 de fecha 20 de agosto de 2010, otorgada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Lechuga Gil Notario Público No. 15 del Estado de México, manifestando que a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas las facultades conferidas.
- 2.5 Que es su intención vender el inmueble en el estado físico en que se encuentra, libre de gravámenes al corriente en el pago de sus contribuciones, sin limitación de dominio, y sin ningún adeudo de cualquier índole, manifestando bajo protesta de decir verdad que no está arrendado.

3. DECLARAN AMBAS PARTES:

- 3.1 Que han negociado libremente los términos y condiciones del presente contrato por lo que no han mediado dolo, mala fe, error o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera afectarlo de inexistencia o nulidad.
- 3.2 Que este contrato constituye el total y exclusivo acuerdo entre las partes respecto del INMUEBLE aquí contemplado, reemplazando y dejando sin efecto legal a cualquier otra negociación sostenida en forma verbal o escrita con anterioridad a la fecha de celebración del presente Contrato.
- 3.3 Que en virtud de las declaraciones que anteceden, las partes acuerdan en celebrar el presente Contrato de Promesa de Compraventa Ad Corpus, al tenor de las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. - DEL OBJETO

"EL PROMITENTE VENDEDOR" se obliga a vender a **"EL INFONAVIT"** y éste se obliga a adquirir, a cambio del precio de venta, el inmueble ubicado en **Camino a los Lavaderos S/N No. S/N, en san Lorenzo Coacalco, Municipio de Metepec, Distrito de Toluca, México**, con una superficie total de **5,198.985 m²**. Libre de toda clase de prendas, gravámenes, hipotecas, servidumbres y/o limitaciones de dominio.



SEGUNDA. - COMPRAVENTA AD CORPUS.

Las partes convienen en que la compraventa del inmueble OBJETO del presente contrato se hace AD CORPUS y no AD MESURAM, por lo que las diferencias que pudieren resultar en cuanto a superficies, medidas y colindancias del mismo, serán en perjuicio o beneficio del "INFONAVIT"

TERCERO: PRECIO DE VENTA.

El precio por la compraventa del inmueble objeto del presente Contrato, será la cantidad total de **\$34'826,600.00** (Treinta y cuatro millones ochocientos veintiséis mil seiscientos pesos 00/100 M.N.), debiendo estar liquidado en su totalidad, al momento firma de la escritura pública, en la cual se consagre dicha compraventa, de conformidad con lo establecido en la cláusula cuarta siguiente.

CUARTA. - GARANTIAS y COMPROMISOS DE LAS PARTES.

"EL INFONAVIT" entregara a "EL PROMINENTE VENDEDOR" cheque por concepto de pago, el precio establecido en este contrato, en el momento de firma de la escritura de compraventa respectiva.

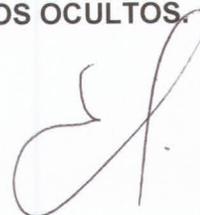
"EL PROMINENTE VENDEDOR" garantiza y se compromete a que el inmueble OBJETO del presente contrato a la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa, se encontrara al corriente en el pago de todos los impuestos, derechos y contribuciones, ya sean federales, estatales o locales aplicables al mismo.

QUINTA. - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

"EL PROMINENTE VENDEDOR" y "EL INFONAVIT", se comprometen a suscribir ante el Notario Público que así pacten las partes, la escritura pública de Compraventa del Inmueble OBJETO del presente contrato. Dicha fecha para suscribir la escritura podrá ser prorrogable por caso fortuito o fuerza mayor, o por el tiempo que convengan las partes.

Queda establecido que "El INFONAVIT" será el responsable del pago de todos los gastos, costos, honorarios, impuestos, derechos y avalúos que se generen con motivo de la celebración de la Escritura Pública de Compraventa del inmueble OBJETO, prevista en el contrato, con excepción del Impuesto Sobre la Renta por enajenación y el Impuesto Cedular, que serán a cargo de "El PROMINENTE VENDEDOR"

SEXTA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCION Y VICIOS OCULTOS.



“EL PROMINENTE VENDEDOR” garantiza a “EL INFONAVIT” el saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley. Así mismo, “EL PROMINENTE VENDEDOR” se obliga a dejar en paz y a salvo a “EL INFONAVIT” de cualquier reclamación de terceros que se intente en su contra, con motivo de cargas y/o gravámenes que recaigan sobre el inmueble OBJETO del presente contrato.

SEPTIMA. - CAUSALES DE RESICION.

“EL PROMINENTE VENDEDOR” queda facultado para dar por rescindido el presente contrato, cuando “EL INFONAVIT” incurra en cualquiera de los siguientes incumplimientos:

- A) Subrogue y/o ceda los derechos derivados del presente contrato en contravención a lo establecido por las partes.
- B) Incumpla con cualquier otra de las obligaciones contenidas o incurra en incumplimientos o responsabilidades que, conforme a las Leyes Civiles, Penales, Mercantiles, de Autoridades locales o Federales hagan imposible el cumplimiento del presente contrato.

OCTAVA.- PENA CONVENCIONAL.

En el supuesto de que alguna de las partes no cumpliera con las obligaciones que asume en virtud de este contrato o que el contrato definitivo no pudiese celebrarse por causas imputables a alguna de las partes, la responsable del incumplimiento pagará a la contraparte una pena convencional.

NOVENA. - DOMICILIOS, AVISOS Y NOTIFICACIONES.

Para los efectos de cumplimiento del presente contrato, incluidos todos los avisos y notificaciones, las partes señalan como sus domicilios y números de teléfono los siguientes:

“EL INFONAVIT” Av. Barranca de Muerto No. 280, Col. Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México.

“EL PROMINENTE VENDEDOR” el que señale mediante anexo al presente contrato.

DECIMA. - MODIFICACIONES, ACUERDOS Y ENTENDIMIENTOS.

Convienen las partes que este Contrato solo podrá modificarse por escrito firmado por ambas partes. Las partes contratantes convienen que toda modificación, acuerdo o entendimiento por escrito, una vez firmado como antes se señala, formara parte integrante de este contrato.



UNDECIMA. - DE LA POSESION.

"EL PROMITENTE VENDEDOR" entregara a "EL INFONAVIT", la posesión material y jurídica del inmueble OBJETO de este instrumento legal, a la firma de la Escritura Pública y una vez liquidado el precio pactado en esta operación. Por lo que a criterio de "EL INFONAVIT" toda acción de mejora, construcción y/o remodelación será total mente bajo su responsabilidad.

En testimonio de lo anterior las partes contratantes, plenamente enteradas del contenido y debidamente firmadas al margen por las partes, con excepción de la ultima la cual firman al calce, para surtir efectos plenos en la Ciudad de Toluca, Estado de México, el día 29 de diciembre de 2017.

Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento y ejecución en su caso, del presente Contrato, serán competentes los Tribunales competentes del lugar donde se ubica el inmueble objeto de este contrato.

POR "EL INFONAVIT"



**JOSE EDUARDO DAVALOS
ABUCHARD**

POR "EL VENDEDOR"



PATRICIA MUZQUIZ ARTEAGA



**JOSE DE JESUS CHAVEZ DURAZO
CONTUQUE**

Esta hoja de firmas corresponde al contrato de promesa de compraventa celebrado entre el INFONAVIT y PATRICIA MUZQUIZ ARTEAGA, el día 29 de diciembre de 2017.