

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE PAULINO JAIME REYES GALINDO y SU ESPOSA GUADALUPE GAYOSSO SANCHEZ, A QUIEN EN EL TRANSCURSO DE ESTE INSTRUMENTO SE LES DESIGNARA COMO "LOS ENAJENANTES"; Y POR LA OTRA PARTE EL INTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU REPRESENTANTE LEGAL LA C. LIC.MARÍA SARA RUELAS BUSTAMANTE, A QUIEN SE LE DENOMINARA EN ESTE ACTO COMO "EL INSTITUTO". EL PRESENTE CONTRATO LO OTORGAN LAS PARTES AL TENOR DE LAS CLAUSULAS QUE CONSTAN DESPUES DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

PRIMERA. - DECLARAN "LOS ENAJENANTES":-----

1).- Que es dueño y se encuentra en plena propiedad, posesión y dominio, en forma pública, pacífica, continua y de buena fe, del terreno ubicado en predio rustico sin denominación ubicado en la segunda sección del Llano, Municipio de Tula de Allende, Hidalgo con una superficie total de 1900 m2, los cuales serán OBJETO del presente Contrato y que se describen a continuación. -----

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE EN 25.68 VEINTICINCO PUNTO SESENTA Y OCHO METROS, LINDA CON FRACCIONAMIENTO CIPRESES.

AL SUR EN 25.95 VEINTICINCO PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS, LINDA CON CARRETERA TULA JOROBAS.

AL ORIENTE EN 71.20 SETENTA Y UN PUNTO VEINTE METROS, LINDA CON FRACCIONAMIENTO LOS CIPRESES.

AL PONIENTE EN 78.97 SETENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS, LINDA CON JUAN EFREN REYES GALINDO.

Guadalupe Gayosso Sanchez

2).- Que dicho inmueble lo adquirió por Compra Venta, según consta en la Escritura Pública No 41,664 pasadas bajo la fe del Lic. Raul Sicilia Alamilla, Notario Público Número Uno del Distrito Judicial de Tula de Allende, Hidalgo; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad bajo la partida número 1281, del Tomo I, Libro I, Sección I, de fecha 16 de Febrero de 2007.

3).- Que dichos inmuebles se encuentran al corriente en el pago de sus contribuciones prediales, según se justifica con el recibo correspondiente.-----

4).- Continúa manifestando "EL VENDEDOR", BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, que el inmueble ampliamente descrito e identificado en el inciso 1) de la presente Declaración, y que constituye el OBJETO del presente Contrato, se encuentra libre de gravamen y al corriente en todas sus obligaciones fiscales. Lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar.-----

5).- Que es su deseo ofrecer en venta a "EL INSTITUTO", el inmueble ampliamente descrito e identificado en el inciso 1), de la presente Declaración.-----

SEGUNDA. - DECLARA "EL INSTITUTO".-----

1).- Que es un Organismo de Servicio Social con personalidad Jurídica y Patrimonio propio, creado por la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de Abril de 1972 y que tiene como objeto fundamental administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores derechohabientes obtener crédito barato y suficiente para la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoras de vivienda cómodas e higiénicas así como pago de pasivos, coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores, en cumplimiento a lo señalado por la Fracción XII del Apartado del Artículo 123

[Handwritten signature]

de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. -----

2).- Que la C. Lic. Maria Sara Ruelas Bustamante en su carácter de representante legal de "EL INSTITUTO" acredita su personalidad con la escritura pública número 43,002 de fecha - 08 de noviembre de 2010 pasada ante la fe del Notario Público No 86 el C. Lic. Jose Daniel Labardini Schettino, facultades que no le han sido revocadas y que se encuentran vigentes. Señalando como domicilio convencional el ubicado en Camino Real de la Plata Numero 117 Centro Financiero y de Negocios, Zona Plateada.

3).- Que es deseo de "EL INSTITUTO" adquirir en propiedad, a título oneroso, el inmueble ampliamente descrito e identificado en el inciso 1), de la Declaración Primera de este Instrumento, mediante Contrato de Compraventa, debidamente otorgado ante Fedatario Público, previo el cumplimiento de lo estipulado en el presente Contrato Preparatorio y de que se reúnan los requisitos de Ley para su transmisión en propiedad, debiendo cumplir con las formalidades previstas por la ley de la materia. -----

4).- Que conoce la ubicación y que ha inspeccionado el estado del inmueble OBJETO del presente contrato, solicitando a "EL VENDEDOR" la venta del mismo, en los términos y condiciones aquí pactados.-----

5).- Que tiene la capacidad jurídica y la solvencia económica para la celebración del presente Instrumento, así como para el otorgamiento del Contrato Definitivo de Compraventa, en el plazo pactado.-----

TERCERA.- DECLARAN AMBAS PARTES: -----

UNICA.- Que estando de acuerdo en celebrar el presente Contrato de promesa de compraventa del inmueble OBJETO del presente Instrumento, de manera expresa, sujetan sus voluntades a lo establecido en las siguientes: -----

Handwritten signatures and initials on the right margin of the document. There are three distinct marks: a small signature at the top, a large 'X' or signature in the middle, and a large, stylized signature at the bottom.

CLAUSULAS

PRIMERA.- DEL OBJETO: -----

-----"LOS ENAJENANTES" se OBLIGAN A VENDER a "EL INSTITUTO" y éste se OBLIGA A ADQUIRIR, el inmueble ampliamente descrito e identificado en el inciso 1), de la Declaración Primera del presente Contrato, previas las formalidades previstas por la ley de la materia, con todos sus usos, costumbres, servidumbres, accesiones, medianerías, entradas, salidas y todo cuanto más que de hecho y por derecho le corresponda, libre de responsabilidad y al corriente en el pago de sus impuestos prediales, cuya descripción se tiene por reproducida en esta Cláusula, como si se insertara a la letra, para los efectos legales correspondientes a que haya lugar. -----

SEGUNDA.- DEL PRECIO: -----

"EL INSTITUTO" se obliga a pagar con el consentimiento de "LOS ENAJENANTES" como precio por el inmueble OBJETO del presente Contrato, la cantidad total de \$10'830,00.00 (Diez millones ochocientos treinta mil pesos 00/100 M.N) que amparan los 1900 m2 del predio, a razón de \$5,700.00 CINCO MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por metro cuadrado.

Se realiza en este acto la entrega de un cheque de caja numero 0025137 por la cantidad de \$5'215,500.00 (Cinco Millones doscientos quince mil quinientos pesos 00/100 M.N.) el finiquito correspondiente se entregará a la firma de la protocolización ante fedatario público. -----

TERCERA.- "EL INSTITUTO" se compromete a realizar todas las gestiones que fueren necesarias, debiendo asegurarse que ésta se inscriba en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Tula, Hidalgo; pagando a su costa los gastos, derechos y honorarios que se devenguen por dicho trámite.-----

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

CUARTA.- DE LA FORMALIDAD------

Las partes se comprometen a dar la forma requerida por la Ley al presente Contrato, ante el Notario Público que designe "EL INSTITUTO", elevando a la categoría de Instrumento Público el contrato de Compraventa. -----

QUINTA.- DE LA POSESION:-----

"LOS ENAJENANTES" entregarán a "EL INSTITUTO", la posesión material y jurídica del inmueble OBJETO de este instrumento legal, a la firma de la Escritura Definitiva y una vez liquidado el precio pactado en esta operación. Por lo que a criterio de "EL INSTITUTO" toda acción de mejora, construcción y/o remodelación será totalmente bajo su responsabilidad. Lo anterior para todos los efectos legales correspondientes. -----

SEXTA.- DE LA RESCISION.------

Será causa especial de rescisión, el no pago del precio y plazo convenido en el presente contrato, el cual no requerirá de declaración judicial que así lo ordene. -----

SÉPTIMA.- DE LOS VICIOS:-----

Las partes que intervienen en este acto jurídico, hacen constar que en esta operación NO han sufrido ninguna de ellas: ERROR, DOLO, LESION, VIOLENCIA y en general causa alguna de las que NULIFIQUEN o INVALIDEN la voluntad de los Contratantes, obligándose las partes de manera firme a no invalidar el presente Contrato y a cumplir con el mismo en los términos aquí pactados.-----

OCTAVA.- DE LOS GASTOS, IMPUESTOS Y HONORARIOS:------

[Handwritten signature]

Todos los gastos y honorarios generados por la celebración del presente Contrato, así como los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen por el otorgamiento de la Escritura de compraventa, serán a cargo de "EL INSTITUTO. Y a cargo de "LOS ENAJENANTES" los que por Ley pagarán el impuesto sobre la renta. -----

NOVENA.- DE LOS DOMICILIOS:------

Las partes señalan como sus domicilios, para todos los efectos Judiciales y extrajudiciales derivados del presente Contrato, los siguientes: -----

"LOS ENAJENANTES": - Avenida de las Rosas Numero 56 Colonia los Angeles, C.P, 42970, Atitalaquia, Hidalgo.

"EL INSTITUTO": Camino Real de la Plata Número 117, Centro Financiero y de Negocios, Zona Plateada, Pachuca de Soto, Hidalgo.

DECIMA.- DE LA JURISDICCION:------

Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento y ejecución en su caso, del presente Contrato, serán competentes los Tribunales de la ciudad de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, renunciando expresamente las partes, al fuero que por cualquier domicilio que tengan o llegaren a tener, pudiere corresponderles en el presente o en el futuro.

LOS ENAJENANTES


C. PAULINO JAIME REYES GALINDO


GUADALUPE GAYOSSO SANCHEZ


LIC. MARIA SARA BUELAS BUSTAMANTE
POR "EL INSTITUTO"