

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE TERESA DE JESUS ESCAMILLA PADILLA Y SU CONYUGE JUAN EFRÉN REYES GALINDO, 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**, de una fracción de 600 m2, los cuales serán OBJETO del presente Contrato y que se describen a continuación. -----

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE EN 24.47 VEINTICUATRO PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS, LINDA CON FRACCIONAMIENTO CIPRESES.

AL SUR EN 25.28 VEINTICINCO PUNTO VEINTIOCHO METROS, LINDA CON JUAN EFRÉN REYES GALINDO.

AL ORIENTE EN 24.15 VEINTICUATRO PUNTO QUINCE METROS, LINDA CON FRACCIONAMIENTO CIPRESES.

AL PONIENTE EN 24.15 VEINTICUATRO PUNTO QUINCE METROS, LINDA CON J. CRUZ MUCIÑO.

2).- Que dicho inmueble lo adquirió por Compra Venta, según consta en la Escritura Pública No 41,776 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 3375, del Tomo I, Libro I, Sección I, de fecha 26 de Octubre de 2006.

3).- Que dicho inmueble se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones prediales, según se justifica con el recibo correspondiente.-----

4).- Continúan manifestando "LOS ENAJENANTES", 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

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 "LOS ENAJENANTES" 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: -----

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 "EL VENDEDOR" como precio por el inmueble OBJETO del presente Contrato, la cantidad total de \$3'420,00.00 (Tres Millones Cuatrocientos Veinte Mil pesos 00/100 M.N) que amparan los 600 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 0025135 por la cantidad de \$1'909,500.00 (Un Millón Novecientos Nueve Mil Quinientos pesos 00/100 M.N.) el finiquito correspondiente se entregará a la firma de la escritura ante fedatario público.

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

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:-----

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 "EL VENDEDOR" el que por Ley le corresponde el pago del 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

TERESA DE JESUS ESCAMILLA PADILLA

JUAN EFRÉN REYES GALINDO

**LIC. MARIA SARA RUELAS BUSTAMANTE
POR "EL INSTITUTO"**