

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 EMILIO SÁNCHEZ ZAVALA, A QUIEN EN EL CURSO DE ESTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ "EL INFONAVIT", Y POR LA OTRA LIZBETH GUADALUPE RODRÍGUEZ SEMERENA, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU APODERADO, EL SEÑOR DOMINGO RODRÍGUEZ SEMERENA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL PROMITENTE VENDEDOR", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

1. DECLARA "EL INFONAVIT", A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE:

- 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 Mérida, Estado de Yucatán, hasta por un monto total de: **\$12,000,000.00 (DOCE MILLONES DE 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 Emilio Sánchez Zavala, acredita su personalidad como apoderado del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con testimonio de la Escritura Pública No. 34,473 de fecha 30 de noviembre de 2016 pasada otorgado ante la fe del Lic. Abril Nápoles Navarrete, Notaria Pública 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", A TRAVÉS DE SU APODERADO:

- 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 identificado registralmente como solar con casa de bloques marcado con el número 531 "A",

**INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA
PARA LOS TRABAJADORES**

de la calle 41, manzana 240, Sección Catastral 13, Colonia Centro, en Mérida, Estado de Yucatán, con una superficie de **4,316.75 m²**, **OBJETO** del presente contrato.



- 2.2 Que acredita la propiedad de dicho inmueble con la Escritura Pública No. 927, de fecha 11 de julio de 2008, Tomo 104 Volumen "A" Acta Numero 927 Folios 123/128, otorgada ante la fe del Notario número 74 de Mérida, la cual fue autorizada en forma definitiva el día 10 de septiembre de 2009, por el Notario 86, actuando como interino de la notaría 74 de Mérida, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad de Mérida Yucatán, en el folio real electrónico 471998.
- 2.3 Que es su deseo vender el INMUEBLE al "EL 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 acordarán en las Cláusulas de este Contrato..
- 2.3 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 1334, de fecha 30 de noviembre de 2017, otorgada ante la fe del abogado Carlos Peniche Escalante, titular de la notaría número cuarenta de Mérida, Estado de Yucatán, Tomo centésimo décimo primero, volumen B, página noventa y ocho, manifestando que a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas las facultades conferidas.
- 2.4 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:

CLÁUSULAS

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 identificado registralmente como solar con casa de bloques marcado con el número 531 “A”, de la calle 41, manzana 240, Sección Catastral 13, Colonia Centro, en Mérida, Estado de Yucatán, con una superficie de 4,316.75 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 de “EL INFONAVIT”.

TERCERA. PRECIO DE VENTA.

El precio por la compraventa del inmueble objeto del presente Contrato, será la cantidad total de **\$12'000,000.00 (DOCE MILLONES DE 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. GARANTÍAS Y COMPROMISOS DE LAS PARTES.

“EL INFONAVIT” entregará como depósito en garantía, a “EL PROMITENTE VENDEDOR”, la suma de **\$1,200,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mediante cheque al momento de la firma del contrato privado de compraventa; cantidad que, con el consentimiento expreso de “EL INFONAVIT”, “EL PROMITENTE VENDEDOR” se obliga a aplicar en favor de “EL INFONAVIT” por concepto de abono en el pago del precio establecido en este contrato, en el momento de firma de la escritura de compraventa respectiva.

“EL PROMITENTE 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 encontrará 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 PROMITENTE VENDEDOR” y “EL INFONAVIT”, se comprometen a suscribir ante el Notario Público número 96 de la Ciudad de México, la Escritura Pública de Compraventa del inmueble **OBJETO** del presente contrato, a más tardar el día 31 de enero de dos mil dieciocho. Dicha fecha podrá ser prorrogable por caso fortuito o fuerza mayor, o por el tiempo que convengan las partes.

“EL PROMITENTE VENDEDOR” manifiesta expresamente que la Escritura Pública referida en el párrafo anterior, que habrá de suscribir con el objeto de formalizar el presente Contrato, la hará a favor de **“EL INFONAVIT”**.

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 presente Contrato, con excepción del Impuesto Sobre la Renta por enajenación y el Impuesto Cédular, que serán a cargo de **“EL PROMITENTE VENDEDOR”**.

SEXTA. SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS.

“EL PROMITENTE VENDEDOR” garantiza a **“EL INFONAVIT”** el saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley. Asimismo, **“EL PROMITENTE 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.

SÉPTIMA. CAUSALES DE RESCISIÓN.

“EL PROMITENTE VENDEDOR” queda facultado para dar por rescindido el presente Contrato, cuando el **“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 PARA EL CASO DE RESCISIÓN.

En el supuesto de que alguna de las partes no cumpliera con las obligaciones que asume en virtud del presente contrato o que el contrato definitivo no pudiere celebrarse por causas imputables a alguna de las partes, la parte responsable del incumplimiento pagará a la contraparte por concepto de pena convencional la suma correspondiente al 10% (DIEZ POR CIENTO) del valor de compraventa del inmueble.

Si el incumplimiento proviene de **“EL PROMITENTE VENDEDOR”**, éste deberá devolver íntegramente las cantidades recibidas, y además deberá pagar al **“EL INFONAVIT”** la cantidad fijada como pena convencional. Si el incumplimiento es por parte de **“EL INFONAVIT”**, se aplicará a la cantidad otorgada en garantía.

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 del Muerto No. 280, Col. Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México.

“EL PROMITENTE VENDEDOR”: Calle 28 No. 164 x 7, Colonia García Ginerés, C.P. 97070, Mérida, Yucatán.

Para que sean válidos los avisos y notificaciones conforme a este Contrato, deberán ser hechos por escrito y remitirse a su destinatario por correo certificado, con acuse de recibo y porte pagado, o entregarse personalmente al destinatario por conducto de sus apoderados o representantes legales, en su caso.

Las partes contratantes podrán modificar sus domicilios antes señalados en cualquier momento, mediante aviso o notificación dado a la otra parte con 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha en que la parte que modifique dicho domicilio desee que surta efectos el nuevo domicilio en relación con este Contrato.

DÉCIMA. MODIFICACIONES, ACUERDOS Y ENTENDIMIENTOS.

Conviene a las partes que este Contrato sólo 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, formará parte integrante de este Contrato.

UNDÉCIMA. CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.

“EL INFONAVIT”, en ningún caso, podrá ceder, transmitir o de cualquier otra manera enajenar en todo o en parte sus derechos u obligaciones conforme a este Contrato, sin el consentimiento previo y por escrito de **“EL PROMITENTE VENDEDOR”**.

DUODÉCIMA. COSTOS Y GASTOS.

Sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Quinta de este Contrato y de lo establecido en la presente Cláusula, cada una de las partes sufragará los costos y gastos que incurra en relación con la negociación, firma y cumplimiento de este Contrato.

“EL INFONAVIT” será responsable del pago de todos los gastos, derechos, impuestos, honorarios, avalúos y costos que se generen por la formalización del presente Contrato, ante el Notario Público designado, con excepción del Impuesto Sobre la Renta por enajenación y el Impuesto Cédular, que serán a cargo de **“EL PROMITENTE VENDEDOR”**.

DÉCIMA TERCERA. ENCABEZADOS.

Los encabezados de las Cláusulas de este Contrato se incluyen únicamente para facilitar su referencia y no limitan o afectan de manera alguna los términos o las disposiciones de este Contrato.

DÉCIMA CUARTA. DERECHO APLICABLE.

El presente Contrato se interpretará, será válido, se ejecutará y se cumplirá conforme a lo previsto por las leyes aplicables en la Ciudad de Mérida. **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** y **“EL INFONAVIT”** expresa e irrevocablemente se comprometen a

**INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA
PARA LOS TRABAJADORES**



someterse a la jurisdicción de los Tribunales competentes con sede en la Ciudad de Mérida, y expresamente renuncian a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por motivo de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otra causa.

En el supuesto de que surja algún litigio en relación con este Contrato, la parte ganadora tendrá el derecho de cobrar todos los costos y gastos razonables relacionados con el litigio, incluidos los honorarios razonables de los abogados, los honorarios de los peritos y los gastos de abogados internos.

DÉCIMA QUINTA. DE LA POSESIÓN.

“EL PROMITENTE VENDEDOR” entregará a “EL FONAVIT”, 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 FONAVIT” toda acción de mejora, construcción y/o remodelación será totalmente bajo su responsabilidad.

En testimonio de lo anterior las partes contratantes, plenamente enteradas del contenido y de los efectos legales de este Contrato, lo firman, por triplicado, conteniendo 15 Cláusulas y en 6 páginas útiles, debidamente firmadas al margen por las partes, con excepción de la última la cual firman al calce, para surtir efectos plenos en la Ciudad de Mérida Yucatán, el día 27 de diciembre de dos mil diecisiete.

POR “EL FONAVIT”

LIC. EMILIO SÁNCHEZ ZAVALA

POR “EL PROMITENTE VENDEDOR”

DOMINGO RODRÍGUEZ SEMERENA