



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE LA SEÑORA MARIA DEL PILAR SOLEDAD LOYOLA MATUTE POR SU PROPIO DERECHO Y COMO APODERADA LEGAL DE LOS SEÑORES, MARIA GUADALUPE ANA LOYOLA MATUTE, JOSE VICENTE LOYOLA MATUTE Y GUILLERMO ANTONIO DE GUADALUPE LOYOLA MATUTE Y MARIA DEL PILAR MATUTE NAVARRETE VIUDA DE LOYOLA, A QUIENES EN EL TRANCURSO DE ESTE INSTRUMENTO SE LES DESIGNARA COMO "EL VENDEDOR"; Y POR LA OTRA PARTE EL INTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU REPRESENTANTE LEGAL EL C. JOSÉ ANTONIO CAVAZOS RAMOS, A QUIEN SE LE DENOMINARA EN ESTE ACTO COMO "EL INSTITUTO". EL PRESENTE CONTRATO LO FIRMAN LAS PARTES ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS MARIO ANTONIO GUEVARA PALOMINO Y DIEGO EMILIO DIAZ MARQUEZ, AL TENOR DE LAS CLAUSULAS QUE CONSTAN DESPUES DE LAS SIGUIENTES:-----

DECLARACIONES

PRIMERA. - DECLARA "EL VENDEDOR":-----

1).- Que son dueños y se encuentran en plena propiedad, posesión y dominio, en forma pública, pacífica, continua y de buena fe, una fracción que se desprende del lote de terreno ubicado sobre el Boulevard a la Carretera a San Luis Potosí, en esta Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, el cual tiene una superficie de origen de 10,210.73 M2 (DIEZ MIL DOSCIENTOS DIEZ METROS, SETENTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS), con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE MIDE CUARENTA PUNTO DIECISIETE METROS MAS TREINTA Y SIETE PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS Y LINDA CON EJIDO OJOCALIENTE,

AL SUR MIDE CIEN PUNTO SESENTA METROS Y LINDA CON LIMITE DE PROPIEDAD

AL PONIENTE MIDE CIENTO DOCE PUNTO SETENTA Y TRES METROS Y LINDA CON FRACCION DOS DE LA PRESENTE SUBDIVISION.

LA FRACCIÓN OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO TIENE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

FRACCIÓN NÚMERO TRES UBICADO EN: CALLE BALNEARIO, PREDIO 3 DE LA COLONIA EJIDO OJOCALIENTE, EN LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE TOTAL DE 4837 M2 CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS), con las siguientes medidas y colindancias:

2



AL NORTE EN 42.16 MTS CON EJIDO OJOCALIENTE
AL SUR EN 52.10 MTS CON CALLE BALNEARIO
AL ORIENTE EN 100.46 MTS CON LOTE FRACCION 4
AL PONIENTE EN 112.24 MTS CON LOTE FRACCION 2

2).- Que dicho inmueble lo adquirieron, por Donación, según consta en la Escritura Pública No 17,694 inscrita ante el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, bajo el número 46, fojas 355, Libro 1692, de fecha 2 de Agosto de 1993 y Escritura Pública No. 5,421 inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes bajo la partida No. del 8 al 13, Libro 115, Sección Cuarta, de fecha 23 de Mayo de 1996, Escritura Pública No. 8675 inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes bajo la partida No. 18, Libro 2531, Sección Primera, de fecha 20 de Agosto de 1997. Y por subdivisión bajo la Escritura Pública No. 42,699 inscrita ante el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, bajo la partida número 3194092, inscripción 13, Libro 10746, Sección Primera, de fecha 17 de Octubre de 2016.-----

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



3).- Que dicho inmueble se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones prediales, según se justifica con el recibo correspondiente con Folio: 0001563278.-----

[Handwritten signature]

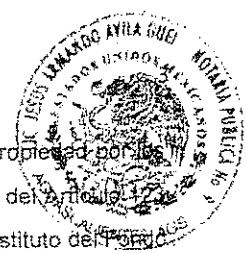
4).- Continúa manifestando "EL VENDEDOR", BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, que el inmueble ampliamente descrito e identificado en el inciso 1) de la presente Declaración, y que constituye el OBJETO del presente Contrato, se encuentra libre de gravamen y al corriente en todas sus obligaciones fiscales.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

[Handwritten signature]

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 Servicio Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

2).- Que el C. Lic. José Antonio Cavazos Ramos en su carácter de representante legal de "EL INSTITUTO" acredita su personalidad con la escritura pública número 34,936 de fecha 10 de Marzo del 2017 pasada ante la fe del Notario Público No 17 la C Lic. Abril Nápoles Navarrete, facultades que no le han sido revocadas y que se encuentran vigentes. Señalando como domicilio convencional el ubicado en Avenida las Américas No 1701, D-50. Fraccionamiento el Dorado, Aguascalientes, Aguascalientes.

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 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 Contrato, en el plazo pactado.

TERCERA.- DECLARAN AMBAS PARTES:

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

CLAUSULAS

PRIMERA.- DEL OBJETO:

"EL VENDEDOR" se OBLIGA 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 la cláusula, como si se insertara a la letra, para los efectos legales correspondientes en el 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 Preliminar, la cantidad de:

\$17'500,000.00 (DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) (suma que corresponde a la cantidad de \$3,617.94 Tres mil seiscientos diecisiete pesos 94/100 M.N.) por Metro Cuadrado); cantidad de dinero que se liquidará de la siguiente manera:

La cantidad total de **\$8'750,000.00 (OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** a la fecha de la celebración signada por las ambas partes mediante cheque de caja número 0025184 (cero, cero, dos, cinco, uno, ocho, cuatro) a nombre de la señora MARIA DEL PILAR SOLEDAD LOYOLA MATUTE perteneciente a la Institución Bancaria denominada HSBC y el resto **\$8'750,000.00 (OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** en el momento de la firma de la escritura definitiva.



TERCERA.- "EL VENDEDOR" se compromete a realizar todas las gestiones que fueren necesarias a fin de obtener la FUSIÓN, SUBDIVISION o lo que corresponda por la cantidad de metros cuadrados señalada en el numeral que antecede, objeto de este contrato, debiendo asegurarse que ésta se inscriba en el Registro Público con residencia en la ciudad de Aguascalientes, 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, procediendo a la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, por lo que la Escritura definitiva de compra venta deberá otorgarse a favor de "EL INSTITUTO", o de la (s) persona (s) que ellos mismos designen.

QUINTA.- DE LA POSESION:

"EL VENDEDOR" entregará 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.

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



SIXTA.- DE LA RESCISIÓN.-----

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

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 Preliminar, así como los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen por el otorgamiento de la Escritura definitiva de compraventa, serán a cargo de "EL INSTITUTO, a excepción de los gastos de honorarios e inscripción por FUSIÓN y/o SUBDIVISION además del impuesto sobre la renta que se cause, el cual será pagado por "EL VENDEDOR".



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

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

"EL VENDEDOR": En calle 5ta Cerrada #3ª Residencial, Santa Fe 20116, en la ciudad de Aguascalientes, Estado de Aguascalientes.

"EL INSTITUTO": En Avenida las Américas No 1701, D-50, Fraccionamiento el Dorado, Aguascalientes, Aguascalientes.

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

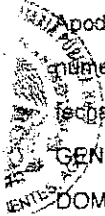
Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento y ejecución en su caso, del presente Contrato Preliminar, serán competentes los Tribunales de la ciudad de Aguascalientes, Estado de Aguascalientes, renunciando expresamente las partes, al fuero que por cualquier domicilio que tengan o llegaren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

[Handwritten signatures and scribbles on the right margin of the document.]

GENERALES



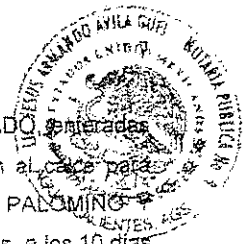
La C. MARIA DEL PILAR SOLEDAD LOYOLA MATUTE, manifiesta bajo protesta de decir verdad ser: mexicano (a) por nacimiento, mayor de edad, quien se identifica con Credencial de Elector No. IDMEX1515978075 credencial que se encuentra Vigente y con residencia en la Ciudad de Aguascalientes. Quien se acredita las facultades con las que se ostenta en representación de la señora María del Pilar Matute Navarrete Viuda de Loyola mediante la escritura pública número treinta y nueve mil trescientos diecisiete del volumen mil quinientos sesenta y nueve que contiene el PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, ACTOS DE DOMINIO Y SUSCRIPCIÓN DE TÍTULOS otorgado ante la fe del Licenciado Rogelio Talamantes Barnola, Notario Público número treinta y tres del Estado de Aguascalientes, como Apoderada Legal del señor Guillermo Antonio de Guadalupe Loyola Matute, mediante la escritura número veintidós mil novecientos sesenta y tres del volumen cuatrocientos ochenta y dos romano de fecha diez de mayo de mil novecientos noventa y uno, que contiene el PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE RIGUROSO DOMINIO otorgado ante la fe del Licenciado Salvador Pimentel Serrano, Notario Público número doce del Estado de Aguascalientes, como Apoderada Legal de la señora María Guadalupe Ana Loyola Matute, mediante la escritura número seis mil trescientos cuarenta y siete del volumen doscientos ochenta y uno romano de fecha seis de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco, que contiene el PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y ACTOS DE DOMINIO, otorgado ante la fe del Licenciado Rogelio Talamantes Barnola, Notario Público número treinta y tres del Estado de Aguascalientes y por último como Apoderada legal del señor José Vicente Loyola Matute, mediante la escritura número seis mil doscientos setenta y cinco del volumen doscientos ochenta y uno romano de fecha dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, que contiene el PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y ACTOS DE DOMINIO, otorgado ante la fe del Licenciado Rogelio Talamantes Barnola, Notario Público número treinta y tres del Estado de Aguascalientes



El C. JOSÉ ANTONIO CAVAZOS RAMOS, manifiesta bajo protesta de decir verdad ser: mexicano por nacimiento, mayor de edad, quien se identifica con escritura pública No 34,936 de fecha diez de marzo del año dos mil diecisiete, expedida por el Notario Público No 17 la C. Licenciada Abril Nápoles Navarrete que contiene las facultades de representación a nombre del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES y con credencial para votar con fotografía con número de folio 0270079451981 expedida por el Instituto Nacional Electoral y que se encuentra vigente.

[Handwritten signature and scribbles on the right margin]

Las partes que en el presente Contrato intervienen, lo suscriben por TRIPLICADO de sus consecuencias y alcance legal que representa, cuyas firmas aparecen al ^{enteradas} ~~ca~~ para debida constancia y en unión de los testigos MARIO ANTONIO GUEVARA PALOMINIO y DIEGO EMILIO DIAZ MARQUEZ, en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, a los 10 días del mes de Mayo del año 2017 dos mil diecisiete.



POR "EL VENDEDOR"

MARIA DEL PILAR SOLEDAD LOYOLA MATUTE POR SU PROPIO DERECHO
Y COMO APODERADA LEGAL DE MARIA GUADALUPE ANA, JOSE VICENTE,
GUILLERMO ANTONIO DE GUADALUPE TODOS DE APELLIDOS
LOYOLA MATUTE Y MARIA DEL PILAR MATUTE NAVARRETE .
VIUDA DE LOYOLA

POR "EL INSTITUTO"



C. JOSÉ ANTONIO GAVAZOS RAMOS
EN REPRESENTACIÓN DE EL INTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA
LOS TRABAJADORES

TESTIGOS

MARIO ANTONIO GUEVARA PALOMINIO

DIEGO EMILIO DIEZ MARQUEZ

09 de Mayo del 2017

FECHA

MARIA DEL PILAR SOLEDAD LOYOLA MATUTE

\$ *8,750,000.00*

VOCHER MILCIENTOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

LA GARANTIA DE ESTE CHEQUE PUEDE COBRARSE DENTRO DE LOS TRES MESES SIGUIENTES A LA FECHA DE SU EMISION TRANSCURRIDO ESTE PLAZO Queda sin efecto MONEDA NACIONAL

NO NEGOCIABLE

HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC

SUC. 3510 MANACAK
BENITO JUAREZ, D.F.
CTA. No. 04-020301016

[Handwritten signature]
FIRMA

800 115 11505 1110610 10141 196100 25184

COMPRA TERRENO AGUASCALIENTES

YUANES QUEZQUEBECOS

CONCEPTO	DEBE	HABER
MARIA DEL PILAR SOLEDAD LOYOLA MATUTE		*8,750,000.00*
09 de Mayo del 2017		

[Circular stamp]
FIRMA
S. AG.

SUMAS

CTA. No. 04-020301016
SUC. 3510 MANACAK
BENITO JUAREZ, D.F.

CHEQUE NUM. 0025184
0025184

CONCEPTO	DEBE	HABER	FECHA	NUM. FOLIO

