

Ciudad de México, a 09 de febrero de 2018.

**LIC. GERARDO TELLEZ REYES
GERENTE DE MODERNIZACIÓN Y MEJORA
DE LA INFRAESTRUCTURA.
PRESENTE.**

Enviándole un cordial saludo, y en seguimiento a la propuesta de adquisición de predios para la Construcción de Oficinas que albergaran CESI y/o Delegaciones en algunos Estados de la República Mexicana.

Por este conducto me permito enviar a Usted copia del **Contrato Promesa de Compraventa**, de los inmuebles ubicados en Boulevard de las Naciones, Lote 43, Manzana 40 y Lote 29, Manzana 40, Colonia La Zanja, Municipio de Acapulco de Juárez, estado de Guerrero.

Anexo copia de:

1. Escritura núm.16,267.
2. Escritura núm. 19,005.
3. Constancia de Factibilidad de suelo No. 2706.
4. Constancia de Factibilidad de suelo No. 2707.

Lo anterior con la finalidad de que cuente con dicho documento.

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE



**L.E. RAFAEL SERRANO ZARAGOZA
GERENTE DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

C.c.p. Lic. Hugo Rubén Pérez Ramírez. - Subdirector General de Administración y Recursos Humanos.
C.P. Ángel Cedillo Rodríguez. - Gerente Sr. de Administración.
Ing. Alonso Felipe Rodríguez Ramírez. - Asesor Técnico de la Dirección General.

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 SANCHEZ ZAVALA, A QUIEN EN EL CURSO DE ESTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ "EL INFONAVIT", Y POR LA OTRA MARTHA ISABEL AZCÁRRAGA GARCIA, 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 Acapulco, Estado de Guerrero, hasta por un monto total de: **\$29,000,000.00 (Veintinueve Millones 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 SANCHEZ 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 de la Lic. Abril Nápoles Navarrete, Notaria Publica Interina 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, de los inmuebles ubicados en **Boulevard de las Naciones, Lote 43, Manzana 40, Colonia la Zanja, Municipio de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero**, con una superficie total de **1,732.59 m2** y **Boulevard de las Naciones, Lote 29, Manzana 40, Colonia la Zanja, Municipio de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero** con una superficie total de **3,238.51 m2**, OBJETO del presente contrato.

- 2.2 Acredita la propiedad de dichos inmuebles con la Escritura Pública No. **16,267; Volumen Centésimo Cuadragésimo Segundo, Tomo Bicentesimo Segundo, de fecha 23 de diciembre del 2002** y Escritura Pública No. **19.005 Volumen Centésimo Cuadragésimo Quinto, Tomo Bicentesimo Trigésimo de fecha 02 de abril de 2007**, otorgadas por el Lic. Antonio Hernandez Diaz Notario Público No. 5 de Acapulco, Guerrero.
- 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 testimonio de las escrituras números **16,267; Volumen Centésimo Cuadragésimo Segundo, Tomo Bicentesimo Segundo, de fecha 23 de diciembre del 2002** y Escritura Pública No. **19.005 Volumen Centésimo Cuadragésimo Quinto, Tomo Bicentesimo Trigésimo de fecha 02 de abril de 2007**, otorgadas por el Lic. Antonio Hernandez Diaz Notario Público No. 5 de Acapulco, Guerrero, 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, los inmuebles ubicado en **Boulevard de las Naciones, Lote 43, Manzana 40, Colonia la Zanja, Municipio de Acapulco de Juárez, Estado**

de Guerrero, con una superficie total de 1,732.59 m2 y Boulevard de las Naciones, Lote 29, Manzana 40, Colonia la Zanja, Municipio de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero con una superficie total de 3,238.51 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 **\$\$29,000,000.00 (Veintinueve Millones 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 Cédular, que serán a cargo de "EL PROMINENTE VENDEDOR"

SEXTA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN 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" Av. Vasco de Quiroga 3835 T A 102, Colonia La Rosita C.P. 05340, Cuajimalpa de Morelos, D.F.

DECIMA. - MODIFICACIONES, ACUERDOS Y ENTENDIMIENTOS.

Conviene 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 PROMINENTE 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 última la cual firman al calce, para surtir efectos plenos en la Ciudad Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero, el día 28 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"



EMILIO SANCHEZ ZAVALA

POR "EL VENDEDOR"



MARTHA ISABEL AZCÁRRAGA GARCIA

Esta hoja de firmas corresponde al contrato de promesa de compraventa celebrado entre el INFONAVIT y MARTHA ISABEL AZCÁRRAGA GARCIA, el día 28 de diciembre de 2017.