

CONTRATO PREPARATORIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE TABASCO "INVITAB", A QUIEN SE LE DENOMINARA "EL PROMITENTE VENDEDOR", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C. ING. TEODORA CARRILLO JIMENEZ EN SU CARACTER DE DIRECTOR GENERAL Y POR OTRA PARTE EL C. ROSA ELENA CONTRERAS

(LES) DESIGNARA COMO "EL PROMITENTE COMPRADOR", DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

### DECLARACIONES:

DECLARA "EL PROMITENTE VENDEDOR", A TRAVES DE SU REPRESENTANTE LEGAL.

Que es el Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado, con Personalidad Jurídica y Patrimonio Propio, creado por el decreto No. 2165, del 29 de abril de 1982, publicado en el Periódico Oficial No. 4146 del Gobierno del Estado de Tabasco de fecha 5 de Junio de 1982.

Que para el cumplimiento de sus atribuciones, adquirió por Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ otorgada ante la fe del Notario Público No. \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_ inscrita en el Registro Público de la propiedad y del Libro General de Entradas a Folios \_\_\_\_\_ del Libro de Duplicados Volumén \_\_\_\_\_ el Terreno donde construyó \_\_\_\_\_ del cual forma parte el FRACC. LOTE 003 MANZANA 034 CALLE SOCORRO VILLAMIL con una superficie de 122.50 M<sup>2</sup> y los linderos siguientes:

Al Norte en	7.00	mts. con	LOTE 23
Al Sur en		mts. con	
Al Este en	7.00	mts. con	CALLE SOCORRO VILLAMIL
Al Oeste en	17.50	mts. con	LOTE 4
	17.50		LOTE 2

En el cual se enclava una construcción de: PIE DE CASA TIPO II que ocupa una Area de \_\_\_\_\_ Metros Cuadrados.

DECLARA "EL PROMITENTE COMPRADOR"

- Que es mexicano, con capacidad Jurídica para contratar y obligarse.
- Que no es propietario ni usufructuario por si o por interposita persona bien inmueble alguno en este Estado.
- Que cuenta con un ingreso mensual suficiente y reúne el requisito necesario para adquirir el inmueble objeto de este contrato.
- Que desea adquirir el inmueble de este contrato exclusivamente para habitarlo con su familia.

Hechas las declaraciones anteriores las partes se someten al tenor de las siguientes:

### CLAUSULAS:

PRIMERA.- "EL PROMITENTE VENDEDOR", se obliga a vender a "EL PROMITENTE COMPRADOR", quien se obliga a comprar el inmueble prometido en venta, con la superficie, medidas y linderos mencionados en el punto 1.2.- de declaraciones del presente documento y que aquí se da por reproducido para los efectos legales.

SEGUNDA.- Ambas partes convienen que el precio de la compraventa será la cantidad de \$ 426,750.00 ( CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N. )

que "EL PROMITENTE COMPRADOR", deberá de entregar en los plazos y formas siguientes: como enganche a la firma del presente contrato la cantidad de:

\$ 426,075.00 ( CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N. ) y la diferencia, o sea el

saldo a financiar será de \$ 184,675.00 ( TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETECIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N. ) a pagar con un crédito a \_\_\_\_\_ años que causará un interés del \_\_\_\_\_ anual sobre saldo insolutos, a pagar en \_\_\_\_\_ mensualidades a razón de:

\$ 54,650.00 ( CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N. ) que hacen un total

de \$ 9,637,000.00 ( NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N. )



( 2 )

PRIMERA.- Convienen expresamente las partes que los pagos estipulados en la Cláusula que antecede, los efectuará "EL PROMITENTE COMPRADOR", los días del 1ro. al 30 de cada mes, iniciando con la primera mensualidad de \_\_\_\_\_ del año de \_\_\_\_\_

en las Oficinas de Cobranzas de "EL PROMITENTE VENDEDOR", ubicadas en Av. La Ceiba No. 6, Fraccionamiento Framboyanes de esta ciudad.

SEGUNDA.- Quedará estipulado expresamente que "EL PROMITENTE COMPRADOR", no se hará dueño del inmueble prometido en venta, si no hasta que se cubra el valor total del mismo en los términos y decisiones pactadas en la Cláusula segunda del presente contrato.

TERCERA.- "EL PROMITENTE COMPRADOR", está de acuerdo en suscribir si así lo requiere "EL PROMITENTE VENDEDOR", pagos por el monto de cada una de las mensualidades señaladas en la Cláusula segunda, cuyos pagos efectuará sin medida de previo cobro de parte de "EL PROMITENTE VENDEDOR".

CUARTA.- La parte "PROMINENTE COMPRADOR", toma posesión provisional del inmueble objeto de éste contrato, como depositario del mismo hasta en tanto se cumpla la condición suspensiva para que se opere la traslación de dominio, que consiste en el pago íntegro y puntual del precio estimado intereses y demás prestaciones pactadas en éste contrato. "EL PROMITENTE COMPRADOR", renuncia a los honorarios que le corresponden, como depositario, de acuerdo con el Artículo 2426 del Código Civil del Estado de Tabasco. Las exhibiciones que haya efectuado "EL PROMITENTE COMPRADOR", para completar el precio de la operación, deberán reputarse como la compensación por el uso del inmueble prometido en venta en caso de rescisión de éste contrato.

QUINTA.- Si "EL PROMITENTE COMPRADOR", se demora en la liquidación de uno ó más de los pagos pactados, en la Cláusula segunda, ya se refieran a los abonos del enganche si éste se fracciona, ó al pago de las mensualidades, cubrirá intereses moratorios a razón del cinco por ciento mensual sobre el importe que corresponda al expresado pago, calculado por todo el tiempo que dure el retardo. Los intereses moratorios serán preferentes a cualquier otro pago que haga "EL PROMITENTE COMPRADOR", por lo que los pagos que se hagan se aplicarán primeramente a cubrir dichos intereses y el remanente y el monto de los pagos vencidos, comenzando por el de la fecha más atrasada y siguiendo el orden de sus vencimientos hasta que "EL PROMITENTE COMPRADOR", se ponga al corriente quedando convenido igualmente que tales intereses moratorios se computarán por meses cumplidos aunque solo haya transcurrido alguna fracción.

SEXTA.- "EL PROMITENTE COMPRADOR", se obliga a destinar el inmueble objeto del contrato para habitación unifamiliar y en consecuencia a no establecer en el mismo templo, fábrica, taller, industria, expendio de bebidas embriagantes, casa de juego, lenocinio y otros contrarios a las buenas costumbres y a los fines residenciales. Se obliga igualmente en caso de ser vivienda construída a no llevar a cabo ninguna reforma, modificación o construcción adicional sin autorización por escrito de "EL PROMITENTE VENDEDOR".

SEPTIMA.- "EL PROMINENTE COMPRADOR", se obliga a cubrir el costo de un seguro de VIDA durante todo el tiempo que transcurra entre el pago del enganche y la liquidación de la última mensualidad, debiéndose designar como único e irrevocable beneficiario a "EL PROMINENTE VENDEDOR", primas cuyo importe deberá cubrir oportunamente.

OCULTA.- "EL PROMITENTE VENDEDOR", podrá a su elección exigir la rescisión del contrato ó su cumplimiento dando por vencidos anticipadamente cualquiera o cualesquiera pagos por capital o intereses que sean insolutos en cualquiera de los sos siguientes:

a)-Si "EL PROMITENTE COMPRADOR", dejaré de pagar tres mensualidades de las estipuladas.

b)-Si "EL PROMITENTE COMPRADOR", faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones o restricciones que le impone éste contrato.

c)-Si sobreviniere cualquiera de las causas a que se contrae el Artículo 1860 del Código Civil del Estado.

d)-Si "EL PROMITENTE COMPRADOR", sin autorización el "PROMITENTE VENDEDOR", cediere sus derechos a una tercera persona, ya se trate de traspaso o subarriendo, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2216 del citado Código Civil.

e)-Si sobreviniera cualquiera de las causas a que se contrae el Artículo 1860 del Código Civil del Estado.

f)-Si "EL PROMITENTE COMPRADOR", sin autorización de "EL PROMITENTE VENDEDOR", cediera sus derechos a una tercera persona, ya se trate de traspaso ó subarriendo, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2216 del citado Código Civil.

g)-Si le fuesen embargados al "PROMITENTE COMPRADOR", los derechos derivados de éste contrato.

h)-Si "EL PROMITENTE COMPRADOR", no ocupa el inmueble objeto de éste contrato en un término de 90 días contados a partir de la firma de éste contrato.

QUINTA PRIMERA.- Si el plazo convenido para el pago del capital adeudado se da por vencido anticipadamente por cualquiera de las causas previstas en la cláusula anterior, "EL PROMITENTE COMPRADOR", cubrirá a "EL PROMITENTE VENDEDOR", por el solo hecho y como deterioro, ó por uso normal del inmueble, una cantidad al 10% del precio total de dicho inmueble. Se entiende que éste 10% es adicional a las mensualidades cubiertas y que deban de operar a manera de renta de acuerdo con lo que dispone la cláusula siguiente.



SEGUNDA.- Para el caso de rescisión a que se refiere la cláusula Decima. Se estipula lo siguiente:

- a).- "EL PROMITENTE COMPRADOR", deberá devolver el inmueble prometido en venta con todas las mejoras que hubiese realizado, las que quedarán en beneficio de "EL PROMITENTE VENDEDOR".
- b).- "EL PROMITENTE VENDEDOR", tendrá derecho a exigir por concepto de arrendamiento al 12% del precio estipulado por cada año o fracción que transcurra desde la fecha de la firma del presente contrato hasta la fecha en que devuelve efectivamente a "EL PROMITENTE VENDEDOR", el inmueble objeto del presente contrato, debiendo también reembolsar "EL PROMITENTE COMPRADOR", todas las contribuciones y gastos que hubiere pagado o tuviese que pagar hasta la fecha de la rescisión.
- c).- "EL PROMITENTE COMPRADOR", deberá además pagar a "EL PROMITENTE VENDEDOR", una cantidad igual al 10% del precio total de dicho inmueble por las razones señaladas en la Cláusula Decima Primera.
- d).- "EL PROMITENTE VENDEDOR", para el caso del inciso anterior aplicará al pago de las rentas las cantidades que "EL PROMITENTE comprador", hubiere recibido a cuenta del precio y así, después de retener esa suma, si hubiera saldo a favor de "EL PROMITENTE COMPRADOR", "EL PROMITENTE VENDEDOR", se lo devolverá hasta que el inmueble objeto de este contrato sea nuevamente enajenado o prometido en venta.

TERCERA.- Para la rescisión del presente contrato bastará con una simple comunicación por escrito de parte de "EL PROMITENTE VENDEDOR", a "EL PROMITENTE COMPRADOR", sin que medie ninguna otra formalidad, notificación que deberá efectuarse precisamente en la ubicación del inmueble objeto de este contrato.

CUARTA.- Cuando "EL PROMITENTE COMPRADOR", solicite voluntariamente la rescisión del presente Contrato a "EL PROMITENTE VENDEDOR", éste hará la devolución del enganche, quedando a favor de "EL PROMITENTE VENDEDOR", las mensualidades que hubiere cubierto, las cuales serán consideradas como renta, comprometiéndose "EL PROMITENTE COMPRADOR", a devolver el inmueble prometido en venta con todas las mejoras que hubiere realizado, las que quedarán a beneficio del inmueble objeto de este contrato.

QUINTA.- "EL PROMITENTE COMPRADOR", solo podrá ceder o traspasar los derechos que se deriven de este contrato en favor de sus familiares en línea directa hasta el segundo grado, ya sea ascendente o descendiente, cuando esté al corriente en el pago de sus mensualidades y demás prestaciones estipuladas y con el consentimiento expreso de "EL PROMITENTE VENDEDOR".

SEXTA.- Las partes declaran que en el presente contrato no existen vicios del consentimiento y que los gastos, impuestos, derechos y honorarios que origine este otorgamiento y el definitivo de la escritura correspondiente, en su caso serán por cuenta exclusiva de "EL PROMITENTE COMPRADOR", a cuya elección quedará designar el fedatario público que desee.

Este contrato será sustituido por el contrato definitivo de compraventa en el momento en que las partes así lo decidan.

Ambas partes declaran que para cualquier controversia o interpretación de este contrato se someten a los tribunales competentes del Estado de Tabasco, renunciando por ello a cualquier otro que pudiera corresponderle.

Para los efectos legales que corresponda, las partes señalan como domicilio los siguientes:

"EL PROMITENTE VENDEDOR", AV. LA CEIBA No. 6 FRACCIONAMIENTO FRAMBOYANES DE ESTA CIUDAD.

"EL PROMITENTE COMPRADOR" LOTE 003 MANZANA 034 CALLE SOCORRO VILLBAIL  
FRACC. BOSQUES DE SALOYA, NACAJUCCA, TABASCO

Leído que fué el presente contrato y enteradas las partes del contenido y alcance, lo firman en la Ciudad de Villahermosa, Tabasco a los DEISCISTE días del mes de DICIEMBRE del año de Mil Novecientos Ochenta y NOVENA Y DOS

"EL PROMITENTE VENDEDOR"

"EL PROMITENTE COMPRADOR"

ING. ENRIQUE FLORES SANCHEZ  
Director General del "INVITAB"

C. TEODORO CARRILLO CONTRERAS

C.

TESTIGOS ROSA ELENA CARRILLO JIMENEZ

LIC. GENALY CASTELLANOS TORRES  
Director Jurídico del "INVITAB"

LIC. RODOLFO DE LA CRUZ CASTELLANOS  
Social del "INVITAB"