IVU-RP-PO-02-RE-08

Contrato: N° VC001

Solicitud: VC002

**PROGRAMA “SUELO LEGAL PATRIMONIO SEGURO”**

**CONTRATO DE COMPRA VENTA**

**CON RESERVA DE DOMINIO**

En la Delegación de Itavu en Ciudad **VC003**, Tamaulipas, siendo las **VC004** horas, del día **VC005** del mes **VC006** del año **VC007** ante los testigos que al final lo suscriben, comparecen por una parte **El(LA) DELEGADO(A) DEL ITAVU VC057**, en representación **DEL INSTITUTO TAMAULIPECO DE VIVIENDA Y URBANISMO**, a quien en lo sucesivo se le denominará **“EL ITAVU”** y por la otra parte el (la) C. **VC008**, a quien en lo sucesivo se le denominará **“EL COMPRADOR”** a quienres cuando comparezcan en forma conjunta se le denominará como **“LAS PARTES”**, las cuales manifiestan que ocurren a este acto a efecto de celebrar un **CONTRATO DE COMPRA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO**, mismo que sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

**D E C L A R A C I O N E S**

**I.-** Declara **“EL ITAVU”** que: la legal existencia y subsistencia del organismo público descentralizado “Instituto Tamaulipeco De Vivienda y Urbanismo”es mediante:

**I.1.-** Decreto del Ejecutivo Estatal publicado en el periódico oficial del Estado número 38, de fecha 12 de mayo de 1982, por medio del cual se crea el organismo público descentralizado de la administración pública estatal, denominado “INSTITUTO TAMAULIPECO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN” con personalidad jurídica y patriomonial propio.

**I.2.-** Decreto del Ejecutivo Estatal publicado en el periódico oficial del Estado número 118, de fecha 2 de octubre 2001, por medio del cual se fusiona el Organismo Público Descentralizado SIPOBLADURT, son el Organismo Público Descentralizado ITAVU; actuando como entidad el ITAVU y como entidad fusionada el SIPOBLADURT.

**I.3.-** Decreto publicado en el periódico oficial número 49, tomo cxxxi, fecha 25 de abril del año 2006, mediante el cual se establece el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo, como base en la modificación del decreto del ejecutivo estatal por el que se crea el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanizacion.

**I.4.-** Decreto publicado en el periódico oficial número 25, tomo CXL, en fecha 26 de febrero del año 2014, mediante el cual se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del decreto gubernamental por el que se crea el instituto tamaulipeco de vivienda y urbanismo, siendo objeto del referido decreto, la reforma a diversos artículos, como parte de los estatutos que rigen la operatividad del instituto.

**I.5.-** Decreto Gubernamental publicado en el periódico oficial número 101, tomo cxl, de fecha 25 agosto del año 2015, mediante el cual se hacen las modificaciones a diversas disposiciones contenidas en los artículos de los anteriores decretos emitidos, con el objeto de homologarlo conforme a la ley de entidades paraestatales y en apego a las reformas de la ley orgánica de la Administración pública del Estado de Tamaulipas.

**I.6.-** El carácter de **DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO TAMAULIPECO DE VIVIENDA Y URBANISMO**, a cargo del **ARQUITECTO SALVADOR GONZÁLEZ GARZA** lo acredita con nombramiento expedido por el **LICENCIADO FRANCISCO JAVIER GARCÍA CABEZA DE VACA, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS** en fecha uno de octubre del año dos mil dieciséis y con las atribuciones otorgadas en el acta de la sesión ordinaria número 55 de la junta de Gobierno celebrada el dia 10 del mes de octubre del año 2016, protocolizada ante la presencia del Licenciado Juan Jóse Luna Franco, notario público número 176, con ejercicio en este Primer Distrito Judicial, obrando el presente instrumento público en el volumen CDXL, Folio Número ciento veintidós, instrumento notarial número quince mil seiscientos ochenta, del protocolo de instrumentos a su cargo, de fecha once del mes de octubre del año 2016, en la cual los integrantes de la Junta de Gobierno del Instituto Tamaulipeco De Vivienda y Urbanismo - ITAVU, lo enviste de atribuciones, sin perjuicio de las que se prevén en el artículo séptimo y en relación con el artículo noveno fracción III, del decreto de creación de este Organismo; así también poder especial para actos de dominio indelegable e insustituible para que lo ejerza como parte de sus facultades y atribuciones otorgadas y las demás que le confiere el articulo onceavo del Decreto de creación; teniendo como propósito fundamental que cumpla cabalmente con sus funciones en el desarrollo del objeto social del Instituto, asi mismo en regularizar la tenencia de la tierra cuando sea factible su incorporación al desarrollo urbano y titulación, otorgando así certeza jurídica al patrimonio familiar.

**I.7.-** Declara el representante legal de **“El ITAVU”** que su representado es dueño en legitima posesión y dominio, del inmueble ubicado **VC101** con una superficie de **VC102** m2, con las siguientes medidas y colindancias **VC103** el cual su representada adquirió por **VC104**, el cual debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número **VC105**, legajo **VC106**, sección **VC107**, del Municipio de **VC108** de fecha **VC109**.

I.8.- Que el inmueble antes referido se construyó en el Fraccionamiento denominado **VC110**, que se desarrolla con obras de infraestructura urbana progresiva, en la inteligencia de que la introducción de los servicios será de forma secuencial y de acuerdo con los convenios que se celebren con las dependencias responsables, asimismo que el plano de lotificación fue autorizado por el Ayuntamiento, mediante sesión de cabildo de fecha **VC111**, en el entendido que el plano de lotificación se encuentra inscrito en el Régimen Público de la Propiedad, bajo el número **VC112**, legajo **VC113**, sección **VC114**, del Municipio de **VC115** de fecha **VC116**.

**II.**- DECLARA **"EL COMPRADOR"**

II.I.- Ser mexicano, mayor de edad, casado(a), con domicilio en **VC012**, con registro Federal de Contribuyentes **VC161**, de ocupación **VC011**.

II,2.- Que está interesado en Adquirir el inmueble ubicado en **VC110** con una superficie de **VC119** m2.

II.3.- Que es jurídicamente apto para celebrar este tipo de intrumento y cumplir con las obligaciones establecidas en el presente contrato, que carece de terreno en donde pueda contruir su vivienda, en atención a lo cual ha solicitado al INSTITUTO TAMAULIPECO DE VIVIENDA Y URBANISMO la asginación y venta de un predio con servicios públicos, por lo que en virtud de dicha petición **“EL ITAVU”** le asignó un lote en la colonia **VC110** uibcado en **VC101**.

III.- Declaran de manera conjunta **“LAS PARTES”:**

Declara el representate legal del **“EL ITAVU”,** que el cumplimiento de las facultades conferidas por se representado, estar de acuerdo en celebrar el presente contrato de Compra Venta con Reserva de Dominio con **“EL COMPRADOR”** y este declara estar de acuerdo en formalizar la asignación que realiza en su favor, respecto del lote número **VC117**, de la manzana número **VC118**, que tiene una superficie de **VC119** m2, y que se identifica bajo las siguientes medidas y colindancias:

al VC120 VC121 VC122,

al VC123 VC124 VC125,

al VC126 VC127 VC128,

al VC129 VC130 VC131.

Manifiestan ambas partes que de acuerdo a las declaraciones que anteceden se sujetan el presente instrumento, al tenor de las siguientes:

**C L A U S U L A S**

PRIMERA.- **“EL ITAVU”** comercializará en forma condicionada y a plazos a **“EL COMPRADOR”** el lote de terreno descrito en la declaración tercera del presente contrato, cuya ubicación, medidas y colindancias se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, así mismo **“EL ITAVU”** se reserva a su favor, el dominio del bien inmueble materia del presente contrato, mientras no se satisfaga total e integramente el saldo del precio pactado y en el periódo convenido.

SEGUNDA.- **“LAS PARTES”** acuerdan que el **precio total del inmueble** objeto de la presente operación de Compra venta es de $**VC027 PESOS 00/100 M.N** (VC028 00/100 M.N), así como, que el precio en cita es el justo y real valor del inmueble enajenado.

TERCERA.- **“LAS PARTES”** acuerdan que el plazo para el pago total del valor del inmueble asignado, será de **VC132** meses, y se iniciara a partir del día **VC078**, para concluir el día **VC133.**

CUARTA.- **“LAS PARTES”** acuerdan que el precio establecido en la cláusula inmediata anterior será cubierto por “EL COMPRADOR” de la siguiente forma:

“EL COMPRADOR” pagara por concepto de enganche la cantidad **de $ VC034 PESOS 00/100 M.N**. (**VC035 00/100 M.N**), y el resto mediante **VC132** pagos mensuales y consecutivos de conformidad con la tabla de amoritzación anexa al presente, siendo un total de **VC050** meses por la cantidad de **$VC051 PESOS 00/100 M.N** (**VC053 00/100 M.N**.). Cada uno, asi como también un último pago de **$VC054 PESOS 00/100 M.N** (**VC055 00/100 M.N**.). A partir del día **VC078**, para concluir el día **VC133.**

QUINTA.- **“LAS PARTES”** acuerdan que los pagos referidos deberá “EL COMPRADOR” realizarlos en el domicilio de “EL ITAVU”, ubicado en **VC003**.

SEXTA.- “**EL COMPRADOR”** se obliga a pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales de lo adeudado, a la tasa anual del **VC049 %** a **“EL ITAVU”** por virtud del plazo que se le ha concedido para finiquitar el monto total señalado en la cláusula segunda del presente contrato. **“LAS PARTES”** están de acuerdo que los intereses generados serán pagaderos mensualmente y se calcularan sobre la base de 360 (Trescientos sesenta) días por año sobre saldos insolutos.

SEPTIMA.- **“LAS PARTES”** están de acuerdo en que los intereses generados en la cláusula inmediata anterior los pagara “EL COMPRADOR” en el domicilio de “EL ITAVU”, ubicado en **VC003** conjuntamente con el vencimiento de capital a partir del día **VC078** y de acuerdo a lo que señala la tabla de amortización anexa al presente.

OCTAVA.- **“LAS PARTES”** están de acuerdo que en caso de que **“EL COMPRADOR”** realice pagos anticipados al crédito, estos se abonaran al capital, disminuyendo el saldo insoluto, lo que se reflejara en una disminución del plazo de pago, así como el importe de los intereses generados. En tal caso **“EL ITAVU”** deberá informar a **“EL COMPRADOR”** el nuevo estado de cuenta y la proyección financiera que en su caso resulte.

NOVENA.- **“EL COMPRADOR”** está de acuerdo que al momento de realizar un pago parcial este se aplicara en primer lugar a cubrir los intereses generados en caso de tenerlos y el resto del saldo se aplicara al capital.

DECIMA.- **“EL COMPRADOR”** esta de acuerdo que en caso de incumplir con el pago puntual de cualquier suma que estuviere obligado a cubrir conforme a este instrumento, la cantidad no pagada causara intereses moratorios a partir de la fecha en que se debió ser cubierta hasta la fecha de su pago total, a la tasa de interés anual del 15 % en el domicilio de “EL ITAVU” ubicado en **VC003**.

DECIMA PRIMERA.- **“EL COMPRADOR”** está de acuerdo en que si efectúa algún pago, cuando su adeudo cuente con rezago, el importe del mismo se aplicara en primer lugar a cubrir los intereses moratorios, una vez cubiertos éstos, el saldo se aplicará a los adeudos en rezago y finalmente al adeudo corriente.

DECIMA SEGUNDA.- **“EL COMPRADOR”** manifiesta que es su voluntad, en caso de muerte, nombrar como sucesor y/o beneficiario a **VC159** quien es su **VC160** para efecto de adquirir los derechos y obligaciones que conlleva suscribir este contrato.

DECIMA TERCERA.- **“EL ITAVU”** transmite a **“EL COMPRADOR”** unicamente la posesión del bien inmueble objeto del presente contrato quien lo recibe a su entera satisfacción en el estado en que se encuentra, por lo que a partir de la suscripción de este instrumento será su obligación en la subsecuente guarda, vigilancia y custodia del mencionado inmueble, obligándose además de mantener actualizacion el manifiesto de propiedad respectivo, así mismo el pago de los impuestos prediales que se generen por el lote asignado, lo que deberá justificar a **“EL ITAVU”** para su debido conocimiento y control.

DECIMA CUARTA.- **“EL COMPRADOR”** se obliga a destinar el inmueble que adquiere mediante el presente contrato, para uso habitacional.

DECIMA QUINTA.- Siguen acordando **“LAS PARTES”** que el presente contrato se encuentra sujeto a condición suspensiva, en terminos del artículo 1054 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas por lo que se requiere que “**EL COMPRADOR”** cumpla con lo siguiente:

a) Habitar el inmueble que adquiere en un plazo que no exceda de 15 meses, a partir de la firma del presente contrato.

b) No cambiar el uso del suelo que se tiene asignado en el inmueble que adquiere.

c) No enajenar, hipotecar o constituir sobre el inmueble objeto del presente contrato, derechos reales a favor de terceros, durante un periodo de cinco años, contados a partir de la fecha de la firma del presente instrumento, salvo autorización dada por escrito por **“El ITAVU”.**

DECIMA SEXTA.- **“EL COMPRADOR”** se obliga a cubrir los gastos por concepto de honorarios e impuestos que se originen por la suscripción del presente contrato así como los gastos que correspondan a la contratación de los servicios públicos de agua potable, drenaje y energia eléctrica y demás conceptos que se originen con este fin, asimismo se obliga a respetar la ordenación urbana, alineamiento y lotificación existente en el plano oficial de la colonia.

DECIMA SEPTIMA.- **“LAS PARTES”** están de acuerdo que será causa de rescisión del presente contrato y ademas de la extinción dela posesión de buena fe, cuartando cualquier término tendiente a acreditar una prescripción positiva, adquisitiva o usucapion, lo anterior, sin previa resolución judicial y sin responsabilidad ni perjuicio económico alguno para **“EL ITAVU”** en aquellos casos en que **“EL COMPRADOR”:**

a) Deje de cubrir dos más mensualidades de las establecidad en el presente contrato.

b) No construya cercado, limpie, edifique su vivienda y no habite el predio en un plazo máximo de 15 meses, contados a la firma del presente contrato.

c) Rente, enajene, parcial o total, grave o ceda los derechos, o algún otro derecho real sobre el terreno, sin autorización por escrito de **“EL COMPRADOR”.**

d) Establezca negocios de bebidas embriagantes u otros, que dañen la moral y las buenas costumbres.

e) Su conyúge o hijos sobre los que ejerza patria potestad, sean poseedores o resulten propietarios en el Estado de uno o más terrenos.

f) Que la información y documentación proporcionada por **“EL COMPRADOR”** resulte ser falsa o contenga alteraciones esenciales.

g) Que no cumpla con alguna de las obligaciones contraídas en el presente contrato.

DECIMA OCTAVA.- **“LAS PARTES”** están de acuerdo en que **“EL ITAVU”** se reserve el Dominio del bien inmueble objeto del presente instrumento, hasta que **“EL COMPRADOR”** cubra el total precio de venta del citado inmueble y cumpla con los trámites administrativos así como el pago de los derechos de los mismos, tendientes a la escrituración correspondiente.

DECIMA NOVENA.- **“EL ITAVU”** se obliga al saneamiento para el caso de evicción, en términos de la Ley asimismo **“LAS PARTES”** están de acuerdo que en la celebración del presente contrato con existe error, lesión, dolo, violencia o mala fe que pudiera causar su nulidad.

VIGESIMA.- Para los efectos relativos al presente contrato y también para el caso de juicio **“LAS PARTES”** señalan como domicilio para oír y recibir notificaciones, requerimientos y para ser emplazados a juicio donde podrán hacerse todas las notificaciones aun las de carácter personal, el siguiente:

A) **“EL ITAVU”** sitio en calle Pino Suárez, número 2210 Norte, Colonia Dr. Norberto Treviño Zapata, CP. 87020, de Ciudad Victoria, Tamaulipas.

B) **“EL COMPRADOR”** sitio en VC012.

Mientras que el **“EL COMPRADOR”** no notifique por escrito a **“EL ITAVU”** cambio de domicilio, los emplazamientos y demás diligencias judiciales o extrajudiciales se practicarán en los domicilios señalados en la presente cláusula.

VIGESIMA PRIMERA.- **“EL COMPRADOR”** y **“EL ITAVU”** están de acuerdo en someterse a los Tribunales del fuero común de Ciudad Victoria, Tamaulipas y renuncian a cualquier fuero presente o futuro que pudiera corresponderle para el cumplimiento e interpelación de las cláusulas contenidas en el presente contrato.

VIGESIMA SEGUNDA.- Para el caso de rescisión, **“EL COMPRADOR”** pagará a **“EL ITAVU”,** por concepto de pena convencional el 20% del monto pagado, así mismo en caso de llegar a la rescisión, las obras realizadas en el inmueble objeto de la presente operación, pasara a ser propiedad de **“EL ITAVU”,** sin que por estas proceda indeminización alguna a favor de **“EL COMPRADOR”**

VIGÉSIMA TERCERA.- **CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. “LAS PARTES**” están de acuerdo en que en caso fortuito o fuerza mayor se hiciera material o jurídicamente imposible el cumplimiento del presente instrumento, evaluarán los resultados obtenidos y darán por terminadas las acciones pendientes o que se estuvieran desarrollando.

VIGÉSIMA CUARTA.- **RESPONSABILIDAD FRENTE A TERCEROS “LAS PARTES”** convienen que cada una de ellas será directamente responsable respecto de lasobligaciones que se deriven por incumplimiento, uso indebido de la información, error, defecto u omisión, atribuibles a cada una de ellas respecto de la relación jurídica que en particular guarden con terceros, o con relación a cualquier responsabilidad que contraigan con los mismos para llevar a cabo el objeto del presente acuerdo, por lo que se compromete a liberar a la otra parte de cualquier responsabilidad al respecto y a responder, en su caso, por cualquier reclamación judicial o extrajudicial.

VIGÉSIMA QUINTA.- **“CONFIDENCIALIDAD . “LAS PARTES**” se obligan a guardar total y absoluta reserva sobre la información que se proporcionen con el carácter de confidencial y reservada, así como a la que con esa clasificación tenga acceso con motivo de la ejecución de este convenio, en términos de la Ley de Transparencia del Estado de Tamaulipas, y la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado, del mismo modo de los resultados que arrojen las actividades, informes, evaluaciones y cualquier producto resultante, obligándose a utilizar dicha información exclusivamente para los fines del presente convenio, por lo que no podrá divulgarse en provecho propio o de terceros.

VIGÉSIMA SEXTA.- **“EL COMPRADOR”** a la firma del presente documento otorga de voluntad propia su consentimiento que en caso de caer en la una de las causales de rescisión estipuladas dentro del presente acuerdo de voluntades, entrega de manera voluntaria la posesión física y jurídica del bien inmueble debidamente identificado en la declaración tercera del presente contrato, a **“EL ITAVU”,** así como tambien **“EL COMPRADOR”** autoriza a que **“EL ITAVU”** realice acciones y gestiones de manera unilateral para recuperar inmediamente el bien inmueble materia del presente contrato que es de su propiedad.

El presente contrato tiene su fundamento legal en el articulo 1578, 1653 fracción tercera del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, mismo que fue leído y estando enteradas las partes de su contenido y alcance legal es firmado.

“EL ITAVU”

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

VC057

DELEGADO(A) REGIONAL

“EL COMPRADOR”

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

C. VC008

TESTIGOS

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

C. C.

Auxiliar Auxiliar

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO PROGRAMA “SUELO LEGAL PATRIOMONIO SEGURO” QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, “EL ITAVU”, Y POR LA OTRA, EL (LA) C. VC0089 SIGNADO EN LA CIUDAD DE VC003, TAMAULIPAS, A VC005 DEL MES VC006 DEL AÑO VC007.

IVU-RP-PO-02-RE-06

**Contrato de Crédito número: VC001**

**CARTA DE ASIGNACION DE LOTE**

C. **VC008**

LOTE **VC117**

MANZANA **VC118**

COLONIA **VC110**

CIUDAD **VC003, TAMAULIPAS**

En cumplimiento a los programas de regularización y otorgamiento de suelo, a favor de las familias tamaulipecas, implementados por el Gobernador Constitucional del Estado, LIC. FRANCISCO JAVIER GARCIA CABEZA DE VACA, y toda vez que usted ha reunido los requisitos impuestos por el INSTITUTO TAMAULIPECO DE VIVIENDA Y URBANISMO, se le ha considerado como beneficiario de suelo y en consecuencia se le asigna mediante Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio, el Lote **VC117** de la Manzana **VC118**, de la Colonia **VC110**, de ciudad **VC003**, Tamaulipas, el cual cuenta con una superficie de **VC119** m2., y con las siguientes medidas y colindancias:

al VC120 VC121 VC122,

al VC123 VC124 VC125,

al VC126 VC127 VC128,

al VC129 VC130 VC131.

En atención a lo anterior, se procede a la asignación y entrega del lote antes descrito y precisado, manifestando el beneficiario su entera conformidad en la presente asignación.

En el entendido de que en la cláusula DECIMA QUINTA, inciso c) del Contrato de Compra Venta con Reserva de Dominio, el beneficiario se obliga en terminos del articulo 1054 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas a no enajenar, hipotecar o constituir sobre el inmueble objeto de dicho contrato, derechos reales a favor de terceros, salvo autorización dada por escrito por **“EL ITAVU”.**

Así mismo, el beneficiario se obliga a cumplir cabalmente con lo establecido en el Contrato de Compra Venta con Reserva de Dominio que celebra con “EL ITAVU” y a realizar las construcciones necesarias para hacer habitable el lote asignado en un término que no exceda de 15 meses, ya que de no hacerlo así, está de acuerdo en que “EL ITAVU” rescinda de la asignación, quedando sin efecto la presente carta de asignación y liberando al INSTITUTO TAMAULIPECO DE VIVIENDA Y URBANISMO de cualquier responsabilidad, quedando en posibilidad de reasignarlo a favor de otro beneficiario.

En Ciudad VC003, Tamaulipas; del día VC005 del mes vc006 del año vc007

|  |  |
| --- | --- |
| **A S I G N A**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **VC057**  **DELEGADO(A) REGIONAL** | **BENEFICIARIO**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **VC008** |

IVU-RP-PO-02-RE-09

**Contrato de Crédito número: VC001**

**C O R R I D A F I N A N C I E R A**

VC077

Los intereses presentados en la tabla de amortización son una proyección considerando que se hace uso del crédito durante los meses programados. En caso de pagos adelantados o terminación anticipada, dichos intereses se disminuirán conforme a los nuevos saldos.