

CONTRATO DE PROMESA DE ENAJENACIÓN QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ, COMO "EL PROMITENTE ENAJENADOR" A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL INSTITUTO" O EL "PROMITENTE ENAJENADOR", REPRESENTADO POR EL L.A.E. JORGE GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, Y POR LA OTRA PARTE LA EMPRESA DENOMINADA DYNAMICA DESARROLLOS SUSTENTABLES, S.A. DE C.V., COMO LA PROMITENTE ENAJENATARIA A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "DYNAMICA", O "LA PROMITENTE ENAJENATARIA" REPRESENTADA POR EL SEÑOR CARLOS FEDERICO VALENZUELA CADENA, EN ADELANTE Y EN CONJUNTO, "LAS PARTES", QUIENES ESTAN DE ACUERDO EN SUJETARSE A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

I - Declara EL INSTITUTO, a través de su representante legal que

1.1. Es un organismo público desconcentrado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con residencia en esta capital, constituido en fecha 19 de mayo de 2004, según consta en el acta de sesión ordinaria del Consejo de Administración del Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí, la cual fue protocolizada ante la fe del Lic. Carlos Alberto Ordoñez Vogel, Notario Público número 28 con ejercicio en esta ciudad Capital, de conformidad a lo establecido en la Ley de Fomento a la Vivienda del Estado, publicada mediante el decreto administrativo no. 96 de fecha 13 (trece) de mayo del 2004; de cuyas funciones y atribuciones entre otras, destacan las de ejecutar los programas de vivienda, en beneficio de la población que carezca de una vivienda digna y adecuada; celebrar toda clase de actos jurídicos necesarios para la realización de los fines del Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí; ejecutar las demás obras o acciones que determine su Consejo de Administración relativas a infraestructura para la vivienda, ya sea que se deriven de programas convenidos o de programas estatales; celebrar los convenios y contratos de servicios necesarios en relación con sus funciones, motivo por el que resulta prioritario para el logro de sus objetivos suscribir el presente convenio, lo que redundará en la eficiencia y eficacia de los programas y proyectos

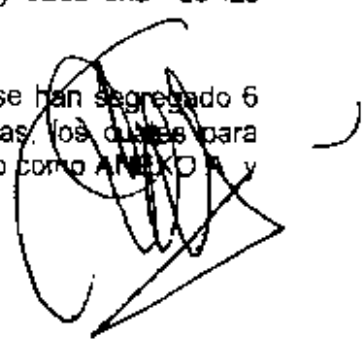
1.2. Que fue nombrado Director General del Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí, por el Consejo de Administración del mismo, en la asamblea descrita en el inciso próximo pasado y le fueron otorgadas las facultades que el confiere al cargo el artículo 21 de la Ley de Fomento a la Vivienda del Estado y bajo protesta de decir verdad manifiesta que hasta el momento no ha sido revocado de sus funciones, ni limitadas sus atribuciones.

1.3 Que tiene establecido su domicilio en la calle de Naranjos número 400, esquina con avenida Himno Nacional, de la colonia Jardín, C.P. 78270, de esta ciudad capital, mismo que se señala para los fines y efectos legales del presente contrato

1.4 Que es propietario de un terreno de 6'844,998.21 metros cuadrados, ubicado en la carretera San Luis Potosí -Río Verde, número 2000, y que cuenta con las medidas y colindancias que se describen en el ACTA DE FUSIÓN de inmuebles, que consta en el Instrumento número Catorce Mil Trescientos Seis, del tomo Quinientos Doce, del protocolo del Lic. Carlos Alberto Ordoñez Vogel, Notario Público número 28 de este Distrito Judicial, que fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la inscripción número 249,950 a fojas 142 del tomo 4,860 de Escrituras Públicas.

1.5 Que en la superficie referida en la declaración anterior "EL INSTITUTO" desarrollará un mega proyecto denominado Ciudad Satélite el cual consta de 6 etapas y cada una de las etapas consta de un número variado de macromanzanas

1.6 Que del predio anteriormente descrito en la declaración 1.4 anterior, se han segregado 6 predios de menor extensión a los cuales ha denominado Macromanzanas, los cuales para mayor precisión se describen en el plano que se agrega a este documento como ANEXO A y que cuentan con la superficie que se describen a continuación:



MACROMANZA	SUPERFICIE	UNIDAD
3	224,760.63	M2
4	284,655.07	M2
5	192,455.71	M2
6	260,185.60	M2
10	288,909.42	M2
12	391,647.02	M2
<b>TOTAL</b>	<b>1,642,613.44</b>	<b>M2</b>

a \$ 90.- m2

1.7 Que con fecha 14 de mayo de 2008, "EL INSTITUTO" solicitó al H. Congreso del Estado de San Luis Potosí la autorización de enajenación de la Etapa 3 de Ciudad Satélite con una superficie de 908,979.617 metros cuadrados y dentro de las cuales se encuentran comprendidas las Macromananzas 8, 10, 11 y 12.

1.8 Que con fecha 2 de junio de 2008, "EL INSTITUTO" solicitó al H. Congreso del Estado de San Luis Potosí la autorización de enajenación de la Etapa 2, 4 y 6 de Ciudad Satélite con una superficie de 2,630,218.36 m2 metros cuadrados y dentro de las cuales se encuentran comprendidas las Macromananzas 3, 4, 5 y 6.

II.- Declara "DYNAMICA" a través de su representante legal que:

2.1. Es una sociedad mercantil debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el acta constitutiva protocolizada ante la fe del Licenciado Salvador Gutiérrez García, Notario Público asociado a la Notaría número 70 de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en la escritura pública número 36,729, de fecha 29 de mayo de 1996, y que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esa misma ciudad, bajo la Inscripción 247-248 del tomo 558.

2.2 Su representante cuenta con las facultades legales otorgadas en Poder General Amplísimo para Ejercer Actos de Dominio, que le fue otorgado por la Asamblea General Extraordinaria De Accionistas, según consta en la escritura pública 41,795 del tomo ciento noventa y uno, de fecha 13 de diciembre de 2005, del protocolo del licenciado Sergio Alejandro López Rivera, Notario Público número 64 de la ciudad de Guadalajara Jalisco y bajo protesta de decir verdad manifiesta que ha la fecha no le han sido revocadas ni limitadas esas facultades.

2.3 Que su domicilio es el ubicado en Prolongación Av. Américas número 1130 B en la Colonia San Miguel de la Colina, Municipio de Zapopan, Jalisco.

2.4 Que tiene pleno interés en adquirir la macromananzas referidas dentro de la declaración 1.6 anterior correspondientes a las etapas 2 y 3 del desarrollo Ciudad Satélite.

III.- Ambas partes declaran que:

3.1. Es su voluntad suscribir el presente contrato, y que ocurren a él de forma voluntaria sin que medie ningún vicio en el consentimiento que pudiera provocar la nulidad del mismo, sujetándose a lo estipulado en las siguientes

## CLÁUSULAS

PRIMERA.- El Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí, representado en este acto por su Director General, el señor Licenciado en Administración de Empresas Jorge González Hernández, PROMETE ENAJENAR y la empresa Dinamica desarrollos Sustentables S.A. de C.V. por conducto de su Apoderado Legal, el Ingeniero Carlos Federico Valenzuela Cadena, PROMETE ADQUIRIR EN PROPIEDAD las 6 Macromananzas que quedaron identificadas y descritas en la declaración 1.6 de este instrumento, con todos sus accesorios, así como con todo cuanto de hecho y por derecho corresponda a las mismos.

**SEGUNDA.-** Las partes convienen en que el precio pactado para el contrato prometido será la cantidad \$131 409,075.20 (CIENTO TREINTA Y UN MILLONES, CUATROCIENTOS NUEVE MIL, SETENTA Y CINCO PESOS VEINTE CENTAVOS MONEDA NACIONAL).

**TERCERA.-** Las partes convienen que la cantidad a la que se refiere la cláusula inmediata anterior, podrá ser pagada en especie (infraestructura urbanística) o en cantidad líquida y que el pago podrá hacerse en pagos diferidos que no excedan de 12 meses contados a partir de la firma del contrato prometido.

**CUARTA.-** Las partes se obligan a celebrar el contrato prometido a más tardar en quince días hábiles contados a partir de que se publique, en el Periódico Oficial del Estado, el decreto de autorización para enajenar la etapa 3 de Ciudad Satélite, que emita el H. Congreso del Estado, de conformidad con las declaraciones 1.7 y 1.8 de este contrato preparatorio otorgándose en consecuencia la escritura pública correspondiente en los términos y condiciones que en la misma se establezcan.

**"LA PROMITENTE ENAJENATARIA"** pagará los gastos, impuestos, derechos y honorarios notariales que se causen por este contrato y los que se causen con el otorgamiento de la escritura que contenga el contrato prometido y cada una se hará cargo de los impuestos federales que les correspondan.

**QUINTA.-** "EL PROMITENTE ENAJENADOR", se obliga a transmitir los inmuebles que constituyen el objeto del contrato de enajenación prometido libre de gravamen y limitación de dominio, salvo las que se puedan pactar en el contrato prometido, obligándose al saneamiento para el caso de evicción, en los términos de Ley.

**SEXTA.-** "EL PROMITENTE ENAJENADOR" entregará a "LA PROMITENTE ENAJENATARIA" posesión jurídica y material de los inmuebles prometidos al celebrar el contrato prometido. Sin embargo "LA PROMITENTE ENAJENATARIA" queda autorizada para realizar cualquier levantamiento físico a los inmuebles prometidos en enajenación desde la celebración de este instrumento.

**SEPTIMA.-** Las partes señalan como domicilios para el cumplimiento y ejecución de este contrato:

**"EL PROMITENTE ENAJENADOR":** La calle de Naranjos número 400 (cuatrocientos) esquina Himno Nacional de la colonia Jardín de esta ciudad.

**"LA PROMITENTE ENAJENATARIA** Prolongación Av. Américas número 1130 B en la Colonia San Miguel de la Colina, Municipio de Zapopan, Jalisco

**OCTAVA.-** las partes acuerdan que una vez que "LA PROMITENTE ENAJENATARIA" adquiera "LAS MACROMANZANAS" "EL INSTITUTO" coadyuvará con la primera a fin de que obtenga las licencias de fraccionamiento necesarias.

**NOVENA.-** "EL INSTITUTO" se compromete a que una vez suscribió el contrato prometido, a realizar las obras de infraestructura necesaria, sanitaria, eléctrica, así como la perforación de un pozo con las características que en su momento se determinen dentro del contrato prometido.

**DÉCIMA.-** "LA PROMITENTE ENAJENATARIA" una vez que adquiera "LAS MACROMANZANAS" deberá destinarlas principalmente a la construcción de casas habitación, asimismo podrá disponer áreas para el equipamiento diverso al escolar y se obliga a dejar áreas suficientes para esta última clase de equipamientos.

Asimismo "LA PROMITENTE ENAJENATARIA" se obliga a que la vivienda que construya en "LAS MACROMANZANAS" sean única y exclusivamente viviendas que su precio de venta no rebasen el precio de la vivienda de interés social, de conformidad con lo establecido en el artículo 4° de la Ley de Fomento a la Vivienda del Estado de San Luis Potosí.

**DÉCIMA PRIMERA.-** "LA PROMITENTE ENAJENATARIA" una vez que adquiera "LAS MACROMANZANAS" deberá de cumplir con las obligaciones aplicables establecidas en la

admisión  
en las  
áreas  
de domo-  
ción.

10  
144  
sanción  
por el  
incum-  
plimiento

*A cuenta del precio*

**DÉCIMA SEGUNDA.** "DYNAMICA" una vez que adquiera "LAS MACROMANZANAS" deberá llevar a cabo la urbanización y construcción de la Avenida Del Parque que se encuentra dentro de "LAS MACROMANZANAS" en un plazo no mayor de 6 meses contados a partir de la firma del contrato prometido.

*en qué consiste*

**DÉCIMA TERCERA.-** LA PROMITENTE ENAJENATARIA" una vez que adquiera "LAS MACROMANZANAS" deberá de cumplir con las obligaciones aplicables establecidas en la Autorización emitida por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales emitidas mediante los oficios SGPA/DGGFS/712/1687/07 de fecha 10 de agosto de 2007 suscrito por el Dr. Francisco García García, Director General de Gestión Forestal y de Suelos de esa secretaría y el oficio 144.1-SDGPARN.-UG.DIRA.-001103 de fecha 2 de julio de 2007, emitido por el Ing. Joel Milan Navarro, Delegado Estatal de esa Secretaría, los cuales formarán parte del contrato prometido como anexos del mismo.

*a cuenta del precio*

**DÉCIMA CUARTA.-** LA PROMITENTE ENAJENATARIA" una vez que adquiera "LAS MACROMANZANAS" deberá realizar la electrificación subterránea.

*¿est? pidiendo?*

**DÉCIMA QUINTA.-** "LA PROMITENTE ENAJENATARIA" una vez que adquiera "LAS MACROMANZANAS" deberá permitir la instalación de la red de telecomunicaciones de la empresa Cablecom en la zanja o cepa que realice para la electrificación subterránea.

**DÉCIMA SEXTA.-** LA PROMITENTE ENAJENATARIA" una vez que adquiera "LAS MACROMANZANAS" deberá permitir la instalación de la red de distribución de la empresa Gas Natural en la zanja o cepa que realice para el drenaje sanitario

*¿Para qué en un momento?*

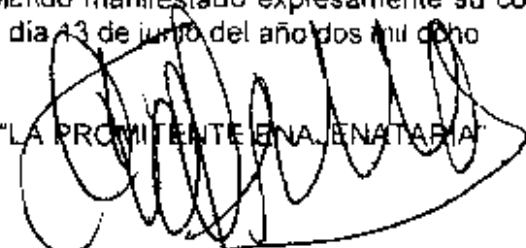
**DÉCIMA OCTAVA.-** "DYNAMICA" reconoce la obligación que le impone el H. Congreso del Estado a "EL INSTITUTO" de comparecer a las individualizaciones a favor de los beneficiarios finales por lo que se obliga a que una vez que adquiera "LAS MACROMANZANAS" y lleve a cabo a la individualización a favor de los beneficiarios finales convocará a "EL INSTITUTO" para que comparezca a la celebración de cada una.


**DÉCIMA SÉPTIMA.-** para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, así como para todo aquello que no este expresamente estipulado en el mismo, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de la ciudad de San Luis Potosí, por lo tanto "LA PROMITENTE ENAJENATARIA" renuncia al fuero que pudiera corresponderle por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa

Leído que fue el contenido y términos del presente contrato, las partes se obligaron, habiendo manifestado expresamente su conformidad con el mismo, la ratificaron y firmaron hoy día 13 de junio del año dos mil ocho

"LA PROMITENTE ENAJENATARIA"

"EL PROMITENTE ENAJENADOR"

  
DYNAMICA DESARROLLOS  
SUSTENTABLES S.A. DE C.V.  
ING. CARLOS FEDERICO VALENZUELA  
CADENA

  
INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO  
DE SAN LUIS POTOSÍ,  
LAE. JORGE GONZÁLEZ HERNÁNDEZ.