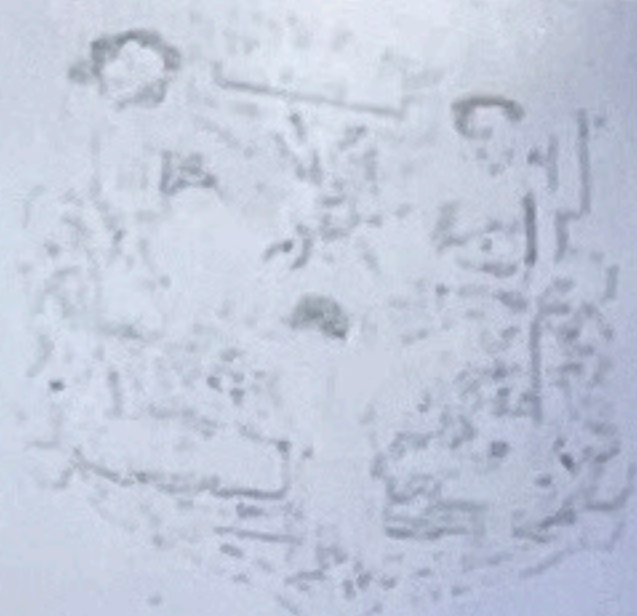




INDIVI

INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO
DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
GOBIERNO DE BAJA CALIFORNIA

"LOMAS DE MENDOZA"

CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA-VENTA CON RESERVA DE DOMINIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA (INDIVI), REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C. FRANCISCO JAVIER SHIELDS GALINDO EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA DELEGACION DE ENSENADA DEL INDIVI, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL VENDEDOR" Y POR OTRA PARTE LA C. [REDACTED], SOBRE EL BIEN INMUEBLE CORRESPONDIENTE A LA MANZANA [REDACTED] LOTE [REDACTED] DEL PREDIO LOMAS DE MENDOZA Y A QUIENES ACTUANDO CONJUNTAMENTE SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES"; QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- DECLARA "EL VENDEDOR":

- I.1.- QUE ES UN ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ESTATAL, CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIO, CREADO MEDIANTE DECRETO EXPEDIDO POR EL EJECUTIVO DEL ESTADO CON FECHA 30 DE ENERO DE 2008 Y PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL EL DÍA 8 DE FEBRERO DEL MISMO AÑO, MISMO QUE SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA MUNICIPALIDAD BAJO **PARTIDA 5596940 SECCIÓN CIVIL DE FECHA 9 DE MAYO DE 2008.**
- I.2.- QUE TIENE POR OBJETO DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 3 DEL DECRETO CITADO EN LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR, LA ADQUISICIÓN, ADMINISTRACIÓN, URBANIZACIÓN, FRACCIONAMIENTO, RECUPERACIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES, POR CUALQUIER TÍTULO, REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, ASÍ COMO EL FINANCIAMIENTO O EJECUCIÓN DE PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA.
- I.3.- QUE PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO Y DE CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 4, FRACCIÓN VI Y XXIV DEL DECRETO DE CREACIÓN DEL MISMO, TIENE ENTRE SUS ATRIBUCIONES: CELEBRAR OPERACIONES DE COMPRA-VENTA Y EN GENERAL LA EJECUCIÓN DE TODOS LOS ACTOS Y LA CELEBRACIÓN DE CONVENIOS QUE SEAN NECESARIOS O CONVENIENTES PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO.
- I.4.- DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO DE DICHO DECRETO DE CREACIÓN, SE PREVIÓ LA EXTINCIÓN DE LOS ORGANISMOS PÚBLICOS DESCENTRALIZADOS DENOMINADOS INMOBILIARIA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, INMOBILIARIA ESTATAL DE ENSENADA, INMOBILIARIA ESTATAL DE TIJUANA-TECATE Y COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA DEL ESTADO, Y EL ARTÍCULO OCTAVO TRANSITORIO DISPONE QUE LOS BIENES QUE HAYAN FORMADO PARTE DE DICHS ORGANISMOS, SERÁN INCORPORADOS AL DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO, ELLO EN ESTRICTO APEGO AL CONTENIDO DEL ARTÍCULO CUARENTA Y CUATRO DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO QUE A LA LETRA DICE: "LOS BIENES QUE HAYAN FORMADO PARTE DE LAS ENTIDADES PARAESTATALES QUE SE EXTINGAN SERÁN INCORPORADOS AL DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO" EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, Y EN APEGO A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO TREINTA Y DOS DE LA LEY GENERAL DE BIENES DEL ESTADO, SE CONSIDERA NECESARIO FORMALIZAR LA TRANSFERENCIA A TÍTULO GRATUITO, POR PARTE DEL EJECUTIVO ESTATAL AL INDIVI LA TOTALIDAD DE LOS BIENES DESCRITOS EN EL ANEXO "A" DEL ACUERDO DE TRANSFERENCIA DEL 9 DE MAYO DE 2008 MISMO QUE FUE INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO BAJO **PARTIDA 5484136 SECCIÓN CIVIL CON FECHA 4 DE JULIO DE 2008.**
- I.5.- QUE EN LA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, EL DÍA 23 DE NOVIEMBRE DEL 2009, EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA (INDIVI), [REDACTED] DE APELLIDOS [REDACTED]



INDIVI

INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

GOBIERNO DE BAJA CALIFORNIA

"LOMAS DE MENDOZA"

- I.6.- QUE EN FECHA [REDACTED] 4, LA SEÑORA [REDACTED], CELEBRÓ POR CONDUCTO DE SU APODERADA LEGAL [REDACTED] CONTRATO DE REGULARIZACIÓN Y MANDATO RESPECTO AL PREDIO CITADO EN LA DECLARACIÓN QUE ANTECEDE, CON LA EXTINTA INMOBILIARIA ESTATAL DE ENSENADA Y LA EXTINTA COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA DEL ESTADO, INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTA CIUDAD, BAJO PARTIDA 5146224 SECCIÓN CIVIL DEL 11 DE ENERO DE 2006.
- I.7.- QUE LAS MEMORIAS DESCRIPTIVAS DE LOTIFICACIÓN DEL DESARROLLO HABITACIONAL "LOMAS DE MENDOZA", LAS CUALES REPRESENTAN EL TRABAJO TÉCNICO DE INDIVI, QUEDARON DEBIDAMENTE INSCRITAS ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, BAJO PARTIDA 5335986, SECCIÓN CIVIL, DE FECHA 20 DE MARZO DEL 2020.
- I.8.- QUE POR DISPOSICIÓN EXPRESA EN EL ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO DEL DECRETO DE CREACIÓN DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA ESTABLECE QUE SE EXTINGUE LA INMOBILIARIA ESTATAL DE ENSENADA Y POR SU PARTE EL ARTÍCULO SÉPTIMO TRANSITORIO ESTABLECE QUE LOS ADEUDOS GENERADOS Y EL PATRIMONIO PENDIENTE DE TRANSFERIR A FAVOR DE ESE EXTINTO ORGANISMO SE TRANSFERIRÁN A FAVOR DEL INDIVI.
- I.9.- QUE DENTRO DE LA PROPIEDAD A QUE SE REFIERE LA DECLARACION I.7, SE ENCUENTRA EL PREDIO QUE A CONTINUACION SE DESCRIBE:
- MANZANA [REDACTED] LOTE [REDACTED] CON UNA SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS
- NORTE: LC= [REDACTED] M. CON RANCHO LA MESA FRACCION A AREA DE RESERVA (SUR).
- SUR: [REDACTED]
- ESTE: [REDACTED]
- OESTE: [REDACTED]
- I.10.- QUE MEDIANTE ACUERDO DE TRANSFERENCIA DEL 9 DE MAYO DE 2008, EL PODER EJECUTIVO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA TRANSFIERE A TÍTULO GRATUITO AL INDIVI, LA TOTALIDAD DE LOS BIENES INMUEBLES PATRIMONIO DE LA EXTINTA INMOBILIARIA ESTATAL DE ENSENADA, ACUERDO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD, BAJO PARTIDA 5191155, SECCIÓN CIVIL ESTATAL DE FECHA 01 DE AGOSTO DE 2008.
- I.11.- QUE PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO, SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL APODERADO LEGAL EL C. FRANCISCO JAVIER SHIELDS GALINDO, QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD CON EL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO (71,737), VOLUMEN NÚMERO (1,005) DE FECHA 27 DE MARZO DEL 2024, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO CARLOS EDUARDO AHUMADA ARRUTI, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 13 DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, MEDIANTE LA CUAL EL C. LICENCIADO GREGORIO SAÚL OSNAYA LÓPEZ, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, LE OTORGÓ PODER GENERAL CON FACULTADES PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO, INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJO PARTIDA NÚMERO 6360215 SECCIÓN CIVIL DE FECHA 11 DE ABRIL DE 2024, MANIFESTANDO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LAS FACULTADES QUE LE FUERON OTORGADAS NO LE HAN SIDO REVOCADAS, NI MODIFICADAS EN FORMA ALGUNA.
- I.12.- PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, DESIGNA COMO SU DOMICILIO LEGAL EL UBICADO EN CALLE "SEXTA" NUMERO 1990, DE LA COLONIA OBRERA DE ESTA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.



INDIVI

INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO
DE LA VENTA EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

GOBIERNO DE BAJA CALIFORNIA

III.- DECLARAN "LAS PARTES":

"LOMAS DE MENDOZA"

III.1.- ESTAR DE ACUERDO EN CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRA-VENTA, EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE A QUE SE DESCRIBE COMO **LOTE DE TERRENO** [REDACTED] DE LA **MANZANA** [REDACTED] DE LA COLONIA LOMAS DE MENDOZA EN ESTA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, SUJETÁNDOSE A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 2117 AL 2121 DE CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO, EL CUAL CONVIENEN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS

PRIMERA.- "EL VENDEDOR", SE COMPROMETE A VENDER, Y **"EL COMPRADOR"** SE COMPROMETE COMPRAR EL BIEN CON RESERVA DE DOMINIO DEL INMUEBLE DESCRITOS EN LA DECLARACIÓN III. CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

NORTE: [REDACTED]

SUR: [REDACTED]

ESTE: [REDACTED]

OESTE: [REDACTED]

SEGUNDA.- "EL COMPRADOR" MANIFIESTA CONOCER LAS CARACTERÍSTICAS Y ACEPTA LAS CONDICIONES DEL BIEN INMUEBLE ANTES DESCRITO, Y QUE ES SU VOLUNTAD COMPROMETERSE A ADQUIRIRLO A TRAVÉS DE ESTE CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

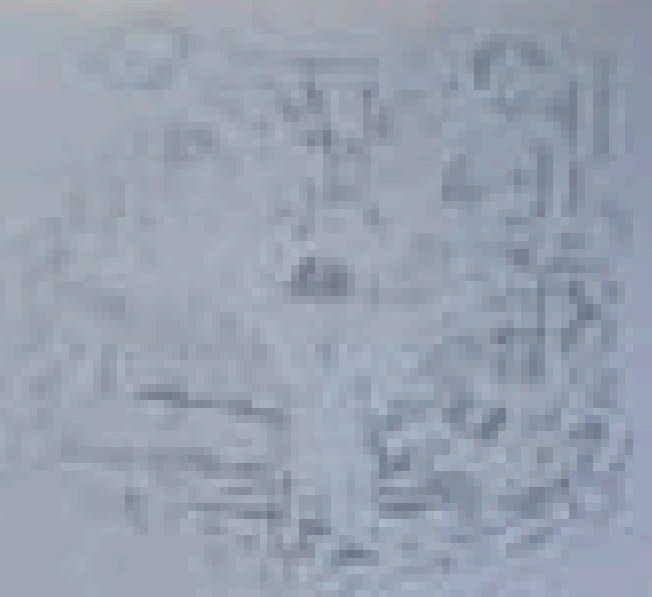
TERCERA.- "EL COMPRADOR" PAGARÁ A **"EL VENDEDOR"** LA CANTIDAD DE **\$187,590.00 M.N (CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.)** DE VALOR CAPITAL, CONSIDERANDO QUE LA COMISION ESTATAL DE AVALUOS ESTIMA UN VALOR UNITARIO DEL TERRENO POR LA CANTIDAD DE **\$684 M.N (SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** POR METRO CUADRADO Y LA CANTIDAD QUE RESULTE CORRESPONDIENTE AL FINANCIAMIENTO DEL 6% DE INTERES ANUAL,

CUARTA.- "LAS PARTES" ACUERDAN QUE PARA EL PREDIO OBJETO DE ESTA OPERACIÓN, EL SALDO DE LA OPERACIÓN SERÁ PAGADO MEDIANTE **48** ABONOS MENSUALES, CONSECUTIVOS DE **\$2,080.80 (DOS MIL OCHENTA PESOS 08/100 M.N)** LOS DÍAS **07** DE CADA MES, A PARTIR DEL **07 DE MAYO DE 2025**, EN LAS OFICINAS DEL INDIVI, EN LOS CUALES SE ESTABLECE UN INTERES DEL 2.25% POR MORATORIOS.

QUINTA.- "EL COMPRADOR" SE OBLIGA A CUBRIR EL PAGO DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS, ASÍ COMO LAS OBRAS PÚBLICAS REALIZADAS O QUE EN LO FUTURO SE GENEREN POR LA INTRODUCCIÓN DE ESTOS, YA SEA POR CONDUCTO DE **"VENDEDOR"** O POR CUALQUIER OTRA ENTIDAD PÚBLICA O PRIVADA.

SEXTA.- TODOS LOS GASTOS E IMPUESTOS QUE GRAVEN EL INMUEBLE, GENERADOS CON ANTERIORIDAD Y CON POSTERIORIDAD, A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO SERÁN EXCLUSIVAMENTE A CUENTA DE **"EL COMPRADOR"**.

SÉPTIMA.- "EL VENDEDOR" SE RESERVA EL DOMINIO DEL LOTE DE TERRENO DESCRITOS EN LA



INDIVI

INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO
EN LA CIUDAD DE ENSENADA EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

GOBIERNO DE BAJA CALIFORNIA

"LOMAS DE MENDOZA"

- 1.- QUE "EL COMPRADOR" VENDA, PRESTE, RENTE, HIPOTEQUE, OTORQUE EN USUFRUCTO O CUALQUIER OTRO DERECHO REAL SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO, SIN HABER PREVIA Y POR ESCRITO DE "EL VENDEDOR".
- 2.- QUE "EL COMPRADOR" DEJE DE PAGAR MÁS DE TRES MENSUALIDADES CONVENIDAS DE MANERA CONSECUTIVA.
- 3.- QUE "EL COMPRADOR" HICIERE USO DISTINTO AL HABITACIONAL DE LA COSA MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO.
- 4.- QUE "EL COMPRADOR" PROPORCIONE ALGÚN DOCUMENTO O DATO FALSO EN EL ESTUDIO SOCIOECONÓMICO QUE SE REALIZA PARA LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.
- 5.- EL INCUMPLIMIENTO DE LAS DEMÁS OBLIGACIONES PACTADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.

DECIMA. - PARA LOS EFECTOS DE LA RESCISIÓN ADMINISTRATIVA DE ESTE CONTRATO, LAS PARTES CONVIENEN EN SUJETARSE A LAS DISPOSICIONES SIGUIENTES:

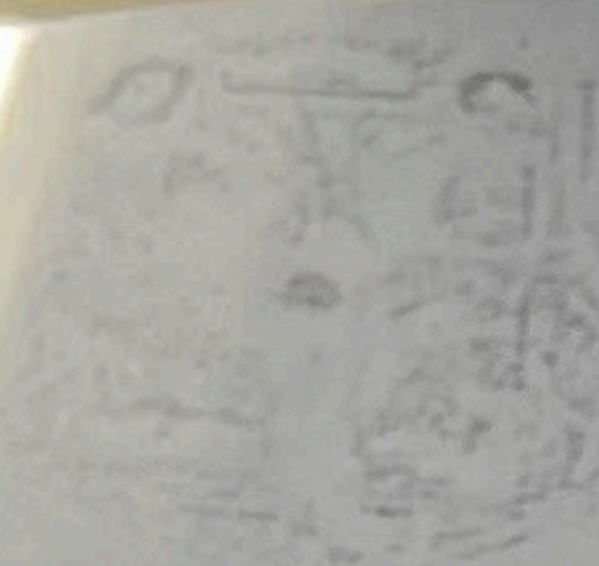
- a) "EL COMPRADOR" SE HACE RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE OCASIONEN AL INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA DURANTE EL TIEMPO QUE SE USE O DISFRUTE.
- b) "EL COMPRADOR" ESTÁ DE ACUERDO EN DEVOLVER EL INMUEBLE CON LAS MEJORAS Y CONSTRUCCIONES QUE TUVIERE O HUBIERE REALIZADO, SIN OBLIGACIÓN DEL "EL VENDEDOR" DE PAGAR CANTIDAD ALGUNA POR ESE CONCEPTO.
- c) "LAS PARTES" ACUERDAN QUE PARA DICHA RECISIÓN ADMINISTRATIVA EL PROCEDIMIENTO SERÁ EL SIGUIENTE:

1. "EL VENDEDOR" NOTIFICARÁ A "EL COMPRADOR" DEL INICIO DE RECISIÓN ADMINISTRATIVA DE SU EXPEDIENTE PARA QUE EN UN TÉRMINO DE 5 DÍAS HÁBILES MANIFIESTE LO QUE CONSIDERE PERTINENTE. HECHO LO CUAL, Y EN CASO DE ACTUALIZARSE ALGUNA DE LAS ANTERIORMENTE SEÑALADAS, EMITIRÁ LA RESCISIÓN ADMINISTRATIVA DEL PRESENTE CONTRATO.
2. EN CASO DE QUE POR ALGUNA RAZÓN NO SE HAYA PODIDO NOTIFICAR "AL COMPRADOR", "EL VENDEDOR" REALIZARÁ TRES NOTIFICACIONES CONSECUTIVAS QUE TENGAN CUANDO MENOS UN DÍA DE DIFERENCIA ENTRE ELLAS. DICHAS NOTIFICACIONES PODRÁN REALIZARSE FIJANDO UNA CEDULA DE NOTIFICACIÓN EN EL PREDIO CONTRATADO O BIEN POR EDICTOS PUBLICADOS EN ALGÚN DIARIO DE CIRCULACIÓN LOCAL, UNA VEZ HECHO ESTO, PASADO UN TÉRMINO DE 5 DÍAS HÁBILES, EMITIRÁ LA RESCISIÓN ADMINISTRATIVA DEL PRESENTE CONTRATO.

DECIMAPRIMERA. - EL EJERCICIO DE LA RESCISIÓN ADMINISTRATIVA NO IMPEDIRÁ "AL VENDEDOR" EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO ANTE LOS TRIBUNALES.

DECIMASEGUNDA.- "LAS PARTES" MANIFIESTAN, DE MANERA VOLUNTARIA, QUE EN LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO NO EXISTE DOLO, ERROR, MALA FE O CUALQUIER OTRO QUE LO INVALIDE, RENUNCIANDO POR LO TANTO A LAS ACCIONES DE NULIDAD QUE PARA TAL EFECTO LES OTORGA LA LEY.

DECIMATERCERA.- "LAS PARTES" CONVIENEN EN QUE PARA LA INTERPRETACIÓN, EJECUCIÓN O DETERMINACIÓN DE CUALQUIER ACCIÓN DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO, "LAS PARTES" SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCIÓN DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES DE LA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, RENUNCIANDO AL FUERO DE SU DOMICILIO O CUALQUIER OTRO QUE EN LO FUTURO PUDIERE INVOCAR, DESIGNANDO LOS DOMICILIOS SEÑALADOS EN ESTE INSTRUMENTO.



"LOMAS DE MENDOZA"

"EL VENDEDOR"
INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE
LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

LIC. FRANCISCO JAVIER SHIELDS GALINDO
APODERADO LEGAL Y ENCARGADO
DEL DESPACHO DE LA DELEGACION
DE INDIVI ENSENADA

"EL COMPRADOR"

[Redacted area]

TESTIGOS:

[Redacted area]