

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACION AL QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA, EL “CONTRATO” O “CONTRATO DE COMPRAVENTA”, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE - - , REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SR. - - A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA, LA “VENDEDORA” Y POR LA OTRA, POR SU PROPIO DERECHO - - A QUIEN(ES) EN LO SUCESIVO SE LE (S) DENOMINARA EL “COMPRADOR”, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara la VENDEDORA a través de su representante legal que:

a) Es una sociedad mercantil legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República Mexicana, según consta en la escritura pública número - - de fecha - - pasada ante la fe del Lic. - -, titular de la Notaría Pública No. - - de la Ciudad de - -, cuyo Primer Testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de - -, bajo el folio mercantil número - - y que su Registro Federal de Contribuyentes es - -.

b) Su objeto social es, entre otros, la construcción, promoción y compraventa de toda clase de inmuebles destinados a casa habitación, la planeación y ejecución de toda clase de desarrollos inmobiliarios destinados a casa habitación y la celebración de toda clase de contratos relacionados con su objeto social.

c) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada en los términos y condiciones del presente Contrato según lo acredita con la escritura pública número - - de fecha - - de - - de - -, otorgada ante la fe del Lic. - -, titular de la Notaría Pública número - - de - -, e inscrita en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de - -, con fecha - - de - - de - - bajo el folio mercantil número - -, facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

d) Es legítima propietaria del terreno y construcciones existentes sobre el mismo, ubicado en - - de esta ciudad, según consta en la escritura pública número - - de fecha - - pasada ante la fe del Lic. - -, titular de la Notaría Pública número - - de la Ciudad de - -, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Publico de la Propiedad de la Ciudad de - - bajo el folio real número- - y que a la fecha de firma del presente instrumento dicho inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y servicios públicos (en lo sucesivo denominado como la “CASA HABITACION”).

e) En caso de casa: Que la CASA HABITACION que está construida sobre el lote de terreno número - - de la manzana - - de - - cuenta con una superficie total de - - metros cuadrados.

e) En caso de casa o departamento bajo el régimen de propiedad en condominio: Que la CASA HABITACION que está construida sobre el lote de terreno número - de la manzana

- - de - - con número - -, del edificio - - con una superficie total de - - metros cuadrados, se encuentra bajo el régimen de propiedad en condominio según lo acredita con el acta constitutiva del régimen de propiedad en condominio- - -, registrada ante el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de - -, donde se señalan las correspondientes áreas de uso común o porcentaje indiviso, así como - - lugar(es) de estacionamiento ubicado(s) en - - con las siguientes medidas y colindancias: - -..

En ambos casos: cuyas medidas, colindancias, especificaciones, características técnicas, de materiales, de la estructura, de las instalaciones y de los acabados se encuentran especificadas en el Anexo "A" del presente Contrato, el cual firmado por las partes forma parte integrante del mismo.

f) Que de conformidad con las licencias, autorizaciones y permisos respectivos emitidos por autoridad competente, la CASA HABITACION cuenta con la infraestructura para el adecuado funcionamiento de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable, drenaje y alcantarillado, y demás obras de equipamiento urbano, así como las especificaciones de seguridad y clase de materiales utilizados en la construcción de la misma.

g) La CASA HABITACION cuenta con autorización de uso de suelo destinado para casa habitación, de conformidad con la licencia de uso de suelo expedida por - -, de fecha - - de - - de 200- -.

h) En su caso, la CASA HABITACION reporta ciertos gravámenes en virtud del crédito que obtuvo la VENDEDORA como acreditada, gravámenes de los cuales quedará liberada la CASA HABITACION a más tardar en la fecha de firma de la escritura pública de compraventa correspondiente.

II.- Declara el COMPRADOR que:

a) Es una persona física de nacionalidad mexicana, lo que acredita con - - (en su caso, ser originario de - - y tener la capacidad jurídica para celebrar el presente Contrato, lo cual acredita con - - (documento migratorio correspondiente) y tener - - años de edad.

b) Su Registro Federal de Contribuyentes es - -.

c) Conoce la CASA HABITACION y manifiesta que tiene a su disposición los documentos, y demás requisitos que se señalan en el artículo 73 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

d) Conoce la CASA HABITACION y los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones (o, en su caso dictamen de las condiciones estructurales del inmueble).

III.- Declaran las Partes que:

Unica. Es su espontánea voluntad celebrar el presente Contrato al tenor de las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- En virtud de este acuerdo de voluntades, la VENDEDORA vende al COMPRADOR, quien adquiere para sí, la CASA HABITACION especificada en los incisos I. d) y I. e) anteriores. La CASA HABITACION tiene las mismas características técnicas y de estructura especificadas en el Anexo "A" del presente instrumento, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo.

SEGUNDA.- Las partes convienen que el precio total de esta compraventa será la cantidad de \$- - M.N. (- - 00/100 Moneda Nacional) o, en su caso, la cantidad que resulte de multiplicar - - veces el Salario Mínimo Mensual para el Distrito Federal ("SMMDF"), referido a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa ante el notario público correspondiente, precio total que el COMPRADOR se obliga a pagar a la VENDEDORA de la siguiente forma:

El precio de compraventa podrá ser establecido en Salarios Mínimos, Unidades de Inversión, Dólares de los Estados Unidos de América o cualquier otro índice, caso en el cual se deberá establecer la fecha y forma de determinación del mismo.

A) La cantidad de \$- - M.N. (- - 00/100 Moneda Nacional) (en su caso, se podrá establecer un porcentaje del precio total de compraventa) a la firma del presente Contrato como anticipo de la compraventa, cantidad que la VENDEDORA en este acto recibe a su entera satisfacción, otorgando al COMPRADOR el recibo más amplio que en derecho proceda.

B) En la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, la cantidad de \$- - M.N. (- - 00/100 Moneda Nacional) (en su caso, se podrá establecer un porcentaje del precio total de compraventa).

Por acuerdo expreso de las partes, la falta de pago de una o más de las amortizaciones pactadas en esta Cláusula, imputable a cualquier institución acreditante, será causa de terminación del presente Contrato sin necesidad de resolución judicial y sin responsabilidad alguna para cualquiera de las partes, restituyéndose las partes las prestaciones que se hubieren hecho conforme al presente Contrato y volviendo las cosas al estado que tenían antes de la celebración del mismo. Las cantidades que resultaran a favor del COMPRADOR, deberán ser devueltas por la VENDEDORA dentro de los - - días siguientes a la fecha de terminación del presente Contrato de Compraventa. En caso de que dichas cantidades no fueren restituidas dentro del plazo establecido, la VENDEDORA deberá pagar al COMPRADOR un interés equivalente al - -% (- - por ciento) por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

En caso de que el incumplimiento establecido en el párrafo anterior fuera imputable al COMPRADOR, el presente Contrato será rescindido sin necesidad de resolución judicial, restituyéndose las partes las prestaciones que se hubieren hecho conforme al presente Contrato y volviendo las cosas al estado que tenían antes de la celebración del mismo. Además de la rescisión el COMPRADOR pagará a la VENDEDORA la pena convencional establecida en la Cláusula NOVENA del Contrato de Compraventa. Las cantidades que resultaran a favor del COMPRADOR, deberán ser devueltas por la VENDEDORA dentro

de los - - días siguientes a la fecha de rescisión del presente Contrato de Compraventa. En caso de que dichas cantidades no fueren restituidas dentro del plazo establecido, la VENDEDORA deberá pagar al COMPRADOR un interés equivalente al - -% (- - por ciento) por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

Sin perjuicio de lo anterior, las partes podrán acordar que el COMPRADOR realice el pago del precio de compraventa de contado, supuesto en el cual el Contrato de Compraventa permanecerá en plena fuerza y efectos.

En caso de que con posterioridad a la firma del presente instrumento, existiera algún acuerdo de ambas partes por cualquier excedencia en las dimensiones de terreno y un consiguiente ajuste al precio de compraventa, los términos y condiciones de dicho acuerdo serán consignados en la escritura pública de compraventa.

TERCERA.- La VENDEDORA en este acto se obliga a entregar al COMPRADOR toda la información de la CASA HABITACION que se requiera con el fin de que el COMPRADOR cumpla con los requisitos que cualquier institución acreditante establezca para el otorgamiento de crédito, en su caso.

CUARTA.- Las partes acuerdan que dentro de los - - días naturales siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Compraventa, concurrirán ante el notario público que en su momento sea designado por el COMPRADOR o una institución acreditante, en su caso, con el fin de otorgar y formalizar la escritura pública de compraventa, acto en el cual la VENDEDORA entregará al COMPRADOR, en su caso, una carta responsiva de seguridad estructural y póliza de garantía o póliza de seguro, mismas que deberán cumplir por lo menos con las disposiciones aplicables de la Ley Federal de Protección al Consumidor, en la forma que se agrega al presente Contrato como Anexo "B", el cual firmado por las partes forma parte integrante del mismo, para la reparación de fallas técnicas y/o vicios ocultos, así como todos aquellos documentos relativos a la CASA HABITACION que sea requerido a entregar de conformidad con la legislación aplicable. Las partes acuerdan que, el costo del avalúo inmobiliario así como los honorarios, impuestos, derechos y comisiones o gastos aplicables por apertura de crédito, en su caso, que se causen con motivo de dicho acto correrán a cargo del COMPRADOR, con excepción del Impuesto Sobre la Renta que por ley corresponde pagar a la VENDEDORA, quien a partir de dicha formalización se obliga ante el COMPRADOR a responder por el saneamiento para el caso de evicción.

QUINTA.- La VENDEDORA se obliga a entregar al COMPRADOR la posesión material de la CASA HABITACION dentro de los - - días naturales siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. Asimismo, el COMPRADOR contará con - - hábiles anteriores a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, para realizar una revisión y aceptación de las condiciones, acabados, servicios y demás características pactadas por las partes en el Anexo "A" del presente instrumento.

En caso de que el COMPRADOR se percate en cualquier tiempo de la existencia de diferencias, ya sean subsanables o no, entre las características del Anexo "A" y la CASA HABITACION, deberá notificar dicha situación oportunamente a la VENDEDORA por

escrito de conformidad con la Cláusula DECIMA. El COMPRADOR deberá especificar las diferencias que requieren ser subsanadas, en su caso, o aquéllas no subsanables. La VENDEDORA se obliga a efectuar las adecuaciones o reparaciones necesarias en un plazo que no excederá de - - días a partir de la recepción de dicha notificación, salvo por caso fortuito o fuerza mayor, supuesto en el cual las reparaciones o adecuaciones deberán realizarse una vez que dicho caso fortuito o fuerza mayor hayan desaparecido.

En caso de que la VENDEDORA no realice las adecuaciones o reparaciones necesarias dentro del plazo establecido en el párrafo anterior, el COMPRADOR podrá contratar a terceros para dichos fines. Las cantidades derivadas de dichos servicios deberán ser pagadas por la VENDEDORA dentro de los - - (- -) días siguientes a la entrega por parte del COMPRADOR de los comprobantes correspondientes expedidos por los prestadores de servicios.

En caso de que las diferencias entre las características del Anexo "A" y la CASA HABITACION no sean subsanables, el presente Contrato será rescindido sin necesidad de resolución judicial, volviendo las cosas al estado que se encontraban antes de su celebración, debiendo la VENDEDORA pagar al COMPRADOR la pena convencional establecida en la Cláusula NOVENA del presente Contrato y restituir cualesquier cantidades que le hubieren sido entregadas, dentro del plazo de - - días siguientes a la fecha de rescisión. En caso de que no se restituyeren las cantidades dentro del plazo establecido, la VENDEDORA deberá pagar un interés del equivalente al - -% por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

SEXTA.- Las partes expresamente convienen que el COMPRADOR no está obligado a pagar el precio pactado en caso de que - - (- -) días antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, la VENDEDORA no libere, en su caso, la CASA HABITACION de cualquier gravamen que a la fecha de firma del presente Contrato o en cualquier momento posterior exista sobre éstos o en caso de que la CASA HABITACION no cuente con las características técnicas y de estructura de conformidad con el Anexo "A" del presente Contrato. En los supuestos anteriores, este Contrato será rescindido sin necesidad de resolución judicial, restituyéndose las partes las prestaciones que se hubieren dado conforme al presente Contrato y volviendo las cosas al estado que tenían antes de la celebración del presente Contrato, la VENDEDORA además de la obligación de restituir lo que haya recibido del COMPRADOR, estará obligada a pagarle a éste la pena convencional establecida en la Cláusula NOVENA del presente instrumento.

SEPTIMA.- A fin de preservar el entorno urbanístico y arquitectónico del fraccionamiento donde se encuentre ubicada la CASA HABITACION, en su caso, el COMPRADOR se obliga a obtener de las autoridades correspondientes, las autorizaciones necesarias a efecto de realizar cualquier modificación a la CASA HABITACION. Asimismo, el COMPRADOR se obliga a respetar el uso habitacional de la CASA HABITACION, por lo que le está prohibido instalar en la misma cualquier tipo de comercio. El COMPRADOR, asimismo, está obligado a respetar los colores exteriores establecidos para todas las edificaciones existentes en dicho fraccionamiento.

OCTAVA.- Las partes manifiestan que en la presente compraventa no existe vicio que afecte su voluntad para contratar.

NOVENA.- Las partes acuerdan para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente Contrato, una pena convencional de la cantidad equivalente al - - % del precio total de compraventa establecido en la Cláusula SEGUNDA.

Si el incumplimiento fuera a cargo de la VENDEDORA, además de la pena señalada en el párrafo anterior, la misma deberá restituir al COMPRADOR cualesquier cantidades pagadas por éste, de manera enunciativa, mas no limitativa, el precio de compraventa, pagos por concepto de avalúo, honorarios de notario público, etc., obligándose la VENDEDORA a realizar tal restitución dentro de los - - (- -) días naturales siguientes a la rescisión del Contrato de Compraventa. En caso de que no se restituyeren dichas cantidades dentro del plazo establecido, la VENDEDORA deberá pagar un interés del equivalente al - -% por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

Si el incumplimiento fuera a cargo del COMPRADOR, la VENDEDORA podrá retener la pena convencional, de aquella cantidad entregada por el COMPRADOR. Las cantidades que resultaren excedentes a favor del COMPRADOR, deberán ser devueltas por la VENDEDORA dentro de los - - (- -) días naturales siguientes a la fecha de la rescisión del Contrato de Compraventa. En caso de que no se restituyeren las cantidades excedentes dentro del plazo establecido, la VENDEDORA deberá pagar un interés del equivalente al - -% por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

DECIMA.- Todas las notificaciones, requerimientos, autorizaciones, renunciaciones, avisos y otras comunicaciones que deban darse conforme a este Contrato, deberán hacerse por escrito y deberán considerarse como debidamente entregadas si se encuentran firmadas por el respectivo representante legal o persona que la envía y entregadas con acuse de recibo al destinatario a:

La VENDEDORA:

Domicilio: - -

(Calle, número exterior, número interior, Colonia, Estado, Delegación o Municipio, C.P.)

Facsímil No. - -

Atención: - -

El COMPRADOR:

Domicilio: - -

(Calle, número exterior, número interior, Colonia, Estado, Delegación o Municipio, C.P.)

Facsímil No. - -

Atención: - -

DECIMA PRIMERA.- La Procuraduría Federal del Consumidor (“PROFECO”) es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de - -,

renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

DECIMA SEGUNDA.- El modelo del presente Contrato de Adhesión fue publicado por PROFECO en el Diario Oficial de la Federación el día - - de - - de - - y su adopción por parte de la Vendedora fue registrada en el Registro Público de Contratos de Adhesión de PROFECO bajo el número - -, de fecha - - de - - de - -. Cualquier variación del presente Contrato en perjuicio del COMPRADOR como consumidor, frente al contrato de adhesión publicado por y registrado ante PROFECO, se tendrá por no puesta.

Leído que fue por las partes el contenido del presente Contrato y sabedoras de su alcance legal, lo firman por duplicado en la Ciudad de -- a los -- días de mes de -- del dos mil--.

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

ANEXO “A”

CARACTERISTICAS TECNICAS, CARACTERISTICAS DE MATERIALES DE LA ESTRUCTURA, CARACTERISTICAS DE LAS INSTALACIONES Y CARACTERISTICAS ACABADOS DE LA CASA HABITACION

ANEXO “B”
FORMATO DE CARTA RESPONSIVA Y POLIZA DE GARANTIA O POLIZA DE
SEGURO DE LA CASA HABITACION