

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN QUE CELEBRA

REPRESENTADO POR _____, QUE EN EL
TRANSCURSO SERÁ DENOMINADO “EL VENDEDOR” Y _____, QUE EN LO SUCESIVO SERÁ
LLAMADO “EL COMPRADOR”, A QUIENES EN CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ “LAS PARTES”; DE
ACUERDO CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

I. Declara “EL VENDEDOR”:

- a. Que es una sociedad mercantil constituida en escritura pública número _____ de fecha _____, otorgada ante el Notario Público número _____ de _____, Lic. _____, inscrita en el Folio Mercantil _____ del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, que su domicilio se encuentra ubicado en _____ y su Registro Federal de Contribuyentes es _____.
- b. Que las facultades de su representante legal constan en la escritura pública número _____ de fecha _____ otorgada ante el Notario _____ del _____ Lic. _____ Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en _____.
- c. Que es propietaria del Inmueble materia de este contrato descrito en el “**Anexo A**” que firmado por las partes es integrante de este Contrato, como aparece en el título de propiedad relacionado en dicho “**Anexo A**”, y que cuenta con los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones (o en su defecto indicar que se cuenta con el dictamen de las condiciones estructurales), así como con las autorizaciones, licencias y permisos expedidos por las autoridades competentes para la construcción, seguridad, uso de suelo, y demás relativas al Inmueble, mismas que han sido exhibidas a “**EL COMPRADOR**” y se encuentran a su disposición en el domicilio de “**EL VENDEDOR**”. De igual forma, el inmueble cuenta con las especificaciones técnicas, de seguridad, materiales utilizados, servicios básicos y demás característica que se indican en el “**Anexo A**”. La propiedad se acredita en términos del Instrumento Notarial, el cual se encuentra a su disposición en el domicilio de “**EL VENDEDOR**”.
- d. Que ese Inmueble tiene la superficie descrita en el citado “**Anexo A**”, cuyo uso de suelo es habitacional.
- e. Que puso a disposición de “**EL COMPRADOR**” la información y documentación relativa a la CASA HABITACIÓN, que se especifica en el **Anexo “B”** del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo.
- f. Que al momento de la escrituración que formalice el contrato de compraventa del inmueble destinado a vivienda, dicho inmueble debe estar libre de todo gravamen que afecte la propiedad de “**EL COMPRADOR**” sobre el mismo

II. Declara “EL COMPRADOR”:

- a. Ser una persona física de nacionalidad _____ (en caso de ser extranjero deberá acreditarse con el documento migratorio correspondiente) como ha quedado escrito, haber nacido en el _____, estado civil _____, de ocupación _____, con domicilio _____, con Registro Federal de Contribuyentes _____ y con capacidad legal y económica para celebrar este contrato.
- b. Conoce la CASA HABITACIÓN y manifiesta que la información y documentación relativa a la misma, que se le proporcionó, es la que se especifica en el Anexo “B” del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo.

III. Declaran “LAS PARTES” que desean celebrar el presente contrato conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. – DE LA COMPRAVENTA. “EL VENDEDOR” vende a “EL COMPRADOR” quien adquiere el Inmueble descrito en el “Anexo A” que tiene las características técnicas de seguridad y de los materiales, así como las características de la estructura, de las instalaciones y acabados especificadas en el citado “Anexo A”.

“LAS PARTES” convienen en que los demás elementos indicados en el “Anexo A” podrán ser entregados por “EL VENDEDOR” a “EL COMPRADOR” en los mismos términos indicados en dicho anexo o con bienes de la misma calidad y especie.

En caso de que EL INMUEBLE cuente con servicios adicionales, los cuales son opcionales, los mismos se especificarán en el “Anexo D”, de este contrato.

SEGUNDA. - PRECIO. El precio total de la operación es de \$ ____ (____ M.N.) que se cubre de la siguiente manera: _____

Por otra parte, “EL VENDEDOR” omitirá llevar a cabo cualquier incremento injustificado a los montos antes señalados, como consecuencia de fenómenos naturales, meteorológicos o contingencias sanitarias.

El precio total establecido no incluye los gastos operativos, ya que son erogaciones distintas del precio de la venta que deba realizar el consumidor, tales como gastos de escrituración, impuestos, avalúo, administración, apertura de crédito y gastos de investigación los cuales serán cubiertos por “EL COMPRADOR”.

Si por cualquier causa, el crédito le es cancelado a “EL COMPRADOR”, el presente contrato se entenderá igualmente cancelado de pleno derecho sin responsabilidad alguna para “EL VENDEDOR” y sin necesidad de resolución judicial previa alguna.

“EL COMPRADOR” está obligado a cubrir los gastos operativos tales como escrituración, impuestos, avalúo, administración, etc.

TERCERA: IMPUESTOS Y DERECHOS. El Inmueble, se encontrará, a la firma de la escritura al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos, cuotas de mantenimiento y demás, así como libre de gravámenes que no afecten la propiedad del mismo y adeudos de cualquiera naturaleza, por ello la transmisión de la propiedad es libre de gravámenes y al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos y servicios.

CUARTA.- CANCELACIÓN. “EL COMPRADOR” cuenta con un plazo de 5 (cinco) días hábiles a partir de la fecha de firma de este instrumento para cancelar fehacientemente y por escrito en el domicilio de “EL VENDEDOR”, o bien, por correo registrado o certificado con acuse de recibo, tomando como fecha de cancelación la de la recepción para su envío, sin responsabilidad alguna de su parte, en cuyo caso “EL VENDEDOR” se obliga a reintegrar todas las cantidades que “EL COMPRADOR” le haya entregado, deduciendo de las mismas, en su caso, el monto de los gastos operativos debidamente comprobables en que haya incurrido “EL VENDEDOR” en un plazo máximo de 15 (quince) días hábiles. En caso de que dichas cantidades no fueren restituidas dentro del plazo establecido, “EL VENDEDOR” deberá pagar a “EL COMPRADOR” a razón del **1.5% (uno punto cinco por ciento)** mensual del monto a devolver, hasta la fecha del pago del mismo. El cómputo de los intereses se calculará sobre los días efectivamente transcurridos de retraso en dicha restitución.

La cancelación de que trata la presente cláusula podrá realizarla “EL COMPRADOR” mediante simple aviso por escrito entregado a “EL VENDEDOR” en los términos previstos en la cláusula Vigésima de este contrato _____ o mediante _____.

QUINTA.- FECHA DE ESCRITURA. “EL VENDEDOR” deberá notificar a “EL COMPRADOR”, con al menos 3 días hábiles de anticipación previos a la fecha en que deberán concurrir “LAS PARTES” ante notario público para el otorgamiento de la escritura pública de la presente compraventa.

El pago de todos los impuestos, derechos, honorarios y gastos que genere la escritura de compraventa serán a cargo de **“EL COMPRADOR”** con excepción del impuesto sobre la renta que debe cubrir **“EL VENDEDOR”**.

En el caso de operaciones con crédito hipotecario, el consumidor puede elegir, a propuesta de **“EL VENDEDOR”**, al notario público siempre y cuando se encuentre registrado en el padrón de notarios de los organismos nacionales de vivienda e instituciones crediticias correspondientes.

En el caso de operaciones sin crédito hipotecario, cualquiera de las partes puede proponer al notario, respetando en todo caso la libertad de elección de **“EL COMPRADOR”** para designar al mismo.

SEXTA.- ENTREGA FÍSICA. La entrega física del Inmueble se efectuará en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la fecha de firma de la escritura pública; siempre y cuando **“EL COMPRADOR”**, haya cubierto el total del precio de la operación.

“EL VENDEDOR” notificará por escrito o por correo electrónico o en el domicilio indicados en la Cláusula Vigésima, a **“EL COMPRADOR”** al menos con 3 (tres) días de anticipación, la fecha para recibir la posesión material del inmueble. En caso de que **“EL COMPRADOR”** no concurra en la fecha fijada para recibir la posesión del inmueble **“EL VENDEDOR”** le concederá hasta 30 días naturales más para su recepción y en caso de nueva inasistencia se levantará acta circunstanciada ante dos testigos que haga constar tal situación, y se entenderá que recibió el inmueble a su entera satisfacción para todos los efectos a que haya lugar; en el entendido de que en este supuesto **“EL VENDEDOR”** no estará obligado a efectuar gastos de mantenimiento, conservación o seguridad del inmueble.

En cualquiera de los casos anteriores la fecha de entrega deberá constar por escrito.

En caso de retraso en la entrega del bien inmueble acordado en el presente contrato, dará lugar a la aplicación de la pena convencional establecida en la Cláusula Décima Cuarta o al reclamo de daños y perjuicios; lo anterior, salvo causas debidamente justificadas e inimputables a **“EL VENDEDOR”** en cuyo caso las partes pudieran pactar una nueva fecha de entrega.

A la entrega del Inmueble las partes realizarán revisión ocular de las condiciones, acabados, servicios y demás características señaladas en el **“Anexo A”**, levantando acta de entrega recepción del Inmueble en los términos del formato que se agrega al presente como **“Anexo C”**.

SÉPTIMA.- FACTIBILIDAD. El Inmueble cuenta con las factibilidades de servicios básicos para su adecuado funcionamiento, así como con la infraestructura necesaria para recibirlos por lo que **“EL COMPRADOR”** contratará con los proveedores la prestación de dichos servicios en tal virtud **“EL VENDEDOR”** no es responsable de que los proveedores externos retrasen la conexión para suministrarlos.

En caso de que el inmueble no cuente con la provisión de las instalaciones y condiciones necesarias para su contratación de los servicios básicos, **“EL COMPRADOR”** podrá optar por no aceptarla o solicitar a **“EL VENDEDOR”** una bonificación del 20%, del precio pagado.

OCTAVA.- DERECHOS E IMPUESTOS. Al otorgamiento de la escritura de compraventa ante notario el Inmueble deberá estar al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos, cuotas de mantenimiento y demás, así como libre de gravámenes y adeudos de cualesquier naturaleza, por ello la transmisión de la propiedad será libre de gravámenes a cargo de **“EL VENDEDOR”** y al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos y gastos en general.

NOVENA. – GARANTÍAS. **“EL VENDEDOR”** otorga a **“EL COMPRADOR”** en cumplimiento al artículo 73 Quater de la Ley Federal de Protección al Consumidor una Póliza de Garantía sobre el Inmueble objeto de este contrato, con una vigencia de ___ años para cuestiones estructurales (la cual no podrá ser menor a cinco años), de ___ años para impermeabilización (la cual no podrá ser menor a tres años), y para los demás elementos por vicios ocultos ___ año (s) (la cual no podrá ser menor a un año), dichos plazos se contarán a partir de la recepción del Inmueble, la cual cubre sin costo alguno para **“EL COMPRADOR”** cualesquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas que presente el Inmueble.

El tiempo que duren las reparaciones efectuadas al Inmueble al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que el Inmueble haya sido reparado se iniciará la garantía respecto de las reparaciones realizadas, así como con relación a las piezas o bienes que hubieren sido repuestos y continuará respecto al resto del Inmueble.

Las garantías indicadas no serán aplicables en caso de que “EL COMPRADOR” realice ampliaciones o modificaciones al inmueble en condiciones que comprometan la estructura del mismo.

El proceso para hacer efectivas las garantías otorgadas a “EL COMPRADOR” será el siguiente:

- 1.- “EL COMPRADOR” deberá levantar el reporte en el Centro de Atención a Clientes de “EL VENDEDOR”, ubicado en: _____, especificando los elementos de la vivienda sobre los que se pretende hacer válida su garantía.
- 2.- De encontrarse vigentes las garantías, “EL VENDEDOR” le informará a “EL COMPRADOR” el día y hora programado para llevar a cabo la inspección física en las áreas específicas de la vivienda que fueron materia del reporte, y de ser procedente su atención, le indicará el día y hora para la realización de los trabajos correctivos correspondientes, mismos que se ejecutarán sin ningún costo para “EL COMPRADOR”.
- 3.- El día programado para la realización de los trabajos, “EL COMPRADOR” deberá permitir el acceso al personal que “EL VENDEDOR” haya destinado para efectuar los mismos. Una vez efectuados los trabajos correctivos se dará por concluido el reporte, mediante firma de conformidad de “EL COMPRADOR”, o haciendo constar las razones por las cuales no firma de conformidad.

El tiempo que duren las reparaciones efectuadas al Inmueble al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que el Inmueble haya sido reparado se iniciará la garantía respecto de las reparaciones realizadas, así como con relación a las piezas o bienes que hubieren sido repuestos y continuará respecto al resto del Inmueble.

DÉCIMA.- INFORMACION DEL INMUEBLE. “EL VENDEDOR” puso a disposición de “EL COMPRADOR” la información y documentación relativa al Inmueble que se especifica en el “Anexo B” que firmado por “LAS PARTES” forma parte integrante de este contrato.

DÉCIMA PRIMERA.- SANEAMIENTO. “EL VENDEDOR” se obliga al saneamiento para el caso de evicción.

DÉCIMA SEGUNDA.- INCUMPLIMIENTO Y PENA CONVENCIONAL. Las partes acuerdan que, en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente contrato, dará lugar a la rescisión del mismo, la cual podrá ser declarada por la parte afectada por el incumplimiento, sin necesidad de declaración judicial previa alguna, bastando el simple aviso que por escrito le sea entregado a la otra parte. La parte cuyo incumplimiento haya dado lugar a la rescisión de este contrato, se obliga a pagar por concepto de pena convencional, el equivalente al **1.5% (uno punto cinco por ciento)** del precio pactado en la cláusula Segunda del presente contrato.

DÉCIMA TERCERA.- GARANTÍA CUANDO PERSISTEN LOS DEFECTOS. En caso de que “EL COMPRADOR” haya hecho valer la garantía establecida en la cláusula novena del presente contrato, y no obstante, persistan los defectos o fallas imputables a “EL VENDEDOR”, ésta se obliga de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato, así como a otorgarle a “EL COMPRADOR”, en el caso de defectos o fallas leves, una bonificación del 5% (cinco por ciento) sobre el valor de la reparación; en caso de defectos o fallas graves, “EL VENDEDOR” realizará una bonificación del 20% (veinte por ciento) del precio del bien establecido en la cláusula segunda del presente contrato.

Son defectos o fallas graves, aquellos que afecten la estructura o las instalaciones del Inmueble y comprometan el uso pleno o la seguridad del Inmueble, o bien, impidan que “EL COMPRADOR” la use, goce y disfrute conforme al uso habitacional al que está destinada y se entenderá por defectos o fallas leves, todos aquellos que no sean graves. En caso de controversia para determinar si las fallas son leves o graves, se deberá atender al dictamen

emitido por perito en la materia de conformidad con el artículo 107 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, por lo que el proveedor y consumidor podrán designar a sus respectivos peritos y en caso de discrepancia en los peritajes, la Procuraduría Federal del Consumidor designará un perito tercero en discordia. Los gastos de dichos peritajes correrán a cargo de la parte que los hubiera solicitado y, en el caso de un tercero en discordia, sus honorarios serán cubiertos por ambas partes, para efecto de lo cual, **“EL COMPRADOR”** debe permitir en todo caso, el acceso correspondiente al inmueble, tanto para efecto de las reparaciones previstas la cláusula Novena, como para efectos de la realización del peritaje correspondiente.

En caso de que los defectos o fallas graves sean determinados por **“EL VENDEDOR”** de imposible reparación, **“EL VENDEDOR”** podrá optar desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir el Inmueble y asumirá todos los gastos relacionados con la misma, sin que haya lugar a la bonificación establecida en el primer párrafo de la presente cláusula. En caso de que en cumplimiento de la garantía **“EL VENDEDOR”** decida repararlas y no lo haga, quedará sujeto a la bonificación y a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Para el supuesto de que, aún después del ejercicio de la garantía y bonificación antes señaladas, **“EL VENDEDOR”** no haya corregido los defectos o fallas graves, **“EL COMPRADOR”** podrá optar por cualquiera de las dos acciones que se señalan a continuación:

- A) Solicitar la sustitución del Inmueble, en cuyo caso **“EL VENDEDOR”** asumirá todos los gastos relacionados con la misma, o
- B) Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso **“EL VENDEDOR”** tendrá la obligación de reintegrarle el monto pagado, así como los intereses que correspondan, conforme lo previsto en el segundo párrafo del artículo 91 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

DÉCIMA CUARTA.- CUENTAS POR COBRAR. Todas las cantidades que **“EL VENDEDOR”** tenga derecho a recibir de **“EL COMPRADOR”**, en los términos del presente Contrato incluyendo intereses y las penas convencionales se denominarán como las **“CUENTAS POR COBRAR”**.

“EL VENDEDOR” avisará a **“EL COMPRADOR”**, en caso de que se cedan las **“CUENTAS POR COBRAR”** a un tercero, en términos del artículo 2038 del Código Civil para el Distrito Federal o sus correlativos de los Códigos de los Estados de la República, al fideicomiso o institución financiera que decida **“EL VENDEDOR”**.

DÉCIMA QUINTA. – OBLIGACIONES DE “EL VENDEDOR”. Para el cumplimiento del presente Contrato, **“EL VENDEDOR”** se obliga a que:

- a) El inmueble objeto del presente Contrato tenga las características técnicas de seguridad y de la estructura, así como los materiales, instalaciones y acabados especificadas en el citado **“Anexo A”**.
- b) El Inmueble a la fecha de firma de la escritura se encontrará al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos, cuotas de mantenimiento y demás, así como libre de gravámenes y adeudos de cualesquier naturaleza.
- c) Entregar a **“EL COMPRADOR”** el inmueble en los términos establecidos en la Cláusula Sexta del presente Contrato.
- d) Otorga a **“EL COMPRADOR”** una Póliza de Garantía en los términos establecido en la Cláusula Novena del presente Contrato.
- e) Poner a disposición de **“EL COMPRADOR”** de manera física o digital o informar en qué portal de internet puede consultar, la información y documentación relativa al Inmueble especificada en el **“Anexo B”**.
- f) Informar a **“EL COMPRADOR”** si el Inmueble materia del presente Contrato se encuentra sujeto a un régimen de propiedad específico.
- g) Hacer del conocimiento de **“EL COMPRADOR”** las cuotas de mantenimiento fijadas para la

conservación y funcionamiento del Conjunto Habitacional al que pertenece, señaladas en la Cláusula Décima Séptima del presente Contrato.

h) Así como cumplir con todo aquello a que se encuentre obligado en los términos del presente Contrato.

DÉCIMA SEXTA. - OBLIGACIONES DEL COMPRADOR. Para el cumplimiento del presente Contrato “**EL COMPRADOR**” se obliga a:

- a) Recibir de “**EL VENDEDOR**” el inmueble en los términos establecidos en la Cláusula Cuarta del presente Contrato.
- b) Llevar a cabo el pago total de la operación convenida en los términos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato.
- c) Verificar que el inmueble tenga las características técnicas de seguridad y de la estructura, así como los materiales, instalaciones y acabados especificadas en el citado “**Anexo A**”.
- d) Hacer efectiva la póliza de garantía otorgada por “**EL VENDEDOR**” en los términos establecidos en la Cláusula Novena del presente Contrato.
- e) Revisar la información y documentación que le ponga a su disposición “**EL VENDEDOR**”, ya sea de manera física, digital o por medio de la consulta del portal de internet, relativa al Inmueble especificada en el “**Anexo B**”.
- f) Preservar el entorno urbanístico y arquitectónico del Conjunto Habitacional donde se encuentra el Inmueble objeto de este contrato, para lo cual (i) se abstendrá de construir o edificar obra alguna distinta de la que autorice la licencia de construcción otorgada para dicho Conjunto Habitacional, respetando el uso del Inmueble, así como (ii) respetar y conservar el diseño y plan maestro del Conjunto Habitacional.
- g) Observar por sí, por sus familiares y visitantes el Reglamento del Régimen de Propiedad en Condominio a que está sujeto el Inmueble materia de esta operación.
- h) Cubrir las cuotas de mantenimiento que se fijen para la conservación y funcionamiento del Conjunto Habitacional al que pertenece, de acuerdo al indiviso que le corresponde referido en el citado “**Anexo A**”.
- i) Así como cumplir con todo aquello a que se encuentre obligado en los términos del presente Contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. – FONDO DE RESERVA Y MANTENIMIENTO. Si el Inmueble objeto del presente contrato estuviera sujeto a un régimen de propiedad en condominio “**EL COMPRADOR**” entregará a “**EL VENDEDOR**” a la firma de la escritura pública ante fedatario público para constituir el fondo de reserva para el mantenimiento y conservación del Conjunto Habitacional donde se encuentra el Inmueble la cantidad de \$ _____ (_____ M.N.) la cual resulta de aplicar cualesquiera de las siguientes opciones, de acuerdo a la legislación aplicable:

- a) Por metro cuadrado de superficie de construcción,
- b) Por porcentaje de indiviso, o
- c) Por cuota fija.

El presente inmueble se encuentra sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio tal como se especifica en la Escritura Pública No _____ pasada ante la fe del Notario _____ con folio _____ la cual puede verificar y se encuentra a su disposición en el domicilio de “**EL VENDEDOR**”.

DÉCIMA OCTAVA. – FALLECIMIENTO DE “EL COMPRADOR”. En caso de fallecimiento de “**EL COMPRADOR**”, el presente contrato subsistirá en todos sus efectos y alcances, transmitiéndose los derechos y obligaciones de “**EL COMPRADOR**” a sus sucesores, en los términos que prevea la legislación civil del Estado de

_____. Salvo que manifiesten a “EL VENDEDOR” no desear continuar con la compraventa, en tal caso, se procederá en los términos que prevea la Legislación vigente del Estado ____ y en su caso, devolución de los pagos previamente realizados conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima Segunda.

DÉCIMA NOVENA. – AVISO DE PRIVACIDAD. Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás legislación aplicable, “EL COMPRADOR” manifiesta que el Aviso de Privacidad de “EL VENDEDOR” le fue dado a conocer por su representante, mismo que manifiesta haber leído, entendido y acordado los términos expuestos en el mismo, por lo que otorga su consentimiento respecto del tratamiento de sus datos personales. En el caso de que los datos personales recopilados incluyan datos patrimoniales o financieros, mediante la firma del contrato correspondiente, sea en formato impreso, o utilizando medios electrónicos y sus correspondientes procesos para la formación del consentimiento, “EL VENDEDOR” otorga su consentimiento para que **ya sea el mismo o alguna de sus filiales** o sus Encargados realicen transferencias y/o remisiones de datos personales a terceros, como por ejemplo de manera enunciativa, más no limitativa, la Comisión Federal de Electricidad u otros prestadores de servicios, en términos del propio Aviso de Privacidad.

“EL CONSUMIDOR” si () no () acepta que “EL VENDEDOR” ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada por él con motivo del presente Contrato y si () no () acepta que “EL VENDEDOR” le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

Firma o rúbrica de “EL CONSUMIDOR”

En este acto se hace del conocimiento de “EL COMPRADOR”, que existe el Registro Público de Consumidores, tal como lo establece el artículo 18 de la LFPC, haciendo de su conocimiento que dicho registro es gratuito, por lo que usted puede determinar si es su deseo o no comunicar a la Procuraduría Federal del Consumidor su solicitud de inscripción a dicho registro.

VIGÉSIMA. – NOTIFICACIONES. Las notificaciones y avisos que las partes deban darse con relación a este contrato se harán por escrito y deberán ser enviadas.

“EL VENDEDOR”: -:

Calle: _____ No. ____, Col.: _____
Delegación: ____ CP.;

“EL COMPRADOR”:_

Calle: __No. ____, Col.: _____
Delegación: ____ C. P.; Teléfono: _____
Correo electrónico: _____

Todo aviso, comunicación o notificación realizada en cualquiera de los medios antes señalados, se tendrá por totalmente válida hasta en tanto las partes no hagan una nueva designación de algún otro medio o domicilio para tales efectos.

“LAS PARTES” se obligan a notificar por escrito a la otra cualquier cambio en el domicilio, teléfono o correo electrónico que se indican anteriormente, conviniendo desde este momento que será al domicilio que mantengan vigente en los términos antes indicados el correspondiente para tener como válida cualquier notificación y/o aviso que deban darse de conformidad con lo estipulado en este Contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA. – REGISTRO. La Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite para 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.

El modelo de contrato de adhesión que se utiliza para documentar la presente operación se encuentra aprobado y registrado por la Procuraduría Federal del Consumidor bajo el número <<NÚMERO DE REGISTRO>> de fecha <<FECHA DE REGISTRO>>. Asimismo, el contenido de este contrato se incorporará en escritura pública sin importar el orden y forma en que se citen y esto no se considerará como incumplimiento a la Ley, ni modificación al modelo de contrato registrado ante PROFECO. Cualquier variación del contenido del presente contrato en perjuicio de “EL COMPRADOR” se tendrá por no puesta.

VIGÉSIMA SEGUNDA. – PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES. Las acciones civiles derivadas de responsabilidad civil, vicios ocultos y en su caso evicción, se resolverán y determinarán con base en las disposiciones legales vigentes del Código Civil del Estado de _____, el cual, entre otras cosas, dispone que prescriben en _____ años las acciones derivadas de responsabilidad civil (artículo _____); que prescriben en _____ años las derivadas en caso de evicción (artículo _____); y en _____ años, las derivadas de vicios ocultos (artículo _____); quedando expresamente establecido que “EL COMPRADOR” tendrá derecho a ejercitar tales acciones dentro de dichos plazos de prescripción.

VIGÉSIMA TERCERA. – PLAZO PARA EJERCER LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD CIVIL. En caso de que el incumplimiento de una de las partes al presente contrato, le ocasione a su contraparte daños y perjuicios, la segunda, podrá ejercer ante las autoridades jurisdiccionales indicadas en la Cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA, la acción de responsabilidad civil en el plazo de <<PLAZO EN EL CUAL PRESCRIBE LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD CIVIL>>, de conformidad con <<DISPOSICIONES JURÍDICAS Y LEGISLACIÓN APLICABLE>>.

Este contrato se da y firma en la Ciudad de _____ a los _____ días del mes de _____ del año _____.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

(Nombre y firma)
(Representante)

(Nombre y firma)

Asimismo, la Procuraduría Federal del Consumidor pone a su disposición el (REPEP) Registro Público para Evitar Publicidad, como mecanismo para la protección de los derechos de los consumidores a no ser molestados con publicidad no deseada y para que su información no sea utilizada con fines mercadotécnicos o publicitarios, mediante llamadas telefónicas y mensajes de texto.

La inscripción es gratuita y la puede realizar vía telefónica llamando desde el número que desea inscribir al 96 28 00 00 para las áreas metropolitanas de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey o al 800 96 28 000 para el resto de la República o por Internet en la página: REPEP las 24 horas del día, los 365 días del año.

“Anexo A” CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

El Inmueble objeto de la operación a que se refiere esta compraventa es: (especificar prototipo, ubicación dentro del Conjunto Habitacional, entregar plano de ubicación y estacionamiento en su caso) _____ construido en el lote _____ de la manzana _____ del condominio _____ del Conjunto Habitacional _____ que pertenece al Municipio de _____ en el Estado de _____:

Superficie de terreno _____ m2 con las siguientes medidas y colindancias: Norte: _____

Sur: _____ Oriente: _____ Poniente: _____

Superficie de construcción: _____ Indiviso en caso de condominio: _____

Título de Propiedad: _____ Escritura _____

de fecha _____ del

Notario _____ de _____ inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de _____ en el Folio real _____.

Instalaciones para Servicios Básicos: Agua Potable _____ Drenaje _____ Luz _____ Sistema para calentar agua y cocinar alimentos (gas L.P./ gas natural / eléctrico / otros combustibles) _____

“EL COMPRADOR”, está obligado a pagar la cuota de mantenimiento, la cual será de la cantidad mensual de \$ _____

ÁREAS DE USO COMÚN: Estacionamiento _____ Áreas Verdes _____

Amenidades: _____.

EQUIPAMIENTO URBANO: Parque _____ Estancias _____ Escuela _____ Otro _____

SISTEMAS DE TRANSPORTE PARA LLEGAR AL INMUEBLE: (SI) (NO)

Público Urbano (SI) (NO)

¿Cuáles?: _____

Especificaciones técnicas, de seguridad y de los materiales, así como de las características de la estructura, instalaciones, instalaciones especiales (discapitados y/o ecotecnologías cuando aplique) y de los acabados (deberá incluir los correspondientes al prototipo adquirido y en caso de que ofrezca algunas adiciones o mejoras especificarlas):

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

(Nombre y firma)
(Representante)

(Nombre y firma)

“Anexo B”

INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE QUE SE PONE A DISPOSICIÓN DE “EL COMPRADOR”, YA SEA DE MANERA FÍSICA O DIGITAL

	SI	NO
¿Le exhibieron el proyecto ejecutivo de construcción completo? (planos del terreno, planos de terracerías o topografías, planos de ubicación y localización, planos de fachadas, cortes y alzados, planos de detalles arquitectónicos, planos de cimentación, columnas, trabes y lozas; planos de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, planos de acabados, planos de urbanización, planta de conjunto como: zonas exteriores, aceras, jardines y sus instalaciones; descripción del sistema constructivo y acabados con los que se entregará la vivienda).		
¿Le exhibieron el documento que acredite la propiedad del Inmueble?		
¿Le exhibieron la maqueta?		
¿Le informaron sobre la existencia de gravámenes que afecten la propiedad del Inmueble?		
¿Le exhibieron los documentos que acrediten la personalidad de “EL VENDEDOR” y la autorización del proveedor para promover la venta del Inmueble?		
¿Le informaron sobre las condiciones en que se encuentra el pago de contribuciones y servicios públicos del Inmueble?		
¿Le exhibieron las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción del Inmueble?		
¿Le exhibieron los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o un dictamen de las condiciones estructurales del Inmueble aceptado por el Director Responsable de Obra?		
¿Le proporcionaron la información sobre las características del Inmueble?		
¿Le brindaron información adicional sobre los beneficios ofrecidos por “EL VENDEDOR”, en caso de concretar la operación, tales como acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, ¿entre otros?		
¿Le brindaron información sobre las características, uso y mantenimiento de las instalaciones especiales (discapacitados y/o ecotecnologías) de la vivienda / del Conjunto Habitacional? (cuando aplique)		
¿Le informaron respecto de las opciones de pago que puede elegir y sobre el monto total a pagar en cada una de ellas?		
¿En caso de que la operación sea a crédito, le informaron sobre el tipo de crédito de que se trata?		
¿De ser el caso, le informaron de los mecanismos para la modificación o renegociación de las opciones de pago, las condiciones bajo las cuales se realizaría y las implicaciones económicas, tanto para “EL VENDEDOR” como para “EL COMPRADOR”?		
¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, así como las erogaciones distintas del precio de la venta que deba realizar?		
¿Le informaron si sobre el Inmueble existe y se ha constituido garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación?		
¿Le informaron si el modelo de contrato que va a firmar esta previamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor?		
¿Le informaron que el Inmueble cuenta con una póliza de garantía y la forma de hacerla efectiva?		
¿Le informaron que en caso de que usted no esté de acuerdo con el servicio prestado puede presentar su reclamación en el siguiente correo _____ y que debe cumplir con los lineamientos marcados en la garantía emitida a su favor?		
¿Le pusieron a su disposición el proyecto ejecutivo de construcción? (planos de ubicación, localización, planos estructurales, planos de acabados, etc.)		
¿Le pusieron a su disposición el programa interno de protección civil?		
¿Le pusieron a su disposición el equipamiento urbano existente en la localidad?		
¿Le pusieron a su disposición la carta de derechos del consumidor?		

La información y documentación antes descrita la puede verificar y se encuentra a su disposición en el domicilio de “EL VENDEDOR”.

Se le hace del conocimiento de EL COMPRADOR: que contamos con canales de atención de quejas y solicitudes gratuitos y accesibles, para cualquier queja o sugerencia, los cuales pueden hacerlos llegar vía correo electrónico al correo: _____ o vía telefónica al número de atención: _____, con un horario de lunes a viernes de ____:____ y sábados de ____:____. Y el plazo de respuesta es de: _____

IMPORTANTE PARA “EL COMPRADOR”: Antes de que firme como constancia de que tuvo a su disposición la información y documentación relativa al Inmueble, cerciórese de que la misma coincida con la que efectivamente le hayan mostrado y/o proporcionado “EL VENDEDOR”.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

(Nombre y firma)
(Representante)

(Nombre y firma)

“Anexo C”

ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN

En la Ciudad de _____ a _____ de _____ de _____, “EL COMPRADOR” acude a recibir de “EL VENDEDOR” la casa habitación número construida en el lote _____ de la manzana _____ en el Conjunto Habitacional _____ misma que he inspeccionado y constatado y que se revisaron todas las especificaciones estipuladas en el “Anexo A” del presente contrato, mismas que de manera enunciativa más no limitativa se enlistan:

PROTOTIPO DE VIVIENDA

- _____ RECAMARAS
- EXTERIOR** HERRERIA _____ PUERTAS _____
- _____ VENTANAS _____ CERRAJERIA _____
- TIPO DE ACABADO** _____ NATURAL _____ LOSETA _____ VITROPISO _____
- _____ AZULEJOS _____ VIDRIOS _____ ESPECIALES _____
- SALA COMEDOR** _____ APAGADORES _____ SOQUET _____ CONTACTOS LUZ _____
- _____ PUERTA _____ SALIDA DE CABLE _____ VENTANA _____
- ESTANCIA** _____ APAGADORES _____ SOQUET _____ CONTACTOS _____
- _____ VENTANA _____
- COCINA** _____ APAGADORES _____ SOQUET _____ CONTACTOS _____
- _____ FREGADERO _____ LLAVES DE FREGADERO _____
- _____ PUERT A _____
- COCINA INTEGRAL (en su caso).
 - _____ ESTUFA _____ TARJAS _____ MUEBLES _____
 - _____ CAMPANA CON LUZ _____ ACCESORIOS (ESPECIFICAR) _____
- BAÑO** _____ INODORO _____ APAGADORES _____ SOQUET _____
- _____ LAVABO _____ LLAVE DE LAVABO _____
- _____ VENTA NA _____
- _____ PUERTA _____ REGADERA _____ LLAVES DE REGADERA _____
- _____ TOALLERO _____ JABONERA _____ REJILLA EN REGADERA _____
- _____ ACCESORIOS (ESPECIFICAR) _____
- RECAMARAS** _____ APAGADORES _____ SOQUETS _____
- _____ PUERTAS _____ SALIDA DE CABLE _____ CONTACTOS _____
- _____ VENTANA _____
- OTROS:**
 - _____ CALENTADOR
 - _____ ALIMENTACIÓN DE GAS
 - _____ CLOSETS
 - _____ ESPEJOS
 - _____ TINACO/CISTERNA
 - _____ LUGAR DE ESTACIONAMIENTO
 - _____ AREAS COMUNES
 - _____ ENCORTINADOS
 - _____ CANCELERIA
 - _____ HERRERIA
 - _____ LAVADERO
 - _____ PATIO DE SERVICIO

INSTALACIONES ESPECIALES (CUANDO APLIQUE):

- CALENTADOR SOLAR AHORRADORES DE AGUA
- IMPERMEABILIZANTE /AISLAMIENTO TERMICO AIRE ACONDICIONADO EFICIENTE (EN SU CASO) CELDAS FOTOVOLTAICAS
- DISPOSITIVOS BRAILE (EN SU CASO) RAMPAS
- ANCHOS DE PUERTA Y PASILLOS MANIJAS
- OTROS

OBSERVACIONES GENERALES “EL VENDEDOR”

OBSERVACIONES GENERALES “EL COMPRADOR”

La presente acta de entrega-recepción del bien Inmueble se firma al calce. En caso de que el Inmueble presente fallas o defectos, así como observaciones de las partes, “EL VENDEDOR” se obliga a realizar las reparaciones y atender las observaciones dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de entrega de conformidad con lo dispuesto en la cláusula novena del presente contrato.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

(Nombre y firma)
(Representante)

(Nombre y firma)

DOCUMENTO PARA VERIFICAR
CONSULTA SIN EFECTOS OFICIALES

“Anexo D”

PETICION DE ACCESORIOS, MODIFICACIONES Y SERVICIOS ADICIONALES/OPCIONALES, PRECIO Y PLAZO DE ENTREGA:

NO.	ACCESORIOS, MODIFICACIONES Y SERVICIOS ADICIONALES/OPCIONALES	PRECIO
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		

Las solicitudes de accesorios, modificaciones y servicios adicionales con los que cuenta el inmueble acordados por las partes, son los que se detallan en el cuadro que antecede, los cuales “EL VENDEDOR”, deberá realizarlos y entregarlos a “EL COMPRADOR”, al momento de la entrega física del bien inmueble o en fecha

:

NO.	GASTOS OPERATIVOS
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

(Nombre y firma)
(Representante)

(Nombre y firma)

En caso de que “EL COMPRADOR”, elija que no desea continuar con los servicios adicionales descritos en el cuadro que antecede, notificará por escrito o correo electrónico a “EL VENDEDOR”, en cualquier momento la prestación de servicios adicionales, especiales o conexos a la compraventa, sin que ello implique la conclusión del contrato principal.

“Anexo E”

CARTA DE DERECHOS

En este acto se le hace del conocimiento de EL CONSUMIDOR en base a lo que establece Ley Federal de Protección al Consumidor (en adelante LFPC), su Reglamento y la NOM 247-SE-2021, los siguientes derechos:

1. Recibir, respecto de los bienes inmuebles ofertados, información y publicidad veraz, clara y actualizada, sin importar el medio por el que se comunique, incluyendo los medios digitales, de forma tal que le permita al consumidor tomar la mejor decisión de compra conociendo de manera veraz las características del inmueble que está adquiriendo, conforme a lo dispuesto por la LFPC.
2. Conocer la información sobre las características del inmueble, entre éstas: la extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugar de estacionamiento, áreas de uso común, servicios con que cuenta y estado general físico del inmueble.
3. Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.
4. No realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, exceptuando los referentes a anticipos y gastos operativos, en los términos previstos por la LFPC.
5. Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Consumidor, en el que consten los términos y condiciones de la compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, el proveedor tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado al consumidor.
6. Adquirir un inmueble que cuente con las características de seguridad y calidad que estén contenidas en la normatividad aplicable y plasmadas en la información y publicidad que haya recibido.
7. Recibir el bien inmueble en el plazo y condiciones acordados con el proveedor en el contrato de adhesión respectivo.
8. En su caso, ejercer las garantías sobre bienes inmuebles previstas en la LFPC, considerando las especificaciones previstas en el contrato de adhesión respectivo.
9. Recibir la bonificación o compensación correspondiente en términos de la LFPC, en caso de que, una vez ejercida la garantía, persistan defectos o fallas en el inmueble. Asimismo, a que se realicen las reparaciones necesarias en caso de defectos o fallas imputables al proveedor, u optar por la sustitución del inmueble o rescisión del contrato cuando proceda.
10. Contar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias al proveedor, y conocer el domicilio señalado por el proveedor para oír y recibir notificaciones.
11. Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.
12. Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione y consentirlo, en su caso; que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y, conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición.
13. Recibir un trato libre de discriminación, sin que se le pueda negar o condicionar la atención o venta de una vivienda por razones de género, nacionalidad, étnicas, preferencia sexual, religiosas o cualquiera otra particularidad en los términos de la legislación aplicable.
14. Elegir libremente al notario público para realizar el trámite de escrituración.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

(Nombre y firma)
(Representante)

(Nombre y firma)