Contrato de compraventa de vivienda

Contrato de adhesión de compraventa de vivienda, al que, en lo sucesivo, se le denominará el "contrato", que celebran, por una parte, EDIFICACIONES IOGC, S.A. DE C.V., quien comparece al presente acto jurídico ☐por su propio derecho / ☐a través de nombre del apoderado o representante legal, en su carácter de apoderado/representante legal, a quien en lo sucesivo se le denominará, la "parte vendedora", y por la otra, nombre/denominación o razón social de la compradora ☐por su propio derecho/ ☐a través de nombre del apoderado o representante legal, en su carácter de apoderado/representante legal, a quien en lo sucesivo se le denominará la "parte compradora", ambos sujetos contractuales que en su conjunto serán designadas como "las partes".

Declaraciones

I. Declara la parte vendedora que:

a.1. ☐En caso de ser persona física.- Es de nacionalidad nacionalidad y acredita su identidad en términos de credencial para votar, pasaporte, cédula profesional o forma migratoria (extranjero), con número de folio número de folio; documento oficial emitido por autoridad emisora. /

a.2. ☐En caso de ser persona jurídica.- Es una sociedad mercantil nacionalidad, legalmente constituida de conformidad con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el documento público número, otorgado ante la fe del Notario /Corredor Público número de localidad, el Licenciado nombre del Notario /Corredor Público; instrumento que consta inscrito en el Registro Público de Comercio de localidad bajo el folio mercantil folio mercantil y que puede ser consultado por la compradora en domicilio de la vendedora/link del sitio web en el cual está disponible la documentación para consulta de la compradora.

b. ☐En caso de ser persona física representada o jurídica.- Su apoderado/representante legal, cuenta con facultades suficientes para obligarla en los términos y condiciones del presente contrato, lo cual se acredita en términos del instrumento público número, otorgado ante la fe del Notario /Corredor Público número de localidad, el Licenciado nombre del Notario /Corredor Público, mismo que consta inscrito en el Registro Público de Comercio de localidad bajo el folio mercantil folio mercantil; facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna. Tal documentación puede ser consultada por la parte compradora en domicilio de la vendedora/link del sitio web en el cual está disponible la documentación para consulta de la compradora.

c. Su ☐ocupación habitual y periódica / ☐objeto social versa sobre la construcción, promoción, comercialización y compraventa de toda clase de inmuebles destinados a casa habitación y la concertación de contratos relacionados con dichos actos jurídicos.

d. Su domicilio es el ubicado en CALLE JOAQUIN DE LA CANTOYA Y RICO, N°. 525, INT-1, COLONIA JARDINES DE GUADALUPE, C.P. 58140, MORELIA, MICHOACAN, MÉXICO. y su Registro Federal de Contribuyentes es EIO151229US2.

e. Es legítima propietaria del inmueble y construcciones erigidas sobre el mismo, ubicado en Calle o Avenida, número exterior, número interior, Colonia, Entidad Federativa, Código Postal; como se acredita en términos de:

- ☐Escritura pública número, otorgada en fecha día – mes – año, ante la fe del Notario Público número de localidad, el Licenciado nombre del Notario Público y debidamente inscrita el día – mes – año en el Registro Público de la Propiedad de localidad bajo el folio real folio real.

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

- ☐Contrato privado celebrado entre nombre de la vendedora y nombre de la compradora el día – mes – año, ratificado el día – mes – año, ante ☐autoridad administrativa / ☐la fe pública del Notario Público número de localidad, el Licenciado nombre del Notario Público; ratificación debidamente inscrita el día – mes – año en el Registro Público de la Propiedad de localidad bajo el folio real folio real.

Dicha documentación puede ser consultada por la parte compradora en domicilio de la vendedora/link del sitio web en el cual está disponible la documentación para consulta de la compradora.

f. ☐ En caso de que el inmueble referido en el inciso previo esté sujeto al régimen de propiedad en condominio.- El inmueble indicado en el inciso previo, está sujeto al régimen de propiedad en condominio; en términos de la escritura pública número, otorgada en fecha día – mes – año, ante la fe del Notario Público número de localidad, el Licenciado nombre del Notario Público y debidamente inscrita el día – mes – año en el Registro Público de la Propiedad de localidad bajo el folio real folio real; instrumento en el cual están referidas las correspondientes áreas de uso común y porcentaje indiviso y que puede ser consultado en domicilio de la vendedora/link del sitio web en el cual está disponible la documentación para consulta de la compradora.

g.1. De conformidad con la legislación aplicable, cuenta con todas las autorizaciones, licencias y permisos relativos a la construcción del inmueble objeto del contrato, sus especificaciones técnicas, clase de materiales utilizados, seguridad, uso de suelo y servicios básicos; documentación que a continuación se indica: autorizaciones, licencias y permisos relativos a la construcción del inmueble objeto del contrato, sus especificaciones técnicas, clase de materiales utilizados en la construcción, seguridad y uso de suelo, así como el detalle de las autoridades emisoras de los mismos.

Las autorizaciones, licencias y permisos anteriormente referidas, pueden ser consultadas por la parte compradora en: domicilio de la vendedora/link del sitio web en el cual está disponible la documentación para consulta de la compradora.

g.2. ☐ En el caso de inmuebles usados que no cuenten con dicha documentación.- El inmueble es usado y no se cuenta con las autorizaciones, licencias y permisos relativos a la construcción del inmueble objeto del contrato, sus especificaciones técnicas, clase de materiales utilizados, seguridad, uso de suelo y servicios básicos.

h.1. Cuenta con los ☐Planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones /o, en su defecto, con ☐ el dictamen de las condiciones estructurales del inmueble; que la compradora puede consultar en: domicilio de la vendedora/link del sitio web en el cual está disponible la documentación para consulta de la compradora.

h.2. ☐En caso de no contar con dicha documentación.- No cuenta con los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones, ni dictamen de las condiciones estructurales del inmueble, en virtud de que causas por las cuales la vendedora no cuenta con dicha documentación. Sin embargo, contará con ☐los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones / ☐el dictamen de las condiciones estructurales del inmueble, dentro de plazo o fecha en el cual la vendedora tendrá la documentación.

i. Al momento de la escrituración que formalice el contrato de compraventa del inmueble, éste debe estar libre de todo gravamen que afecte la propiedad de la compradora sobre el mismo.

j. Puso a disposición de la parte compradora, la información y documentación especificada en los "Anexos B y C" del presente contrato.

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

II. Declara la parte compradora que:

a.1. ☐ En caso de ser persona física.- Es de nacionalidad nacionalidad; acredita su identidad en términos de credencial para votar, pasaporte, cédula profesional o forma migratoria (extranjero), con número de folio número de folio (documento oficial emitido por emitido por autoridad emisora); tiene edad años; y su estado civil es soltero o casado (indicar régimen conyugal: sociedad conyugal/separación de bienes).

a.2. En caso de ser persona jurídica.- Es una sociedad mercantil nacionalidad, legalmente constituida de conformidad con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el documento público número, otorgado ante la fe del Notario /Corredor Público número de localidad, el Licenciado nombre del Notario /Corredor Público; instrumento que consta inscrito en el Registro Público de Comercio de localidad bajo el folio mercantil folio mercantil.

b. ☐ En caso de ser persona física representada o jurídica.- Su apoderado/representante legal, cuenta con facultades suficientes para obligarla en los términos y condiciones del presente contrato, lo cual se acredita en términos del instrumento público número, otorgado ante la fe del Notario /Corredor Público número de localidad, el Licenciado nombre del Notario /Corredor Público, mismo que consta inscrito en el Registro Público de Comercio de localidad bajo el folio mercantil folio mercantil; facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

c. Su domicilio es el ubicado en Calle o Avenida, número exterior, número interior, Colonia, Entidad Federativa, Código Postal y su Registro Federal de Contribuyentes es Registro Federal de Contribuyentes.

d. Tiene capacidad jurídica y económica para obligarse en los términos del presente contrato.

III. Declaran las partes que:

a. Es su voluntad celebrar el presente contrato.

Cláusulas

Primera. Objeto.- En virtud del presente contrato, la parte vendedora vende a la parte compradora, quien adquiere para sí, la vivienda indicada en la declaración I, inciso e) anterior, la cual tiene las especificaciones de identificación, técnicas, de seguridad, así como, las características, extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugares de estacionamiento, servicios incluyendo los básicos, estado físico general, áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje de indiviso referidos en el "Anexo A" del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo; anexo en el que también se detalla el equipamiento urbano existente en la localidad dónde se encuentra el inmueble, así como los sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él.

Segunda. Precio, forma y método de pago.- Las partes convienen que el precio total de esta compraventa será la cantidad de $ -------- cantidad -------- M.N. (---------- cantidad en letra ---------- con 00/100 Moneda Nacional); precio total que la compradora se obliga a pagar a la vendedora de la siguiente forma:

☐De contado:

- ☐En la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, la cantidad de $-------- cantidad -------- M.N. (---------- cantidad en letra ---------- con 00/100 Moneda Nacional).

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

☐A plazos:

- ☐En caso de anticipo (cantidad de dinero que la compradora paga por adelantado a la vendedora de manera previa a la firma del contrato, a cuenta de la compraventa).- En fecha día – mes – año, la parte compradora pagó a la vendedora la cantidad de $ ––––––– cantidad ––––––– M.N. (––––––––––––– cantidad en letra ––––––––––––––– con 00/100 Moneda Nacional) por concepto de anticipo; pago que resulta un abono al precio total referido previamente.

- ☐En caso de enganche.- La cantidad de $ ––––––– cantidad ––––––– M.N. (––––––––––––– cantidad en letra ––––––––––––––– con 00/100 Moneda Nacional), a la firma del presente contrato como enganche de la compraventa, cantidad que la vendedora en este acto recibe a su entera satisfacción y se aplicará como parte del precio la vivienda, constando el presente contrato como el recibo de dicho pago.

- ☐La cantidad de $ ––––––– cantidad ––––––– M.N. (––––––––––––– cantidad en letra ––––––––––––––– con 00/100 Moneda Nacional), el día de mes de año.

- ☐En la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, la cantidad de $––––––– cantidad ––––––– M.N. (––––––––––––– cantidad en letra ––––––––––––––– con 00/100 Moneda Nacional).

El precio por la compraventa es en Moneda Nacional, en caso de expresarse en moneda extranjera, se estará al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se realice el pago, de conformidad con la legislación aplicable.

Los conceptos de pago a cargo de la compradora, deben ser cubiertos con el método de pago referido a continuación: ––––––––––––––indicar método de pago: efectivo (con indicación del lugar de pago), cheque, pago a una cuenta bancaria (señalar datos bancarios),––––––––––––––

☐En caso de que la compradora pague a través de un crédito.- La compradora pagará a la vendedora a través del ––––––––––––––––––––– indicación del crédito que la compradora reciba e institución acreditante autorizada ––––––––––––––––––––.

Si la compradora demora en el pago del precio, se constituirá en la obligación de pagar a la vendedora el interés moratorio del –% – % mensual/anual sobre el importe pagadero por el tiempo que medie el retraso en el pago; interés que no debe resultar inequitativo, desproporcional, abusivo, ni excesivo. Dicho interés moratorio se calcula de la siguiente manera: ––––––––––––––––parámetro para calcular el interés moratorio ––––––––––––––––––––.

Los pagos que realice la compradora, aún en forma extemporánea y que sean aceptados por la vendedora, liberan a la compradora de las obligaciones inherentes a dichos pagos.

Los importes señalados en esta cláusula, son todas las cantidades a cargo de la compradora por concepto de la compraventa, por lo que, la vendedora se obliga a respetar en todo momento dicho costo.

Tercera. Gastos operativos.- En virtud del presente contrato, la compradora debe pagar los siguientes gastos operativos, distintos del precio de la venta: ––––––––Indicar gastos operativos a pagar por la compradora (tales como ––––––– investigación, apertura de crédito, avalúo, gastos de escrituración, impuestos, administración, entre otros) ––––––––––––––––––––––––.

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

Cuarta. Información para gestionar crédito.- En su caso, la vendedora en este acto se obliga a entregar a la compradora toda la información de la casa habitación que se requiera con el fin de que ésta cumpla con los requisitos que cualquier institución acreditante establezca para el otorgamiento del crédito.

Quinta. Revocación.- La parte compradora cuenta con un plazo de plazo para cancelar días hábiles (plazo que no debe ser menor a 5 días hábiles contados a partir de la firma del contrato) posteriores a la firma del presente contrato para revocar su consentimiento sobre la operación sin responsabilidad alguna de su parte, mediante aviso por escrito, de conformidad con la cláusula décima sexta. Para el caso de que la revocación se realice por correo certificado o registrado o servicio de mensajería, se tomará como fecha de revocación, la de recepción para su envío.

Ante la cancelación de la compraventa, la vendedora se obliga a reintegrar todas las cantidades a la compradora por el mismo medio en el que ésta haya efectuado el pago, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la revocación.

En caso de anticipo, la vendedora lo devolverá a la compradora en el mismo número y monto de las exhibiciones mediante las cuales ésta efectuó dicho pago, salvo pacto en contrario.

En caso de que no se restituyeren las cantidades a la compradora dentro del plazo establecido, la vendedora debe pagarle a su contraparte el interés moratorio del -%- % mensual/anual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso. Dicho interés moratorio se calcula de la siguiente manera: ----------parámetro para calcular el interés moratorio----------.

Sexta. Firma de escritura pública.- Las partes acuerdan que dentro de los número de 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 la compradora, con el fin de otorgar y formalizar la escritura pública de compraventa; acto en el cual la vendedora entregará a la compradora, una carta de responsiva de seguridad estructural y póliza de garantía, en la forma que se agrega al presente contrato como "Anexo D", el cual firmado por las contratantes forma parte integrante del mismo, así como todos aquellos documentos relativos a la casa habitación que deban ser entregados a la compradora de conformidad con la legislación aplicable.

Las partes acuerdan que, el costo del avalúo inmobiliario, gastos de escrituración, 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 de la compradora, con excepción del impuesto sobre la renta que por Ley corresponde pagar a la vendedora, quien a partir de dicha formalización se obliga ante la compradora a responder por el saneamiento para el caso de evicción.

Séptima. Entrega y recepción del inmueble.- La vendedora se obliga a entregar a la compradora la propiedad y posesión material de la vivienda libre de todo gravamen y limitación de dominio, a más tardar el día de mes de año. El retraso en la fecha de entrega del bien inmueble, dará lugar a la aplicación de la pena convencional dispuesta en la cláusula décima segunda; salvo que la vendedora acredite fehacientemente que dicho incumplimiento es consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor que

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

afecte directamente a la vendedora o al inmueble, pudiéndose pactar para tal caso, sin responsabilidad alguna, una nueva fecha de entrega.

La vendedora debe entregar la vivienda con las instalaciones y condiciones necesarias para la provisión de los servicios básicos, es decir, energía eléctrica, abastecimiento de agua potable y desalojo de aguas residuales, aprovechamiento de gas l.p., gas natural, electricidad o cualquier otro combustible, sistema o tecnología para cocinar alimentos y para calentar agua; lo cual ya está incluido en el precio de venta de la vivienda, por lo que, la compradora no debe pagar ningún costo adicional por los conceptos enunciados. En caso de que la vendedora entregue la vivienda sin la provisión de las instalaciones y condiciones necesarias para la contratación de los servicios básicos en comento, la compradora podrá no aceptarla en cuyo caso aplicará la cláusula décima tercera o aceptarla, debiendo la vendedora compensar a la compradora con el % del precio pagado (% que no puede ser menor al 20% del precio pagado por la compradora en virtud de la compraventa).

Al momento de entregar el inmueble, la vendedora, conjuntamente con la compradora realizarán una revisión ocular a éste al tenor de lo pactado por las partes en el "Anexo A" del presente contrato. En caso de que la compradora esté de acuerdo, las partes firmarán un acta de entrega y recepción del inmueble.

Si una vez que la parte compradora se encuentre en pleno uso y goce del inmueble, ésta se percata de la existencia de diferencias entre las características del "Anexo A" y la vivienda y/o de defectos o fallas en la misma, debe notificar dicha situación a la vendedora por escrito de conformidad con la cláusula décima sexta del presente contrato. La compradora debe especificar las diferencias que requieran ser subsanadas y/o los defectos o fallas que deben ser reparados. La vendedora se obliga a efectuar las adecuaciones y/o reparaciones necesarias en un plazo que no excederá de número de días días naturales a partir de la recepción de dicha notificación. En todo caso, para los efectos de lo señalado en este párrafo, las partes se estarán a lo establecido en las cláusulas octava y novena del presente contrato.

Octava. Garantía.- El inmueble objeto del contrato cuenta con garantía, misma que tiene una vigencia de: número de años años, para cuestiones estructurales (la cual no podrá ser menor a 5 años); de número de años años, para impermeabilización (la cual no podrá ser menor a 3 años); y para los demás elementos, año(s) año(s) (la cual no podrá ser menor a 1 año). Dichos plazos, son irrenunciables y se contarán a partir de la entrega real del inmueble.

Al tenor de la garantía, la vendedora debe cubrir sin costo alguno para la compradora cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas que presente la vivienda.
El tiempo que duren las reparaciones efectuadas a la vivienda al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que ésta haya sido reparada 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 de la casa habitación.

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

Novena. Defectos o fallas.- En caso de que la compradora haya hecho valer la garantía establecida en la cláusula octava del presente contrato, y no obstante, persistan los defectos o fallas imputables a la vendedora, ésta se obliga de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato, así como a otorgarle a la compradora:

a. En caso de defectos o fallas graves (aquellos que afecten la estructura o las instalaciones del inmueble comprometiendo el uso pleno o la seguridad del mismo, o bien, impidiendo que la compradora use, goce y disfrute el inmueble conforme a su naturaleza o destino), la vendedora realizará una bonificación del 20% del precio total de la compraventa establecido en la cláusula segunda del presente contrato.

b. En el caso de defectos o fallas leves (aquellos que no sean graves), una bonificación del 5% sobre el valor de la reparación.

En caso de que los defectos o fallas graves sean determinados por la vendedora como de imposible reparación, ésta podrá optar, desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir el inmueble, asumiendo los gastos relacionados con dicha sustitución, sin que haya lugar a la bonificación.

En caso de que, en cumplimiento de la garantía, la vendedora decida reparar los defectos o fallas graves y no lo haga, quedará sujeta a la bonificación y la compradora podrá optar por cualquiera de las acciones señaladas a continuación:

a. Solicitar la sustitución del bien inmueble, en cuyo caso la vendedora asumirá todos los gastos relacionados con la misma; o

b. Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso la vendedora tendrá la obligación de reintegrarle el monto pagado, así como los intereses computados conforme al costo porcentual promedio de captación que determine el Banco de México, o cualquiera otra tasa que la sustituya oficialmente como indicador.

☐En caso que la vendedora contrate o cuente con mecanismos coadyuvantes para hacer frente a la garantía del inmueble.- Sin que signifique que la vendedora deja de ser responsable de la garantía del inmueble ante la compradora, la primera cuenta con ____ indicación del seguro, fianza, aval u otro medio de resarcimiento que le permitan satisfacer el reclamo de la vendedora afectada como mecanismo coadyuvante para hacer frente a la garantía del inmueble.

Dicho mecanismo coadyuva al cumplimiento de la obligación de la vendedora de satisfacer el reclamo de la compradora afectada de la siguiente manera: ____ forma en la cual el mecanismo coadyuva al cumplimiento de la garantía. El procedimiento para que la compradora pueda acceder a dicho mecanismo es: ____ procedimiento para que la compradora pueda acceder el mecanismo coadyuvante ____. .
Los documentos necesarios para tal efecto son ____ documentos necesarios para que la compradora pueda acceder al mecanismo coadyuvante, mismos que la vendedora se obliga a proporcionar a la compradora.

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

Décima. Destino y modificación del inmueble.- La compradora se obliga a respetar el uso habitacional del inmueble, por lo que, le está prohibido instalar en el mismo cualquier tipo de comercio. ☐En caso de que la vivienda se encuentre en un Fraccionamiento.- A fin de preservar el entorno urbanístico y arquitectónico del lugar en donde se encuentra ubicada la vivienda, en su caso, la compradora se obliga a obtener de las autoridades correspondientes, las autorizaciones necesarias a efecto de realizarle cualquier modificación. Asimismo, la compradora está obligada a respetar los colores exteriores establecidos para todas las edificaciones existentes en dicho Fraccionamiento.

Décima primera. Relación de los derechos y obligaciones de las partes.- Los derechos y obligaciones de las partes contractuales son los siguientes (listado enunciativo más no limitativo):

Parte vendedora	
Derechos	Obligaciones
• Recibir por la entrega del inmueble objeto del contrato un precio cierto y en dinero. • Recibir los pagos en el tiempo, lugar y forma acordados.	• Brindar información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble. • Poner a disposición de la compradora la información y documentación del inmueble. • No condicionar la compraventa a la contratación de servicio(s) adicional(es). • Respetar el derecho de la compradora a cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los plazo para cancelar días hábiles (plazo que no debe ser menor a 5 días hábiles contados a partir de la firma del contrato) posteriores a la firma del contrato. • Transferir la propiedad del inmueble a la compradora. • Entregar a la compradora el inmueble en los términos y plazos acordados. • Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados a la compradora si procede con dolo o mala fe en la contratación. • Garantizar la calidad del inmueble. • Responder ante evicción o vicios ocultos.

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

Parte compradora	
Derechos	Obligaciones
• Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble. • Recibir la información y documentación del inmueble. • Cancelar la operación sin responsabilidad alguna dentro de los 15 días naturales posteriores a la firma del contrato. • Recibir la propiedad del inmueble en los términos acordados. • Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que la vendedora proceda con dolo o mala fe en la contratación. • Ejercer las garantías sobre el bien inmueble. • Ejercer acción civil ante la evicción o vicios ocultos.	• Pagar por el inmueble objeto del contrato un precio cierto y en dinero. • Pagar el precio en el tiempo, lugar y forma acordados.

Décima segunda. Pena convencional.- 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, salvo indicación específica pactada en el presente contrato. No podrá hacerse efectiva la pena cuando el obligado a ella no haya podido cumplir el contrato por hecho de su contraparte, caso fortuito o fuerza insuperable.

Décima tercera. Rescisión.- Para el caso de que una de las partes no cumpliere las obligaciones a su cargo, sin necesidad de resolución judicial, el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, así como el pago de la pena convencional dispuesta en la cláusula décima segunda. Si se rescinde la venta, la vendedora y la compradora deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho.

Si el incumplimiento fuera a cargo de la vendedora, además de la pena señalada en la cláusula décima segunda, debe restituir a la compradora todas las cantidades pagadas por ésta (de manera enunciativa, mas no limitativa, el precio de compraventa, así como los pagos por concepto de gastos de escrituración, impuestos, avalúo, administración, apertura de crédito, erogaciones de investigación, costos por los accesorios o complementos, entre otros); si el incumplimiento fuera a cargo de la parte compradora, la vendedora podrá retener la pena convencional, de aquella cantidad entregada por la compradora.

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

La vendedora debe restituir a la compradora los saldos excedentes a su favor por el mismo medio en el que efectuó el pago, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la rescisión del contrato. En caso de anticipo, la vendedora lo devolverá a la compradora en el mismo número y monto de las exhibiciones mediante las cuales ésta efectuó dicho pago, salvo pacto en contrario.

En caso de que no se restituyeren las cantidades dentro del plazo establecido, se debe pagar a la contraparte el interés moratorio del _%_ % mensual/anual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso; interés que no debe resultar inequitativo, desproporcional, abusivo, ni excesivo. Dicho interés moratorio se calcula de la siguiente manera: ____________________ parámetro para calcular el interés moratorio ____________________.

Si la parte vendedora hubiere entregado el inmueble vendido, tiene derecho a exigir a la compradora, por el uso de éste, el pago de un alquiler o renta fijada y, en su caso, una indemnización por el deterioro que haya sufrido el bien; con base en la determinación de un perito.

En los casos de operaciones en que el precio deba cubrirse en exhibiciones periódicas, cuando la parte compradora haya pagado más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos y la vendedora exija la rescisión o cumplimiento del contrato por mora, la compradora tendrá derecho a optar por la rescisión o por el pago del adeudo vencido más los intereses moratorios generados de conformidad con los párrafos antepenúltimo y penúltimo de la cláusula segunda.

Décima cuarta. Proceder en caso del fenecimiento de la parte compradora.- En caso de fallecimiento de la parte compradora antes de la firma de la escritura pública de compraventa, se presume que su(s) sucesor(es) legítimo(s) la sucede(n) en todos los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, salvo que manifieste(n) a la vendedora su deseo de no continuar con la compraventa, debiendo la vendedora restituirle(s) las cantidades que le hubiere pagado la compradora con motivo del presente contrato; de conformidad con Disposiciones jurídicas y legislación aplicable.

Décima quinta. Servicios adicionales.- ☐En caso de que la vendedora ofrezca servicios adicionales.- El listado de los servicios adicionales, especiales o conexos, que puede solicitar la compradora de forma opcional por conducto y medio de la compraventa son detallados en cuanto a su descripción y costo en el “Anexo E”.

La vendedora sólo puede prestar servicios adicionales, especiales o conexos, si cuenta con el consentimiento escrito de la compradora sobre los mismos. Las erogaciones distintas al precio de venta, deben ser aceptadas por escrito por la compradora, por lo que, la vendedora sólo podrá hacer efectivo su pago, de manera posterior a haber recabado dicho consentimiento.

La compradora en cualquier momento podrá solicitar dar por terminada la prestación de los servicios adicionales, especiales o conexos a la compraventa, mediante aviso por escrito a la vendedora, sin que ello implique la conclusión de la contratación principal.

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

Décima sexta. Notificaciones entre las partes.- Todas las notificaciones, requerimientos, autorizaciones, avisos o cualquier otra comunicación que deban darse las partes conforme a este contrato, deben hacerse por escrito y considerarse como debidamente entregadas si se encuentran firmadas por la respectiva parte contractual o su representante o apoderado legal y entregadas con acuse de recibo al destinatario o confirmación de recepción en:

Parte vendedora	Parte compradora
• Domicilio: _____Calle, número, Colonia, Entidad Federativa, Código Postal_____ • Correo electrónico: _____correo electrónico_____	• Domicilio: _____Calle, número, Colonia, Entidad Federativa, Código Postal_____ • Correo electrónico: _____correo electrónico_____

Décima séptima. Canales de atención.- La parte vendedora cuenta con el siguiente canal de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas de la compradora: teléfono, correo electrónico, formulario en sitio web o cualquier medio de contacto digital. Dicho canal está habilitado los días días en los cuales está habilitado el canal de atención en un horario de horario en el cual está habilitado el canal de atención y el plazo respuesta es de plazo de respuesta.

Décima octava. Datos personales.- Los datos personales que se obtengan por la parte vendedora deben ser tratados conforme a los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad.

Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, la parte vendedora adjunta al presente contrato su Aviso de Privacidad en el "Anexo F", en el cual informa al titular de los datos personales, qué información recabará y con qué finalidades.

En caso de tratarse de datos personales sensibles, la parte vendedora debe obtener consentimiento expreso y por escrito del titular para su tratamiento. No podrán crearse bases de datos que contengan datos personales sensibles, sin que se justifique la creación de las mismas para finalidades legítimas, concretas y acordes con las actividades o fines explícitos que persigue el sujeto regulado.

En caso de que los datos personales fueren obtenidos de manera indirecta del titular, se debe informar a los titulares de los datos personales que así lo soliciten cómo se dio la transferencia u obtención de dichos datos y se deben observar las siguientes reglas:

a. Si fueron tratados para una finalidad distinta prevista en una transferencia consentida, o si los datos fueron obtenidos de una fuente de acceso público, el aviso de privacidad se debe de dar a conocer a la compradora en el primer contacto que se tenga con él.

b. Cuando la vendedora pretenda utilizar los datos para una finalidad distinta a la consentida, el aviso de privacidad debe ser actualizado y darse a conocer al titular previo aprovechamiento de los datos personales.

La persona titular de los datos personales o su representante legal podrá solicitar a la vendedora en cualquier momento el acceso, rectificación, cancelación u oposición respecto a sus datos personales y datos personales sensibles.

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

Décima novena. Competencia administrativa de la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco).- Ante cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente contrato, la parte compradora puede acudir a la Profeco, la cual tiene funciones de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derechos e intereses de los consumidores y procurar la equidad y certeza jurídica en las relaciones de consumo, desde su ámbito competencial.

Vigésima. Competencia de las autoridades jurisdiccionales.- Para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a las autoridades jurisdiccionales competentes de Lugar en el cual las autoridades jurisdiccionales mexicanas designadas tienen competencia territorial, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o cualquier otra razón.

Vigésima primera. Plazos para que la parte compradora ejerza acciones civiles relacionadas con el inmueble.- La parte compradora cuenta con los siguientes plazos para ejercer las acciones civiles relacionadas con el inmueble objeto del contrato ante las autoridades jurisdiccionales indicadas en la cláusula vigésima:

Acción civil	Plazo en el cual prescribe la acción	Disposiciones jurídicas y legislación aplicable
Responsabilidad civil		
Vicios ocultos del inmueble		
Evicción		

Vigésima segunda. Registro del modelo de contrato de adhesión.- El presente modelo de contrato de adhesión fue inscrito el 06 de septiembre de 2022 en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la Profeco bajo el número 4438-2022. Cualquier diferencia entre el texto del contrato de adhesión registrado ante la Procuraduría y el utilizado en perjuicio de los consumidores, 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 el día de mes de año en lugar de celebración del contrato, por lo que, la vendedora está obligada a entregar un tanto del contrato y sus anexos originales y firmados a la compradora.

Firma de la parte vendedora

Firma de la parte compradora

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

El presente contrato y sus anexos pueden signarse: de manera autógrafa original; o a través de una firma electrónica avanzada o fiable que será considerada para todos los efectos con la misma fuerza y consecuencias que la firma autógrafa original física de la parte firmante.

Autorización para la utilización de información con fines mercadotécnicos o publicitarios.- La parte compradora si ( ) no ( ) acepta que la vendedora ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada con motivo del presente contrato y si ( ) no ( ) acepta que la vendedora le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

Firma de la parte compradora

Todo consumidor que no desee recibir publicidad por parte de los proveedores en términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, puede inscribir de manera gratuita su número telefónico en el Registro Público de Consumidores (también denominado Registro Público para Evitar Publicidad) de la Profeco, a través del portal web https://repep.profeco.gob.mx/ o al 5596280000 (desde la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey) u 8009628000 (desde el resto de la República Mexicana).

Queda prohibido a los proveedores que utilicen información sobre consumidores con fines mercadotécnicos o publicitarios y a sus clientes, utilizar la información relativa a los consumidores con fines diferentes a los mercadotécnicos o publicitarios, así como enviar publicidad a los consumidores que expresamente les hubieren manifestado su voluntad de no recibirla o que estén inscritos en el Registro Público de Consumidores (también denominado Registro Público para Evitar Publicidad). Los proveedores que sean objeto de publicidad son corresponsables del manejo de la información de consumidores cuando dicha publicidad la envíen a través de terceros.

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

Anexo A

Especificaciones del bien inmueble destinado a casa habitación

El presente anexo debe contener la información relativa a las especificaciones de identificación, técnicas, de seguridad, así como, las características, extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugares de estacionamiento, servicios incluyendo los básicos, estado físico general, áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje de indiviso, detalle del equipamiento urbano existente en la localidad dónde se encuentra el inmueble, así como los sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él.

Parte vendedora

Parte compradora

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

Anexo B

Información y documentación del inmueble que se pone a disposición de la compradora

Información/documentación	¿Le informaron sobre/exhibieron la documentación correspondiente?		Medio a través del cual se pone a disposición de la compradora (domicilio o link del sitio web en el cual está disponible la documentación para consulta)
	Si	No	
Documentos que acrediten la propiedad del inmueble			
Personalidad del vendedor y autorización para promover la venta			
Autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción, relativas a las especificaciones técnicas, seguridad, uso de suelo, la clase de materiales utilizados en la construcción, servicios básicos con que cuenta, así como todos aquellos con los que debe contar el inmueble de conformidad con la legislación aplicable			
Planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o, en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble			
Programa Interno de Protección Civil (instrumento de planeación y operación que se compone por el plan operativo para la Unidad Interna de Protección Civil, el plan para la continuidad de operaciones y el plan de contingencias y tiene como propósito mitigar los riesgos previamente identificados y definir acciones preventivas y de respuesta para estar en condiciones de atender la eventualidad de alguna emergencia o desastre)			
Carta de derechos			
Aviso de privacidad			
Existencia de gravámenes que afecten la propiedad del inmueble			
Condiciones en que se encuentre el pago de contribuciones y servicios públicos			
Características del inmueble			
Beneficios adicionales			
Opciones de pago, con especificación del monto a pagar en cada una de ellas			
Condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración			
Erogaciones distintas del precio de la venta			
Condiciones bajo las cuales puede cancelar la operación			

Importante para la compradora.- Antes de que firme como constancia de que tuvo a su disposición la información y documentación relativa al inmueble, es importante cerciorarse de que la misma coincide con la que efectivamente le haya mostrado y/o proporcionado la vendedora.

Parte vendedora

Parte compradora

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

Anexo C

Carta de derechos de la parte compradora

- Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada de los bienes inmuebles que le fueron ofertados por la parte vendedora; de forma tal, que esté en posibilidad de tomar la mejor decisión de compra.

- 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.

- Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.

- No realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, con excepción de los anticipos o gastos operativos.

- Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Consumidor, en el cual consten los términos y condiciones de la compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, la parte vendedora tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado a la compradora.

- 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.

- Recibir el bien inmueble en el plazo y condiciones acordados con la parte vendedora en el contrato de adhesión respectivo.

- Ejercer las garantías sobre el bien inmueble.

- Recibir la bonificación o compensación correspondiente, en caso de que, una vez ejercida la garantía, persistan defectos o fallas en el inmueble. Asimismo, a que se realicen las reparaciones necesarias u optar por la sustitución del inmueble o rescisión del contrato cuando proceda.

- 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.

- Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer y en su caso consentir el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione, 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.

- 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.

Los derechos previstos en esta carta, no excluyen otros derivados de tratados o convenciones internacionales de los que los Estados Unidos Mexicanos sea signatario; de la legislación interna ordinaria; o de reglamentos expedidos por las autoridades administrativas competentes.

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

Anexo D

Formato de carta responsiva y póliza de garantía de la casa habitación

El presente formato debe contener la información relativa a los términos y condiciones de la garantía, la cual siempre debe ser acorde a lo estipulado en las cláusulas octava y novena del contrato de compraventa del cual forma parte integrante el presente anexo.

Parte vendedora	Parte compradora

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

Anexo E

Listado de servicios adicionales, especiales o conexos a la compraventa

El presente formato debe contener el listado de los servicios adicionales, especiales o conexos que la compradora puede solicitar de forma opcional por conducto de la compraventa, en concordancia con lo dispuesto en la cláusula décima quinta del contrato de compraventa del cual forma parte integrante.

Parte vendedora

Parte compradora

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==

Anexo F

Aviso de privacidad

(El presente formato debe contener el aviso de privacidad de la vendedora, mismo que debe ser acorde a lo estipulado en la cláusula décima octava del contrato de compraventa del cual forma parte integrante y a las disposiciones aplicables de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares)

Firma de la parte compradora

Cadena original del documento
SHA-256 | hPl1N9Rt6rbzeZWzU1gXT0AvNvEpPXixaa9M9Zo66Do= | 1662592560 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
aFBsMU45UnQ2cmJ6ZVpXelUxZ1hUMEF2TnZFcFBYaXhhYTlNOVpvNjZEbz18MTY2MjU5MjU2MA==