

CARÁTULA

CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA EN PREVENTA DE VIVIENDA DESTINADO A CASA HABITACIÓN, AL QUE, EN LO SUCESIVO, SE LE DENOMINARÁ EL "CONTRATO", QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, HOGARES GAMA S.A. DE C.V. QUIEN COMPARECE AL PRESENTE ACTO PÚBLICO POR SU PROPIO DERECHO A TRAVÉS DE EL C. CARLOS GARCÍA MÉNDEZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ, LA "PARTE VENDEDORA" Y, POR LA OTRA PARTE, LA PERSONA FÍSICA SEÑALADA EN LA PRESENTE CARÁTULA, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO LA "PARTE COMPRADORA", RESPECTO DEL INMUEBLE DESCRITO EN LA PRESENTE CARÁTULA, EN TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS DEL CONTRATO Y SUS ANEXOS.

DATOS DEL VENDEDOR Y SU REPRESENTANTE LEGAL

RAZÓN SOCIAL DEL VENDEDOR / PROPIETARIO	HOGARES GAMA S.A. DE C.V.
NÚMERO DE ESCRITURA DEL ACTA CONSTITUTIVA	81,132
OBJETO DEL CONTRATO	DESARROLLADOR INMOBILIARIO
REPRESENTANTE LEGAL DEL VENDEDOR	CARLOS GARCÍA MÉNDEZ
DIRECCIÓN DEL VENDEDOR	RÍO MISSISSIPPI NO. 49, PISO 14, DESP. 1402, COLONIA CUAUHTÉMOC, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06500, CIUDAD DE MÉXICO
RFC DEL VENDEDOR	HGA160216NT0

DATOS DEL COMPRADOR

NOMBRE COMPLETO DEL COMPRADOR	
REPRESENTANTE Y/O APODERADO DEL COMPRADOR (EN SU CASO)	
DOMICILIO DEL COMPRADOR	
RFC DEL COMPRADOR	

DATOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

TÍTULO DE PROPIEDAD	82,467
RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE CONDOMINIO	EN PROCESO DE CONSTITUCIÓN
DIRECCIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL	CALLE ORIENTE 237 C- NO. 10, COLONIA AGRICOLA ORIENTAL, ALCALDÍA IZTACALCO, C.P 08500, CIUDAD DE MÉXICO.
NÚMERO TOTAL DE UNIDADES PRIVATIVAS Y CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	NO. UNIDADES: 15 NO. CAJONES: 10
SUPERFICIE DEL TERRENO	280 M2
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	1,027.12M2
SUPERFICIE DE ÁREA COMÚN	83.46 m2
TIPO DE ESTRUCTURA	CAJON DE CIMENTACION, TRAVES, CONTRATAVES, MUROS Y COLUMNAS, LOZAS DE BIGUETA Y BOVEDILLA.
INSTALACIONES	AGUA, DRENAJE, LUZ Y GAS

DATOS DEL INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO

NOMBRE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL	HOGARES ORIENTE
FECHA DE INICIO DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE	
FECHA DE TERMINACION DE CONSTRUCCIÓN DE LA UNIDAD PRIVATIVA	
UBICACIÓN DEL INMUEBLE	TORRE -----, PISO -----, MODELO DIAMANTE, DEPARTAMENTO -----, CALLE ORIENTE 237 C- NO. 10, COLONIA AGRICOLA ORIENTAL, ALCALDÍA IZTACALCO, C.P 08500, CIUDAD DE MÉXICO.
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	ESTACIONAMIENTO: ---, ESTACIONAMIENTO CHICO --- GRANDE, ESTACIONAMIENTO: --- M2
SUPERFICIE DEL INMUEBLE	62.72M2
INDIVISO	----- (DE ACUERDO CON LA TABLA DE INDIVISOS A CONSTITUIRSE EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, AL MOMENTO DE SU CONSTITUCION)

DATOS DE LA OPERACION DE LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO

PRECIO TOTAL DEL INMUEBLE	\$000,000 M.N. (XXXX 00/100 MONEDA NACIONAL)
CANTIDAD DEL APARTADO	\$000,000 M.N. (XXXX 00/100 MONEDA NACIONAL)
TASA ANUAL DE INTERESES MORATORIOS	6% (SEIS POR CIENTO)
MODALIDAD DE LA COMPRAVENTA	
FECHA DE FIRMA DE ESCRITURA	XXXXXXXXXXXX A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO
FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE	
EL NOTARIO PÚBLICO PARA LA ESCRITURACIÓN ES ELECCIÓN DE LA PARTE COMPRADORA.	LIC. _____ DE _____
LUGAR Y FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO	CIUDAD DE MÉXICO, A ---- DE ENERO 2023

FIRMA DEL COMPRADOR

HOGARES GAMA, S.A. DE C.V.

<p>EL COMPRADOR () Si (X) No acepta que HOGARES GAMA, S.A. DE C.V., ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información que proporciono el cliente con motivo del presente contrato.</p> <p>EL COMPRADOR (X) Si () No acepta que le envíen publicidad sobre bienes o servicios de HOGARES GAMA, S.A DE C.V.</p>	<p style="text-align: center;">REPRESENTANTE LEGAL CARLOS GARCÍA MÉNDEZ</p> <hr/> <p style="text-align: center;">FIRMA DE AUTORIZACIÓN DEL COMPRADOR (ART. 18 BIS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR)</p>
--	--



CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA EN PREVENTA DE VIVIENDA DESTINADO A CASA HABITACIÓN QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, HOGARES GAMA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA A SU VEZ POR SUS REPRESENTANTES LEGALES, A QUIEN EN LO SUCESIVO DEL CONTRATO PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO EL "VENDEDOR" Y, POR OTRA PARTE, LA PERSONA FÍSICA IDENTIFICADA EN LA CARÁTULA DEL PRESENTE CONTRATO, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO EL "COMPRADOR", RESPECTO DEL INMUEBLE DESCRITO EN LA CARÁTULA, CONTRATO Y ANEXOS, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. El Vendedor declara, por conducto de su representante legales, que:

- a. Es una sociedad mercantil debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, con capacidad jurídica suficiente para la celebración del presente contrato.
- b. Su representante cuenta con todas y cada una de las facultades para la celebración del presente contrato, mismas que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas, modificadas o restringidas en forma alguna.
- c. Es legítimo propietario del inmueble materia del presente contrato, en lo sucesivo el ("Inmueble").
- d. Mediante la licencia de construcción a expedir por las autoridades competentes, se autorizará la construcción del Conjunto Residencial donde se ubica el inmueble, bajo el régimen de propiedad en condominio a constituirse, el cual contará con todos los documentos requeridos para la construcción del Inmueble.
- e. Puso a disposición del Comprador, previa firma del presente contrato, todos los documentos e información señalada en el Anexo "A", incluyendo sin limitar los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones del Inmueble, Licencia de Construcción, Certificado de Zonificación, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, así como el Programa Interno de Protección Civil, de forma impresa o digital la cual deberá ser solicitada por escrito de forma directa en el domicilio del vendedor el cual se señala en la Caratula o vía correo electrónica al ventas@hogaresgama.com. en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 73 Bis de la Ley federal de Protección al Consumidor; en el entendido de que si el Comprador requiere la referida documentación e información con posterioridad a la firma del presente contrato, el Vendedor se obliga a proporcionarla al Comprador dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud por escrito del Comprador, o bien, podrá solicitar y obtener dicha información de forma directa en el domicilio del Vendedor, el cual se señala en la Caratula..
- f. Reconoce que podrá incurrir en responsabilidad administrativa por los actos propios que atenten contra los derechos del consumidor y por los de sus colaboradores, subordinados y toda clase de gestores, vigilantes, guardias o personal auxiliar que les presten sus servicios, independientemente de la responsabilidad personal en que incurra el infractor, por lo que se obliga al cumplimiento de las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor y demás disposiciones aplicables.
- g. Hizo del conocimiento del Comprador la existencia del Registro Público de Consumidores de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, para que el Comprador de forma gratuita si así lo desea, realice su solicitud de inscripción a dicho registro.
- h. Informó al Comprador sobre los alcances, restricciones, términos y condiciones aplicables al presente contrato, previamente a la celebración de este.

II. El Comprador declara personalmente o, en su caso, por conducto de su representante y/o apoderado legal, que:

- a. Es una persona física mayor de edad, en pleno uso de sus facultades, con plena capacidad legal, natural y económica para obligarse y contratar en los términos del presente contrato.
- b. En su caso, su apoderado y/o representante legal acredita su personalidad y facultades para celebrar el presente contrato, mismas que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas, modificadas o restringidas en forma alguna.
- c. En términos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, es Dueño Beneficiario del presente contrato y los recursos con los que pretende cumplir las obligaciones de pago derivadas del presente Contrato provienen de su ocupación, los cuales son de procedencia lícita, lo cual declara bajo protesta de decir verdad.
- d. Conoce las características, especificaciones y condiciones del Inmueble, conforme a lo descrito en los Anexos "B" y "F", mismo que se encontrará bajo el régimen de propiedad en condominio.
- e. Tuvo a su disposición, previa firma del presente contrato, todos los documentos e información señalada en el Anexo "A", en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 73 Bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor; en el entendido de que si el Comprador requiere la referida documentación e información con posterioridad a la firma del presente contrato, podrá solicitarla al Vendedor en su domicilio, quien se obliga a proporcionársela dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud por escrito del Comprador.
- f. Recibió información del Vendedor sobre los alcances, restricciones, términos y condiciones aplicables al presente contrato, previamente a la celebración de este.

g. El vendedor se obliga a entregar al comprador el inmueble objeto del presente contrato de acuerdo con las especificaciones pactadas en el contrato en cuestión descritas en el anexo "F"

III. Ambas partes declaran que:

a. Los alcances y consecuencias legales derivadas del presente contrato surtirán plenos efectos a partir de su fecha de firma.

b. Conocen y aceptan los términos y condiciones del presente contrato, por lo que es su voluntad obligarse en términos del mismo.

CLÁUSULAS

PRIMERA. - Objeto del contrato. En virtud del presente contrato, las partes acuerdan la compraventa de la vivienda en proceso de construcción, El Comprador se obliga a comprar al Vendedor, quien a su vez se obliga a vender al Comprador, en la modalidad prevista en la carátula del presente contrato, el Inmueble y, en su caso, el derecho de uso exclusivo del cajón de estacionamiento, bajo el régimen de propiedad en condominio por constituirse, conforme a la superficie, medidas, linderos, colindancias, características, condiciones y acabados identificados en los Anexos "B" y "F".

La ubicación del Inmueble a que se refiere el presente Contrato es: Torre X Piso X, Modelo X, Departamento X Calle Oriente 237 C No, 10, Colonia Agrícola Oriental, Alcaldía Iztacalco, C.P. 08500, Ciudad de México

El presente contrato se perfeccionará a los 5 (cinco) días hábiles contados a partir de su firma y, durante ese lapso, el Comprador tendrá la facultad de revocar su consentimiento sin responsabilidad alguna, mediante aviso por escrito, por correo registrado o certificado, tomando en consideración como fecha de cancelación la de recepción de la comunicación para su envío o cualquier otro medio fehaciente dirigido al Vendedor, quien deberá reintegrar al Comprador la totalidad del apartado o enganche, en un término de 5 (cinco) a 15 (quince) días hábiles en el entendido que el Comprador se obligará a firmar el convenio de cancelación de la compraventa del Inmueble.

En caso de que el Vendedor omita devolver el monto del apartado o enganche al Comprador dentro de los 5 (cinco) a 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha en que se le hubiere notificado la cancelación del consentimiento del Comprador, el Vendedor deberá pagarle un interés equivalente al 6% (seis por ciento) anual calculado por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha en que se verifique la devolución íntegra al Comprador del referido apartado o enganche.

SEGUNDA. - Precio, modalidades de la compraventa y forma de pago. El Comprador se obliga a pagar al Vendedor el precio total de la compraventa del Inmueble señalado en la carátula del presente contrato, es decir, la cantidad de \$XXXXXXXX M.N. (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS 00/100 Moneda Nacional) de la siguiente manera:

(a) En caso de que el pago del precio del Inmueble hubiere sido pactado en la modalidad de contado, conforme a lo señalado en la carátula del presente instrumento, la cantidad total del precio del Inmueble deberá ser cubierta a la fecha de firma del presente contrato.

(b) En caso de que el pago del precio del Inmueble hubiere sido pactado a plazo, conforme a lo señalado en la carátula del presente contrato: (i) la cantidad por concepto de apartado o enganche del Inmueble, señalada en la carátula y el Anexo "C" del presente instrumento, la cual asciende a la cantidad de \$XXXXXXXX M.N. (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS 00/100 Moneda Nacional), que deberá ser cubierta como se señala en el Anexo "C" a la fecha del apartado \$XXXXXXXX (XXXXX 00/MN) y a la firma del presente contrato, \$XXXXXX0 (pesos 00/100) Moneda Nacional, en el entendido de que a la firma del mismo la diferencia del enganche se difiere a 10 mensualidades como se señala en el Anexo "C"; y, (ii) el saldo del precio del Inmueble deberá ser totalmente cubierto a más tardar a la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa (según se define más adelante) del Inmueble, conforme al Calendario de Pagos contenido en el Anexo "C". En el supuesto de que el Comprador pretenda cubrir el precio del Inmueble mediante un crédito y éste resulte insuficiente para cubrir el precio total del Inmueble, el Comprador se obliga cubrir el precio total del Inmueble con recursos propios.

El Vendedor está obligado a entregar al Comprador la factura, recibo o comprobante en el que consten los datos específicos de los conceptos, importes o anticipos pagados por el Comprador.

Independientemente de la modalidad de la compraventa, en caso de que el precio de la compraventa del Inmueble exceda de 8,025 veces el salario mínimo vigente en la Ciudad de México, que asciende a la cantidad aproximada de 1,661,175.00 el Comprador se obliga a cumplir con las obligaciones de pago contenidas en el presente contrato únicamente mediante transferencia electrónica a la cuenta clabe y/o depósito de cheque que señale el Vendedor en el Anexo "C", en atención a lo dispuesto por el artículo 32, fracción I, de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita; en el entendido de que cualquier pago realizado en efectivo no podrá ser aplicado como pago del precio del Inmueble y, consecuentemente, será devuelto por el Vendedor dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha en que el Comprador exhiba al Vendedor el comprobante original del depósito en efectivo correspondiente. En caso de que el Vendedor omita devolver el monto del depósito en efectivo al Comprador dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha en que se exhiba el comprobante original del depósito en efectivo, el Vendedor deberá pagarle un interés equivalente al 6% (seis por ciento) anual calculado por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha en que se verifique la devolución íntegra al Comprador de la referida cantidad.

En caso de que el Comprador realice cualquier pago con cheque, éste será recibido salvo buen cobro, en el entendido de que, si el cheque no es cubierto por cualquier causa imputable al Comprador, este cubrirá al Vendedor un 20% (veinte por ciento) adicional del importe del cheque no pagado, conforme a lo dispuesto por el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las partes acuerdan que el Vendedor no podrá modificar unilateralmente el precio total pactado entre las partes, ni prestar servicios adicionales a los originalmente contratados, salvo que sean expresamente solicitados o aceptados por el Comprador, por escrito o por vía electrónica, ni podrán aplicar cargos sin previo consentimiento del Comprador o que no se deriven del contrato correspondiente. Asimismo, el Vendedor se obliga a no incrementar injustificadamente sus precios por fenómenos naturales, meteorológicos o contingencias sanitarias.

TERCERA. - Escrituración. Se llevará a cabo a más tardar en la fecha prevista en la carátula del presente contrato ("Fecha de Firma de la Escritura Pública de Compraventa"), y siempre y cuando el Comprador haya cumplido con la totalidad de los pagos conforme al Anexo "C". El Vendedor le notificará por escrito al Comprador con XX (XXX) días naturales de anticipación el lugar, día y hora en la que se llevará a cabo la formalización de la presente

compraventa mediante la firma de la escritura pública ante notario público, propuesto por el **Comprador** ("Escritura Pública de Compraventa"), así como la documentación que deberá ser entregada al mismo.

Lo anterior, en el entendido de que los trabajos de construcción y edificación del Inmueble deberán estar concluidos conforme a las características, condiciones y especificaciones pactadas con el Comprador en los **Anexos "A", "B" y "F"**.

El Comprador se obliga a entregar al notario público designado toda la documentación que le sea requerida dentro de los 5 (cinco) días naturales previos a la fecha establecida por el Vendedor para la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

Todos los gastos e impuestos que se originen con motivo del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, incluidos honorarios, impuestos, derechos, avalúos inmobiliarios y/o cualquier otro relacionado con la operación de compraventa, serán a cargo del Comprador, con excepción del Impuesto Sobre la Renta que resulte a cargo del Vendedor, conforme a las condiciones previstas en el Anexo "E".

En caso de que el Comprador requiera tramitar algún tipo de crédito hipotecario con una Institución Bancaria, el Comprador se obliga a entregar, por lo menos 60 (sesenta) días naturales previos a la fecha establecida por el Vendedor para la firma de la Escritura Pública de Compraventa, tanto al Vendedor como a la Institución Bancaria correspondiente, la totalidad de la documentación relacionada con el otorgamiento del crédito, de lo contrario será una causa de incumplimiento del Comprador.

CUARTA. - Condición suspensiva. Las partes acuerdan que la enajenación del Inmueble, libre de todo gravamen y limitación de dominio, operará al momento de firma de la Escritura Pública de Compraventa ante Notario Público, siempre que el Comprador hubiere cubierto la totalidad del precio del Inmueble en las formas de pago aplicables conforme al presente contrato y el **Anexo "C"**.

En caso de que el Comprador hubiere solicitado un crédito para pagar el precio del Inmueble, las partes acuerdan que el término para el cumplimiento de la condición suspensiva será la Fecha de Escrituración prevista.

QUINTA. - Sanearamiento y evicción. El Vendedor manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que no ha celebrado enajenación de ninguna naturaleza, ni existe procedimiento extrajudicial o judicial alguno en trámite o resuelto que haya versado o verse sobre la propiedad o posesión del Inmueble; sin embargo, se obliga a responder ante el Comprador del saneamiento para el caso de evicción en términos de ley, en un plazo de 1 año de acuerdo al artículo 2139 del Código Civil de la Ciudad de México.

SEXTA. - Entrega del Inmueble. Las partes acuerdan que el Vendedor realizará la entrega física del Inmueble al Comprador en la fecha señalada en la carátula del presente contrato, libre de todo gravamen y limitación de dominio, conforme a las características, especificaciones y condiciones pactadas en los **Anexos "A", "B" y "F"**.

Al momento de la entrega del Inmueble, el Vendedor, juntamente con el Comprador, realizarán una revisión ocular de las características, condiciones y acabados del Inmueble pactadas en los **Anexos "A", "B" y "F"**. En caso de que el Comprador se encuentre conforme con dichas características, condiciones y acabados, firmará el acta de entrega-recepción del Inmueble que constituye el **Anexo "D"**.

El retraso en la fecha de entrega acordada en este Contrato, dará lugar a la aplicación de la pena convencional, por lo que el Vendedor únicamente quedará exento de la obligación de entregar el Inmueble en la fecha convenida, cuando acredite plenamente que la entrega no se realizó en la misma por caso fortuito o fuerza mayor que afecte directamente al Vendedor o al Inmueble, incluyéndose, emergencias sanitarias, la clausura y/o suspensión ilegal, acreditando dicha circunstancia con las resoluciones que así lo señalen, facultado a las partes a pactar una nueva fecha de entrega sin responsabilidad alguna para el Vendedor.

SÉPTIMA. - Uso y destino del Inmueble. El Comprador se obliga a destinar el Inmueble al uso Habitacional, por lo que entiende, reconoce y acepta que se encuentra prohibido darle un uso distinto al mismo.

OCTAVA. - Defectos o fallas del Inmueble y garantía. El Vendedor otorga al Comprador, sin costo alguno, una garantía de reparación por defectos o fallas de construcción del Inmueble, sean por mano de obra, materiales o acabados. Dicha garantía tendrá una vigencia de: (i) 5 (cinco) años sobre cuestiones estructurales del Inmueble; (ii) 3 (tres) años para cuestiones de impermeabilización del Inmueble; y, (iii) 1 (un) año para los demás elementos del Inmueble; en el entendido de que dichas vigencias comenzarán a transcurrir a partir de la entrega física del Inmueble al Comprador.

El tiempo que duren las reparaciones efectuadas en el Inmueble al amparo de la garantía no será computable dentro del plazo de la misma, por lo que 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 del resto del Inmueble.

A partir de que el Vendedor reciba notificación del Comprador de los defectos o fallas del Inmueble, el Vendedor se obliga a efectuar las adecuaciones o reparaciones necesarias en un plazo que no excederá de **90 (NOVENTA)** días hábiles a partir de la recepción de dicha notificación.

En caso de que el Comprador haya hecho valer la garantía y persistan los defectos o fallas de construcción o acabados en el Inmueble que sean imputables al Vendedor, éste se obliga de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias de inmediato, así como a otorgarle al Comprador, dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes a la fecha en que el Vendedor reciba la notificación de que persiste el defecto o falla, una bonificación equivalente al: (i) 5% (cinco por ciento) sobre el valor de la reparación, para el caso de defectos o fallas leves; y, (ii) 20% (veinte por ciento) del precio total de la compraventa, para el caso de defectos o fallas graves; en el entendido de que si el Vendedor omite entregar dichas bonificaciones al Comprador dentro del referido plazo, el Vendedor deberá pagarle un interés equivalente al 6% (seis por ciento) anual calculado por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha en que se verifique la entrega íntegra al Comprador de la bonificación correspondiente.

Son defectos o fallas graves aquellos que afecten la estructura o las instalaciones del Inmueble y comprometan el uso pleno o la seguridad del mismo, o bien, impidan que el Comprador lo use, goce y disfrute, conforme al uso Habitacional al que está destinado; mientras que se entenderá por defectos o fallas leves todos aquellos que no sean graves.

En caso de que los defectos o fallas graves sean determinados por el Vendedor como de imposible reparación, éste podrá optar desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir el Inmueble, en cuyo caso se estará a lo dispuesto por el inciso (a) del párrafo siguiente, sin

que haya lugar a las bonificaciones referidas en el cuarto 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 las bonificaciones 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 solicitar: (a) la sustitución del Inmueble, en cuyo caso el Vendedor asumirá todos los gastos relacionados con la misma; o, (b) la rescisión del contrato, en cuyo caso el Vendedor tendrá la obligación de reintegrarle el monto pagado, junto con los intereses que correspondan conforme al artículo 91 de la Ley Federal de Protección al Consumidor y la pena convencional pactada en el presente contrato.

NOVENA. - Derechos y obligaciones de las partes. Las partes acuerdan que:

(a) Son obligaciones del Vendedor y derechos del Comprador: (i) poner a disposición y entregar al Comprador toda la información y documentación relacionada con el Inmueble; (ii) entregar el Inmueble en los plazos y términos convenidos; (iii) garantizar las calidades del Inmueble; (iv) prestar el saneamiento para el caso de evicción; (v) transmitir la propiedad del Inmueble, siempre que se hubiere pagado la totalidad del precio del Inmueble; (vi) lo demás que se desprenda del presente contrato; (vii) Notificar al Comprador de cualquier modificación al Proyecto Ejecutivo, que de cualquier forma afecte el Inmueble, con la finalidad que el Comprador se de por enterado y autorice por escrito continuar con la compra del Inmueble o bien, la devolución del Inmueble en el mismo estado y precio de compra; (viii) No podrá negar al comprador la venta de un inmueble que esté disponible para adquirirlo

(b) Son obligaciones del Comprador y derechos del Vendedor: (i) el pago oportuno del precio del Inmueble, en el tiempo y forma pactados; (ii) la recepción-entrega del Inmueble, en las condiciones convenidas; (iii) firmar la escritura de compraventa del mismo, siempre que se hubiere pagado la totalidad del precio del Inmueble; (iv) el respeto del uso y destino del Inmueble; (v) el cumplimiento del Régimen de Propiedad en Condominio del Conjunto Residencial donde se ubica el Inmueble; y, (vi) lo demás que se desprenda del presente contrato.

DÉCIMA. - Diseño estructural. El Comprador entiende, reconoce y acepta que se encuentra prohibido modificar el diseño estructural del Inmueble, por lo que se obliga a abstenerse de cambiar la distribución de los muros del mismo, en virtud de que podría poner en riesgo la seguridad estructural del Conjunto Residencial y del Inmueble.

DÉCIMA PRIMERA. - Infraestructura y acabados del Inmueble. Las partes acuerdan que el Inmueble cuenta con la infraestructura para el adecuado funcionamiento de los servicios básicos, tales como el suministro de energía eléctrica y agua potable, drenaje, alcantarillado y demás obras de equipamiento urbano, en cumplimiento con las especificaciones de seguridad y uso de suelo previstas en las licencias y autorizaciones expedidas por las autoridades competentes, por lo que las características técnicas y de materiales de las instalaciones y acabados se encuentran descritos en el Anexo "F".

DÉCIMA SEGUNDA. - Publicidad. El Comprador acepta que el Vendedor coloque publicidad en las áreas comunes del Conjunto Residencial donde se ubica el Inmueble, con o sin presencia de personal de ventas, hasta finalizar la comercialización total del mismo, siempre que no se obstaculice el uso de dichas áreas comunes al Comprador.

El Vendedor se hará responsable por cualquier daño o afectación que la publicidad colocada pueda causar al Inmueble, además de que deberá retirar dicha publicidad del Conjunto Residencial y/o el Inmueble al finalizar la comercialización del total de las unidades del referido Conjunto Residencial.

DÉCIMA TERCERA. - Servicios del Inmueble. El Vendedor será responsable de cualquier adeudo relacionado con el Inmueble, incluyendo el suministro de energía eléctrica y agua, drenaje y alcantarillado, siempre que el adeudo respectivo sea anterior a la entrega física del Inmueble, por lo que el Vendedor se obliga a responder y a sacar en paz y a salvo al Comprador de cualquier procedimiento extrajudicial, judicial, administrativo y/o de cualquier otra naturaleza que exista o que llegare a existir por los motivos antes mencionados; en el entendido de que a partir de la entrega física del Inmueble, la referida responsabilidad de pago será a cargo del Comprador, incluyendo cuotas y gastos de mantenimiento que deriven del Inmueble y, en su caso, del cajón de estacionamiento.

En cumplimiento a las disposiciones legales vigentes que conceden a la Comisión Federal de Electricidad la exclusividad en el suministro de energía eléctrica, el Vendedor ha solicitado el suministro de energía eléctrica para el Conjunto Residencial en donde se ubica el Inmueble; sin embargo, en caso de que el Comprador reciba el Inmueble antes de que la Comisión Federal de Electricidad inicie con la prestación del suministro de energía eléctrica, el Vendedor proporcionará provisionalmente el servicio de energía eléctrica, sin costo alguno para el Comprador, hasta en tanto la Comisión Federal de Electricidad suministre la energía eléctrica al Comprador de forma definitiva.

Las cuotas y gastos de mantenimiento de las áreas comunes que correspondan a unidades que no hayan sido comercializadas del Conjunto Residencial serán cubiertas por el Vendedor hasta en tanto dichas unidades sean vendidas.

DÉCIMA CUARTA. - Régimen de propiedad en condominio. El Comprador se obliga a someterse al Régimen de Propiedad en Condominio que se constituirá para el Inmueble y, en su caso, para los cajones de estacionamiento que correspondan al Comprador por el derecho de uso exclusivo que le otorgue el Vendedor, sujetándose en todo momento a lo establecido por dicho Régimen de Propiedad en Condominio, mismo que solamente podrá ser modificado en los términos y condiciones que para ese efecto precisa la legislación aplicable.

DÉCIMA QUINTA. - Administración del condominio. Las partes acuerdan que, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio del Conjunto Residencial y durante el primer año de constituido el citado régimen, la administración será encomendada a la empresa designada por el Vendedor, por lo que será a dicha empresa a quien el Comprador deberá pagar a partir de la entrega física del Inmueble los gastos y cuotas de mantenimiento que como condómino del Inmueble tenga obligación de pagar conforme a la Asamblea General de Condóminos.

DÉCIMA SEXTA. - Cesión. El Vendedor y Comprador podrán ceder, enajenar, traspasar o transmitir los derechos, obligaciones y/o efectos del presente contrato y sus anexos, con el previo consentimiento expreso y por escrito de su contraparte.

No obstante lo anterior, las partes acuerdan que ambas podrán ceder, enajenar, traspasar o transmitir los derechos, obligaciones y/o efectos del presente contrato y sus anexos, sin necesidad de autorización, aprobación y/o consentimiento expreso previo y por escrito de su contraparte, exclusivamente en los casos en que: (i) el Comprador pretenda ceder, enajenar, traspasar o transmitir el presente contrato y sus anexos en favor de su cónyuge, concubino (a), parientes en línea recta sin límite de grado y/o colateral hasta el cuarto grado; y/o; (ii) el Vendedor pretenda ceder, enajenar, traspasar o transmitir los derechos del contrato y sus anexos a alguna de las entidades matrices, filiales y/o subsidiarias integrantes del grupo inmobiliario, en cuyo caso el Vendedor será responsable solidario frente al Comprador por las garantías correspondientes al Inmueble.

Cualquier cesión, enajenación, traspaso o transmisión que se realice en contravención a lo estipulado en la presente Cláusula será nula de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial, por lo que no tendrá validez y, por ende, no se reconocerá, ni existirá relación alguna con la persona que se ostente como cesionario, beneficiario y/o causahabiente de los derechos, obligaciones y/o efectos del presente contrato y sus anexos.

La parte que desee ceder, enajenar, traspasar o transmitir los derechos y obligaciones del presente contrato y sus anexos deberá notificar por escrito a la otra parte, precisando los términos generales de la cesión, traspaso, enajenación o transmisión, a efecto de que la parte notificada, dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes a dicha notificación, comunique por escrito si autoriza o no la cesión, traspaso, enajenación o transmisión de los derechos y obligaciones del contrato; en el entendido de que en caso de que no haya respuesta de la parte notificada dentro del citado plazo, se entenderá como negada la solicitud.

En caso de fallecimiento del Comprador, se aplicarán las disposiciones legales correspondientes previstas en el Libro Tercero "De las sucesiones" del Código Civil de la Ciudad de México. En su caso el o los herederos(s) en conjunto con el albacea, podrán continuar con la operación o bien, cancelar el Contrato sin pena convencional alguna, (y solicitar la reintegración de cualesquiera cantidades que se hayan pagado al momento).

DÉCIMA SÉPTIMA. - Incumplimientos de las partes. Son incumplimientos al presente contrato imputables al Vendedor que:

1. Se abstenga, niegue u omita poner a disposición del Comprador la información y/o documentación relacionada con el Inmueble, conforme a lo previsto en el artículo 73 Bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor.
2. Se abstenga, niegue u omita entregar el Inmueble en los plazos y términos convenidos, salvo caso fortuito o fuerza mayor; incluyendo, entre otros, los previstos en la Cláusula Sexta, que afecte directamente al Comprador o al Inmueble, según lo que establece la cláusula décima octava siguiente.
3. Se abstenga, niegue u omita garantizar las calidades del Inmueble.
4. Se abstenga, niegue u omita prestar el saneamiento para el caso de evicción.
5. Se abstenga, niegue u omita transmitir la propiedad del Inmueble y/o firmar la Escritura Pública de Compraventa del mismo, cuando hubiere sido pagado el precio total del mismo.
6. Ceda, enajene, traspase o transfiera los derechos, obligaciones y/o efectos del presente contrato y sus anexos, sin el previo consentimiento expreso y por escrito del Comprador.
7. Se abstenga, niegue u omita cumplir con las demás obligaciones a su cargo que deriven del presente contrato.

Son incumplimientos al presente contrato imputables al Comprador que:

1. Se abstenga, niegue u omita cumplir oportunamente con el pago de cualquiera de las parcialidades del precio del Inmueble, así como de cualquier cantidad necesaria para la escrituración del Inmueble.
2. Se abstenga, niegue u omita cumplir con el pago total del precio del Inmueble a la Fecha de Escrituración.
3. Se abstenga, niegue u omita recibir el Inmueble en las condiciones convenidas.
4. Se abstenga, niegue u omita firmar la Escritura Pública de Compraventa del Inmueble, una vez pagado el precio total del Inmueble.
5. Se abstenga, niegue u omita respetar el uso y destino habitacional del Inmueble.
6. Ceda, enajene, traspase o transfiera los derechos, obligaciones y/o efectos del presente contrato y sus anexos, sin el previo consentimiento expreso y por escrito del Vendedor.
7. Se abstenga, niegue u omita cumplir con las demás obligaciones a su cargo que deriven del presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA. - Rescisión, cumplimiento forzoso y pena convencional. En el supuesto de que cualquiera de las partes incumpla con cualquiera de sus obligaciones derivadas del presente contrato y/o sus anexos, la parte afectada podrá, a su elección, siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones derivadas del presente contrato, notificar a la parte incumplida: (i) el requerimiento de cumplimiento forzoso del contrato (el "Aviso de Cumplimiento Forzoso"); o, (ii) la rescisión del contrato de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial (el "Aviso de Rescisión") con efectos a la fecha de notificación del Aviso de Rescisión; procediendo en ambos casos una pena convencional a cargo de la parte incumplida equivalente al 10% (diez por ciento) del precio total de compraventa del Inmueble.

Si el incumplimiento fuere imputable al Vendedor y el Comprador optará por la rescisión del contrato, además de la pena convencional prevista en el párrafo anterior, dicha parte deberá restituir al Comprador todas las cantidades pagadas, obligándose el Vendedor a restituir dichas cantidades dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la notificación del Aviso de Rescisión. En caso de que el Vendedor omita restituir dichas cantidades dentro del referido plazo, el Vendedor deberá pagarle un interés equivalente al 6% (seis por ciento) anual calculado por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha en que se verifique la restitución íntegra al Comprador de las referidas cantidades.

Para el caso que el Vendedor incumpla en la Fecha de Entrega del Inmueble y la formalización del presente contrato mediante la firma de la Escritura Pública de Compraventa, cuando se deba a un evento de caso fortuito o fuerza mayor, que afecte directamente al Vendedor o al Inmueble, incluyendo, entre otros, los previstos en la Cláusula Sexta, de conformidad con lo que establece el artículo 2111 del Código Civil Federal y su correlativo del Código Civil del Distrito Federal, que señala que nadie está obligado al caso fortuito sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la ley se la impone, las partes podrán pactar una nueva Fecha de Entrega del Inmueble o Fecha de Firma de la Escritura Pública de Compraventa o cualquiera de ellas podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, sin responsabilidad o penalidad alguna.

El Vendedor se obliga a informar vía correo electrónico al Comprador la actualización de un evento de caso fortuito o fuerza mayor a más tardar dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a que éste ocurra.

Si el incumplimiento fuera a cargo del Comprador, el Vendedor podrá retener el monto de la pena convencional de aquellas cantidades que hubiere recibido previamente del Comprador, en el entendido de que las cantidades que resultaren excedentes a favor del Comprador, deberán ser devueltas por el Vendedor dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes a la notificación del Aviso de Rescisión, aunado a que a partir de la notificación del Aviso de Rescisión, el Vendedor podrá ofrecer, recibir y aceptar nuevas ofertas de terceros respecto del Inmueble, sin responsabilidad alguna para el Vendedor. En caso de que el Vendedor omita restituir las cantidades excedentes al Comprador dentro del referido plazo, el Vendedor deberá pagarle un interés equivalente al 6% (seis por ciento) anual calculado por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha en que se verifique la restitución íntegra al Comprador de las referidas cantidades.

En ambos casos en que opere la rescisión del contrato, las partes se obligan a formalizar por escrito la restitución de las cantidades que deban ser restituidas al Comprador, conforme a lo previsto en los párrafos anteriores.

Asimismo, y en adición a la pena convencional antes mencionada, en caso de que el Comprador se retrase o incumpla con el pago oportuno de cualquiera de la(s) cantidad(es) establecidas en el Calendario de Pagos a que se refiere el Anexo "C", originarán intereses moratorios al Vendedor a una tasa del 6% (seis por ciento) anual sobre saldos vencidos, calculados de forma diaria a partir de la fecha de incumplimiento y hasta en tanto se satisfaga dicha obligación. Por lo anterior, cualquier pago que el Comprador realice al Vendedor será aplicado a cubrir preferentemente los intereses moratorios y luego, hasta donde alcance, la suerte principal adeudada.

DÉCIMA NOVENA. - Terminación Anticipada.

Ambas Partes convienen que cualquiera de ellas podrá dar por terminado en forma anticipada el presente Contrato, bastando para ello notificar su voluntad a la otra parte (el "Aviso de Terminación"), siempre que dicho Aviso de Terminación sea previo a la formalización de la presente compraventa mediante la firma de la Escritura Pública de Compraventa correspondiente, en cuyo caso, la parte que hubiere terminado anticipadamente este Contrato deberá pagar a la otra Parte una pena convencional equivalente al 10% (diez por ciento) del precio conforme al Calendario de Pagos, que será exigible de inmediato al notificarse la terminación anticipada de este Contrato.

A.- Si el Vendedor es quien termina anticipadamente este Contrato, además de la pena señalada en el párrafo anterior, deberá restituir al Comprador cualesquier cantidades pagadas al amparo del presente Contrato, obligándose el Vendedor a realizar tal restitución y pago dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes a la fecha de terminación anticipada de este Contrato.

En caso de que el Vendedor incumpla con restituir al Comprador las cantidades pagadas por este último en el plazo establecido, el Vendedor pagará intereses moratorios al Comprador a una tasa anual del 6% (seis por ciento) sobre el monto que deba ser restituido por los días efectivamente devengados.

No obstante, en caso de que el Vendedor termine anticipadamente el Contrato, no se hará acreedor al pago de la pena convencional del 10% (diez por ciento) del precio establecida en la presente cláusula para el caso de que dicha terminación anticipada se derive de un caso fortuito y/o fuerza mayor, incluyendo, entre otros, los previstos en la Cláusula Sexta, que afecte al Vendedor y/o al Inmueble, debiendo en dado caso el Vendedor únicamente restaurar al Comprador las cantidades que éste hubiera pagado al amparo del presente Contrato dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes a que el Vendedor notifique al Comprador la terminación anticipada del Contrato.

B.- Si el Comprador es quien termina anticipadamente este Contrato, pagará a el Vendedor una pena convencional equivalente al 10% (diez por ciento) del precio total de compraventa del Inmueble, que será exigible de inmediato al notificarse la terminación anticipada de este Contrato y en caso de que ésta no sea pagada total y puntualmente, generará intereses moratorios sobre el saldo total de la pena convencional a una tasa anual 6% (seis por ciento) anual por los días efectivamente devengados.

El Comprador autoriza al Vendedor a retener cualquier cantidad que le haya entregado hasta el monto de aplicar la pena convencional. Las cantidades que resultaren excedentes a favor del Comprador, en su caso, deberán ser devueltas por el Vendedor dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes a la fecha de la terminación anticipada del Contrato, en caso de que se dé la terminación a la que se refiere este párrafo y el Comprador hubiese entregado hasta ese momento una cantidad menor al 10% (diez por ciento) del precio total de compraventa del Inmueble, este último se obliga a pagar al Vendedor la diferencia aplicable para cubrir el 10% (diez por ciento) del precio total de compraventa del Inmueble dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes a la fecha en que surta efectos la terminación. En caso de que el Comprador incumpla en entregar al Vendedor la cantidad que haga falta para cubrir el 10% (diez por ciento) del precio total de compraventa del Inmueble, el Comprador pagará intereses moratorios al Vendedor a una tasa anual del 6% (seis por ciento) sobre el monto pendiente que deba ser entregado por el número de días efectivamente devengados.

Una vez realizada la notificación de terminación anticipada del Contrato, se tendrá por terminado de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial previa y sin responsabilidad ulterior para ninguna de las Partes.

VIGÉSIMA. - Vicios ocultos y Responsabilidad Civil. Las Partes acuerdan que para efectos de cualquier acción legal, respecto a vicios ocultos o responsabilidad civil, se sujetarán a lo dispuesto en el código civil de la Ciudad de México.

VIGÉSIMA PRIMERA. - Domicilio. Las partes señalan como domicilios convencionales para recibir cualquier aviso, comunicación, notificación, citación, interpelación, requerimiento judicial o extrajudicial, y, en general, cualquier otro acto jurídico relacionado con el presente contrato y sus anexos, los señalados en la carátula del mismo.

De igual forma el Vendedor, pone a disposición del Comprador, además del domicilio señalado en la caratula, el teléfono 5541643227 y la página de www.hogaresgama.com, de lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas, en caso de realizar alguna queja, solicitud o aclaración, el tiempo de respuesta dependerá de la magnitud de la queja, solicitud o aclaración.

En caso de existir alguna modificación en los domicilios señalados, la parte interesada deberá notificar dicha modificación a su contraparte con 30 (treinta) días hábiles de anticipación a la fecha en que ocurra el cambio respectivo. Mientras las partes no se notifiquen por escrito y de manera fehaciente un cambio de domicilio, todas las notificaciones, incluyendo diligencias judiciales, que se hagan en los domicilios indicados en este instrumento, surtirán plenamente sus efectos.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - Avisos y notificaciones. Cualquier aviso, comunicación, notificación, citación, interpelación, requerimiento extrajudicial o judicial o cualquier otro acto que deban hacerse las partes en los términos del presente contrato o con relación al mismo, serán notificados por escrito y se entregarán en propia mano o serán enviados por correo certificado, con porte pagado y acuse de recibo en los domicilios señalados en la cláusula anterior, en el entendido de que se considerarán que han sido entregados en forma fehaciente e indubitable en la fecha en que dicha comunicación sea recibida por la parte a quien vaya dirigida.

ANEXO "A"

DOCUMENTOS E INFORMACIÓN A DISPOSICIÓN DEL COMPRADOR
ARTÍCULO 73 BIS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
 JURÍA FEDERAL
 CONSUMIDOR
 PÚBLICO DE
 DE ADHESIÓN

DOCUMENTACIÓN O INFORMACIÓN A DISPOSICIÓN DEL COMPRADOR

		SI	NO
1	¿Le exhibieron el proyecto ejecutivo de construcción completo y maqueta del Inmueble?		
2	¿Le exhibieron el documento que acredite la propiedad del Inmueble?		
3	¿Le informaron sobre la existencia de gravámenes que afecten la propiedad del Inmueble?		
4	¿Le exhibieron los documentos (Acta constitutiva y poder que faculta la comercialización) que acrediten la personalidad del vendedor y la autorización del proveedor para comercializar la venta del Inmueble?		
5	¿Le informaron sobre las condiciones en que se encuentra el pago de contribuciones y servicios públicos del Inmueble?		
6	¿Le exhibieron las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción del Inmueble?		
7	¿Le exhibieron los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o un dictamen de las condiciones estructurales del Inmueble?		
8	¿Le proporcionaron la información sobre las características del Inmueble?		
9	¿Le informaron de los servicios con que cuenta el inmueble, el equipamiento urbano existente en la localidad y los sistemas de transporte que le permitan conocer la ubicación exacta del inmueble y los medios de transporte existentes para llegar a él?		
10	¿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?		
11	¿Le informaron respecto de las opciones de pago que puede elegir y sobre el monto total a pagar en cada una de ellas?		
12	¿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?		
13	¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales puede revocar y/o rescindir el contrato de compraventa del Inmueble?		
14	¿Le informaron si sobre el Inmueble existe y se ha constituido garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación?		
15	¿Le informaron si el modelo de contrato que va a firmar esta previamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor?		
16	¿Recibió la carta de derechos del consumidor para efectos de adquisición de bienes inmuebles en territorio mexicano? Conforme a la Norma Oficial Mexicana aplicable		
17	¿Le proporcionaron el Programa Interno de Protección Civil?		

EL COMPRADOR manifiesta que, previo a la firma del presente contrato de la compraventa destinado a casa habitación, tuvo a su disposición la información y documentación relativa al INMUEBLE, cerciorándose de que la misma coincide con la que efectivamente le haya mostrado y proporcionado el VENDEDOR.

 FIRMA DE ACEPTACIÓN Y CONFORMIDAD

ANEXO "B"**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

El Inmueble está ubicado en el Núm. Oficial XXXX de la Calle XXXXX NO. XXXXX, en la Colonia XXXXXX, Alcaldía XXXXXX, 08500, en la Ciudad de México.

La zona en la cual se encuentra el predio está completamente urbanizada y cuenta con todos los servicios como son, vialidades pavimentadas, banquetas, guarniciones, redes de agua potable, redes de drenaje sanitario, redes telefónicas, redes de distribución de energía eléctrica y sistemas de transporte colectivo.

El terreno en el que se desplanta el Condominio presenta una superficie total de **280.00 m²**, con las siguientes medidas y colindancias:

- **Colinda al Norte**, en 28.00 metros con el lote 119.
- **Colinda al Sur**, en 28.00 metros con el lote 121 y con el lote 122.
- **Colinda al Oeste**, en 10.00 metros con el lote 107.
- **Colinda al Este**, en 10.00 metros con la calle Oriente 237-C.

Se trata de un condominio habitacional desarrollado verticalmente, que está compuesto por Planta Baja y 5 Niveles, contará con 15 departamentos, 10 cajones de estacionamiento y aparca bicicletas.

Los departamentos se desarrollarán de la siguiente manera: 3 departamentos en Planta Nivel 1, 3 departamentos en Planta Nivel 2, 3 departamentos en Planta Nivel 3, 3 departamentos en Planta Nivel 4 y 3 departamentos en Planta Nivel 5.

Planta Baja. Está conformada por 10 cajones de estacionamiento, aparca bicicletas, acceso peatonal al Condominio, acceso vehicular al Condominio, área común de circulación peatonal, 2 escaleras de comunicación vertical y áreas de circulación vehicular.

Planta Nivel 1. Está conformada por 3 departamentos, área común de circulación peatonal y 2 escaleras de comunicación vertical.

Planta Nivel 2. Está conformada por 3 departamentos, área común de circulación peatonal y 2 escaleras de comunicación vertical.

Planta Nivel 3. Está conformada por 3 departamentos, área común de circulación peatonal y 2 escaleras de comunicación vertical.

Planta Nivel 4. Está conformada por 3 departamentos, área común de circulación peatonal y 2 escaleras de comunicación vertical.

Planta Nivel 5. Está conformada por 3 departamentos, área común de circulación peatonal y 2 escaleras de comunicación vertical.

Planta Nivel Azotea. Está conformada por área de servicios, área común de circulación peatonal y 2 escaleras de comunicación vertical.

Firma de aceptación y conformidad

ANEXO "D"

ACTA DE ENTREGA - RECEPCIÓN

DESARROLLO

COMPRADOR-PROPIETARIO		
NO. INE	TELÉFONO	EMAIL
DOMICILIO		
TORRE	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO
REPRESENTANTE DE VENTAS	<input type="checkbox"/>	ACTA DE RECEPCIÓN Y POLIZA DE GARANTIA
REPRESENTANTE DE CONSTRUCCIÓN	<input type="checkbox"/>	MANUAL DE PROPIETARIO Y PLANOS (CD)



PROCURADUR
DEL CONSI
REGISTRO PÚ
CONTRATOS DE

En la Ciudad de México, siendo ____ horas del ____ de _____ de 20____, se reúnen en la ubicación arriba descrita el COMPRADOR _____ y, por otra parte, HOGARES GAMA, S.A. DE C.V., representada por _____, con la finalidad de realizar la entrega-recepción del INMUEBLE materia de la compraventa.

Habiendo realizado conjuntamente las partes una revisión ocular del INMUEBLE, el COMPRADOR acepta que se le entregue la posesión real del mismo en las condiciones y los acabados con que cuenta en esta fecha, en el entendido de que cualquier detalle u observación respecto de las condiciones o acabados deberá señalarse al momento de la entrega-recepción del inmueble, dentro del reporte respectivo.

Una vez entregado el inmueble, el VENDEDOR no se hace responsable por la pérdida, robo total o parcial de cualquier objeto.

El contrato por servicios de agua, energía eléctrica, gas y teléfono correrán por cuenta exclusiva del COMPRADOR.

CONCEPTO GENERALES

ACABADOS	CUMPLE-FUNCIONA	OBSERVACIONES
PISO DE PORCELANATO	(SI) (NO)	
BARRA EN ÁREA DE COCINA	(SI) (NO)	
TARJA EN COCINA	(SI) (NO)	
CANCEL DE BAÑO DE VIDRIO TEMPLADO	(SI) (NO)	
PERSIANAS	(SI) (NO)	
CANCELERIA	CUMPLE-FUNCIONA	OBSERVACIONES
HERRERIA		
CARPINTERIA		
INSTALACIONES Y ACCESORIOS	CUMPLE-FUNCIONA	OBSERVACIONES
ELECTRICA	(SI) (NO)	
HIDRAULICA	(SI) (NO)	
SANITARIA	(SI) (NO)	
GAS	(SI) (NO)	
TARJA	(SI) (NO)	
OTROS	(SI) (NO)	
ACCESORIOS DE BAÑOS Y SANITARIO	CUMPLE-FUNCIONA	OBSERVACIONES
MUEBLES DE BAÑO (LAVABOS, INODORO)	(SI) (NO)	
REGADERA CON BRAZO Y CHAPETÓN	(SI) (NO)	
MANERALES PARAREGADERA	(SI) (NO)	
MEZCLADORAS PARA LAVABOS	(SI) (NO)	
TARJA CON MANERALES	(SI) (NO)	
TOALLERO y/o GANCHO	(SI) (NO)	
PORTA ROLLO	(SI) (NO)	

JABONERA	(SI) (NO)	
CEPILLERO	(SI) (NO)	
ASIENTO PARAINODORO	(SI) (NO)	
ÁREAS EXTERIORES	CUMPLE FUNCIONA	OBSERVACIONES
HUELLAS CONCRETO EN ESTACIONAMIENTO	(SI) (NO)	
ANDADOR ACCESO	(SI) (NO)	
OTROS	(SI) (NO)	

CON EL FIN DE FACILITAR SUS TRABAJOS DE DECORACIÓN DE SU VIVIENDA, ASÍ COMO DE MANTENER LA SEGURIDAD Y ESTÉTICA DEL DESARROLLO, HEMOS ELABORADO EL PRESENTE INSTRUCTIVO CON ALGUNOS PUNTOS DE SUMA IMPORTANCIA, LOS CUALES LE ACONSEJAMOS ESTUDIAR Y CUMPLIR ESTRICTAMENTE.

1. Ningún muro es divisorio. Todos los muros han sido considerados en el diseño estructural, como de carga. Esto significa que no se pueden eliminar, excepto los de tablaroca de las recámaras adicionales que se indican en el proyecto arquitectónico, en caso de que de existir en su inmueble.
2. Por ningún motivo se podrá ranurar, hacer pozos, descubrir varillas o soldar en cualquier elemento estructural como son castillos, traveses y losas.
3. Se debe dar mantenimiento una vez al año a la pintura de sus fachadas, lo que proporcionará protección contra posibles filtraciones de agua, a través de áreas dañadas por el intemperismo.
4. El propietario, en este acto también está recibiendo las áreas comunes y sus instalaciones pro-indivisos que le corresponden dentro del condominio.
5. Las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias tienen garantía en términos del contrato y sus anexos. Sugerimos probarlas antes de iniciar los trabajos de decoración para localizar algún defecto, falla o vicio oculto.
6. Queda prohibido cambiar el uso de suelo establecido en el régimen de propiedad en condominio, siendo particularmente indebido establecer bares, billares, salas de masajes, casa de citas y/o cualquier otro giro que ponga en riesgo la seguridad del comprador y sus beneficiarios.
7. El propietario acepta, se compromete y obliga a respetar y cumplir con las obligaciones establecidas en la ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Distrito Federal, así como el Régimen de Propiedad en Condominio aplicable al INMUEBLE materia de la compraventa.

Al concluir la revisión física del inmueble materia de la compraventa, las partes concluyen la presente acta de entrega-recepción a las _____ horas del _____ de _____ de 20_____.

ANEXO "E"**DÉPOSITO A ENTREGAR PARA EL PAGO DE IMPUESTOS, DERECHOS Y HONORARIOS NOTARIALES INCURRIDOS DURANTE LA FORMALIZACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA ANTE NOTARIO PÚBLICO.**

EL COMPRADOR se obliga a entregar al Notario Público o entidad financiera del comprador o la entidad financiera del comprador un depósito del ___%(_____ por ciento) del valor del precio del INMUEBLE, para el pago de impuestos, derechos y honorarios notariales que se incurran durante la formalización de la escritura de compraventa ante Notario Público.

Si los gastos, impuestos, derechos y honorarios notariales fueran mayores al depósito entregado y motivo de este anexo COMPRADOR deberá pagar la diferencia antes del día de la escrituración.

La falta de entrega y pago oportuno de cualquiera de los pagos establecidos en el presenta anexo generarán un interés equivalente al 6% (seis por ciento) anual calculado por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago oportuno. Los intereses moratorios serán preferentes, por lo que cualquier pago que efectuare el COMPRADOR se aplicará en primer término a los intereses moratorios, en términos por lo dispuesto en el artículo 364 de Código de Comercio, independientemente de que dicha falta de pago constituirá incumplimiento en términos de contrato.

FECHA

CANTIDAD

Firma de aceptación y conformidad

***Dicha cantidad se determinará al momento de la firma de la Escritura Publica**

ANEXO "F"

CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES



encuentra ubicado en la Planta Nivel XXX Departamento xxxx del Condominio.

Cuenta con el siguiente programa arquitectónico distribuido en una planta:

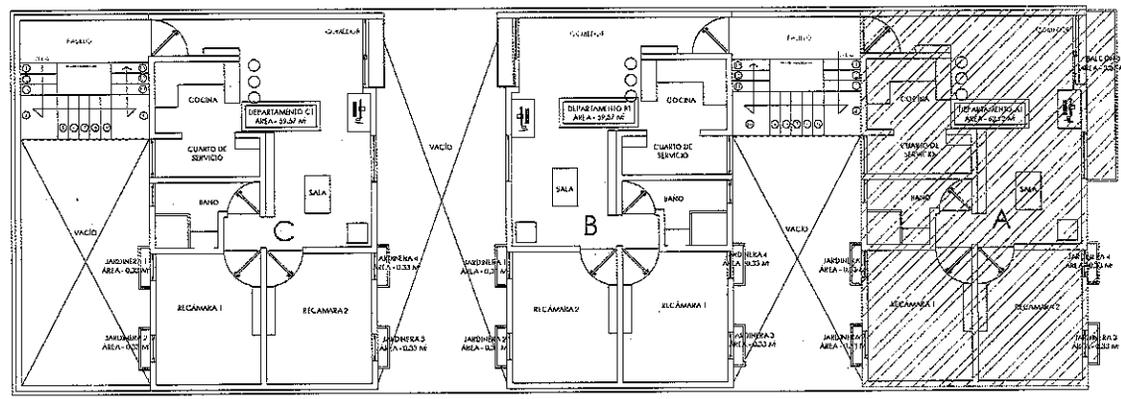
AGENCIA FEDERAL
 DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION
 PÚBLICO DE
 DE ADHESIÓN

DISTRIBUCIÓN

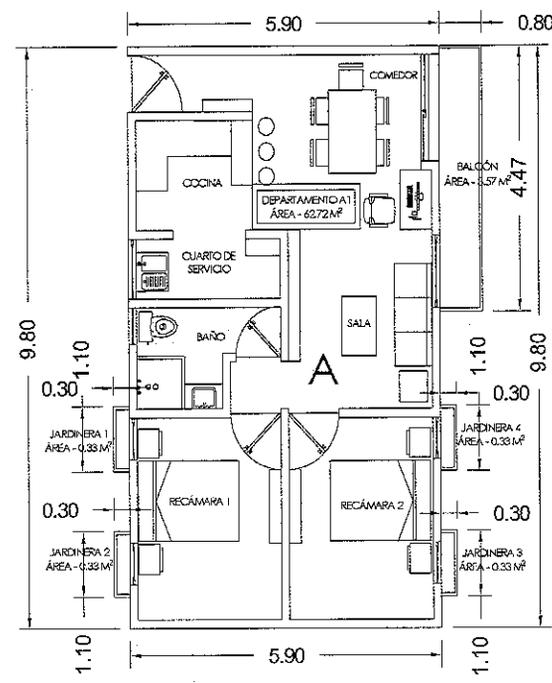
- Sala
- Comedor
- Cocina
- Área de servicio
- Baño completo
- 2 recamaras

ACABADOS

- Plafón con pasta texturizada y pintura vinílica
- Muros con pasta texturizada y pintura vinílica
- Puertas interiores y exterior de tambor con chapa
- Piso de porcelanato
- Muebles de baño en color blanco
- Inodoros de bajo consumo
- Cancel de vidrio templado en regadera
- Azulejo en áreas húmedas
- Barra desayunadora en el área de cocina
- Tarja en área de cocina
- Lavadero en área de servicio



PLANTA NIVEL 1



ANEXO "G"
AVISO DE PRIVACIDAD



PROCURADUR
DEL CONS
REGISTRO P
CONTRATOS E

ANEXO "H"

CARTA DE DERECHOS DE LA PARTE COMPRADORA

Los siguientes son los derechos del consumidor que Hogares Gama, S.A. de C.V. se compromete a seguir en todas las transacciones comerciales de compraventa de casa habitación conforme lo dispuesto en la Ley Federal de Protección al Consumidor (LFPC) y la Norma Oficial Mexicana NOM-247-SE-2021, "Prácticas comerciales-Requisitos de la información comercial y la publicidad de bienes inmuebles destinados a casa habitación y elementos mínimos que deben contener los contratos relacionados", (NOM).

Se reconoce que los consumidores cuentan con 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 Ley.

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 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 compra.

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 la parte vendedora 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 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.

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. 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.

12. 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 componentes.

PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR
REGISTRO PÚBLICO DE
CONTRATOS DE ADHESIÓN

Contrato aprobado e inscrito con el No. 6991-2023

Expediente No. PFC.B.E.7/006028-2023

Fecha 27/07/2023

Registró:



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francisco Rios Martinez", written over a horizontal line.

MTRO. FRANCISCO RIOS MARTINEZ
Director de Contratos de Adhesión

PROCURADURÍA FEDERAL
DEL CONSUMIDOR
REGISTRO PÚBLICO DE
CONTRATOS DE ADHESIÓN