

ACUERDO por el que se sustituyen los anexos 1 y 2 del diverso por el cual se dan a conocer los modelos de contrato de adhesión en materia inmobiliaria.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Procuraduría Federal del Consumidor.- Oficina del C. Procurador.

ACUERDO POR EL QUE SE SUSTITUYEN LOS ANEXOS 1 Y 2 DEL DIVERSO POR EL CUAL SE DAN A CONOCER LOS MODELOS DE CONTRATO DE ADHESION EN MATERIA INMOBILIARIA.

ANTONIO MORALES DE LA PEÑA, Procurador Federal del Consumidor, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 20, 24 fracción XV; 27 fracción I; 73, 73 ter, 73, quáter, 73, quintus, 75, 85 y 87 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor, 41 y 48 del Reglamento de la Ley Federal de Protección al Consumidor y 8, primer párrafo y fracción II, del Reglamento de la Procuraduría Federal del Consumidor, y

CONSIDERANDO

Que la Procuraduría Federal del Consumidor tiene entre sus funciones la de registrar los contratos de adhesión que lo requieran, cuando cumplan la normatividad aplicable, así como la de organizar y llevar el registro público de contratos de adhesión;

Que de conformidad con lo estipulado por el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, los contratos relacionados con operaciones con inmuebles, deberán registrarse ante esta Procuraduría;

Que el artículo 87 bis establece, a esta Procuraduría, la atribución de publicar en el Diario Oficial de la Federación, los modelos de contratos que deban ser registrados ante la misma a fin de que los proveedores puedan utilizarlos;

Que con fecha 24 de noviembre de 2004, la Procuraduría Federal del Consumidor publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Acuerdo por el cual se dan a conocer los modelos de contrato de adhesión en materia inmobiliaria;

Que con fecha 29 de enero de 2009, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor; reformándose el artículo 73 ter, fracción XII y se adicionaron los artículos 73 quáter y 73 quintus, relativos a la materia inmobiliaria y

Que con motivo de las reformas y adiciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor, a que se refiere el considerando anterior, se hace necesario sustituir algunos de los modelos de contratos de adhesión que se dieron a conocer mediante el Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2004, a fin de adecuarlos a la disposiciones legales aplicables, por lo que he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE SUSTITUYEN LOS ANEXOS 1 Y 2 DEL DIVERSO POR EL CUAL SE DAN A CONOCER LOS MODELOS DE CONTRATO DE ADHESION EN MATERIA INMOBILIARIA

UNICO.- Se sustituyen los modelos de contratos de adhesión relativos a la compraventa en preventa de bien inmueble destinado para casa habitación y a la compraventa de bien inmueble destinado para casa habitación, señalados como anexos 1 y 2, respectivamente, del Acuerdo por el cual se dan a conocer los modelos de contrato de adhesión en materia inmobiliaria, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2004, por los modelos que se adjuntan al presente acuerdo como anexos 1 (contrato de compraventa en preventa de bien inmueble destinado para casa habitación) y 2 (contrato de compraventa de bien inmueble destinado para casa habitación).

TRANSITORIO

PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

México, D.F., a 6 de mayo de 2010.- El Procurador Federal del Consumidor, **Antonio Morales de la Peña.**- Rúbrica.

ANEXO 1

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

DECLARACIONES

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

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

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

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

d) Es legítima propietaria del predio urbano ubicado en _____ de la ciudad _____ de ____, según consta en la escritura pública número _____ de fecha _____ pasada ante la fe del Lic. _____, titular de la Notaría Pública número _____ de la Ciudad de _____, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de _____ bajo el folio real número _____ y que a la fecha de firma del presente contrato dicho predio se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y servicios públicos (en lo sucesivo denominado como el "PREDIO").

e) De conformidad con la licencia de construcción número _____, otorgada por _____ con vigencia del _____ de _____ de ___ y hasta el _____ de _____ de ____, en el PREDIO, actualmente está construyendo el fraccionamiento "_____" (en lo sucesivo denominado como el "DESARROLLO INMOBILIARIO"), consistente en la edificación de _____ (casas/edificios con _____ departamentos), en su caso, sujetos al régimen de propiedad en condominio, y que el PREDIO cuenta con la infraestructura para el adecuado funcionamiento de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable, drenaje y alcantarillado, vialidades vehiculares interiores y de conexión con la red vial urbana y demás obras de equipamiento urbano, como se señalan en el proyecto ejecutivo de construcción completo, la maqueta respectiva y las licencias, autorizaciones y permisos respectivos.

f) **En caso de casa:** Que dentro del DESARROLLO INMOBILIARIO se encuentra el objeto de este Contrato de Compraventa consistente en el lote de terreno número _____ de la manzana _____, con una superficie total de _____ metros cuadrados y casa habitación que está siendo construida sobre el mismo.

f) **En caso de casa o departamento bajo el régimen de propiedad en condominio:** Que dentro del DESARROLLO INMOBILIARIO se está construyendo el objeto de este Contrato de Compraventa consistente en una casa o departamento bajo el régimen de propiedad en condominio con número _____, del edificio _____ con una superficie total de _____ metros cuadrados y las correspondientes áreas de uso común o porcentaje indiviso que señale la escritura del régimen en propiedad en condominio dentro del DESARROLLO INMOBILIARIO, así como _____ lugar(es) de estacionamiento ubicado(s) en _____ con las siguientes medidas y colindancias: _____.

En ambos casos: (en lo sucesivo denominada como la "CASA HABITACION"), cuyas medidas, especificaciones técnicas, de seguridad y de los materiales, así como, las características de la estructura, instalaciones y acabados señalados en el **Anexo "A"** del presente Contrato, el cual firmado por las partes forma parte integrante del mismo.

g) El PREDIO cuenta con autorización de uso de suelo destinado para casa habitación, de conformidad con la licencia de uso de suelo expedida por _____, de fecha _____ de _____ de _____.

h) El PREDIO donde se construye la CASA HABITACION reporta ciertos gravámenes en virtud del crédito que obtuvo la VENDEDORA como acreditada, para la edificación del DESARROLLO INMOBILIARIO, gravámenes de los cuales quedarán liberados el PREDIO, el DESARROLLO INMOBILIARIO y la CASA HABITACION a más tardar en la fecha de firma de la escritura pública de compraventa correspondiente.

i) Que para el pago del precio de compraventa de la CASA HABITACION, aceptará montos derivados de créditos que el COMPRADOR reciba de cualquier institución acreditante autorizada para dichos efectos.

j) Que puso a disposición del COMPRADOR la información y documentación relativa a la CASA HABITACION, que se especifica en el **Anexo "E"** del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo.

II.- Declara el COMPRADOR que:

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

b) En su caso, se encuentra en aptitud de obtener crédito para la adquisición de la CASA HABITACION con una institución acreditante debidamente autorizada y que su Registro Federal de Contribuyentes es _____.

c) Conoce el proyecto arquitectónico y urbanístico del DESARROLLO INMOBILIARIO que la VENDEDORA está ejecutando en el PREDIO y manifiesta que la información y documentación relativa a la misma, que se le proporcionó, es la que se especifica en el **Anexo "E"** del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo.

III.- Declaran las Partes que:

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

CLAUSULAS

PRIMERA. Objeto.- En virtud de este acuerdo de voluntades, la VENDEDORA vende al COMPRADOR, quien adquiere para sí, la CASA HABITACION especificada en la declaración I inciso f) anterior. La CASA HABITACION tiene las mismas especificaciones técnicas, de seguridad y de los materiales, así como, las características de la estructura, instalaciones y acabados señalados en el **Anexo "A"** del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo.

SEGUNDA. Precio y forma de pago.- Las partes convienen en que el precio total de esta compraventa y la forma de pago del mismo serán determinados de conformidad con el **Anexo "B"** del presente contrato, el cual firmado por las partes forma parte integrante del mismo.

El **Anexo "B"** tendrá cuatro variantes que deberán ser empleadas de la siguiente manera:

1. **Anexo "B-1"** Pago del precio de compraventa mediante crédito a ser otorgado por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores ("INFONAVIT");
2. **Anexo "B-2"** Pago del precio de compraventa mediante crédito a ser otorgado por el Fondo de Vivienda a los Derechohabientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ("FOVISSSTE");
3. **Anexo "B-3"** Pago del precio de compraventa mediante crédito a ser otorgado por una Institución de Banca Múltiple; o
4. **Anexo "B-4"** Pago del precio de compraventa de contado a ser realizado por el COMPRADOR.

TERCERA. Información para gestionar crédito.- La VENDEDORA en este acto se obliga a entregar al COMPRADOR toda la información del PREDIO, DESARROLLO INMOBILIARIO y/o CASA HABITACION que se requiera con el fin de que el COMPRADOR cumpla con los requisitos que cualquier institución acreditante establezca para el otorgamiento de crédito.

CUARTA. Cancelación.- El COMPRADOR cuenta con un plazo de quince días naturales posteriores a la firma del presente contrato para cancelar la operación sin responsabilidad alguna de su parte, en cuyo caso la VENDEDORA se obliga a reintegrar todas las cantidades que el COMPRADOR le haya entregado.

QUINTA. Firma de escritura pública.- Las partes acuerdan que dentro de los _____ días naturales siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Compraventa, concurrirán ante el notario público que en su momento sea designado por el COMPRADOR o una institución acreditante, en su caso, con el fin de otorgar y formalizar la escritura pública de compraventa, acto en el cual la VENDEDORA entregará al COMPRADOR, en su caso, una carta de responsiva de seguridad estructural y póliza de garantía, en la forma que se agrega al presente contrato como **Anexo "C"**, el cual firmado por las partes forma parte integrante del mismo, de conformidad con lo establecido en la cláusula SEPTIMA del presente contrato, así como todos aquellos documentos relativos a la CASA HABITACION que sea requerido a entregar de conformidad con la legislación aplicable. Las partes acuerdan que, el costo del avalúo inmobiliario así como los honorarios, impuestos, derechos y comisiones o gastos aplicables por apertura de crédito, en su caso, que se causen con motivo de dicho acto correrán a cargo del COMPRADOR, con excepción del impuesto sobre la renta que por ley corresponde pagar a la VENDEDORA, quien a partir de dicha formalización se obliga ante el COMPRADOR a responder por el saneamiento para el caso de evicción.

SEXTA. Entrega de posesión y recepción del inmueble.- La VENDEDORA se obliga a entregar al COMPRADOR la propiedad y posesión material de la CASA HABITACION libre de todo gravamen y limitación de dominio, a más tardar el día ___ de _____ de _____, salvo que acredite fehacientemente que por caso fortuito o fuerza mayor que la afectó directamente o a la CASA HABITACION no pudiera entregar la CASA HABITACION en dicha fecha, caso en el cual las partes deberán de pactar una nueva fecha de entrega.

En caso de que la VENDEDORA no acredite plenamente las causales de fuerza mayor o caso fortuito, en los términos señalados en el párrafo que antecede de esta cláusula, se considerará como incumplimiento de contrato y por lo tanto, se hará acreedora a la pena convencional que se establece en la cláusula DECIMA SEGUNDA del presente contrato.

Al momento de la entrega de la CASA HABITACION, la VENDEDORA, conjuntamente con el COMPRADOR realizarán una revisión ocular de las condiciones, acabados, servicios y demás características pactadas por las partes en el **Anexo "A"** del presente contrato. En caso de que el COMPRADOR esté de acuerdo con dichas características, las partes firmarán un acta de entrega y recepción de la CASA HABITACION.

Si una vez que el COMPRADOR se encuentre en pleno uso y goce de la CASA HABITACION, éste se percate de la existencia de diferencias entre las características del **Anexo "A"** y la CASA HABITACION y/o de defectos o fallas en la misma, deberá notificar dicha situación a la VENDEDORA por escrito de conformidad con la cláusula DECIMA TERCERA del presente contrato. El COMPRADOR deberá especificar las diferencias que requieran ser subsanadas y/o los defectos o fallas que deban ser reparados para corregirlas. La VENDEDORA se obliga a efectuar las adecuaciones y/o reparaciones necesarias en un plazo que no excederá de ___ días 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 SEPTIMA y OCTAVA del presente contrato.

SEPTIMA. Garantía.- La VENDEDORA otorga al COMPRADOR una Póliza de Garantía sobre la CASA HABITACION objeto del presente contrato, la cual forma parte integrante del mismo como **Anexo "C"**, mismo que deberá cumplir con las disposiciones aplicables de la Ley Federal de Protección al Consumidor y deberá ser firmado por ambas partes al momento de la entrega de la CASA HABITACION. Dicha garantía tiene una vigencia de ___ año (s) (la cual no podrá ser menor a un año) contado a partir de la entrega real de la CASA HABITACION, la cual cubre sin costo alguno para el COMPRADOR cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas que presente la CASA HABITACION.

El tiempo que duren las reparaciones efectuadas a la CASA HABITACION al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que la CASA HABITACION 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 HABITACION.

OCTAVA. Defectos o fallas de la Casa habitación.- En caso de que el COMPRADOR haya hecho valer la garantía establecida en la cláusula SEPTIMA 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 al COMPRADOR, en el caso de defectos o fallas leves, una bonificación del 5% (cinco por ciento) sobre el valor de la reparación; en caso de defectos o fallas graves, la VENDEDORA realizará una bonificación del 20% (veinte por ciento) del precio total de la compraventa establecido en la cláusula SEGUNDA del presente contrato.

Son defectos o fallas graves, aquellos que afecten la estructura o las instalaciones de la CASA HABITACION y comprometan el uso pleno o la seguridad de la CASA HABITACION, o bien, impidan que el COMPRADOR la use, goce y disfrute conforme al uso habitacional al que está destinada y se entenderá por defectos o fallas leves, todos aquellos que no sean graves.

En caso de que los defectos o fallas graves sean de imposible reparación, la VENDEDORA podrá optar desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir LA CASA HABITACION, en cuyo caso se estará a lo establecido en el inciso A) de la presente cláusula, sin que haya lugar a la bonificación. En caso de que en cumplimiento de la garantía LA VENDEDORA decida repararlas y no lo haga, quedará sujeto a la bonificación y a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

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

A) Solicitar la sustitución de la CASA HABITACION, 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 que correspondan, conforme lo previsto en el segundo párrafo del artículo 91 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

NOVENA. Deceso del comprador.- En caso de deceso del COMPRADOR, la VENDEDORA restituirá al legítimo beneficiario de los derechos de conformidad con disposición judicial o testamentaria, el importe total de lo que haya recibido con motivo de este Contrato, salvo que las partes hayan firmado la escritura pública de compraventa, supuesto en el cual la VENDEDORA sólo tiene obligación de entregar la CASA HABITACION de que se trata a dicho beneficiario, en los términos pactados en la Cláusula QUINTA de este acuerdo de voluntades.

DECIMA. Destino de la casa habitación.- A fin de preservar el entorno urbanístico y arquitectónico del DESARROLLO INMOBILIARIO que actualmente construye la VENDEDORA, el COMPRADOR se obliga a no construir o edificar obra alguna en la CASA HABITACION y en el lote de terreno donde ésta se encuentra construida, hasta en tanto la VENDEDORA no termine de construir el DESARROLLO INMOBILIARIO. Así mismo el COMPRADOR se obliga a respetar el uso habitacional de la CASA HABITACION, por lo que le está prohibido instalar en la misma cualquier tipo de comercio. El COMPRADOR asimismo está obligado a respetar los colores exteriores establecidos para todas las edificaciones que se realicen en el DESARROLLO INMOBILIARIO.

DECIMA PRIMERA. Asociación de condóminos.- En su caso y toda vez que la VENDEDORA ha propuesto al COMPRADOR formar parte de la asociación civil que se constituirá como consecuencia del DESARROLLO INMOBILIARIO, cuyo objeto será la representación de todos los condóminos del DESARROLLO INMOBILIARIO, el COMPRADOR acepta expresamente integrarse a la misma como asociado y firmará para tales efectos el acta respectiva. Los proyectos de estatutos de la asociación civil, reglamento del condominio y acta de integración como asociado, se adjuntan al presente Contrato como **Anexo "D"**, el cual firmado por las partes forma parte integrante del mismo.

DECIMA 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.

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

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

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

La VENDEDORA:

Domicilio: - -

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

Facsímil No: - -

Atención: - -

El COMPRADOR:

Domicilio: - -

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

Facsímil No: - -

Atención: - -

DECIMA CUARTA. Solución de controversias.- La Procuraduría Federal del Consumidor ("PROFECO") es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de _____, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

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

Leído que fue por las partes el contenido del presente Contrato y sabedoras de su alcance legal, lo firman por duplicado en la Ciudad de _____ a los _____ días de mes de ____ del dos mil _____. Entregándose una copia del mismo al COMPRADOR.

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

AUTORIZACION PARA LA UTILIZACION DE INFORMACION CON FINES MERCADOTECNICOS O PUBLICITARIOS

El comprador si () no () acepta que la vendedora ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada por él con motivo del presente contrato y si () no () acepta que la vendedora le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

Firma o rúbrica de autorización del comprador

ANEXO "A"

ESPECIFICACIONES TECNICAS, DE SEGURIDAD Y DE LOS MATERIALES, ASI COMO DE LAS CARACTERISTICAS DE LA ESTRUCTURA, INSTALACIONES Y DE LOS ACABADOS DE LA CASA HABITACION

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

ANEXO "B.1"**PAGO DEL PRECIO MEDIANTE CREDITO OTORGADO POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES ("INFONAVIT")**

Las partes convienen que el precio total de esta compraventa será la cantidad de \$___ M.N. (___ 00/100 Moneda Nacional) o, en su caso, la cantidad que resulte de multiplicar _____ veces el Salario Mínimo Mensual para el Distrito Federal ("SMMDF") referido a la fecha en que el INFONAVIT expida la Constancia de Crédito, de conformidad con las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (las "Reglas"). El COMPRADOR se obliga a pagar el precio total a la VENDEDORA de la siguiente forma:

A).- La cantidad de \$___ M.N. (___ 00/100 Moneda Nacional) o en su caso, la cantidad que resulte de multiplicar _____ veces el SMMDF referido a la fecha en que el INFONAVIT expida la Constancia de Crédito, de conformidad con las Reglas a la firma del presente Contrato, como anticipo o enganche de la compraventa, cantidad que la VENDEDORA recibe a su entera satisfacción, otorgando al COMPRADOR el recibo más amplio que en derecho proceda.

B).- Con el importe del crédito que el COMPRADOR obtendrá del INFONAVIT y que a la fecha del presente en o por precalificación aproximadamente asciende a la cantidad de \$___ M.N. (___ 00/100 Moneda Nacional) o en su caso, la cantidad que resulte de multiplicar _____ veces el SMMDF referido a la fecha en que el INFONAVIT expida la Constancia de Crédito, de conformidad con las Reglas lo cual acredita con el documento que se agrega al presente **Anexo "B"**.

C).- En caso de que el importe que arroja la suma de las cantidades que se mencionan en los incisos A) y B) que anteceden no sea suficiente para pagar el precio total estipulado en este **Anexo "B"**, el COMPRADOR se obliga a pagar la diferencia mediante ___ depósitos en cuenta bancaria contratada con _____ con el número de referencia _____/ entrega personal, etc.) de la siguiente manera:

FECHA	IMPORTE/ EQUIVALENTE A -- VECES EL SMMDF	LETRA

Unicamente para efectos fiscales y de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables, el precio total de compraventa establecido en el presente Anexo será considerado como pagado en su totalidad al momento en que sea otorgada la escritura pública de compraventa correspondiente.

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

Sin perjuicio de lo anterior, las partes podrán acordar que el COMPRADOR realice el pago de contado de la cantidad establecida en el inciso B) de esta Cláusula, supuesto en el cual el Contrato de Compraventa permanecerá en plena fuerza y efectos, o en su caso, podrán convenir la renegociación de las opciones de pago, estableciendo las condiciones bajo las cuales se realizaría la misma, así como las implicaciones económicas, tanto para la VENDEDORA como para el COMPRADOR.

ANEXO "B.2"**PAGO DEL PRECIO MEDIANTE CREDITO OTORGADO POR EL FONDO DE VIVIENDA A LOS DERECHOHABIENTES DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO ("FOVISSSTE")**

Las partes convienen que el precio total de esta compraventa será la cantidad de \$___ M.N. (___00/100 Moneda Nacional), o en su caso, la cantidad que resulte de multiplicar _____ veces el Salario Mínimo Mensual para el Distrito Federal ("SMMDF") referido a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa ante el Notario Público correspondiente, precio total que el COMPRADOR se obliga a pagar a la VENDEDORA de la siguiente forma:

A).- La cantidad de \$___ M.N. (___00/100 Moneda Nacional) o, en su caso, la cantidad que resulte de multiplicar _____ veces el SMMDF referido a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa ante el Notario Público correspondiente, a la firma del presente Contrato, como anticipo o enganche de la compraventa, cantidad que la VENDEDORA recibe a su entera satisfacción, otorgando al COMPRADOR el recibo más amplio que en derecho proceda.

B).- Con el importe del crédito que el COMPRADOR haya obtenido del FOVISSSTE o de cualquier institución que tenga a su cargo los servicios financieros relacionados con el FOVISSSTE (el "Mandatario") y que a la fecha del presente Contrato asciende a la cantidad de \$___ M.N. (___ 00/100 Moneda Nacional), o en su caso, la cantidad que resulte de multiplicar _____ veces el SMMDF referido a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa ante el Notario Público correspondientes, según consta en el Certificado de Crédito expedido por el FOVISSSTE de conformidad con las Reglas para la Operación de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ("ISSSTE") (las "Reglas"), cuya copia se agrega al presente **Anexo "B"**.

A fin de que la VENDEDORA pueda recibir el importe de dicho crédito, el COMPRADOR se obliga a presentar ante la delegación del ISSSTE o en la sucursal del Mandatario la documentación y el avalúo a que se refieren las Reglas Trigésima Primera y Trigésima Segunda, respectivamente.

C).- En caso de que el importe que arroja la suma de las cantidades que se mencionan en los incisos A) y B) que anteceden no sea suficiente para pagar el precio total estipulado en este **Anexo "B"**, el COMPRADOR se obliga a pagar la diferencia mediante ___ (depósitos en cuenta bancaria contratada con _____ con el número de referencia _____/entrega personal, etc.) de la siguiente manera:

FECHA	IMPORTE/ EQUIVALENTE A - - VECES EL SMMDF	LETRA

Unicamente para efectos fiscales y de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables, el precio total de compraventa establecido en el presente Anexo será considerado como pagado en su totalidad al momento en que sea otorgada la escritura pública de compraventa correspondiente.

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

Sin perjuicio de lo anterior, las partes podrán acordar que el COMPRADOR realice el pago de contado de la cantidad establecida en el inciso B) de esta Cláusula, supuesto en el cual el Contrato de Compraventa permanecerá en plena fuerza y efectos, o en su caso, podrán convenir la renegociación de las opciones de pago, estableciendo las condiciones bajo las cuales se realizaría la misma, así como las implicaciones económicas, tanto para la VENDEDORA como para el COMPRADOR.

ANEXO "B.3"**PAGO DEL PRECIO MEDIANTE CREDITO OTORGADO
POR CUALQUIER INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

Las partes convienen que el precio total de esta compraventa será la cantidad de \$__ M.N. (____00/100 Moneda Nacional), precio total que el COMPRADOR se obliga a pagar a la VENDEDORA de la siguiente forma:

A).- La cantidad de \$__ M.N. (__ 00/100 Moneda Nacional) a la firma del presente Contrato, como anticipo o enganche de la compraventa, cantidad que la VENDEDORA recibe a su entera satisfacción, otorgando al COMPRADOR el recibo más amplio que en derecho proceda.

B).- Con el importe del crédito que en un plazo no mayor de tres (3) meses o noventa (90) días, contados a partir de la firma del presente Contrato que el COMPRADOR haya obtenido de _____, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Banco") y que equivale a _____% (__ por ciento) del precio pactado, lo cual acredita con el documento que se agrega al presente **Anexo "B"**.

C).- En caso de que el importe que arroja la suma de las cantidades que se mencionan en los incisos A) y B) que anteceden no sea suficiente para pagar el precio total estipulado en este **Anexo "B"**, el COMPRADOR se obliga a pagar la diferencia mediante ____ (depósitos en cuenta bancaria contratada con _____ con el número de referencia ____ /entrega personal, etc.) de la siguiente manera:

FECHA	IMPORTE	LETRA

Unicamente para efectos fiscales y de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables, el precio total de compraventa establecido en el presente Anexo será considerado como pagado en su totalidad al momento en que sea otorgada la escritura pública de compraventa correspondiente.

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

Sin perjuicio de lo anterior, las partes podrán acordar que el COMPRADOR realice el pago de contado de la cantidad establecida en el inciso B) de esta cláusula, supuesto en el cual el Contrato de Compraventa permanecerá en plena fuerza y efectos, o en su caso, podrán convenir la renegociación de las opciones de pago, estableciendo las condiciones bajo las cuales se realizaría la misma, así como las implicaciones económicas, tanto para la VENDEDORA como para el COMPRADOR.

ANEXO "B.4"**PAGO DEL PRECIO DE CONTADO POR PARTE DEL COMPRADOR**

Las partes convienen que el precio de esta compraventa será la cantidad de \$____ M.N. (____ 00/100 Moneda Nacional), precio total que el COMPRADOR se obliga a pagar a la VENDEDORA mediante _____ (depósitos en cuenta bancaria contratada con _____ con el número de referencia ___/entrega personal, etc.) de la siguiente manera:

FECHA	IMPORTE	LETRA
A LA FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA		
A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA		

Por acuerdo expreso de las partes, En caso de que el incumplimiento establecido en el párrafo anterior fuera imputable al COMPRADOR, la falta de pago de una o más de las amortizaciones pactadas en este **Anexo "B"** será causa suficiente para rescindir el Contrato de Compraventa sin necesidad de resolución judicial, restituyéndose las partes las prestaciones que se hubieren hecho conforme al presente Contrato y volviendo las cosas al estado que tenían antes de la celebración del mismo. Además de la rescisión el COMPRADOR pagará a la VENDEDORA la pena convencional establecida en la Cláusula DECIMA SEGUNDA del Contrato de Compraventa. Las cantidades que resultaran a favor del COMPRADOR, deberán ser devueltas por la VENDEDORA dentro de los __días siguientes a la fecha de rescisión del presente Contrato de Compraventa. En caso de que dichas cantidades no fueren restituidas dentro del plazo establecido, la VENDEDORA deberá pagar al COMPRADOR un interés equivalente al ____% (____ por ciento) por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

ANEXO "C"

FORMATO DE CARTA RESPONSIVA Y POLIZA DE GARANTIA DE LA CASA HABITACION

(El presente formato deberá contener la información relativa a los términos y condiciones de la garantía, la cual siempre deberá ser acorde a lo estipulado en las cláusulas séptima y octava del contrato de compraventa de bien inmueble destinado a casa habitación del cual forma parte integrante el presente anexo y a las disposiciones aplicables de la Ley Federal de Protección al Consumidor)

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

ANEXO "D"

**PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA ASOCIACION CIVIL
PROYECTO DE REGLAS DEL CONDOMINIO
PROYECTO DE ACTA DE INTEGRACION COMO MIEMBRO DE LA ASOCIACION**

ANEXO "E"

INFORMACION Y DOCUMENTACION DE LA CASA HABITACION QUE SE PONE A DISPOSICION DEL COMPRADOR

	SI	No
¿Le exhibieron el proyecto ejecutivo de construcción completo?		
¿Le exhibieron la maqueta respectiva?		
¿Le mostraron el inmueble muestra?		
¿Le exhibieron el documento que acredite la propiedad de la Casa habitación?		
¿Le informaron sobre la existencia de gravámenes que afecten la propiedad de la Casa habitación?		
¿Le exhibieron los documentos que acrediten la personalidad del vendedor y la autorización del proveedor para promover la venta de la Casa habitación?		
¿Le informaron sobre las condiciones en que se encuentra el pago de contribuciones y servicios públicos de la Casa Habitación?		
¿Le exhibieron las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción de la Casa habitación?		
¿Le exhibieron los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble?		
¿Le proporcionaron la información sobre las características de la Casa habitación?		
¿Le brindaron información adicional sobre los beneficios ofrecidos por el vendedor, en caso de concretar la operación, tales como acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, entre otros?		
¿Le informaron respecto de las opciones de pago que puede elegir y sobre el monto total a pagar en cada una de ellas?		
¿En caso de que la operación sea a crédito, le informaron sobre el tipo de crédito de que se trata?		
¿De ser el caso, le informaron de los mecanismos para la modificación o renegociación de las opciones de pago, las condiciones bajo las cuales se realizaría y las implicaciones económicas, tanto para el vendedor como para el comprador?		
¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, así como las erogaciones distintas del precio de la venta que deba realizar?		
¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales puede cancelar la operación?		
¿Le informaron si sobre la casa habitación existe y se ha constituido garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación?		
¿Le informaron si el modelo de contrato que va a firmar está previamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor?		

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

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

 (Nombre, firma y fecha)

 (Nombre, firma y fecha)

ANEXO 2

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

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

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

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

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

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

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

e) **En caso de casa o departamento bajo el régimen de propiedad en condominio:** Que la CASA HABITACION que está construida sobre el lote de terreno número _____ de la manzana _____ de _____ con número _____, del edificio _____ con una superficie total de _____ metros cuadrados, se encuentra bajo el régimen de propiedad en condominio según lo acredita con el acta constitutiva del régimen de propiedad en condominio _____, registrada ante el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de _____, donde se señalan las correspondientes áreas de uso común o porcentaje indiviso, así como _____ lugar(es) de estacionamiento ubicado(s) en _____ con las siguientes medidas y colindancias: _____.

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

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

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

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

i) Que para el pago del precio de compraventa de la CASA HABITACION, aceptará montos derivados de créditos que el COMPRADOR reciba de cualquier institución acreditante autorizada para dichos efectos.

j) Que puso a disposición del COMPRADOR la información y documentación relativa a la CASA HABITACION, que se especifica en el **Anexo "C"** del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo.

II.- Declara el COMPRADOR que:

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

b) En su caso, se encuentra en aptitud de obtener crédito para la adquisición de la CASA HABITACION con una institución acreditante debidamente autorizada y que su Registro Federal de Contribuyentes es _____.

c) Conoce la CASA HABITACION y manifiesta que la información y documentación relativa a la misma, que se le proporcionó, es la que se especifica en el **Anexo "C"** del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo.

III.- Declaran las Partes que:

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

CLAUSULAS

PRIMERA. Objeto.- En virtud de este acuerdo de voluntades, la VENDEDORA vende al COMPRADOR, quien adquiere para sí, la CASA HABITACION especificada en la declaración I inciso e) anterior. La CASA HABITACION tiene las mismas especificaciones técnicas, de seguridad y de los materiales, así como, las características de la estructura, instalaciones y acabados señalados en el **Anexo "A"** del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo.

SEGUNDA. Precio y forma de pago.- Las partes convienen que el precio total de esta compraventa será la cantidad de \$_____ M.N. (_____00/100 Moneda Nacional), precio total que el COMPRADOR se obliga a pagar a la VENDEDORA de la siguiente forma:

El precio por la compraventa es en Moneda Nacional, en caso de realizarse la Compraventa 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.

A) La cantidad de \$_____ M.N. (_____00/100 Moneda Nacional) a la firma del presente Contrato como anticipo de la compraventa, cantidad que la VENDEDORA en este acto recibe a su entera satisfacción y se aplicará como parte del precio de la CASA HABITACION, expidiendo la VENDEDORA al COMPRADOR el recibo que ampare la cantidad pagada.

B) En la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, la cantidad de \$_____ M.N. (_____00/100 Moneda Nacional).

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

Sin perjuicio de lo anterior, las partes podrán acordar que el COMPRADOR realice el pago del precio de compraventa de contado, supuesto en el cual el Contrato de Compraventa permanecerá en plena fuerza y efectos, o en su caso, podrán convenir la renegociación de las opciones de pago, estableciendo las condiciones bajo las cuales se realizaría la misma, así como las implicaciones económicas, tanto para la VENDEDORA como para el COMPRADOR.

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

CUARTA. Cancelación.- El COMPRADOR cuenta con un plazo de quince días naturales posteriores a la firma del presente contrato para cancelar la operación sin responsabilidad alguna de su parte, en cuyo caso la VENDEDORA se obliga a reintegrar todas las cantidades que el COMPRADOR le haya entregado.

QUINTA. Firma de escritura pública.- Las partes acuerdan que dentro de los _____ días naturales siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Compraventa, concurrirán ante el notario público que en su momento sea designado por el COMPRADOR o una institución acreditante, en su caso, con el fin de otorgar y formalizar la escritura pública de compraventa, acto en el cual la VENDEDORA entregará al COMPRADOR, en su caso, una carta de responsiva de seguridad estructural y póliza de garantía, en la forma que se agrega al presente contrato como **Anexo "B"**, el cual firmado por las partes forma parte integrante del mismo, de conformidad con lo establecido en la cláusula SEPTIMA del presente contrato, así como todos aquellos documentos relativos a la CASA HABITACION que sea requerido a entregar de conformidad con la legislación aplicable. Las partes acuerdan que, el costo del avalúo inmobiliario así como los honorarios, impuestos, derechos y comisiones o gastos aplicables por apertura de crédito, en su caso, que se causen con motivo de dicho acto correrán a cargo del COMPRADOR, con excepción del impuesto sobre la renta que por ley corresponde pagar a la VENDEDORA, quien a partir de dicha formalización se obliga ante el COMPRADOR a responder por el saneamiento para el caso de evicción.

SEXTA. Entrega de posesión y recepción del inmueble.- La VENDEDORA se obliga a entregar al COMPRADOR la propiedad y posesión material de la CASA HABITACION libre de todo gravamen y limitación de dominio, a más tardar el día __ de _____ de _____, salvo que acredite fehacientemente que por caso fortuito o fuerza mayor que la afectó directamente o a la CASA HABITACION no pudiera entregar la CASA HABITACION en dicha fecha, caso en el cual las partes deberán de pactar una nueva fecha de entrega.

En caso de que la VENDEDORA no acredite plenamente las causales de fuerza mayor o caso fortuito, en los términos señalados en el párrafo que antecede de esta cláusula, se considerará como incumplimiento de contrato y por lo tanto, se hará acreedora a la pena convencional que se establece en la cláusula DECIMA del presente contrato.

Al momento de la entrega de la CASA HABITACION, la VENDEDORA, conjuntamente con el COMPRADOR realizarán una revisión ocular de las condiciones, acabados, servicios y demás características pactadas por las partes en el **Anexo "A"** del presente contrato. En caso de que el COMPRADOR esté de acuerdo con dichas características, las partes firmarán un acta de entrega y recepción de la CASA HABITACION.

Si una vez que el COMPRADOR se encuentre en pleno uso y goce de la CASA HABITACION, éste se percate de la existencia de diferencias entre las características del **Anexo "A"** y la CASA HABITACION y/o de defectos o fallas en la misma, deberá notificar dicha situación a la VENDEDORA por escrito de conformidad con la cláusula DECIMA PRIMERA del presente contrato. El COMPRADOR deberá especificar las diferencias que requieran ser subsanadas y/o los defectos o fallas que deban ser reparados para corregirlas. La VENDEDORA se obliga a efectuar las adecuaciones y/o reparaciones necesarias en un plazo que no excederá de ___ días 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 SEPTIMA y OCTAVA del presente contrato.

SEPTIMA. Garantía.- La VENDEDORA otorga al COMPRADOR una Póliza de Garantía sobre la CASA HABITACION objeto del presente contrato, la cual forma parte integrante del mismo como **Anexo "B"**, mismo que deberá cumplir con las disposiciones aplicables de la Ley Federal de Protección al Consumidor y deberá

ser firmado por ambas partes al momento de la entrega de la CASA HABITACION. Dicha garantía tiene una vigencia de ____ año (s) (la cual no podrá ser menor a un año) contado a partir de la entrega real de la CASA HABITACION, la cual cubre sin costo alguno para el COMPRADOR cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas que presente la CASA HABITACION.

El tiempo que duren las reparaciones efectuadas a la CASA HABITACION al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que la CASA HABITACION 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 HABITACION.

OCTAVA. Defectos o fallas de la Casa habitación.- En caso de que el COMPRADOR haya hecho valer la garantía establecida en la cláusula SEPTIMA 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 al COMPRADOR, en el caso de defectos o fallas leves, una bonificación del 5% (cinco por ciento) sobre el valor de la reparación; en caso de defectos o fallas graves, la VENDEDORA realizará una bonificación del 20% (veinte por ciento) del precio total de la compraventa establecido en la cláusula SEGUNDA del presente contrato.

Son defectos o fallas graves, aquellos que afecten la estructura o las instalaciones de la CASA HABITACION y comprometan el uso pleno o la seguridad de la CASA HABITACION, o bien, impidan que el COMPRADOR la use, goce y disfrute conforme al uso habitacional al que está destinada y se entenderá por defectos o fallas leves, todos aquellos que no sean graves.

En caso de que los defectos o fallas graves sean de imposible reparación, la VENDEDORA podrá optar desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir LA CASA HABITACION, en cuyo caso se estará a lo establecido en el inciso A) de la presente cláusula, sin que haya lugar a la bonificación. En caso de que en cumplimiento de la garantía LA VENDEDORA decida repararlas y no lo haga, quedará sujeto a la bonificación y a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

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

A) Solicitar la sustitución de la CASA HABITACION, 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 que correspondan, conforme lo previsto en el segundo párrafo del artículo 91 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

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

DECIMA. 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.

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

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

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

La VENDEDORA:

Domicilio:

Facsímil No:

Atención:

El COMPRADOR:

Domicilio:

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

Facsímil No:

Atención:

DECIMA SEGUNDA. Solución de controversias.- La Procuraduría Federal del Consumidor ("PROFECO") es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de _____, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

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

Leído que fue por las partes el contenido del presente Contrato y sabedoras de su alcance legal, lo firman por duplicado en la Ciudad de _____ a los _____ días de mes de _____ del dos mil _____. Entregándosele una copia del mismo al COMPRADOR.

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

AUTORIZACION PARA LA UTILIZACION DE INFORMACION CON FINES MERCADOTECNICOS O PUBLICITARIOS

El comprador si () no () acepta que la vendedora ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada por él con motivo del presente contrato y si () no () acepta que la vendedora le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

Firma o rúbrica de autorización del comprador

ANEXO "A"

ESPECIFICACIONES TECNICAS, DE SEGURIDAD Y DE LOS MATERIALES, ASI COMO DE LAS CARACTERISTICAS DE LA ESTRUCTURA, INSTALACIONES Y DE LOS ACABADOS DE LA CASA HABITACION

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

ANEXO "B"

FORMATO DE CARTA RESPONSIVA Y POLIZA DE GARANTIA DE LA CASA HABITACION

(El presente formato deberá contener la información relativa a los términos y condiciones de la garantía, la cual siempre deberá ser acorde a lo estipulado en las cláusulas sexta y séptima del contrato de compraventa de bien inmueble destinado a casa habitación del cual forma parte integrante el presente anexo y a las disposiciones aplicables de la Ley Federal de Protección al Consumidor)

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

ANEXO "C"**INFORMACION Y DOCUMENTACION DE LA CASA HABITACION QUE SE PONE A DISPOSICION DEL COMPRADOR**

	SI	No
¿Le exhibieron el documento que acredite la propiedad de la Casa habitación?		
¿Le informaron sobre la existencia de gravámenes que afecten la propiedad de la Casa habitación?		
¿Le exhibieron los documentos que acrediten la personalidad del vendedor y la autorización del proveedor para promover la venta de la Casa habitación?		
¿Le informaron sobre las condiciones en que se encuentra el pago de contribuciones y servicios públicos de la Casa Habitación?		
¿Le exhibieron las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción de la Casa habitación?		
¿Le exhibieron los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble?		
¿Le proporcionaron la información sobre las características de la Casa habitación?		
¿Le brindaron información adicional sobre los beneficios ofrecidos por el vendedor, en caso de concretar la operación, tales como acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, entre otros?		
¿Le informaron respecto de las opciones de pago que puede elegir y sobre el monto total a pagar en cada una de ellas?		
¿En caso de que la operación sea a crédito, le informaron sobre el tipo de crédito de que se trata?		
¿De ser el caso, le informaron de los mecanismos para la modificación o renegociación de las opciones de pago, las condiciones bajo las cuales se realizaría y las implicaciones económicas, tanto para el vendedor como para el comprador?		
¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, así como las erogaciones distintas del precio de la venta que deba realizar?		
¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales puede cancelar la operación?		
¿Le informaron si sobre la casa habitación existe y se ha constituido garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación?		
¿Le informaron si el modelo de contrato que va a firmar está previamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor?		

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

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

 (Nombre, firma y fecha)

 (Nombre, firma y fecha)

(R.- 306874)

