

ANEXO 2. ACUERDO DEL PROCURADOR
FEDERAL DEL CONSUMIDOR POR EL CUAL
SE DAN A CONOCER LOS MODELOS DE CONTRATO
DE ADHESIÓN EN MATERIA INMOBILIARIA
(DO DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2004)

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

ACUERDO POR EL CUAL SE DAN A CONOCER LOS MODELOS DE CONTRATO DE ADHESIÓN EN MATERIA INMOBILIARIA.

CARLOS FRANCISCO ARCE MACÍAS, Procurador Federal del Consumidor, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 20, 24 fracción XV; 27 fracción I; 73, 73 ter, 75, 85 y 87 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor, y 8 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 la Ley Federal de Protección al Consumidor y diversas normas oficiales mexicanas emitidas por la Secretaría de Economía sujetan a registro obligatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor los contratos de adhesión que utilizan los proveedores de diversos bienes y servicios en la relación con sus consumidores;

Que de conformidad con lo dispuesto por dicha ley, los modelos de contratos de adhesión relacionados con la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación, cuando los proveedores sean,

entre otros, fraccionadores, constructores o promotores, deben registrarse ante la Procuraduría Federal del Consumidor;

Que el artículo 87 bis de la referida ley otorga a la Procuraduría Federal del Consumidor la facultad de publicar los modelos de los contratos que deban ser registrados ante la misma y con el propósito de facilitar dicho trámite a los proveedores, que sólo deberán presentar un aviso de su adopción a la Procuraduría, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO POR EL CUAL SE DAN A CONOCER LOS MODELOS
DE CONTRATO DE ADHESIÓN EN MATERIA INMOBILIARIA

ARTÍCULO PRIMERO. Se dan a conocer los siguientes modelos de contratos de adhesión relacionados con las operaciones con inmuebles, que podrán adoptar los proveedores respectivos:

- Contrato de compraventa en preventa de bien inmueble destinado para casa habitación (anexo 1);
- Contrato de compraventa de bien inmueble destinado para casa habitación (anexo 2);
- Contrato de prestación de servicios de intermediación para la compraventa de inmuebles destinados a casa habitación (anexo 3), y
- Contrato de prestación de servicios de investigación y gestión de crédito (anexo 4).

ARTÍCULO SEGUNDO. La Procuraduría Federal del Consumidor publicará, mediante avisos en el *Diario Oficial de la Federación*, los posteriores modelos de contrato que podrán adoptar los proveedores, relativos a otras actividades reguladas por la Ley Federal de Protección al Consumidor o por las normas oficiales mexicanas aplicables.

TRANSITORIOS

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

México, D. F., a 5 de octubre de 2004.- El Procurador Federal del Consumidor, Carlos Francisco Arce Macías.- Rúbrica.

ANEXO I

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

DECLARACIONES

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

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

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

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

d) Es legítima propietaria del predio urbano ubicado en - - de esta ciudad, según consta en la escritura pública número - - de fecha - - pasada ante la fe del Lic. - -, titular de la Notaría Pública número - - de la

Ciudad de - -, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de - - bajo el folio real número - - y que a la fecha de firma del presente instrumento 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 200- - y hasta el - - de - - de 200- -, 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, mismos que se mostraron al COMPRADOR y están a su disposición para consulta.

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.

ÚNICAMENTE EN EL SUPUESTO QUE LAS PARTES DE COMÚN ACUERDO ESTABLEZCAN QUE LOS NÚMEROS DE LOTE DE TERRENO Y COLINDANCIAS DEL OBJETO DE COMPRAVENTA NO SERÁN DETERMINADOS A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO SINO QUE SERÁN DETERMINADOS CON POSTERIORIDAD, DEBERÁN ESTABLECER LA SIGUIENTE DECLARACIÓN EN EL CONTRATO DE ADHESIÓN QUE AL EFECTO CELEBREN:

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 con una superficie total de - - metros cuadrados y casa habitación que está siendo construida sobre el mismo. El número de lote, manzana y colindancias del inmueble objeto de compraventa serán especificados por la VENDEDORA al COMPRADOR de conformidad con la cláusula PRIMERA del presente contrato,

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: - -,

ÚNICAMENTE EN EL SUPUESTO QUE LAS PARTES DE COMÚN ACUERDO ESTABLEZCAN QUE LOS NÚMEROS DE EDIFICIO, PISO Y DEPARTAMENTO O, EN SU CASO, NÚMERO DE CASA Y COLINDANCIAS DEL OBJETO DE COMPRAVENTA NO SERÁN DETERMINADOS A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO SINO QUE SERÁN DETERMINADOS CON POSTERIORIDAD, DEBERÁN ESTABLECER LA SIGUIENTE DECLARACIÓN EN EL CONTRATO DE ADHESIÓN QUE AL EFECTO CELEBREN:

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 una superficie total de - - metros cuadrados y las correspondientes áreas de uso común o porcentaje indiviso que señale la escritura del régimen de propiedad en condominio dentro del DESARROLLO INMOBILIARIO, así como - - lugar(es) de estacionamiento. El número de edificio, piso y departamento y lugar(es) de estacionamiento o, en su caso, número de casa, lote y manzana, así como colindancias del inmueble objeto de la presente compraventa serán especificados en lo sucesivo por la VENDEDORA al COMPRADOR de conformidad con la cláusula PRIMERA del presente contrato.

En ambos casos: (en lo sucesivo denominada como la “CASA HABITACIÓN”), cuyas medidas, especificaciones, características técnicas, de seguridad, 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.

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 200- -.

h) El PREDIO donde se construye la CASA HABITACIÓN 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 HABITACIÓN 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 HABITACIÓN, aceptará montos derivados de créditos que el COMPRADOR reciba de cualquier institución acreditante autorizada para dichos efectos.

II. Declara el COMPRADOR que:

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

b) En su caso, se encuentra en aptitud de obtener crédito para la adquisición de la CASA HABITACIÓN 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 misma tiene a su disposición los documentos, planos, maqueta y demás requisitos que se señalan en el artículo 73 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

III. Declaran las Partes que:

Única. Es su espontánea voluntad celebrar el presente contrato al tenor de las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. En virtud de este acuerdo de voluntades, la VENDEDORA vende al COMPRADOR, quien adquiere para sí, la CASA HABITACIÓN especificada en la declaración I inciso f) anterior. La CASA HABITACIÓN tiene las mismas características técnicas, de seguridad y de estructura con las que fue construida la casa muestra de dicho DESARROLLO INMOBILIARIO, mismas que se encuentran especificadas en el *Anexo "A"* del presente instrumento, el cual firmado por ambas partes forma parte in-

tegrante del mismo. Los números de edificio, piso, departamento, lugar(es) de estacionamiento, casa, lote de terreno, y colindancias, según sea aplicable, de la CASA HABITACIÓN, en caso de que no hubieren sido especificados en el inciso f) de la declaración I anterior, serán notificados por la VENDEDORA al COMPRADOR, con - - días de anticipación al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y especificados en la misma, que será firmada de conformidad con lo establecido en el presente instrumento.

SEGUNDA. Las partes convienen en que el precio total de compraventa y la forma de pago del mismo serán determinados de conformidad con el *Anexo "B"* del presente instrumento, 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.

El precio de compraventa podrá ser establecido en salarios mínimos, unidades de inversión, dólares de los Estados Unidos de América o cualquier otro índice, caso en el cual se deberá establecer la fecha y forma de determinación del mismo.

TERCERA. La VENDEDORA en este acto se obliga a entregar al COMPRADOR toda la información del PREDIO, DESARROLLO INMOBILIARIO y/o CASA HABITACIÓN 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. Las partes expresamente convienen que en el supuesto de que el avalúo a ser elaborado de conformidad con los requisitos de las

instituciones otorgantes de crédito determine para la CASA HABITACIÓN un valor menor al precio total de compraventa establecido en la cláusula SEGUNDA anterior y dicho valor sea el que se consigne en la escritura pública de compraventa correspondiente, aun así el COMPRADOR se obliga a pagar a la VENDEDORA el precio total de compraventa acordado por las partes por ser éste el que pactaron voluntariamente.

QUINTA. Las partes acuerdan que dentro de los - - días naturales siguientes a que la institución otorgante del crédito, en su caso, notifique la designación del notario público que formalizará la escritura pública de compraventa, las partes concurrirán ante dicho notario público con el fin de otorgar y formalizar la escritura pública de compraventa, acto en el cual la VENDEDORA entregará al COMPRADOR, en su caso, una carta responsiva de seguridad estructural y póliza de garantía o póliza de seguro, mismas que deberán cumplir por lo menos con las disposiciones aplicables de la Ley Federal de Protección al Consumidor, en la forma que se agrega al presente contrato como *Anexo "C"*, el cual firmado por las partes forma parte integrante del mismo, para la reparación de fallas técnicas y/o vicios ocultos, así como todos aquellos documentos relativos a la CASA HABITACIÓN 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. La VENDEDORA se obliga a entregar al COMPRADOR la posesión material de la CASA HABITACIÓN dentro de los - - días hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. Al momento de la entrega de la CASA HABITACIÓN, 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 instrumento. En caso de que el COMPRADOR esté de acuerdo con dichas características, las partes firmarán un acta de entrega recepción de la CASA HABITACIÓN.

Si una vez que el COMPRADOR se encuentre en pleno uso y goce de la CASA HABITACIÓN, éste se percate de la existencia de diferencias, ya sean subsanables o no entre las características del *Anexo "A"* y la CASA HABITACIÓN, deberá notificar dicha situación oportunamente a la VENDEDORA por escrito de conformidad con la cláusula DÉCIMA CUARTA. El COMPRADOR deberá especificar las diferencias que requieren ser subsanadas, en su caso, o aquellas no subsanables. La VENDEDORA se obliga a efectuar las adecuaciones o reparaciones necesarias en un plazo que no excederá de - - días a partir de la recepción de dicha notificación, salvo por caso fortuito o fuerza mayor, supuesto en el cual las reparaciones o adecuaciones deberán realizarse una vez que dicho caso fortuito o fuerza mayor hayan desaparecido.

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

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

SÉPTIMA. Las partes expresamente convienen en que con anterioridad a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa la VENDEDORA no está obligada a transmitir la propiedad y, en consecuencia, a entregar la CASA HABITACIÓN en caso de que el COMPRADOR no realice el pago del precio total de compraventa de conformidad con la cláusula SEGUNDA de este contrato.

OCTAVA. 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 HABITACIÓN de que se trata a dicho beneficiario, en los términos pactados en la cláusula SEXTA de este acuerdo de voluntades.

NOVENA. Las partes expresamente convienen que el COMPRADOR no está obligado a pagar el precio pactado en caso de que - - (- -) días antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, la VENDEDORA: (i) no concluya la edificación de la CASA HABITACIÓN, (ii) no la concluya con las características técnicas y de estructura de conformidad con el *Anexo "A"* del presente contrato, y/o (iii) no libere el PREDIO, el DESARROLLO INMOBILIARIO y la CASA HABITACIÓN de cualquier gravamen que a la fecha de firma del presente contrato o en cualquier momento posterior exista sobre éstos. En los supuestos anteriores, este contrato será rescindido sin necesidad de resolución judicial, restituyéndose las partes las prestaciones que se hubieren dado conforme al presente contrato y volviendo las cosas al estado que tenían antes de la celebración del presente contrato; la VENDEDORA además de la obligación de restituir lo que haya recibido del COMPRADOR, estará obligada a pagarle a éste la pena convencional establecida en la cláusula DÉCIMA TERCERA del presente instrumento.

DÉCIMA. 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 HABITACIÓN y en el lote de terreno donde ésta se encuentra construida, hasta en tanto la VENDEDORA no termine de construir el DESARROLLO INMOBILIARIO. Asimismo el COMPRADOR se obliga a respetar el uso habitacional de la CASA HABITACIÓN, 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.

DÉCIMA PRIMERA. En su caso y toda vez que la VENDEDORA ha supuesto al COMPRADOR formar parte de la asociación civil que se consti-

tuirá 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.

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

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

Si el incumplimiento fuera a cargo de la VENDEDORA, además de la pena señalada en el párrafo anterior, la misma deberá restituir al COMPRADOR cualesquier cantidades pagadas por éste, de manera enunciativa mas no limitativa, el precio de 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.

DÉCIMA CUARTA. Todas las notificaciones, requerimientos, autorizaciones, renunciaciones, avisos y otras comunicaciones que deban darse conforme a este contrato, deberán hacerse por escrito y deberán conside-

rarse 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: - -

DÉCIMA QUINTA. 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.

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

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

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

ANEXO "A"

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS, CARACTERÍSTICAS DE MATERIALES DE LA ESTRUCTURA, CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES Y CARACTERÍSTICAS ACABADOS DE LA CASA HABITACIÓN

ANEXO "B.1"

PAGO DEL PRECIO MEDIANTE CRÉDITO 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 depósito, anticipo, enganche o por concepto de - - 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 sin intereses (en caso de que se establezcan intereses, se deberá establecer tasa, tasa de referencia, fórmula para determinar dicha tasa, comisiones y cargos, en su caso) 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

Únicamente 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 una o más de las amortizaciones pactadas en 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.

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

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

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

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

ANEXO “B.2”

PAGO DEL PRECIO MEDIANTE CRÉDITO 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 depósito, anticipo, enganche o por concepto de - - 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 sin intereses (en caso de que se establezcan intereses, se deberá establecer tasa, tasa de referencia, fórmula para determinar dicha tasa, comisiones y cargos, en su caso) 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

Únicamente 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 una o más de las amortizaciones pactadas en 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.

En caso de que el incumplimiento establecido en el párrafo anterior fuera imputable al COMPRADOR, el presente contrato será rescindido sin necesidad de resolución judicial, restituyéndose las partes las prestaciones que se hubieren hecho conforme al presente contrato y volviendo las cosas al estado que tenían antes de la celebración del mismo. Además de la rescisión el COMPRADOR pagará a la VENDEDORA la pena convencional establecida en la cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato de compraventa. Las cantidades que resultaran a favor del COMPRADOR, deberán ser devueltas por la VENDEDORA dentro de los - - días siguientes a la fecha de rescisión del presente contrato de compraventa. En caso de que dichas cantidades no fueren restituidas dentro del plazo establecido, la VENDEDORA deberá pagar al COMPRADOR un interés equivalente al - -% (- - por ciento) por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

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

ANEXO "B.3"

PAGO DEL PRECIO MEDIANTE CRÉDITO OTORGADO
POR CUALQUIER INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

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 depósito, anticipo, enganche o por concepto de - - 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 sin intereses (en caso de que se establezcan intereses, se deberá establecer tasa, tasa de referencia, fórmula para determinar dicha tasa, comisiones y cargos, en su caso) mediante - - (depósitos en cuenta bancaria contratada con - - con el número de referencia - -/entrega personal, etc.) de la siguiente manera:

FECHA	IMPORTE / EQUIVALENTE A - - VECES (ESTABLECER EL TIPO DE ÍNDICE EMPLEADO)	LETRA

Únicamente 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 una o más de las amortizaciones pactadas en 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.

En caso de que el incumplimiento establecido en el párrafo anterior fuera imputable al COMPRADOR, el presente contrato será rescindido sin necesidad de resolución judicial, restituyéndose las partes las prestaciones que se hubieren hecho conforme al presente contrato y volviendo las cosas al estado que tenían antes de la celebración del mismo. Además de la rescisión el COMPRADOR pagará a la VENDEDORA la pena convencional establecida en la cláusula DÉCIMA TERCERA 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 "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 PRIVADO DE COMPRAVENTA		
A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA		

Únicamente 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, 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 DÉCIMA TERCERA 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 PÓLIZA DE GARANTÍA
O PÓLIZA DE SEGURO DE LA CASA HABITACIÓN

ANEXO “D”

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN CIVIL
PROYECTO DE REGLAS DEL CONDOMINIO
PROYECTO DE ACTA DE INTEGRACIÓN COMO MIEMBRO
DE LA ASOCIACIÓN

ANEXO II

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

DECLARACIONES

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

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

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

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

d) Es legítima propietaria del terreno y construcciones existentes sobre el mismo, ubicado en - - de esta ciudad, según consta en la escritura pública número - - de fecha - - pasada ante la fe del Lic. - -, titular de la

Notaría Pública número - - de la Ciudad de - -, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de - - bajo el folio real número - - y que a la fecha de firma del presente instrumento dicho inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y servicios públicos (en lo sucesivo denominado como la “CASA HABITACIÓN”).

e) *En caso de casa*: Que la CASA HABITACIÓN 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 HABITACIÓN 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 HABITACIÓN 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 HABITACIÓN cuenta con autorización de uso de suelo destinado para casa habitación, de conformidad con la licencia de uso de suelo expedida por - -, de fecha - - de - - de 200- -.

h) En su caso, la CASA HABITACIÓN reporta ciertos gravámenes en virtud del crédito que obtuvo la VENDEDORA como acreditada, gravámenes de los cuales quedará liberada la CASA HABITACIÓN a más tardar

en la fecha de firma de la escritura pública de compraventa correspondiente.

II. Declara el COMPRADOR que:

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

b) Su Registro Federal de Contribuyentes es - -.

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

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

III. Declaran las Partes que:

Única. Es su espontánea voluntad celebrar el presente contrato al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

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

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

El precio de compraventa podrá ser establecido en salarios mínimos, unidades de inversión, dólares de los Estados Unidos de América o cual-

quier otro índice, caso en el cual se deberá establecer la fecha y forma de determinación del mismo.

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

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

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

En caso de que el incumplimiento establecido en el párrafo anterior fuera imputable al COMPRADOR, el presente contrato será rescindido sin necesidad de resolución judicial, restituyéndose las partes las prestaciones que se hubieren hecho conforme al presente contrato y volviendo las cosas al estado que tenían antes de la celebración del mismo. Además de la rescisión el COMPRADOR pagará a la VENDEDORA la pena convencional establecida en la cláusula NOVENA del contrato de compraventa. Las cantidades que resultaran a favor del COMPRADOR, deberán ser devueltas por la VENDEDORA dentro de los - - días siguientes a la fecha de rescisión del presente contrato de compraventa. En caso de que dichas cantidades no fueren restituidas dentro del plazo establecido, la VENDEDORA deberá pagar al COMPRADOR un interés equivalente al - -% (- - por ciento) por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

Sin perjuicio de lo anterior, las partes podrán acordar que el COMPRADOR realice el pago del precio de compraventa de contado, supues-

to en el cual el contrato de compraventa permanecerá en plena fuerza y efectos.

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

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

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

QUINTA. La VENDEDORA se obliga a entregar al COMPRADOR la posesión material de la CASA HABITACIÓN dentro de los - - días naturales siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. Asimismo, el COMPRADOR contará con - - hábiles anteriores a la fecha

de firma de la escritura pública de compraventa, para realizar una revisión y aceptación de las condiciones, acabados, servicios y demás características pactadas por las partes en el *Anexo "A"* del presente instrumento.

En caso de que el COMPRADOR se percate en cualquier tiempo de la existencia de diferencias, ya sean subsanables o no, entre las características del *Anexo "A"* y la CASA HABITACIÓN, deberá notificar dicha situación oportunamente a la VENDEDORA por escrito, de conformidad con la cláusula DÉCIMA. El COMPRADOR deberá especificar las diferencias que requieren ser subsanadas, en su caso, o aquéllas no subsanables. La VENDEDORA se obliga a efectuar las adecuaciones o reparaciones necesarias en un plazo que no excederá de - - días a partir de la recepción de dicha notificación, salvo por caso fortuito o fuerza mayor, supuesto en el cual las reparaciones o adecuaciones deberán realizarse una vez que dicho caso fortuito o fuerza mayor hayan desaparecido.

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

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

SEXTA. Las partes expresamente convienen que el COMPRADOR no está obligado a pagar el precio pactado en caso de que - - (- -) días antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, la VENDEDORA no libere, en su caso, la CASA HABITACIÓN de cualquier gravamen que a la fecha de firma del presente contrato o en cualquier mo-

mento posterior exista sobre éstos o en caso de que la CASA HABITACIÓN no cuente con las características técnicas y de estructura de conformidad con el *Anexo "A"* del presente contrato. En los supuestos anteriores, este contrato será rescindido sin necesidad de resolución judicial, restituyéndose las partes las prestaciones que se hubieren dado conforme al presente contrato y volviendo las cosas al estado que tenían antes de la celebración del presente contrato, la VENDEDORA además de la obligación de restituir lo que haya recibido del COMPRADOR, estará obligada a pagarle a éste la pena convencional establecida en la cláusula NOVENA del presente instrumento.

SÉPTIMA. A fin de preservar el entorno urbanístico y arquitectónico del fraccionamiento donde se encuentre ubicada la CASA HABITACIÓN, 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 HABITACIÓN. Asimismo, el COMPRADOR se obliga a respetar el uso habitacional de la CASA HABITACIÓN, por lo que le está prohibido instalar en la misma cualquier tipo de comercio. El COMPRADOR, asimismo, está obligado a respetar los colores exteriores establecidos para todas las edificaciones existentes en dicho fraccionamiento.

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

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

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

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

DÉCIMA. 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: - -

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

ponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

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

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

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

ANEXO "A"

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS, CARACTERÍSTICAS DE MATERIALES DE LA ESTRUCTURA, CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES Y CARACTERÍSTICAS ACABADOS DE LA CASA HABITACIÓN

ANEXO “B”

FORMATO DE CARTA RESPONSIVA Y PÓLIZA DE GARANTÍA
O PÓLIZA DE SEGURO DE LA CASA HABITACIÓN

ANEXO III

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN PARA LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACIÓN, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE - -, (EN LO SUCESIVO DENOMINADO COMO EL “PROFESIONAL INMOBILIARIO”), (EN CASO DE SER PERSONA MORAL, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR - -), Y POR LA OTRA, - - (EN LO SUCESIVO DENOMINADO COMO EL “CONSUMIDOR”) (EN SU CASO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR - -) AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. *Del Profesional Inmobiliario.* El Profesional Inmobiliario declara (en caso de ser persona moral, por conducto de su representante) que:

En caso de ser persona moral se deberán incluir las declaraciones *a)*, *b)* y *c)*, en caso de ser persona física se deberá incluir la declaración *d)* y *e)*. Las restantes declaraciones se deberán incluir en todos los supuestos.

a) Su representada es una sociedad mercantil legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República Mexicana, según lo acredita con la escritura pública número - - de fecha - - de - - de - -, otorgada ante la fe del Lic. - -, titular de la Notaría Pública número - - de - -, e inscrita en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de - -, con fecha - - de - - de - - bajo el folio mercantil número - - o en su caso, en el libro - -, volumen - -, foja - -.

b) Dentro del objeto social de su representada se encuentra la prestación de servicios de intermediación para la compraventa de inmuebles, incluyendo aquellos destinados para casa habitación a favor de terceros, con el fin de poner en contacto, la oferta y la demanda de dichos inmuebles para formalizar la compraventa de los mismos.

c) El declarante, Sr. - -, cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada en los términos y condiciones del presente contrato según lo acredita con - -, facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

d) Es una persona física de nacionalidad mexicana, que se identifica con - -.

e) Que como ocupación ordinaria desarrolla la prestación de servicios de intermediación para la compraventa de inmuebles, incluyendo aquellos destinados para casa habitación a favor de terceros, con el fin de poner en contacto la oferta y la demanda de dichos inmuebles para materializar la compraventa de los mismos.

f) Está debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con el número - -.

g) En su caso, establecer si cuenta con algún certificado técnico oficial o avalado por alguna autoridad competente y si pertenece a alguna cámara o asociación, de la siguiente manera: Cuenta con certificado - -, avalado por - - y que es miembro de - -.

h) Con anterioridad a la firma del presente contrato, ha analizado la CASA HABITACIÓN a fin de determinar su precio aproximado en el mercado y la forma más adecuada para enajenarlo tomando en consideración sus características físicas, urbanas y fiscales en los términos de la legislación vigente aplicable, informando al consumidor el precio aproximado de \$- -.00 (- - pesos, 00/100 M.N.). En caso de que el precio se establezca en moneda distinta a Pesos Mexicanos, dicha situación deberá establecerse de la siguiente manera: “en el precio aproximado de \$- -.00 (- -, 00/100 Moneda de - -), o su equivalente en Pesos, Moneda Nacional al tipo de cambio de venta que rija en el lugar y fecha en que deba hacerse el pago, de conformidad con el artículo 8o. de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.

II. *Del Consumidor.* El Consumidor declara (en su caso por conducto de su representante) que:

a) Es una persona física de nacionalidad - -, lo que acredita con - - y tener - - años de edad.

b) Su Registro Federal de Contribuyentes es - -.

c) Su estado civil es - -, en caso de ser casado, su régimen matrimonial es - -, lo cual acredita con copia del acta de matrimonio correspondiente.

d) Es legítima propietaria del inmueble ubicado en - - de esta Ciudad, según consta en la escritura pública número - - de fecha - - pasada ante la fe del Lic. - -, titular de la Notaría Pública número - - de la Ciudad de - -, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de - - bajo el folio real número- - y que a la fecha de firma del presente instrumento dicho inmueble se encuentra

al corriente en el pago del impuesto predial y servicios públicos (en lo sucesivo denominado como la “CASA HABITACIÓN”).

e) *En caso de casa*: Que la CASA HABITACIÓN cuenta con una superficie total de - - metros cuadrados.

e) *En caso de que el inmueble se encuentre bajo el régimen de propiedad en condominio*: Que la CASA HABITACIÓN se encuentra bajo el régimen de propiedad en condominio según lo acredita con el acta constitutiva de régimen en propiedad en condominio - - registrada ante el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de - -, condominio con número - -, del edificio - - con una superficie total de - - metros cuadrados así como - - lugar(es) de estacionamiento ubicado(s) en - - con las siguientes medidas y colindancias: - -, en su caso, y las correspondientes áreas de uso común o porcentaje indiviso que señale dicha acta constitutiva y que se encuentra al corriente en el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento del condominio.

f) Que la CASA HABITACIÓN 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 con las licencias, autorizaciones y permisos respectivos (en caso de no contar con dichos documentos se deberá hacer mención expresa de ello).

g) La CASA HABITACIÓN cuenta con autorización de uso de suelo destinado para casa habitación, de conformidad con la licencia de uso de suelo expedida por - -, de fecha - - de - - de 200- - (en caso de no contar con dicho documento se deberá hacer mención expresa de ello).

h) La CASA HABITACIÓN no reporta gravamen alguno (en su caso, señalar la existencia de gravámenes y que los mismos deberán ser cancelados a más tardar en la fecha de firma de la escritura de compraventa correspondiente).

i) Con anterioridad a la firma del presente contrato, el Profesional Inmobiliario le ha informado que el precio aproximado de venta de la CASA HABITACIÓN es la cantidad de \$- -.00 (- - pesos, 00/100 M.N.). En caso de que el precio se establezca en moneda distinta a Pesos Mexicanos, dicha situación deberá establecerse de la siguiente manera: “es la cantidad de \$- -.00 (- -, 00/100 Moneda de - -), o su equivalente en Pesos, Moneda Nacional al tipo de cambio de venta que rija en el lugar y fecha en que deba hacerse el pago, de conformidad con el artículo 8o. de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.

III. *De las Partes.* Las partes declaran que:

Única. Es su espontánea voluntad celebrar el presente contrato al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. *Precio y forma de pago de la CASA HABITACIÓN.* Con el fin de que el Profesional Inmobiliario se encuentre en aptitud de prestar los Servicios a que se refiere la cláusula siguiente, el Consumidor y el Profesional Inmobiliario manifiestan que es su deseo enajenar y publicitar, respectivamente, la CASA HABITACIÓN, según la misma se describe en la declaración II d) anterior en el precio aproximado de \$- -.00 (- - pesos, 00/100 M.N.) (en caso de que el precio se establezca en moneda distinta a pesos mexicanos, dicha situación deberá establecerse de la siguiente manera: “en el precio aproximado de \$- -.00 (- - , 00/100 Moneda de - -), o su equivalente en pesos, moneda nacional al tipo de cambio de venta que rija en el lugar y fecha en que deba hacerse el pago) mismo que deberá ser ofertado en las condiciones de pago siguientes:

a) La cantidad de \$- - M.N. (- - 00/100 Moneda Nacional) en la fecha de firma del correspondiente contrato privado de compraventa como anticipo de la compraventa o en la fecha de firma del correspondiente contrato de promesa de compraventa, como garantía de cumplimiento de dicha promesa, según sea el caso.

b) En la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, la cantidad de \$- - M.N. (- - 00/100 Moneda Nacional).

Lo anterior sujeto al acuerdo de las partes del contrato de compraventa respectivo, con base en las ofertas de compra que reciba de conformidad con el inciso II.4 de la cláusula SEGUNDA siguiente.

SEGUNDA. *Objeto del contrato.* Por medio del presente contrato, el Profesional Inmobiliario se obliga a realizar las siguientes actividades, las que en lo sucesivo serán denominadas como los “Servicios”.

El Profesional Inmobiliario con base en su experiencia realizará la prestación de los Servicios atendiendo las necesidades y características concretas del Consumidor y de la CASA HABITACIÓN, con el fin de localizar un comprador de la misma. La prestación de los servicios consistirá en lo siguiente:

II.1. *Asesoría.* Con anterioridad a la fecha de firma del presente contrato el Profesional Inmobiliario ha analizado la CASA HABITACIÓN a fin

de determinar su precio aproximado en el mercado y la forma más adecuada para enajenarlo tomando en consideración sus características físicas, urbanas y fiscales en los términos de la legislación vigente aplicable. Igualmente el Profesional Inmobiliario ha orientado al Consumidor en relación con el trámite y los instrumentos jurídicos necesarios para el manejo de la operación de compraventa de la CASA HABITACIÓN, la integración de la documentación indispensable de conformidad con la cláusula SEXTA siguiente para la escrituración de dicha compraventa ante Notario Público.

II.2. *Publicidad e intercambio.* El Profesional Inmobiliario promoverá a nombre del Consumidor la CASA HABITACIÓN utilizando los medios de difusión e intercambio que considere apropiados conforme a su naturaleza y proporcionará toda la información sobre la misma a los posibles compradores que la soliciten. Asimismo, deberá mostrar la CASA HABITACIÓN a los posibles compradores, cuantas veces sea necesario, para lo cual deberá notificar al Consumidor. El Profesional Inmobiliario deberá manifestar al Consumidor si desea o no que este último se encuentre presente o no en las muestras de la CASA HABITACIÓN que realice.

La publicidad consistirá en lo siguiente:

El intercambio consistirá en lo siguiente (en caso de que los Servicios no incluyan intercambio, se deberá manifestar expresamente).

II.3. *Intermediación.* El Profesional Inmobiliario realizará labores de intermediación con los posibles compradores a nombre del Consumidor a fin de lograr la operación de compraventa, de conformidad con los términos de este contrato, logrando el mejor precio y condiciones de venta.

II.4. *Oferta.* El Profesional Inmobiliario se obliga a entregar al Consumidor de manera oportuna a su recepción, todas y cada una de las ofertas que reciba de posibles compradores de la CASA HABITACIÓN con el fin de que el Consumidor estudie y determine la aceptación o negación de las mismas. El Consumidor deberá notificar por escrito y dentro de los - - días siguientes a la recepción de cada oferta, la aceptación de cualquiera de las ofertas, con el fin de que el Profesional Inmobiliario realice los actos necesarios para proceder a la formalización de la compraventa de la CASA HABITACIÓN. En caso de que el Consumidor no notifique al Profesional Inmobiliario la aceptación dentro del plazo establecido, dicho silencio será considerado como negación o no aceptación de la oferta correspondiente, por lo que el Profesional Inmobiliario continuará ofreciendo la CASA HABITACIÓN.

El Consumidor autoriza en este instrumento al Profesional Inmobiliario para que reciba en custodia por su cuenta y orden en cheque nominativo a nombre del Consumidor, las cantidades entregadas por concepto de garantía de las ofertas, que se presenten en relación con la CASA HABITACIÓN y que el Profesional Inmobiliario deberá someter a consideración del Consumidor. Dicho documento será entregado al Consumidor por el Profesional Inmobiliario en el momento de su aceptación de la oferta correspondiente y aplicado al precio de compraventa de conformidad con el inciso a) de la cláusula PRIMERA anterior, en caso de no aceptación de la oferta será devuelto a los oferentes.

II.5. *Información.* A partir de la vigencia del presente contrato, el Profesional Inmobiliario se obliga a informar por escrito al Consumidor, cada vez que este último, asimismo, lo solicite por escrito de conformidad con la cláusula DÉCIMA CUARTA, acerca de la prestación de los Servicios y las ofertas recibidas por la CASA HABITACIÓN.

II.6. *Instrucciones adicionales del Consumidor.*

En caso de que una vez firmado el presente contrato, el Consumidor, en cualquier momento durante la vigencia del mismo, desista de vender la CASA HABITACIÓN, se obliga a pagar al Profesional Inmo-

liario la pena convencional establecida en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del presente contrato.

TERCERA. *Honorarios.* Las partes acuerdan que por la prestación de los Servicios el Consumidor pagará al Profesional Inmobiliario la cantidad de \$- -.00 (- - pesos, 00/100 M.N.), podrá establecerse un porcentaje sobre el precio de compraventa de la CASA HABITACIÓN de la siguiente manera (la cantidad equivalente al - -% (- - por ciento) del precio de compraventa que efectivamente sea pagado al Consumidor por la CASA HABITACIÓN) (en ambos casos) más el impuesto al valor agregado correspondiente.

El porcentaje o cantidad establecida en el párrafo anterior no podrá ser modificado durante la vigencia del presente contrato, salvo por acuerdo por escrito de las partes.

Los honorarios incluyen todas las actividades y servicios pactados en la cláusula SEGUNDA del presente contrato, por lo que el Profesional Inmobiliario no podrá cobrar cantidad adicional alguna y por ningún concepto.

CUARTA. *Lugar y forma de pago.* El Consumidor pagará los honorarios establecidos en la cláusula anterior, siempre que el Profesional Inmobiliario haya prestado de manera cabal los Servicios y únicamente en el caso de que la compraventa de la CASA HABITACIÓN se hubiere formalizado en un contrato de compraventa.

En caso de que se cumplan los supuestos anteriores, el Consumidor pagará al Profesional Inmobiliario los honorarios establecidos en la cláusula anterior, de la siguiente manera:

1. En la fecha de firma del Contrato Privado de Compraventa o Contrato Privado de Promesa de Compraventa, que en su caso celebren el Consumidor y un comprador, la cantidad equivalente al - -% (- - por ciento) de la cantidad entregada por el comprador de la CASA HABITACIÓN, como anticipo de la compraventa o garantía de la promesa de compraventa, de conformidad con la cláusula TERCERA anterior;

2. En la fecha de firma de la escritura pública de compraventa de la CASA HABITACIÓN, la cantidad restante de los honorarios que no hubiese sido pagada de conformidad con el inciso 1 anterior;

O de cualquier otra forma de pago que las partes acuerden, la cual deberá ser establecida de manera clara, señalando condiciones de lugar, tiempo y forma de pago.

Las partes contratantes convienen en que si los honorarios pactados no se cubren en los términos establecidos, el Consumidor pagará un interés moratorio del - -% de los honorarios devengados y acreditados, a partir de la fecha en que se debieron haber realizado dichos pagos.

QUINTA. *Gastos.* En caso de que el Consumidor requiera al Profesional Inmobiliario a utilizar publicidad adicional distinta de la establecida en la cláusula SEGUNDA del presente instrumento, o requiera realizar cualquier trámite o procedimiento ante cualquier autoridad federal estatal o municipal en relación con la CASA HABITACIÓN, el Consumidor deberá pagar los gastos correspondientes directamente al prestador de dicho servicio o autoridad correspondiente, no debiendo entregar cantidad alguna al Profesional Inmobiliario por dichos conceptos.

SEXTA. *Documentación.* El Consumidor en este acto entrega al Profesional Inmobiliario, para el cumplimiento del presente instrumento, los documentos personales siguientes:

- 1) Copia simple del título de propiedad de la CASA HABITACIÓN, donde se incluyan los datos de registro ante el Registro Público de la Propiedad;
- 2) Copia simple del Acta Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, en su caso;
- 3) Copia simple de las boletas o la constancia de no adeudo de pago del impuesto predial y consumo de agua;
- 4) En su caso, copia simple del acta de matrimonio;
- 5) Copia simple del comprobante de pago de las cuotas de mantenimiento para el caso de condominios.

En caso de que el Profesional Inmobiliario requiera documentos adicionales, lo hará saber por escrito al Consumidor y de conformidad con la cláusula DÉCIMA CUARTA del presente contrato y dentro de los - - días naturales siguientes a la fecha del presente instrumento, y el Consumidor entregará al Profesional Inmobiliario dentro del término de cinco (5) días naturales siguientes a la fecha en que reciba el requerimiento por parte del Profesional Inmobiliario.

SÉPTIMA. *Obligaciones del Consumidor.* El Consumidor tiene las siguientes obligaciones:

- i) Dar todas las facilidades necesarias para que la CASA HABITACIÓN sea mostrada a los posibles compradores;

(ii) No interferir durante las visitas que realicen el Profesional Inmobiliario y los posibles compradores a la misma;

(iii) Tomar las providencias necesarias para salvaguardar, en su caso, los bienes muebles que se encuentren en la CASA HABITACIÓN para evitar robo, deterioro o destrucción de los mismos;

(iv) Mantener la CASA HABITACIÓN en condiciones de limpieza, higiene y seguridad, y al corriente de contribuciones fiscales, pago de servicios y demás obligaciones que se generen en relación con la misma, y

(v) No intervenir en las negociaciones hasta el momento que sea indispensable su participación para la celebración del contrato de Compraventa respectivo.

OCTAVA. *Vigencia.* El presente contrato de prestación de servicios tendrá una vigencia de - - días naturales. Una vez transcurrido dicho término, el presente contrato se considerará como prorrogado de manera indefinida, por lo que cualquiera de las partes podrá darlo por terminado sin penalización alguna mediante aviso que entregue a la otra parte de conformidad con la cláusula DÉCIMA CUARTA, con 15 (quince) días de anticipación a la fecha pretendida para su terminación.

NOVENA. *Entrega de resultados.* En el momento en que el presente contrato se dé por terminado, el Profesional Inmobiliario se obliga a entregar al Consumidor, si éste así lo solicita por escrito, un informe final de la prestación de los Servicios.

Asimismo, el Profesional Inmobiliario deberá devolver al Consumidor en el momento de entrega del reporte final, todos y cada uno de los documentos establecidos en la cláusula SEXTA.

DÉCIMA. *Exclusividad* (esta cláusula será opcional para el caso que las partes optaren por una exclusividad).

Durante la vigencia del presente contrato, el Consumidor no podrá realizar por sí, o solicitar a persona alguna la prestación de los mismos servicios o servicios similares objeto del presente contrato, en relación con la CASA HABITACIÓN, pero sí podrá hacerlo en relación con cualquier otro inmueble que sea de su propiedad.

Si durante la vigencia del presente contrato el Consumidor vende la CASA HABITACIÓN por sí o por intermediación de un tercero, se obliga a pagar al Profesional Inmobiliario - -% (- - por ciento) del total de los

honorarios establecidos en este documento, tomando como base para su cálculo el precio expresado en el mismo.

DÉCIMA PRIMERA. *Rescisión*. Son causales de rescisión del presente contrato, cualquier incumplimiento a las obligaciones a las que se sujetan las partes en el mismo. Aunado a lo anterior, en caso de que el Profesional Inmobiliario actuare con impericia, negligencia o dolo, se hará acreedor a la pena convencional establecida en la cláusula siguiente.

DÉCIMA SEGUNDA. *Penas convencionales*. Las partes acuerdan para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato, una pena convencional de \$- -.00 (- - pesos, 00/100 M.N.). La pena convencional podrá ser establecida como un porcentaje determinado sobre los honorarios pactados en la cláusula TERCERA. En caso de que al momento del incumplimiento y correspondiente pago de pena convencional, los honorarios no hubiesen sido determinados o no sean determinables, los mismos se determinarán en base al precio aproximado de la CASA HABITACIÓN establecido en la cláusula PRIMERA del presente contrato.

Si el incumplimiento fuera a cargo del Profesional Inmobiliario y el Consumidor optare por la rescisión del presente contrato, además de la pena señalada en el párrafo anterior, el mismo deberá restituir al Consumidor la cantidad pagada por este último, por concepto de honorarios, en caso de que ésta se hubiere efectuado de conformidad con la cláusula CUARTA del presente instrumento, obligándose el Profesional Inmobiliario a realizar tal restitución dentro de los quince días naturales siguientes al aviso que formule por escrito el Consumidor. En caso de que no se restituyeren las cantidades excedentes dentro del plazo establecido, el Profesional Inmobiliario deberá pagar un interés del equivalente al - -% por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

Si el incumplimiento fuera a cargo del Consumidor, además de los honorarios efectivamente devengados de conformidad con las cláusulas TERCERA y CUARTA anteriores, el Consumidor deberá pagar la pena convencional establecida en la presente cláusula.

DÉCIMA TERCERA. *Ley aplicable y jurisdicción*. 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.

DÉCIMA CUARTA. *Domicilios*. 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:

El Profesional Inmobiliario: - -,

Domicilio: - -

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

Facsímil No.: - -

Atención: - -

El Consumidor:- -

Domicilio: - -

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

Facsímil No.: - -

Atención: - -

Dichos nombres y domicilios podrán ser cambiados previa notificación por escrito entregada conforme a lo establecido en esta cláusula DÉCIMA CUARTA. Todas las notificaciones deberán entregarse de manera personal o mediante servicio de mensajería con entrega inmediata y acuse de recibo.

DÉCIMA 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 del Profesional Inmobiliario 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 Con-

sumidor, frente al contrato de adhesión publicado por y registrado ante PROFECO, se tendrá por no puesta.

No existiendo algún vicio del consentimiento, las partes firman el presente contrato por duplicado en la Ciudad de _____ a los ____ días del mes de _____ del año 200____.

Sr. _____

ANEXO IV

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE INVESTIGACIÓN Y GESTIÓN DE CRÉDITO AL QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ, EL “CONTRATO”, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE - - , (EN LO SUCESIVO DENOMINADO COMO EL “PRESTADOR DE SERVICIOS”), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C.- - , Y POR LA OTRA, - - (EN LO SUCESIVO DENOMINADO COMO EL “CONSUMIDOR”); (EN SU CASO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR - -) AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. *Del Prestador de Servicios.* El Prestador de Servicios declara por conducto de su representante que:

a) Su representada es una sociedad mercantil legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República Mexicana, según lo acredita con la escritura pública número - - de fecha - - 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 - - o, en su caso, en el libro - -, volumen - -, foja - -.

b) Dentro del objeto social de su representada se encuentra la prestación de servicios de investigación y elaboración de estudios de factibilidad crediticia a favor de terceros, con el fin de determinar si aquéllos son sujetos de crédito para la adquisición de bienes inmuebles para casa habitación.

c) El declarante, Sr. - -, cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada en los términos y condiciones del presente contrato según lo acredita con - - , facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

d) Su representada está debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con el número - -.

II. *Del Consumidor.* El Consumidor declara (en su caso por conducto de su representante) que:

a) Es una persona física de nacionalidad mexicana, lo que acredita con - - , (en su caso, ser originario de - - y tener la capacidad jurídica

para celebrar el presente contrato, lo cual acredita con - - documento migratorio correspondiente) y tener - - años de edad.

b) Su Registro Federal de Contribuyentes es - -.

c) Su estado civil es - -, en caso de ser casado, su régimen matrimonial es - -, lo cual acredita con copia del acta de matrimonio correspondiente.

III. *De las Partes.* Las partes declaran que:

Única. Es su espontánea voluntad celebrar el presente contrato al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. *Objeto del contrato.* Por medio del presente contrato, el Prestador de Servicios se obliga a realizar a nombre del Consumidor, la investigación y elaboración de estudio de factibilidad crediticia y la tramitación y gestión de un crédito, con el fin de adquirir un inmueble destinado para casa habitación.

El Prestador de Servicios con base en su experiencia tramitará el crédito atendiendo las necesidades y características concretas del CONSUMIDOR, ante la institución acreditante que mejores condiciones de mercado ofrezca al CONSUMIDOR o, en su caso, ante la institución acreditante que el mismo CONSUMIDOR indique al Prestador de Servicios.

La prestación de los servicios consistirá en lo siguiente:

1. El Prestador de Servicios deberá concurrir con la institución de crédito y realizará la entrega de los documentos que el CONSUMIDOR a su vez le entregue de conformidad con la cláusula SEXTA del presente instrumento, incluyendo la solicitud del crédito debidamente firmada por el CONSUMIDOR. Asimismo, el Prestador de Servicios deberá realizar todos aquellos trámites requeridos por dicha institución, con el fin de obtener, según sea el caso, una Carta de Crédito en la que se consigne el otorgamiento, el monto y la fecha de formalización del crédito o, en su caso, una notificación expedida por dicha institución acreditante, estableciendo las razones por las que no se considera al CONSUMIDOR como sujeto de crédito.
2. El Prestador de Servicios deberá elaborar un expediente completo (en lo sucesivo denominado como el “Expediente de Resultados”), en el cual deberá incluir al menos lo siguiente: (i) la infor-

mación proporcionada a la institución acreditante; (ii) la respuesta de la institución acreditante, por la cual otorgue o niegue el crédito en su caso; (iii) recibos o comprobantes correspondientes a los gastos, de conformidad con la cláusula QUINTA del presente instrumento; (iv) los documentos que el CONSUMIDOR haya entregado de conformidad con la cláusula SEXTA, y (iv) cualquier otro documento que deba ser entregado por el Prestador de Servicios al CONSUMIDOR, de conformidad con el presente contrato.

SEGUNDA. *Honorarios.* Las partes acuerdan que por la prestación de los servicios el Consumidor pagará al Prestador de Servicios, la cantidad de \$ - - (- pesos 00/100 M.N.) más el impuesto al valor agregado correspondiente.

Esta cantidad no podrá ser modificada durante la vigencia del presente contrato, salvo por acuerdo por escrito de las partes.

TERCERA. *Lugar y forma de pago.* El Consumidor pagará los honorarios establecidos en la cláusula anterior, contra la entrega de los resultados de conformidad con la cláusula NOVENA del presente Instrumento, siempre que el Profesional Inmobiliario haya prestado de manera cabal los servicios objeto del presente contrato.

O de cualquier otra forma de pago que las partes acuerden, la cual deberá ser establecida de manera clara, señalando condiciones de lugar, tiempo y forma y de pago.

CUARTA. *Gastos.* El Consumidor entregará al Prestador de Servicios la cantidad de \$ - - (- pesos 00/100 M.N.), en el domicilio del último, a más tardar el día - - de - - de 200- - , por concepto de gastos.

Esta cantidad no podrá ser modificada durante la vigencia del presente contrato, salvo por acuerdo por escrito de las partes.

QUINTA. *Devolución de cantidades excedentes.* El Prestador de Servicios se obliga a que en el momento de la entrega del Expediente de Resultado de conformidad con la cláusula NOVENA de este instrumento, también deberá entregar al Consumidor los recibos o comprobantes originales expedidos por las autoridades o instituciones correspondientes que acrediten los gastos realizados en relación con la prestación del servicio. Asimismo, el Prestador de Servicios se obliga a que cualquier cantidad que no sea debidamente evidenciada conforme a este párrafo, deberá ser devuelta al Consumidor en ese mismo momento.

SEXTA. *Documentación.* El Consumidor en este acto entrega al Prestador de Servicios, para el cumplimiento del presente instrumento, los documentos personales siguientes:

1. Solicitud de crédito debidamente requisitada, proporcionada por el Prestador de Servicios;
2. Acta de nacimiento o, en su caso, documento migratorio expedido por autoridades correspondientes;
3. Acta de matrimonio, en su caso;
4. Recibos de nómina por el periodo de 3 meses inmediatos anteriores a la firma del presente contrato. En caso de ser profesionista independiente o comisionista, deberá presentar declaración de impuestos por el ejercicio fiscal inmediato anterior a la firma del presente contrato, o copias de recibos de honorarios por el periodo de 3 meses inmediatos anteriores a la firma del presente contrato;
5. Copia de una identificación oficial vigente con foto y firma;
6. En su caso, copia de una identificación con foto y firma de la empresa o institución donde labora;
7. Comprobante de domicilio (recibo de agua, luz, teléfono o, en su caso, copia del contrato de arrendamiento de inmueble donde actualmente habite y copia del último recibo de pago de renta de dicho inmueble);
8. Tres (3) referencias bancarias o comerciales;
9. Una carta de la empresa en que labora, donde se establezca puesto o cargo, antigüedad e ingresos (mensuales, quincenales o semanales) por el desempeño de dicho puesto o cargo; y
10. Tres (3) cartas de recomendación, elaboradas por las personas físicas o morales.

En caso de que el Prestador de Servicios requiera documentos adicionales, lo hará saber en forma fehaciente al Consumidor, dentro de los - - días naturales siguientes a la fecha del presente instrumento, y el Consumidor entregará al Prestador de Servicios dentro del término de cinco (5) días naturales siguientes a la fecha en que reciba el requerimiento de conformidad con la cláusula DÉCIMA CUARTA del presente contrato.

SÉPTIMA. *Confidencialidad.* El Prestador de Servicios se obliga a mantener en estricta confidencialidad los documentos e información

entregados por el Consumidor, por lo que no deberá divulgar o enajenar la información contenida en dichos documentos y la recibida de manera personal, salvo a aquellas personas que sean estrictamente necesarias para cumplir el objeto del presente instrumento. La presente obligación de confidencialidad subsistirá por - - años a la terminación del presente contrato.

OCTAVA. *Vigencia.* El Prestador de Servicios se obliga a cumplir con sus obligaciones pactadas en este contrato dentro de los - - días naturales siguientes a la fecha de firma del mismo.

NOVENA. *Entrega de resultados.* El Prestador de Servicios se obliga a entregar al Consumidor dentro de la vigencia del presente contrato, el Expediente de Resultados establecido en la cláusula PRIMERA del presente contrato, con toda la información requerida.

Asimismo, el Prestador de Servicios deberá devolver al Consumidor en el momento de entrega de resultados, todos y cada uno de los documentos establecidos en la cláusula SEXTA.

DÉCIMA. *Rescisión.* Son causales de rescisión del presente contrato, cualquier incumplimiento a las obligaciones a las que se sujetan las partes en el mismo.

DÉCIMA PRIMERA. *Pena convencional.* Las partes acuerdan para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato, una pena convencional de \$ - - (- - pesos 00/100 M.N.).

Si el incumplimiento fuera a cargo del Prestador de Servicios, además de la pena señalada en el párrafo anterior, él mismo deberá restituir al Consumidor la cantidad pagada por este último, por concepto de honorarios y aquellos gastos no comprobados, obligándose el Prestador de Servicios a realizar tal restitución dentro de los quince días naturales siguientes al aviso de rescisión que formule por escrito el Consumidor.

Si el incumplimiento fuera a cargo del Consumidor, el Prestador de Servicios podrá retener la pena convencional, de aquella cantidad entregada por el Consumidor por concepto de gastos. El Prestador de Servicios deberá restituir la cantidad total pagada por concepto de honorarios, y la cantidad excedente de gastos no comprobados dentro de los - - días naturales siguientes a la fecha de rescisión del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. *No vinculación.* El Prestador de Servicios no podrá condicionar en ningún momento o por cualquier causa, el cumplimiento de sus obligaciones bajo este contrato, a la celebración de un contrato de compraventa ni de cualquier otra índole. Las partes acuerdan que este contrato es independiente y no podrá considerarse como un contrato accesorio o vinculatorio de cualquier otro.

DÉCIMA TERCERA. *Ley aplicable y jurisdicción.* 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.

DÉCIMA CUARTA. *Domicilios.* Todas las notificaciones, requerimientos, autorizaciones renuncias, 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 al destinatario a:

El Prestador de Servicios:

Domicilio:

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

Facsímil No.:

Atención:

El Consumidor

Domicilio:

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

Facsímil No.:

Atención:

Dichos nombres y domicilios podrán ser cambiados previa notificación por escrito entregada conforme a lo establecido en esta cláusula

DÉCIMA CUARTA. Todas las notificaciones deberán entregarse de manera personal o mediante servicio de mensajería con entrega inmediata y acuse de recibo.

DÉCIMA 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 del Prestador de Servicios 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 Consumidor, frente al contrato de adhesión publicado por y registrado ante PROFECO, se tendrá por no puesta.

No existiendo algún vicio del consentimiento, las partes firman el presente contrato por duplicado en la Ciudad de - - a los - - días del mes de - - del año 200 - -.

PRESTADOR DE SERVICIOS

CONSUMIDOR
