



Chula Vista 10-A, Fracc. Chula Vista
Chapala, Jal. 45900 Méx.
Tels.: (376) 766 26 12 (13) (14)
Whatsapp: 331-410-6883
E-mail: info@c21chapala.com
www.century21accessmex.com

CONTRATO DE COMPRAVENTA CASA

En la ciudad de Chapala, Jalisco, siendo el día ___ de _____ de 202__ en presencia de testigos que al final firman este documento, comparecieron por una parte: el(los) Sr.(es.) _____ por su propio derecho, a quien(es) en lo sucesivo se le(s) denominará "EL COMPRADOR", el(los) cual(es) se identifica(n) con su(s) credencial(es) para votar (se adjunta copia) y manifiesta(n) como su domicilio para todo tipo de notificaciones: _____ y por la otra parte: _____ por su propio derecho a quien(es) en lo sucesivo se le(s) denominará "EL VENDEDOR", el(los) cual(es) se identifica(n) con su(s) credencial(es) de IFE (se adjunta(n) copia(s) y manifiesta(n) como su domicilio para todo tipo de notificaciones: _____ y CENTURY 21 ACCESSMEX / CHAPALA TRUST S. DE R.L. DE C.V. que en lo sucesivo se le llamará el DEPOSITARIO / AGENTE MEDIADOR.

I.- Declara "EL VENDEDOR":

- a) Es (son) persona(s) física(s), mayor(es) de edad, de nacionalidad _____, estado civil _____, bajo el régimen de _____, en pleno uso y goce de sus derechos y que cuenta con la capacidad legal suficiente para obligarse en los términos del presente contrato.
b) Que es el legítimo propietario del inmueble materia del presente contrato, ubicado en:
Domicilio físico del inmueble: _____
Descripción legal que aparece en la escritura: _____
Nombre del propietario como aparece en la escritura: _____
c) Acredita su carácter de propietario mediante escritura núm. _____, fecha: __/_____/____, ante el Notario # __ de _____, Jal., Lic. _____, Cuenta predial núm.: _____
Datos de registro: Documento: __ Libro: _____ Folios: _____ Sección: ____ Oficina: 8ª.
d) Se adjunta formato de datos generales que manifiesta el VENDEDOR, firmado.
e) En caso de cambio en el domicilio manifestado para notificaciones, deberá informar al COMPRADOR en un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles
f) Que por así convenir a sus intereses desea vender el inmueble objeto del presente contrato y obligarse a todas las cláusulas materia del presente contrato.
g) Que tiene celebrado un contrato de "Opción de Venta Exclusivo" con: CENTURY 21 ACCESSMEX / CHAPALA TRUST S. DE R.L. DE C.V. para la promoción y venta del inmueble objeto de este contrato.

II.- Declara "EL COMPRADOR":

- a) Es (son) persona(s) física(s), mayor(es) de edad, de nacionalidad _____, estado civil _____, bajo el régimen de _____, en pleno uso y goce de sus derechos y que cuenta con la capacidad legal suficiente para obligarse en los términos del presente contrato.
b) Que conoce el inmueble materia del presente contrato.
c) Cuando el COMPRADOR decida construir, añadir o modificar la construcción se obligará a los lineamientos de dictamen de trazo y usos específicos que emita la autoridad municipal.
d) Respetar el uso del inmueble señalado en el reglamento de colonos, régimen de propiedad en condominio (si aplica), o en la ley aplicable.
e) Se adjunta formato de datos generales que manifiesta el COMPRADOR, firmado.
f) En caso de cambio en el domicilio manifestado para notificaciones, deberá informar al VENDEDOR en un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles.
g) Que por así convenir a sus intereses desea comprar el inmueble objeto del presente contrato y obligarse a todas las cláusulas materia del presente contrato.
h) Que tiene conocimiento que el VENDEDOR tiene celebrado un Contrato de Opción de Venta Exclusiva con "CENTURY 21 ACCESSMEX / CHAPALA TRUST S. DE R.L. DE C.V. _" por el que se le autoriza a realizar todo tipo de acto en su nombre y representación tendientes a llevar a cabo la enajenación del inmueble objeto de este contrato.

Firma del COMPRADOR _____

Firma del VENDEDOR _____

III.- Declaran LAS PARTES:

- a) Están de acuerdo con las condiciones de éste documento, con pleno conocimiento de sus implicaciones jurídicas.
- b) En la ejecución del presente Contrato, no ha habido violencia, coerción, mala fe o error entre ellas, y que es su espontánea voluntad celebrarlo.
- c) Que se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen a celebrar este contrato. Una vez expresado lo anterior, convienen en celebrar el presente contrato, sujetándose a lo siguiente:

FORMA DE PAGO:

Precio Total de Compra:

\$ _____ (/100)

Pago Inicial:

\$ _____ (/100)

Complemento del pago inicial a pagar a más tardar el ___ de _____ de 201__.

\$ _____ (/100)

Cantidad Neta a Pagar al Momento de la Escrituración:

\$ _____ (/100)

(Todos los cheques están sujetos a buen cobro).

Pago inicial que será resguardado por el DEPOSITARIO.

Pago a realizar por medio de () cheque () transferencia electrónica por la cantidad de \$ _____ (_____ /100) a recibir como pago inicial y que será parte del monto total de la operación del inmueble del **VENDEDOR**.

Dicho pago inicial deberá ser entregado al DEPOSITARIO a más tardar en ___ (_____) **días hábiles** posteriores a la aceptación y firma de ambas partes en el presente contrato. De no recibirse la transferencia en el tiempo acordado o cheque debidamente acreditado, el presente contrato quedará automáticamente cancelado.

NOTA: Si esta compra es en dólares, será opción del **COMPRADOR** pagar en moneda nacional al tipo de cambio para comprar dólares vigentes el día en que se realice cada pago. Si hay necesidad de hacer alguna devolución de dinero, se hará en la misma moneda y al mismo tipo de cambio en que se recibió. El **DEPOSITANTE** no usa cuentas que generan intereses, por lo que no se pagarán intereses sobre el dinero retenido por el **DEPOSITARIO**.

ACEPTACIÓN: Si esta oferta no es ejecutada por los firmantes a mas tardar el ___ de _____ de 201__ a las ___:___ Hrs., la totalidad de los pagos hasta esa fecha serán, a elección del **COMPRADOR**, devueltos al mismo, produciéndose así mismo el retiro de este ofrecimiento y la **rescisión del presente contrato**. La fecha del contrato (fecha de entrada en vigor) será la fecha en que el último, ya sea el **VENDEDOR** o el **COMPRADOR**, haya firmado la oferta.

ESCRITURACIÓN Y POSESIÓN: Ambas partes deberán elevar a escritura pública el presente contrato antes del ___ de _____ de 202__, a través del **Notario Lic.** _____, salvo que **VENDEDOR** y **COMPRADOR** lleguen a otro acuerdo por escrito.

El **VENDEDOR** deberá entregar la posesión y ocupación, el día de la escrituración correspondiente y pago total al **VENDEDOR**. De producirse problemas relacionados con la verificación de la compensación del(los) cheque(s) o de la transferencia de fondos, cualquiera de las partes al presente contrato podrá prorrogar la fecha de escrituración hasta por un plazo no mayor a **10 (diez)** días hábiles, sin que ello cause penalidad alguna.

CLÁUSULAS:

PRIMERA: El **COMPRADOR** adquiere el inmueble descrito en el presente contrato por medio de escritura pública. Las partes en esta compraventa reconocen y están de acuerdo en que el precio de compra señalado en la escritura pública será al valor del presente contrato.

SEGUNDA: **COMPRADOR** y **VENDEDOR**, con su firma al calce, aceptan reconocer como legal los documentos firmados, recibidos y enviados por fax y/o por vía electrónica (e-mail) incluyendo el presente contrato de compraventa

TERCERA: El **VENDEDOR** se compromete a pagar el Impuesto sobre la Renta a la hora de escriturar.

CUARTA: Los gastos de escrituración, incluyendo los impuestos municipales, estatales y federales, honorarios del abogado y/o del notario, el avalúo fiscal, los certificados de no adeudo y de libertad de gravamen, serán asumidos en su totalidad por parte del **COMPRADOR**. Igualmente se hará cargo de cualquier otro gasto legal de causa propia.

QUINTA: El **VENDEDOR** se compromete a pagar las cuotas de mantenimiento, colonos y cuotas especiales extraordinarias (si es que las hay), manifestación de construcción (de requerirse), recibos de electricidad, teléfono, agua y pago de factibilidad (si aplica), impuesto(s) predial(es) al corriente a la fecha del cierre, y entregará a más tardar el día de la escrituración un comprobante de cancelación de servicio de TV de paga.

Firma del COMPRADOR _____

Firma del VENDEDOR _____

Adicionalmente, si la casa fuese nueva o hasta 5 años de edad, el **VENDEDOR** deberá entregar al **MEDIADOR** previo a la escrituración: Finiquito IMSS, constancia de habitabilidad, alineamiento y número oficial. En todos los casos, deberán entregarse por escrito las constancias de indemnizaciones y liquidación de empleados domésticos por la venta del(los) inmueble(s), hasta la aquí estipulada como fecha de elevación a escritura pública, de conformidad con las leyes del trabajo vigentes en los Estados Unidos Mexicanos, haciendo asimismo entrega del(los) inmueble(s) al **COMPRADOR** libre de todo gravamen y retención, conforme a las leyes vigentes en los Estados Unidos Mexicanos.

EL **VENDEDOR** entregará antes de la fecha de escrituración al **COMPRADOR** o a través del **DEPOSITANTE** todos los recibos pagados de impuestos y servicios.

PRORRATEO DE SERVICIOS: Todos los impuestos y pago servicios públicos que se hayan pagado por adelantado serán prorrateados hasta el día de la escrituración y entrega de posesión.

El **VENDEDOR** y el **COMPRADOR** serán mancomunadamente responsables de registrar los servicios públicos, el teléfono, los impuestos de titulación, etc. a nombre del **COMPRADOR**.

En caso de encontrarse fallas en el título de propiedad, el **VENDEDOR** tendrá 90 (noventa) días a partir de la respectiva notificación para remediarlas. De no resolver el **VENDEDOR** dichas fallas en el término antes estipulado, el pago inicial le será restituido al **COMPRADOR** en el momento de éste exigirlo, produciéndose así la rescisión del contrato.

SEXTA: Tanto el **VENDEDOR** como el **COMPRADOR** están de acuerdo en que el precio incluye el terreno, la construcción y todos los artículos en el inventario firmado que se adjunta al presente (de haberlo) y asumen, que a la fecha de elevar el presente contrato a escritura pública, los artículos en dicho inventario (de haberlo), al igual que el inmueble, se encuentran en el mismo buen estado en que estaban cuando se firmó el presente contrato de compraventa. No se estipulan o citan más garantías, por lo que se vende en su estado actual "**ad corpus**".

SÉPTIMA: Si alguna de las partes no cumple con sus obligaciones mencionadas en este contrato, la penalidad será la siguiente:

COMPRADOR: Pierde y renuncia a su pago inicial y cualquier otro fondo invertido por él en o para la propiedad descrita. A partir de ese momento, el presente contrato de compraventa quedará automáticamente nulo y sin efecto, quedando el **VENDEDOR** en plena libertad de vender su propiedad a otro **COMPRADOR**.

VENDEDOR: Autoriza en este momento al **DEPOSITARIO** a devolver al **COMPRADOR** el pago inicial sin intereses. El **VENDEDOR** se hace acreedor a una penalidad a pagar al **COMPRADOR** del 10% (diez por ciento) sobre el precio total de adquisición, o bien, la cantidad equivalente al pago inicial en caso de que sea menor al 10% (diez por ciento) del pago de la adquisición hecho por el **COMPRADOR** como se estipula en este contrato. El presente contrato de compraventa quedará nulo y sin efecto.

Dicha penalidad, deberá ser entregada al **COMPRADOR** a más tardar durante los siguientes **15 (quince)** días hábiles siguientes a la fecha de la cancelación. Si dichos pagos no son entregados al **COMPRADOR** en el plazo estipulado, incurrirá en mora a razón del **3% (tres por ciento)** mensual por concepto de intereses moratorios hasta recibir el pago.

OCTAVA: El presente contrato contiene la totalidad del acuerdo y ninguna otra condición y/o acuerdo implícito, fuera de lo expresamente estipulado, habrá de obligar o comprometer a cualquiera de las partes del presente contrato de compraventa. Al firmar el presente documento, las partes están sujetas a los términos y condiciones que aquí se señalan.

NOVENA: Ambas partes están de acuerdo en que ante cualquier controversia que se genere con motivo de la interpretación y cumplimiento de la presente contrato, se lleve a través de los Tribunales competentes en el Municipio de Chapala, Jalisco, renunciando a cualquier otra que el corresponda con motivo de cualquier circunstancia.

DÉCIMA: EL **VENDEDOR** se compromete a entregar el(los) inmueble(s) sin persona alguna habitándolo, o sin derechos de explotación sobre él, a no ser que las partes, **COMPRADOR** y **VENDEDOR** convengan otro acuerdo por escrito.

DÉCIMA PRIMERA: El **COMPRADOR** realizará todos los pagos con respecto a la presente compra venta mediante cheque de caja o certificado o bien vía transferencia electrónica a la cuenta del **DEPOSITARIO**, a más tardar 48 horas hábiles antes de la fecha pactada para escriturar. Todos los pagos serán considerados recibidos en tiempo y forma en la fecha que queden acreditados en firme. En ningún momento se aceptará pagos en efectivo o cheques de terceras personas.

El **VENDEDOR:** El **DEPOSITANTE** pagará al **VENDEDOR** de los fondos que se reciban del **COMPRADOR:** el precio de compra venta pactado en este contrato menos los gastos relacionados a esta compraventa: comisión, pagos de servicios, impuestos, cargos bancarios (si aplica), y gastos en general que no hubieran sido cubiertos previamente por el **VENDEDOR**.

FORMA DE PAGO AL VENDEDOR: Posterior a la escrituración mediante transferencia electrónica o cheque a nombre del **VENDEDOR** exclusivamente. **CENTURY 21 ACCESSMEX / CHAPALA TRUST S. DE R.L. DE C.V.** en ningún caso será responsable por variaciones en tipos de cambio.

Firma del **COMPRADOR** _____

Firma del **VENDEDOR** _____

DÉCIMA SEGUNDA: Con base en lo dispuesto por el artículo 3, 14, 15 y 58, de la **Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares**; las Partes se obligan a resguardar y evitar transferir la información y/o datos personales obtenidos que por razón del presente Contrato se adquieran, en protección de los derechos de los titulares de datos que protege la ley en comento. Asimismo, las Partes manifiestan que conocen el contenido del Aviso de Privacidad a que se refiere la **Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares**, emitido por **CENTURY 21 ACCESSMEX / CHAPALA TRUST S. DE R.L. DE C.V.** como responsable del uso que se le dé a la información personal proporcionada en virtud del presente Contrato, así como que dicha información puede ser consultada en la siguiente página de internet: **www.century21accessmex.com** y manifiesta su consentimiento para que se utilicen dichos datos personales según los fines de este Contrato

DÉCIMA TERCERA: Leyes de Extinción de Dominio en Materia Local y Federal. Las partes de conformidad con lo manifestado en el capítulo de declaraciones, ratifican que el presente contrato es celebrado de buena fe, por tanto a el **VENDEDOR** en su calidad de propietario, concederá el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato a el **COMPRADOR**, el cual deberá destinarlo a un uso lícito, pacífico, tranquilo y conforme a las buenas costumbres, por lo que el **COMPRADOR**, libera a el **VENDEDOR** de toda responsabilidad penal en la que pudiera verse involucrado, derivado de la comisión de cualquier delito consumado dentro o fuera del inmueble referido (hechos típicos y antijurídicos) relacionados con la delincuencia organizada o de otro tipo de ilícitos, de los cuales se mencionan en otros de manera enunciativa mas no ilimitada las siguientes: narcotráfico, secuestro, robo de vehículo, trata de personas o cualquier otro contenido en la ley de Extinción de dominio o de la legislación penal.

Los siguientes adjuntos forman parte del presente contrato de compraventa:

1. Datos generales del **VENDEDOR** firmados y copia de su identificación oficial
2. Datos generales del **COMPRADOR** firmados y copia de su identificación oficial
3. Inventario de Mobiliario Incluido **Sí Aplica** **No Aplica**

EL PRESENTE ES UN DOCUMENTO LEGAL. DE NO COMPRENDERLO EN SU TOTALIDAD, SE DEBERÁ SOLICITAR ASESORÍA LEGAL ANTES DE SU FIRMA. LAS PARTES AL PRESENTE ATESTAN HABER LEÍDO Y COMPRENDIDO EL PRESENTE ACUERDO Y HABER COMPRENDIDO EL CONTENIDO DEL MISMO, E IGUALMENTE ATESTAN QUE NO EXISTEN MÁS ACUERDOS FUERA DE ÉSTE; LO ANTERIOR LO RATIFICAN AL CALCE CON SUS RESPECTIVAS RÚBRICAS.

Ejecutado este contrato el ___ de _____ de 20__

Firma del **COMPRADOR** _____ Fecha: __/__/__ Hora: _____
NOMBRE:

Firma del **COMPRADOR** _____ Fecha: __/__/__ Hora: _____
NOMBRE:

Testigo del **COMPRADOR** _____ Fecha: __/__/__

Agente Inmobiliario **COMPRADOR** _____ Fecha: __/__/__

Gerente Inmobiliario **COMPRADOR** _____ Fecha: __/__/__

Firma del **VENDEDOR** _____ Fecha: __/__/__ Hora: _____
NOMBRE:

Firma del **VENDEDOR** _____ Fecha: __/__/__ Hora: _____
NOMBRE:

Testigo del **VENDEDOR** _____ Fecha: __/__/__

Agente Inmobiliario del **VENDEDOR** _____ Fecha: __/__/__

Gerente Inmobiliario del **VENDEDOR** _____ Fecha: __/__/__

A D E N D U M

Al contrato de compra-venta CASA NO. ____ de Laguna Chante

TIPO DE ACABADOS: Sr.(es.) _____ COMPRADOR

1.- COCINA: Cubierta de _____ en tonos _____ con gabinetes color : _____
Solicitud adicional: _____.

2.- PISO: En color: _____.

3.- CLOSETS: _____
_____.

4.- CONTACTOS: _____.

5.- JARDIN: _____.