



Servicio exclusivo que idconline.com.mx ofrece a sus suscriptores



Israel Acuña Reyes

Av Insurgentes Sur, 1188, Piso 9
Col. Del Valle
Conmutador: 5575-0781
Fax: 5575-7533/38
hic-sistemas@hicoa.com.mx
www.hicoa.com.mx

- Inicio
- Laboral
- Jurídico Corporativo
- Dof
- Consultoría
- Fiscal
- Seguridad Social
- Comercio Exterior
- Infoflash
- Agenda

Beneficios para acreditados de la banca

Se dan a conocer las modificaciones que otorgan diversas ventajas a los solicitantes de crédito; entre otras se encuentran:

- regulación de las comisiones y tasas de interés por el Banco de México
- impedimento a las entidades financieras para cobrar comisiones: por la recepción de pagos de clientes o usuarios de créditos otorgados por otras entidades y/o consulta de saldos en ventanilla; y al depositante de cheque para abono en su cuenta, que sea devuelto o rechazado para su pago por el banco librado
- ofrecimiento de los bancos que reciban depósitos bancarios de dinero a la vista de personas físicas, además de un producto básico bancario de nómina de depósito o ahorro, uno con las mismas características para el público en general donde se exente de cualquier comisión por apertura, retiros y consultas, o por cualquier otro concepto
- incorporación en los reportes de crédito y los reportes de crédito especiales, de los siguientes datos: las fechas de apertura, y del último pago y cierre, en su caso; el límite de crédito; el saldo total de la operación contratada y monto a pagar; y las claves de observación y prevención aplicables
- entrega obligatoria, por parte de las entidades que hubiesen otorgado créditos con garantía hipotecaria, de la escritura en la que se acredite la extinción del crédito cuando los saldos insolutos respectivos hubieran sido pagados

Ver mayor información en ["Una nueva banca para los usuarios"](#).

Vigencia: A partir del 26 de mayo de 2010.

Fuente: [Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, de la Ley de Instituciones de Crédito, de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, y de la Ley del Banco de México](#) (DOF del 25 de mayo de 2010, SHCP).

Nuevos contratos sobre inmuebles

Con motivo de las reformas a la Ley Federal de Protección al Consumidor publicadas en el DOF el 29 de enero de 2009, se sustituyen algunos de los modelos de contratos de adhesión que se dieron a conocer el 24 de noviembre de 2004, relativos a la compraventa en preventiva o definitiva de bien inmueble para casa habitación.

Vigencia: A partir del 26 de mayo de 2010.

Fuente: [Acuerdo por el que se sustituyen los anexos 1 y 2 del diverso por el cual se dan a conocer los modelos de contrato de adhesión en materia inmobiliaria](#) (DOF del 25 de mayo de 2010, PROFECO).

Trámites de nacionalidad y naturalización

Se dan a conocer las formalidades necesarias para que los particulares efectúen los trámites de nacionalidad y naturalización, así como los nuevos [formatos](#) para ello.

Vigencia: A partir del 26 de mayo de 2010.

Fuente: Acuerdo por el que se dan a conocer las formalidades necesarias para que los particulares efectúen los trámites de nacionalidad y naturalización, así como los formatos denominados DNN-1, que corresponde a la solicitud de certificado de nacionalidad mexicana; DNN-2, que corresponde a la solicitud de declaratoria de nacionalidad mexicana por nacimiento; DNN-3, que corresponde a la solicitud de carta de naturalización, y DNN-4, que corresponde a la solicitud de copias certificadas de documentos de nacionalidad mexicana por nacimiento o por naturalización, así como sus instructivos de llenado (DOF del 25 de mayo de 2010, SRE).

Seminarios IDC

IDC Asesor Jurídico y Fiscal lo invita a asistir a nuestro próximo seminario "[Recuperación de cuentas incobrables y sus efectos fiscales](#)" a celebrarse el 28 de mayo, en la Ciudad de México. Mayores informes en los teléfonos (55)91-77-43-42 y 01 800 221 67 89, así como en el fax (55) 9177- 4108.

Seminarios en Línea IDC

Le invitamos a conocer la mejor opción de capacitación a distancia que le permitirá acceder a la actualización y aprendizaje de los [Seminarios IDC](#) desde cualquier lugar y en el momento que lo desee. Descubra porque con IDC, actualizarse nunca había sido tan fácil

IDCOnline en Twitter

Entérate de primera mano, de las notas exclusivas para nuestros usuarios. Síguenos en:
<http://twitter.com/IDCOnline>

IDCOnline en Facebook

Póngase al corriente de las notas exclusivas para nuestros usuarios. Síguenos en:
<http://www.facebook.com/IDCOnline>

La Editora General

Copyright, © IDC OnLine, es un sitio Web de Expansión S.A. de C.V. Todos los derechos reservados. Se le notifica que todo el material que existe en este sitio no puede Distribuirse, Reproducirse, Copiarlo, hacerlo público, o hacer algún otro uso de la misma información, si no se tiene el permiso expreso de Expansión S.A. de C.V.

Infoflash No. 1253

Fecha: 26/05/ 2010

Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, de la Ley de Instituciones de Crédito, de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, y de la Ley del Banco de México

(DOF del 25 de mayo de 2010)

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

FELIPE DE JESÚS CALDERÓN HINOJOSA, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el Honorable Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

"EL CONGRESO GENERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, D E C R E T A :

SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY PARA LA TRANSPARENCIA Y ORDENAMIENTO DE LOS SERVICIOS FINANCIEROS, DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO, DE LA LEY PARA REGULAR LAS SOCIEDADES DE INFORMACIÓN CREDITICIA, DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO, Y DE LA LEY DEL BANCO DE MÉXICO.

ARTÍCULO PRIMERO. Se reforman los artículos 3; 4; 6, cuarto párrafo; y se adicionan los artículos 4 Bis; 4 Bis 1; 4 Bis 2; 8, segundo párrafo; 13 Bis; 15 Bis; 19, segundo párrafo; 19 Bis; 43 Bis; 49, fracciones V, VI, VII y VIII; y 49 Bis, de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, para quedar como sigue:

Artículo 3. ...

I. ...

II. Cámara de Compensación: a la entidad central o mecanismo de procesamiento centralizado, a través del cual se intercambian instrucciones de pago u otras obligaciones financieras, relacionadas con cualquier Medio de Disposición;

III. a X. ...

XI. GAT: a la Ganancia Anual Total Neta expresada en términos porcentuales anuales, que, para fines informativos y de comparación, incorpora los intereses nominales capitalizables que generen las operaciones pasivas a plazo, retirables en días preestablecidos y de ahorro, que celebren las instituciones de crédito y las entidades de ahorro y crédito popular con sus Clientes, menos todos los costos relacionados con la operación, incluidos los de apertura;

XII. Medio de Disposición: a las tarjetas de débito asociadas a depósitos bancarios de dinero a la vista, a las tarjetas de crédito emitidas al amparo de un contrato de apertura de crédito, a los cheques, a las órdenes de transferencia de fondos incluyendo el servicio conocido como domiciliación, tarjetas prepagadas no bancarias para la adquisición de bienes, así como aquellos otros que el Banco de México reconozca mediante disposiciones de carácter general.

Para efectos de lo dispuesto en este artículo, la emisión de tarjetas prepagadas para la adquisición de bienes no autoriza a quienes las coloquen a captar recursos del público ni a realizar intermediación financiera, y

XIII. Sistema de Pagos: a la serie de instrumentos, procedimientos, reglas y sistemas para la transferencia de fondos.

Artículo 4. Para los fines previstos en el artículo 1 de esta Ley, el Banco de México emitirá disposiciones de carácter general para regular las tasas de interés, activas y pasivas,

Comisiones y pagos anticipados y adelantados de las operaciones que realicen con sus Clientes, las instituciones de crédito, sociedades financieras de objeto limitado y las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, así como para regular Cuotas de Intercambio tratándose de Entidades.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere este artículo, el Banco de México regulará las Comisiones y tasas de interés, así como cualquier otro concepto de cobro de las operaciones celebradas por las Entidades Financieras con Clientes. Para el ejercicio de dichas atribuciones el Banco de México podrá solicitar la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros o de la Comisión Federal de Competencia.

La Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, las instituciones de crédito, las sociedades financieras de objeto limitado o las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, podrán solicitar al Banco de México se evalúe si existen o no condiciones razonables de competencia, respecto de operaciones activas, pasivas y de servicios de las citadas entidades.

Al efecto, el Banco de México podrá también actuar de oficio, y podrá solicitar la opinión de la Comisión Federal de Competencia para que ésta, en un plazo no menor a treinta días y no mayor a sesenta días naturales posteriores a su solicitud, en términos de la Ley que la rige, determine entre otros aspectos, si existe o no competencia efectiva, inflación, y los mercados relevantes respectivos.

Con base en la opinión de la citada dependencia, el Banco de México, en su caso, tomará las medidas regulatorias pertinentes, las que se mantendrán sólo mientras subsistan las condiciones que las motivaran. En la regulación, Banco de México establecerá las bases para la determinación de dichas Comisiones y Tasas de Interés, así como mecanismos de ajuste y períodos de vigencia.

El Banco de México o las entidades sujetas a dicha regulación, podrán solicitar a la Comisión Federal de Competencia que emita opinión sobre la subsistencia de las condiciones que motivaron la regulación.

Independientemente de las sanciones previstas en esta Ley, el Banco de México podrá suspender operaciones con las instituciones de crédito que infrinjan lo dispuesto en este precepto.

Lo previsto en este artículo no impide que el Banco de México ejerza en cualquier momento las facultades a que se refiere el artículo 48 de la Ley de Instituciones de Crédito, así como las previstas en la Ley del Banco de México; ni limita que la Comisión Federal de Competencia pueda, en términos de la Ley Federal de Competencia Económica, evaluar directamente si existen o no condiciones razonables de competencia.

La Comisión Federal de Competencia, cuando detecte prácticas que vulneren el proceso de competencia y libre concurrencia en materia de tasas de interés, impondrá las sanciones que correspondan de conformidad con la Ley que la rige e informará de ello al Banco de México.

El Banco de México propiciará que las instituciones de crédito, sociedades financieras de objeto limitado y las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas otorguen préstamos o créditos en condiciones accesibles y razonables. Para ello, deberá tomar en cuenta las condiciones de financiamiento prevalecientes en el mercado nacional, el costo de captación, los costos para el otorgamiento y administración de los créditos, las probabilidades de incumplimiento y pérdidas previsibles, la adecuada capitalización de las instituciones y otros aspectos pertinentes.

El Banco de México vigilará que las mencionadas instituciones otorguen préstamos o créditos en condiciones accesibles y razonables, y tomará las medidas correctivas que correspondan a fin de que tales operaciones se ofrezcan en los términos antes señalados, incluso, estableciendo límites a las tasas de interés aplicables a operaciones específicas; en cuyo caso podrá tomar en cuenta fórmulas de derecho comparado relevantes. El Banco de México podrá diferenciar su aplicación por tipos de crédito, segmentos de mercado o cualquier otro criterio que resulte pertinente, así como propiciar que los sectores de la población de bajos ingresos no queden excluidos de los esquemas de crédito.

Artículo 4 Bis. El Banco de México deberá incorporar, en las disposiciones de carácter general que emita en materia de Comisiones, normas que limiten o prohíban aquéllas que distorsionen las sanas prácticas de intermediación, o resten transparencia y claridad al cobro de las mismas.

En materia de regulación, el Banco de México, la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros y la Procuraduría Federal del Consumidor,

en el ámbito de sus respectivas competencias conforme a esta Ley, deberán considerar lo siguiente:

I. Las Entidades únicamente podrán cobrar Comisiones que se vinculen con un servicio prestado al Cliente, o bien por una operación realizada por él;

II. Las Entidades no podrán cobrar más de una Comisión por un mismo acto, hecho o evento. Este mismo principio aplicará cuando así lo determine el Banco de México tratándose de actos, hechos o eventos en los que intervengan más de una Entidad Financiera, y

III. Las Entidades no podrán cobrar Comisiones que inhiban la movilidad o migración de los Clientes de una Entidad Financiera a otra.

Asimismo, las Entidades Financieras tienen prohibido cobrar Comisiones a Clientes o Usuarios por los siguientes conceptos:

a) Por la recepción de pagos de Clientes o Usuarios de créditos otorgados por otras Entidades Financieras;

b) Por consulta de saldos en ventanilla, y

c) Al depositante de cheque para abono en su cuenta, que sea devuelto o rechazado su pago por el banco librado.

Lo previsto en este artículo no limita o restringe las atribuciones del Banco de México en los términos del artículo 4 de esta Ley.

Artículo 4 Bis 1. Las Comisiones que las Entidades determinen deberán ser claras y transparentes, para lo cual se sujetarán a lo siguiente:

I. Utilizar lenguaje sencillo y comprensible al establecer el concepto de la Comisión y los elementos que la integran;

II. Informar el importe al que asciende la Comisión o, en su caso, el método de cálculo;

III. Identificar de manera clara el hecho, acto o evento que la genere;

IV. Señalar la fecha en la que se realizó el hecho que la haya generado, así como la fecha en la que debe efectuarse su pago, y

V. Prever el periodo que comprende o, en caso de ser cobro único, señalar esta circunstancia, así como su fecha de exigibilidad.

Artículo 4 Bis 2. Con el objeto de incrementar la competencia en el sistema financiero, el Banco de México publicará bimestralmente información e indicadores sobre el comportamiento de las tasas de interés y Comisiones correspondientes a los diferentes segmentos del mercado, a fin de que los usuarios cuenten con información que les permita comparar el costo que cobran las instituciones de crédito, sociedades financieras de objeto limitado y las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en los diferentes productos que ofrecen.

Esta información deberá publicarse por dichas instituciones y sociedades en los estados de cuenta que se envían a los Clientes en forma clara y visible, ya sea por escrito, electrónico o de cualquier otra forma, refiriendo las tasas, Comisiones y comparativos al segmento de operaciones que se incluyen en dicho estado de cuenta y que realiza el Cliente.

Artículo 6. ...

...
...

El Banco de México tendrá la facultad de formular observaciones a la aplicación de dichas Comisiones cuando sean nuevas o impliquen un incremento, dentro de los quince días hábiles siguientes a aquél en que las citadas Entidades Financieras las hagan de su conocimiento. Antes de ejercer la citada facultad el Banco de México escuchará a la entidad de que se trate. El Banco de México hará públicas las observaciones que en su caso formule conforme a este párrafo. En el supuesto de que el Banco de México haya formulado y publicado observaciones en cuanto a la creación o incremento de las Comisiones, y las entidades a que se refiere el primer párrafo de este artículo, decidan aplicar las nuevas comisiones o el incremento observado, el Banco de México podrá vetarlo. De no existir observaciones, las Comisiones entrarán en vigor.

...
...

Artículo 8. ...

El Banco de México establecerá a través de disposiciones de carácter general, la fórmula, los componentes y la metodología de cálculo de la GAT. En dichas disposiciones el Banco de México establecerá los tipos y montos de las operaciones a los que será aplicable la GAT.

Artículo 13 Bis. La Comisión Nacional y la Procuraduría Federal del Consumidor, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuando se trate de faltas graves y reiteradas, podrán ordenar la suspensión de la celebración de nuevas operaciones y servicios similares, hasta en tanto los estados de cuenta sean modificados, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de esta Ley.

Artículo 15 Bis. Tratándose de operaciones pasivas que realicen las instituciones de crédito y las entidades de ahorro y crédito popular a las que les sea aplicable la GAT de acuerdo con las disposiciones a las que se refiere el artículo 8 de esta Ley, la publicidad y los Contratos de Adhesión deberán contener dicha GAT, cuando así lo establezcan las disposiciones de carácter general a que se refieren los artículos 11 y 12 de esta Ley.

Artículo 19. ...

Los cargos que las Cámaras de Compensación cobren por la prestación de sus servicios a sus participantes, no deberán determinarse en función de la tenencia accionaria que, en su caso, tengan en las citadas Cámaras de Compensación.

Artículo 19 Bis. Para organizarse y operar como Cámara de Compensación se requerirá autorización que corresponderá otorgar al Banco de México.

Para tales efectos la interesada deberá presentar la información y documentación que dicho Banco Central señale a través de disposiciones de carácter general.

Las Cámaras de Compensación estarán obligadas a enlazar sus sistemas de procesamiento de operación de Medios de Disposición para responder las solicitudes de autorización de pago, devoluciones y ajustes que les envíen otras Cámaras de Compensación, en los términos que, mediante disposiciones de carácter general, establezca el Banco de México.

Las Cámaras de Compensación no podrán cobrar a otras Cámaras de Compensación contraprestación por dicho enlace y por la transmisión de información entre ellas o cualquier otro concepto, salvo los gastos directos de instalación. Adicionalmente, las Cámaras de Compensación tendrán prohibido establecer cualquier tipo de barrera de entrada a otras Cámaras de Compensación.

Los estándares, condiciones y procedimientos aplicables serán establecidos por el Banco de México mediante disposiciones de carácter general. En dichas disposiciones se deberá propiciar la eliminación de barreras de entrada a nuevas Cámaras de Compensación.

Artículo 43 Bis. La Comisión Nacional sancionará con multa de cuatro mil a veinte mil días de salario, a las Entidades Financieras que no acaten la orden de suspender la celebración de nuevas operaciones, de acuerdo con el artículo 13 Bis de la presente Ley.

Los funcionarios, empleados o apoderados de las Entidades Financieras que sean responsables de las infracciones a que se refiere el artículo 43 de esta Ley y el párrafo anterior, podrán ser suspendidos, inhabilitados o removidos de su encargo por la propia Comisión.

Artículo 49. ...

I. a IV. ...

V. Incumplan con las disposiciones de carácter general que emita el Banco de México en términos del artículo 4 Bis de esta Ley.

VI. Se abstengan de observar la fórmula, los componentes y la metodología de cálculo de la GAT, que al efecto establezca el Banco de México a través de disposiciones de carácter general.

VII. Incumplan con lo señalado en los artículos 19 y 19 Bis, o en las disposiciones de carácter general que emita el Banco de México en términos de tales preceptos.

VIII. Se abstengan de otorgar la información a que se refiere el inciso a) de la fracción II del artículo 22 de esta Ley.

Artículo 49 Bis. El Banco de México podrá, previo derecho de audiencia, suspender o limitar de manera parcial las operaciones de las Cámaras de Compensación que incumplan de manera reiterada lo previsto en los artículos 19 y 19 Bis, o en las disposiciones que de ellos emanen.

Asimismo, el Banco de México podrá revocar las autorizaciones mencionadas en el artículo 19 Bis, en caso de que se infrinja de manera reiterada y grave lo previsto en los artículos señalados en el párrafo anterior o en las disposiciones que de éste emanen.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se reforman los artículos 48 Bis 2 y 49 de la Ley de Instituciones de Crédito, para quedar como sigue:

Artículo 48 Bis 2. Las instituciones de crédito que reciban depósitos bancarios de dinero a la vista de personas físicas, estarán obligadas a ofrecer un producto básico bancario de

nómina de depósito o ahorro, en los términos y condiciones que determine el Banco de México mediante disposiciones de carácter general, considerando que aquellas cuentas cuyo abono mensual no exceda el importe equivalente a ciento sesenta y cinco salarios mínimos diarios vigentes en el Distrito Federal, estén exentas de cualquier comisión por apertura, retiros y consultas o por cualquier otro concepto en la institución que otorgue la cuenta. Además, estarán obligadas a ofrecer un producto con las mismas características para el público en general.

El Banco de México, considerará la opinión que las instituciones de crédito obligadas, le presenten sobre el diseño y oferta al público del producto señalado en el párrafo que antecede.

Las instituciones de crédito que otorguen a personas físicas aperturas de crédito en cuenta corriente asociados a tarjetas de crédito, estarán obligadas a mantener a disposición de sus clientes que sean elegibles como acreditados, un producto básico de tarjeta de crédito cuya finalidad sea únicamente la adquisición de bienes o servicios, con las siguientes características:

I. Su límite de crédito será de hasta doscientas veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal;

II. Estarán exentos de comisión por anualidad o cualquier otro concepto; y

III. Las instituciones no estarán obligadas a incorporar atributos adicionales a la línea de crédito de dicho producto básico.

Artículo 49. Las instituciones de crédito deberán recibir los requerimientos de sus clientes para dar por terminados los contratos de adhesión que hubieren celebrado y, en su caso, liquidar las operaciones activas o pasivas pendientes, en términos de la normatividad aplicable, en cualquier sucursal o en las oficinas de la institución de crédito correspondiente, cuando ésta no cuente con sucursales para la atención al público.

El cliente, siempre y cuando así se hubiere pactado con la institución de crédito, podrá presentar la citada manifestación a través de equipos, medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, sistemas automatizados de procesamiento de datos y redes de telecomunicaciones, ya sean privados o públicos.

Los clientes de las instituciones de crédito podrán realizar los requerimientos a que se refiere este artículo por medio de otra institución de crédito que vaya a actuar como receptora de las operaciones respectivas, en cuyo caso podrá efectuar los trámites para llevar a cabo la cancelación de los referidos contratos y, en su caso, la liquidación de las operaciones, bajo su responsabilidad y sin comisión por tales gestiones. Para los efectos de lo dispuesto en este párrafo la institución receptora deberá recibir las solicitudes por escrito en la sucursal.

La Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, establecerá mediante disposiciones de carácter general, los requisitos y procedimientos para llevar a cabo lo dispuesto en el párrafo anterior.

ARTÍCULO TERCERO. Se reforman los artículos 2, fracciones VIII y IX; 20, párrafo primero; 36; 36 Bis; se adicionan los artículos 17, con un párrafo tercero; 19, con las fracciones VI y VII, recorriéndose en su orden la actual fracción VI para ser VIII, 19 Bis; 42, sexto y séptimo párrafos; 62, fracciones V, VI y VII; y se deroga el artículo 66, fracciones VI, VII y VIII de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, para quedar como sigue:

Artículo 2. ...

I. a VII. ...

VIII. Reporte de Crédito, la información formulada documental o electrónicamente por una Sociedad para ser proporcionada al Usuario que lo haya solicitado en términos de esta ley, que cumpla con los requisitos del artículo 36 Bis de esta ley, sin hacer mención de la denominación de las Entidades Financieras, Empresas Comerciales o sofomes E.N.R., acreedoras;

IX. Reporte de Crédito Especial, la información formulada documental o electrónicamente por una Sociedad que contenga el historial crediticio de un Cliente que lo solicita en términos de esta ley, que cumpla con los requisitos del artículo 36 Bis de esta ley, y que incluye la denominación de las Entidades Financieras, Empresas Comerciales o sofomes E.N.R., acreedoras;

X. a XV. ...

Artículo 17. ...

...

La Comisión estará facultada para solicitar un informe trimestral a las Sociedades sobre el estado que guarda el proceso de borrado de registros en los términos de la presente ley. Las bases de datos que las Sociedades proporcionen a la Comisión podrán ser conservadas por ésta durante tres meses para su cotejo, estando obligados a destruirlas cuando haya fenecido éste último plazo. La Comisión no podrá proporcionar esta información a ningún tercero.

Artículo 19. ...

I. a IV. ...

V. Altere, modifique o elimine reiteradamente algún registro de su base de datos, salvo los supuestos previstos en esta ley;

VI. Omitan de manera reiterada aplicar las tarifas que determine la Comisión en términos de los artículos 36 ó 36 Bis de esta Ley;

VII. Omitan de manera reiterada transmitir o actualizar a otras Sociedades la información prevista en esta ley, y

VIII. Infrinja de manera grave o reiterada esta ley o cualquier otra disposición aplicable.

Artículo 19 Bis. La Comisión podrá, previo derecho de audiencia de las Sociedades, suspender o limitar de manera parcial la realización de las actividades necesarias para la realización de su objeto, en términos de esta ley, cuando dichas actividades se ubiquen en cualquiera de los supuestos siguientes:

I. Se incumpla de manera reiterada con lo dispuesto en esta ley o en las disposiciones de carácter general que de ella emanen;

II. Se realicen operaciones prohibidas o que no le estén expresamente permitidas o autorizadas en términos de esta ley o en las disposiciones que de ella emanen.

La orden de suspensión a que se refiere este artículo es sin perjuicio de las sanciones que puedan resultar aplicables en términos de lo previsto en esta ley y demás disposiciones.

Artículo 20. La base de datos de las Sociedades se integrará con la información sobre operaciones crediticias y otras de naturaleza análoga que le sea proporcionada por los Usuarios. Los Usuarios que entreguen dicha información a las Sociedades deberán hacerlo de manera completa y veraz; asimismo, estarán obligados a señalar expresamente la fecha de origen de los créditos que inscriban y la fecha del primer incumplimiento. Las Sociedades no deberán inscribir por ningún motivo, créditos cuya fecha de origen no sea especificado por los Usuarios, o cuando éste tenga una antigüedad en cartera vencida mayor a 72 meses. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en los artículos 23 y 24 de esta ley.

...

...

...

...

...

Artículo 36. Las Sociedades que por primera vez proporcionen su Base Primaria de Datos a otras Sociedades deberán transmitírselas en su totalidad, a más tardar dentro del mes siguiente a aquél en que éstas se lo soliciten.

A fin de mantener actualizada la información, en adición a lo señalado en el párrafo anterior, las Sociedades deberán proporcionar la información capturada cada mes en su Base Primaria de Datos a todas aquellas Sociedades que así lo hubieren solicitado. La citada información deberá ser proporcionada dentro de los quince días naturales siguientes al mes en que hayan realizado la citada captura de información.

Las Sociedades deberán acordar en un plazo no mayor a treinta días contados a partir del requerimiento que formule la Comisión, los estándares, condiciones, procedimientos, así como las cantidades a pagar entre sí por el intercambio de información a que se refiere este artículo. Los acuerdos respectivos deberán presentarse a la Comisión para su autorización, al igual que sus modificaciones.

En caso de que las Sociedades no lleguen al acuerdo previsto en el párrafo anterior, deberán sujetarse a las disposiciones de carácter general que emita la Comisión, para lo cual, ésta contará con un plazo de treinta días. Las Sociedades deberán sujetarse a dichas disposiciones en un plazo no mayor a quince días, en las que podrá determinar las tarifas, entre otros supuestos.

Cada Sociedad, al proporcionar información a otras Sociedades, deberá evitar distorsiones en la información transmitida respecto de la que originalmente fue recibida de los Usuarios. Asimismo, las Sociedades deberán eliminar de su base de datos la información de aquellos registros que reciban en forma repetida por cualquier causa, a efecto de no duplicar

información dentro de los Reportes de Crédito ni de los Reportes de Crédito Especiales que emitan.

Artículo 36 Bis. Las Sociedades al emitir Reportes de Crédito y Reportes de Crédito Especiales, además de la información contenida en sus bases de datos, deberán incluir, la contenida en las bases de datos de las demás Sociedades. En todo caso, los reportes de crédito a que se refiere el presente artículo, deberán incluir, respecto de cada operación, al menos la información siguiente:

- I. El historial crediticio;
- II. Las fechas de apertura;
- III. Las fechas del último pago y cierre, en su caso;
- IV. El límite de crédito;
- V. En su caso, el saldo total de la operación contratada y monto a pagar, y
- VI. Las claves de observación y prevención aplicables.

La Comisión podrá, mediante disposiciones de carácter general, exceptuar o adicionar requisitos, así como precisar el contenido de los conceptos citados en las fracciones anteriores.

Los Usuarios podrán optar por consultar los reportes de las diferentes Sociedades de forma separada. En caso de optar por esta forma de consulta los Usuarios deben avisarle a la Sociedad, quien le deberá proporcionar un Reporte de Crédito que contenga únicamente la información de ésta. En caso de que se solicite esta modalidad, los Usuarios estarán obligados a solicitar a las demás Sociedades su reporte individual correspondiente.

Para efectos de lo dispuesto en el presente artículo, las Sociedades estarán obligadas a compartir información entre ellas.

Las Sociedades deberán divulgar la existencia de los reportes de crédito a que se refiere este artículo.

Las Sociedades que proporcionen información a otra Sociedad en términos de este artículo no serán responsables de cumplir las obligaciones previstas en los artículos 29 y 30 de esta ley.

Las Sociedades a las que otra Sociedad les requiera información conforme a los párrafos anteriores, estarán obligadas a proporcionarla a más tardar al día siguiente de la fecha en que les haya sido solicitada.

Las tarifas que las Sociedades deberán ofrecer a sus Usuarios por los Reportes de Crédito a que se refiere este artículo, serán autorizadas por la Comisión. A la tarifa autorizada, las Sociedades, de manera conjunta, podrán aplicar descuentos con base en: a) la cantidad de consultas realizadas por el Usuario de que se trate respecto de este tipo de Reportes de Crédito, y b) cualquier otro factor que incida en la determinación del precio.

Los ingresos que las Sociedades obtengan de la venta de estos reportes de crédito, serán distribuidos entre ellas en la forma en que éstas lo pacten, previa autorización de esta tarifa por parte de la Comisión.

En caso de que las Sociedades no hayan determinado la tarifa aplicable a los reportes de crédito a que se refiere este artículo, la Comisión podrá requerirles determinar su precio en un plazo no mayor a quince días. De no hacerlo, será la propia Comisión la que fije dicha tarifa dando publicidad a la resolución correspondiente.

Corresponderá al director general de la Sociedad asegurarse de la implementación de procedimientos y medidas de control interno que garantice que el envío de información a otras Sociedades se efectúe de manera oportuna, completa y sin distorsiones respecto de la que originalmente fue recibida de los Usuarios.

Artículo 42. ...

...
...
...
...

Cuando una Sociedad reciba una reclamación de un Cliente, respecto de un registro que provenga de la información proporcionada por otra Sociedad a través de un Reporte de Crédito Especial, la Sociedad que haya recibido tal reclamación deberá, en un plazo máximo de cinco días hábiles, contados a partir de la recepción de la reclamación respectiva, enviársela a la Sociedad que haya reportado el registro reclamado, a fin de que, a partir de que ésta la reciba, se haga responsable de tramitarla en los términos de los artículos 42 a 49 de esta ley. Una vez enviada la reclamación a que se refiere este párrafo en el plazo

señalado, la Sociedad que la hubiera recibido del Cliente quedará liberada de cualquier responsabilidad respecto de la tramitación de la misma.

Para efectos de lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 47 de esta ley, la Sociedad obligada a realizar los envíos mencionados en dicho precepto, será aquella que haya enviado el registro impugnado a otra Sociedad para la elaboración por esta última del Reporte de Crédito Especial respectivo.

Artículo 62. La Comisión sancionará con multa de 1,000 a 15,000 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, cuando:

I. y II. ...

III. La Sociedad, la Entidad Financiera, o sus funcionarios, empleados o prestadores de servicios incurran en violación al Secreto Financiero o en el delito de revelación de secretos en cualquier forma de las previstas en los artículos 28, antepenúltimo, penúltimo y último párrafos, 30, segundo y último párrafos, y 38;

IV. La Sociedad no cuente con los manuales a que se refiere el artículo 37;

V. Omitan compartir su información a otras Sociedades en términos de lo dispuesto por los artículos 36 y 36 Bis de esta ley, o bien, entreguen información tardía, incompleta o distorsionada;

VI. Omitan ajustarse a las disposiciones de carácter general que emita la Comisión, en términos del artículo 36 y 36 Bis de esta ley, y

VII. Omitan aplicar la tarifa que determine la Comisión en términos de lo dispuesto por los artículos 36 y 36 Bis de esta ley.

Artículo 66. ...

I. a V. ...

VI. Se deroga.

VII. Se deroga.

VIII. Se deroga.

IX. ...

ARTÍCULO CUARTO. Se adiciona el artículo 19-Bis de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, para quedar como sigue:

Artículo 19-Bis. En los Créditos con garantía hipotecaria, las Entidades deberán otorgar ante el fedatario público que corresponda, la escritura donde conste la extinción de dicho gravamen una vez que el acreditado haya pagado el saldo insoluto garantizado o por cualquier causa el referido crédito se haya extinguido.

La Entidad deberá poner a disposición del acreditado el primer testimonio del instrumento público respectivo dentro de los sesenta días hábiles siguientes a la fecha en que se haya extinguido el referido crédito.

En el caso de que la ley de la materia no exija instrumento público para la liberación del gravamen, la Entidad en un lapso no mayor a veinte días deberá de hacer entrega al acreditado de la constancia de liberación de la obligación a su cargo, por cumplimiento para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, corriendo a cargo de la Entidad las certificaciones o ratificaciones de firma ante notario para la cancelación.

ARTÍCULO QUINTO. Se adiciona un segundo párrafo y se recorre el subsecuente del artículo 26; un tercer párrafo al artículo 38; la fracción XIII al artículo 47; y un último párrafo al artículo 51 de la Ley del Banco de México, para quedar como sigue:

Artículo 26. ...

El Banco de México regulará las comisiones y tasas de interés, activas y pasivas, así como cualquier otro concepto de cobro de las operaciones celebradas por las entidades financieras con clientes. Para el ejercicio de dichas atribuciones el Banco de México podrá solicitar la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros o de la Comisión Federal de Competencia y observará para estos fines lo dispuesto en la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros.

Lo dispuesto en este artículo será aplicable también a los fideicomisos, mandatos o comisiones de los intermediarios bursátiles y de las instituciones de seguros y de fianzas.

Artículo 38. ...

...

Podrán ser sujetos de juicio político conforme a lo establecido en los artículos 108 y 110 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los servidores públicos que incumplan con las disposiciones contenidas en esta Ley.

Artículo 47. ...

I. a X. ...

XI. Nombrar y remover al personal del Banco, excepto el referido en la fracción XIX del artículo 46;

XII. Fijar, conforme a los tabuladores aprobados por la Junta de Gobierno, los sueldos del personal y aprobar los programas que deban aplicarse para su capacitación y adiestramiento, y

XIII. Comparecer ante comisiones del Senado de la República cada año, durante el segundo periodo ordinario de sesiones, a rendir un informe del cumplimiento del mandato.

Artículo 51. ...

Adicionalmente, el Banco enviará un informe trimestral al Congreso de la Unión, sobre la inflación, la evolución económica y el comportamiento de los indicadores económicos del país.

TRANSITORIOS

Primero. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Segundo. El Banco de México expedirá las disposiciones de carácter general a que se refiere el artículo 4 Bis de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del día siguiente de la entrada en vigor del presente Decreto.

Tercero. Las Entidades contarán con un plazo de noventa días naturales, contados a partir del día siguiente a la entrada en vigor del presente Decreto, para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 4 Bis 1 de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros y 48 Bis 2 de la Ley de Instituciones de Crédito en materia de producto básico de tarjeta de crédito.

Cuarto. Las Personas que operen antes de la entrada en vigor del presente Decreto como Cámaras de Compensación en términos de lo dispuesto por los artículos 19 y 19 Bis de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, tendrán un plazo de noventa días naturales contados a partir de la fecha en que entren en vigor las disposiciones de carácter general que se emitan al amparo de los citados preceptos, para presentar la solicitud de autorización respectiva.

Quinto. Las Sociedades contarán con un plazo de ciento ochenta días naturales contados a partir del día siguiente de la entrada en vigor del presente Decreto para cumplir con las obligaciones a que se refieren los artículos 2 y 36 Bis de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia.

Las Sociedades de Información Crediticia contarán con un plazo de hasta ciento ochenta días naturales a partir de la entrada en vigor del presente Decreto para presentar a la Comisión el acuerdo mencionado en el artículo 36 de la citada Ley.

Las sociedades de información crediticia deberán obtener la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores respecto de las tarifas que dichas sociedades deberán ofrecer a sus Usuarios por los reportes de crédito, en términos del artículo 36 Bis de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

Sexto. Para los efectos del artículo 20, las Sociedades deberán eliminar, en un plazo no mayor a 90 días naturales, de sus bases de datos los registros cuyo origen no haya sido informado por los Usuarios con anterioridad a la presente reforma. Para su reinscripción, los Usuarios deberán especificar las fechas de origen del crédito y de su primer incumplimiento, éste último no podrá ser mayor a 72 meses.

México, D.F., a 11 de febrero de 2010.- Sen. **Carlos Navarrete Ruiz**, Presidente.- Dip. **Francisco Javier Ramírez Acuña**, Presidente.- Sen. **Martha Leticia Sosa Govea**, Secretaria.- Dip. **Carlos Samuel Moreno Teran**, Secretario.- Rúbricas."

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a catorce de mayo de dos mil diez.- **Felipe de Jesús Calderón Hinojosa**.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Lic. **Fernando Francisco Gómez Mont Urueta**.- Rúbrica.

Infoflash No. 1253

Fecha: 25/05/ 2010

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

(DOF del 25 de mayo de 2010)

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

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

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

CONSIDERANDO

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

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

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

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

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

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

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

UNICO.- Se sustituyen los modelos de contratos de adhesión relativos a la compraventa en preventa de bien inmueble destinado para casa habitación y a la compraventa de bien inmueble destinado para casa habitación, señalados como anexos 1 y 2, respectivamente, del Acuerdo por el cual se dan a conocer los modelos de contrato de adhesión en materia

inmobiliaria, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2004, por los modelos que se adjuntan al presente acuerdo como anexos 1 (contrato de compraventa en preventa de bien inmueble destinado para casa habitación) y 2 (contrato de compraventa de bien inmueble destinado para casa habitación).

TRANSITORIO

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

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

ANEXO 1

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

DECLARACIONES

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

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

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

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

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

e) De conformidad con la licencia de construcción número _____, otorgada por _____ con vigencia del ____ de ____ de ____ y hasta el ____ de ____ de ____, en el PREDIO, actualmente está construyendo el fraccionamiento " _____ " (en lo sucesivo denominado como el "DESARROLLO INMOBILIARIO"), consistente en la edificación de _____ (casas/edificios con _____ departamentos), en su caso, sujetos al régimen de propiedad en condominio, y que el PREDIO cuenta con la infraestructura para el adecuado

funcionamiento de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable, drenaje y alcantarillado, vialidades vehiculares interiores y de conexión con la red vial urbana y demás obras de equipamiento urbano, como se señalan en el proyecto ejecutivo de construcción completo, la maqueta respectiva y las licencias, autorizaciones y permisos respectivos.

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

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

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

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

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

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

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

II.- Declara el COMPRADOR que:

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

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

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

III.- Declaran las Partes que:

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

CLAUSULAS

PRIMERA. Objeto.- En virtud de este acuerdo de voluntades, la VENDEDORA vende al COMPRADOR, quien adquiere para sí, la CASA HABITACION especificada en la declaración I inciso f) anterior. La CASA HABITACION tiene las mismas especificaciones técnicas, de seguridad y de los materiales, así como, las características de la estructura, instalaciones y

acabados señalados en el **Anexo "A"** del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

caso de que el COMPRADOR esté de acuerdo con dichas características, las partes firmarán un acta de entrega y recepción de la CASA HABITACION.

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

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

El tiempo que duren las reparaciones efectuadas a la CASA HABITACION al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que la CASA HABITACION haya sido reparada se iniciará la garantía respecto de las reparaciones realizadas, así como con relación a las piezas o bienes que hubieren sido repuestos y continuará respecto al resto de la CASA HABITACION.

OCTAVA. Defectos o fallas de la Casa habitación.- En caso de que el COMPRADOR haya hecho valer la garantía establecida en la cláusula SEPTIMA del presente CONTRATO, y no obstante, persistan los defectos o fallas imputables a la VENDEDORA, ésta se obliga de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato, así como a otorgarle al COMPRADOR, en el caso de defectos o fallas leves, una bonificación del 5% (cinco por ciento) sobre el valor de la reparación; en caso de defectos o fallas graves, la VENDEDORA realizará una bonificación del 20% (veinte por ciento) del precio total de la compraventa establecido en la cláusula SEGUNDA del presente contrato.

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

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

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

A) Solicitar la sustitución de la CASA HABITACION, en cuyo caso la VENDEDORA asumirá todos los gastos relacionados con la misma, o

B) Solicitar la rescisión del CONTRATO, en cuyo caso la VENDEDORA tendrá la obligación de reintegrarle el monto pagado, así como los intereses que correspondan, conforme lo previsto en el segundo párrafo del artículo 91 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

NOVENA. Deceso del comprador.- En caso de deceso del COMPRADOR, la VENDEDORA restituirá al legítimo beneficiario de los derechos de conformidad con disposición judicial o testamentaria, el importe total de lo que haya recibido con motivo de este Contrato, salvo

que las partes hayan firmado la escritura pública de compraventa, supuesto en el cual la VENDEDORA sólo tiene obligación de entregar la CASA HABITACION de que se trata a dicho beneficiario, en los términos pactados en la Cláusula QUINTA de este acuerdo de voluntades.

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

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

DECIMA SEGUNDA. Pena convencional.- Las partes acuerdan para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente Contrato, una pena convencional de la cantidad equivalente al ____ % del precio total de compraventa establecido en la Cláusula SEGUNDA.

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

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

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

La VENDEDORA:

Domicilio: - -

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

Facsímil No: - -

Atención: - -

El COMPRADOR:

Domicilio: - -

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

Facsímil No: - -

Atención: - -

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

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

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

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

**AUTORIZACION PARA LA UTILIZACION DE INFORMACION CON FINES
MERCADOTECNICOS O PUBLICITARIOS**

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

Firma o rúbrica de autorización del comprador

ANEXO "A"

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

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

ANEXO "B.1"

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

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

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

B).- Con el importe del crédito que el COMPRADOR obtendrá del INFONAVIT y que a la fecha del presente en o por precalificación aproximadamente asciende a la cantidad de \$___ M.N. (___ 00/100 Moneda Nacional) o en su caso, la cantidad que resulte de multiplicar _____ veces el SMMDF referido a la fecha en que el INFONAVIT expida la Constancia de

Crédito, de conformidad con las Reglas lo cual acredita con el documento que se agrega al presente **Anexo "B"**.

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

FECHA	IMPORTE/ EQUIVALENTE A - - VECES EL SMMDF	LETRA

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

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

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

ANEXO "B.2"

PAGO DEL PRECIO MEDIANTE CREDITO OTORGADO POR EL FONDO DE VIVIENDA A LOS DERECHOHABIENTES DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO ("FOVISSTE")

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

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

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

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

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

FECHA	IMPORTE/ EQUIVALENTE A - - VECES EL SMMDF	LETRA

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

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

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

ANEXO "B.3"

PAGO DEL PRECIO MEDIANTE CREDITO OTORGADO POR CUALQUIER INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

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

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

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

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

FECHA	IMPORTE	LETRA

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

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

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

ANEXO "B.4"

PAGO DEL PRECIO DE CONTADO POR PARTE DEL COMPRADOR

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

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

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

ANEXO "C"

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

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

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

ANEXO "D"

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

ANEXO "E"

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

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

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

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

 (Nombre, firma y fecha)

 (Nombre, firma y fecha)

ANEXO 2

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

DECLARACIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Que de conformidad con las licencias, autorizaciones y permisos respectivos emitidos por autoridad competente, la CASA HABITACION cuenta con la infraestructura para el

adecuado funcionamiento de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable, drenaje y alcantarillado, y demás obras de equipamiento urbano, así como las especificaciones de seguridad y clase de materiales utilizados en la construcción de la misma.

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

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

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

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

II.- Declara el COMPRADOR que:

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

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

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

III.- Declaran las Partes que:

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

CLAUSULAS

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

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

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

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

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

Por acuerdo expreso de las partes, la falta de pago de alguna de las cantidades pactadas en esta Cláusula, imputable a cualquier institución acreditante, será causa de terminación del presente Contrato sin necesidad de resolución judicial y sin responsabilidad alguna para

cualquiera de las partes, restituyéndose las partes las prestaciones que se hubieren hecho conforme al presente Contrato y volviendo las cosas al estado que tenían antes de la celebración del mismo. Las cantidades que resultaran a favor del COMPRADOR, deberán ser devueltas por la VENDEDORA dentro de los _____ días siguientes a la fecha de terminación del presente Contrato de Compraventa. En caso de que dichas cantidades no fueren restituidas dentro del plazo establecido, la VENDEDORA deberá pagar al COMPRADOR un interés equivalente al _____% (_____ por ciento) por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

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

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

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

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

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

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

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

Si una vez que el COMPRADOR se encuentre en pleno uso y goce de la CASA HABITACION, éste se percate de la existencia de diferencias entre las características del **Anexo "A"** y la CASA HABITACION y/o de defectos o fallas en la misma, deberá notificar

dicha situación a la VENDEDORA por escrito de conformidad con la cláusula DECIMA PRIMERA del presente contrato. El COMPRADOR deberá especificar las diferencias que requieran ser subsanadas y/o los defectos o fallas que deban ser reparados para corregirlas. La VENDEDORA se obliga a efectuar las adecuaciones y/o reparaciones necesarias en un plazo que no excederá de ____ días a partir de la recepción de dicha notificación. En todo caso, para los efectos de lo señalado en este párrafo las partes se estarán a lo establecido en las cláusulas SEPTIMA y OCTAVA del presente contrato.

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

El tiempo que duren las reparaciones efectuadas a la CASA HABITACION al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que la CASA HABITACION haya sido reparada se iniciará la garantía respecto de las reparaciones realizadas, así como con relación a las piezas o bienes que hubieren sido repuestos y continuará respecto al resto de la CASA HABITACION.

OCTAVA. Defectos o fallas de la Casa habitación.- En caso de que el COMPRADOR haya hecho valer la garantía establecida en la cláusula SEPTIMA del presente CONTRATO, y no obstante, persistan los defectos o fallas imputables a la VENDEDORA, ésta se obliga de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato, así como a otorgarle al COMPRADOR, en el caso de defectos o fallas leves, una bonificación del 5% (cinco por ciento) sobre el valor de la reparación; en caso de defectos o fallas graves, la VENDEDORA realizará una bonificación del 20% (veinte por ciento) del precio total de la compraventa establecido en la cláusula SEGUNDA del presente contrato.

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

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

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

A) Solicitar la sustitución de la CASA HABITACION, en cuyo caso la VENDEDORA asumirá todos los gastos relacionados con la misma, o

B) Solicitar la rescisión del CONTRATO, en cuyo caso la VENDEDORA tendrá la obligación de reintegrarle el monto pagado, así como los intereses que correspondan, conforme lo previsto en el segundo párrafo del artículo 91 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

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

comercio. El COMPRADOR asimismo está obligado a respetar los colores exteriores establecidos para todas las edificaciones existentes en dicho fraccionamiento.

DECIMA. Pena convencional.- Las partes acuerdan para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente Contrato, una pena convencional de la cantidad equivalente al _____ % del precio total de compraventa establecido en la Cláusula SEGUNDA.

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

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

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

La VENDEDORA:

Domicilio:

Facsímil No:

Atención:

El COMPRADOR:

Domicilio:

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

Facsímil No:

Atención:

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

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

Leído que fue por las partes el contenido del presente Contrato y sabedoras de su alcance legal, lo firman por duplicado en la Ciudad de _____ a los _____ días de

mes de _____ del dos mil _____. Entregándosele una copia del mismo al COMPRADOR.

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

**AUTORIZACION PARA LA UTILIZACION DE INFORMACION CON FINES
MERCADOTECNICOS O PUBLICITARIOS**

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

Firma o rúbrica de autorización del comprador

ANEXO "A"

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

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

ANEXO "B"

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

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

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

ANEXO "C"

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

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

¿Le informaron si sobre la casa habitación existe y se ha constituido garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación?		
¿Le informaron si el modelo de contrato que va a firmar está previamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor?		

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

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

(Nombre, firma y fecha)

(Nombre, firma y fecha)

(R.- 306874)