

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA

--- En la Ciudad de Tepic, capital del Estado de Nayarit, el día -----, ante los testigos que al final suscriben y testifican se hace constar:

--- **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN**, en lo sucesivo **“EL CONTRATO”** que celebran por una parte, la Sociedad Mercantil denominada **PROMOTORA DE INVERSIONES DEL NAYAR, S.A. DE C.V.**, representada en este acto por su Apoderado General, **L.C. SEYDI MARLEN LÓPEZ LIZÁRRAGA A**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **“EL VENDEDOR”**; y por la otra, el señor(a) -----, a quien en lo sucesivo se le denominara **“EL COMPRADOR”**, y a ambos como **“LAS PARTES”**.

--- Que tienen concertada la celebración de un contrato de **COMPRAVENTA**, respecto de un **INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN** que más adelante se describirá, el cual convienen en formalizar al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I.- Declara **“EL VENDEDOR”** a través de su representante legal que:

- a) Ser una sociedad mercantil legalmente constituida de conformidad con las Leyes de la República Mexicana, según consta en la escritura pública número 3,982 tres mil novecientos ochenta y dos, de fecha de 12 doce de junio del año 1972 mil novecientos setenta y dos pasada ante la fe del Licenciado Víctor Flores Márquez Notario Público número 57 cincuenta y siete de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, cuyo Primer Testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Tepic, Nayarit, bajo el folio mercantil número 46505 cuatro, seis, cinco, cero, cinco y que su Registro Federal de Contribuyentes es **PIN8403281M9**.
- 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 y la celebración de toda clase de contratos relacionados con su objeto social.
- c) Su domicilio es Av. Del Valle 89 interior 9, Fraccionamiento Ciudad del Valle, C.P. 63157, en la ciudad de Tepic, Nayarit, México.
- d) 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 31,345 treinta y un mil trescientos cuarenta y cinco de fecha 9 nueve de diciembre de 2013 dos mil trece, otorgada ante la fe del Licenciado José Daniel Saucedo Berecochea, titular de la Notaría Pública número 1 uno de Tepic, Nayarit, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Tepic, Nayarit, con fecha 11 once de diciembre de 2013 dos mil trece bajo el folio mercantil número 1536*1, facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
- e) Es legítimo propietario del terreno y construcciones existentes sobre el mismo, ubicado en la Ciudad de -----, Estado de -----, Calle -----, Colonia----- y Código Postal ----- según consta en la escritura pública número ----- de fecha -----, pasada ante la fe del Licenciado -----, titular de la Notaría Pública número ----- de la Ciudad de -----, Estado de -----, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de -----, Estado 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 HABITACIÓN”**).
- f) Que la **“CASA HABITACIÓN”** está construida sobre el lote número --- de la manzana --- con número oficial --- interior ---, del edificio ---, con una superficie total de --- metros cuadrados de área privada, se encuentra bajo el régimen de propiedad ----- según lo acredita con la escritura número ---- de ---,



Cadena original del documento

SHA-256 | v2gGDkItJe4gLWYJfQJ8I7wgiCWph7kq3vE+TIOAoR4= | 1683918069 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

djJnR0RLbHRKZTRnTFdZSmZRSjhJN3dnaUNXcGg3a3EzdkUrVGxPQW9SND18MTY4MzkxODA2OQ==

registrada ante el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Tepic, Nayarit, donde en su caso se señalan las correspondientes áreas privadas o uso común y porcentaje indiviso, así como -- lugar(es) de estacionamiento.

- g) Que las medidas, colindancias, especificaciones, características técnicas, de materiales, de la estructura, de las instalaciones y de los acabados de la “CASA HABITACIÓN” se encuentran especificadas en el **Anexo “A”** del presente Contrato, el cual firmado por las partes forma parte integrante del mismo.
- h) Que, de conformidad con las licencias, autorizaciones y permisos respectivos emitidos por autoridad competente, la “CASA HABITACIÓN” cuenta con la infraestructura para el adecuado funcionamiento de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable, drenaje y alcantarillado, y demás obras de equipamiento urbano, así como las especificaciones de seguridad y clase de materiales utilizados en la construcción de esta.
- i) La “CASA HABITACIÓN” cuenta con autorización de uso de suelo destinado para CASA HABITACIÓN, de conformidad con la licencia de uso de suelo expedida por Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha --- de --- de ---.
- j) En su caso, si la “CASA HABITACIÓN” reportara gravámenes en virtud de créditos obtenidos por **“EL VENDEDOR”** como acreditada, dichos gravámenes quedarán liberados de la “CASA HABITACIÓN” a más tardar en la fecha de firma de la escritura pública de compraventa correspondiente.
- k) Que para el pago del precio de compraventa de la “CASA HABITACIÓN”, aceptará:
 - I. Montos derivados de créditos que **“EL COMPRADOR”** reciba de cualquier institución acreditante autorizada para dichos efectos.
 - II. Pagos en efectivo siempre que no superen el equivalente a 8,025 ocho mil veinticinco unidades de medida y actualización o el tope que en su caso establezca la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.
 - III. Pagos con cheque exclusivamente a favor de PROMOTORA DE INVERSIONES DEL NAYAR, S.A. DE C.V.
 - IV. Transferencia electrónica a la cuenta bancaria ----- **con clabe interbancaria** -----
-----del **BANCO** -----.
 - V. La combinación de cualquiera de los puntos anteriores.
- l) Que puso a disposición de **“EL COMPRADOR”** la información y documentación relativa a la CASA HABITACIÓN, 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, lo que acredita con-----, tener --- años, haber nacido el día --- del mes ---- del año ----, en la ciudad de ----, estado de ----, ser ----- bajo el régimen de -----, y tener la capacidad jurídica para celebrar el presente Contrato, cuya actividad principal es -----.
- b) Que cuenta con capacidad legal y de ejercicio, para obligarse en los términos del presente contrato.
- c) Que cuenta con los recursos económicos lícitos necesarios para obligarse en los términos del presente contrato, en su caso, se encuentra en aptitud de obtener crédito para la adquisición de la “CASA HABITACIÓN” con una institución acreditante debidamente autorizada.
- d) Que su **Registro Federal de Contribuyentes** es ----, **su clave única de registro poblacional** es -----.
- e) Que ha sido notificado por **“EL VENDEDOR”** que la compraventa de inmuebles es una actividad vulnerable en los términos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, por lo que es sujeto de identificación, notificación y restricción del monto a pagar en efectivo como forma de pago.
- f) Conoce la “CASA HABITACIÓN” descrita en el **Anexo “A”** del presente contrato 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.



Cadena original del documento

SHA-256 | v2gGDKItJe4gLWYJfQJ8I7wgiCWph7kq3vE+TIOAoR4= | 1683918069 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

djJnR0RLbHRKZTRnTFdZSmZRSjhJN3dnaUNXcGg3a3EzdkUrVGxPQW9SND18MTY4MzkxODA2OQ==

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, “EL VENDEDOR” vende a “EL COMPRADOR”, quien adquiere para -----, la “CASA HABITACIÓN” especificada en la declaración I incisos d), e) y f) anteriores. La “CASA HABITACIÓN” 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 \$ 000,000 M.N. (cantidad con letra 00/100 Moneda Nacional), precio total que “EL COMPRADOR” se obliga a pagar a “EL VENDEDOR” de la siguiente forma:

- a) 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.
- b) La cantidad de \$ 000,000M.N. (cantidad con letra 00/100 Moneda Nacional) mediante pago en ----- a la firma del presente Contrato como anticipo de la compraventa, cantidad que “EL VENDEDOR” en este acto recibe a su entera satisfacción y se aplicará como parte del precio de la “CASA HABITACIÓN”, expidiendo “EL VENDEDOR” a “EL COMPRADOR” el recibo que ampare la cantidad pagada.
- c) A la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, la cantidad de \$ 000,000 M.N. (cantidad con letra 00/100 Moneda Nacional), mediante pago en -----.
- d) “EL VENDEDOR” entregará a elección de “EL COMPRADOR” comprobante fiscal por cada una de las operaciones de pago o por el importe total, una vez realizada la firma de la escritura pública de compraventa.
- e) En caso de pago con crédito hipotecario, 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 de este.
---Las cantidades que resultarán a favor de “EL COMPRADOR” deberán ser devueltas por “EL VENDEDOR” dentro de los 8 ocho días siguientes a la fecha de terminación del presente Contrato de Compraventa, en el domicilio legal de “EL VENDEDOR”.
---En caso de que dichas cantidades no fueren restituidas dentro del plazo establecido, “EL VENDEDOR” deberá pagar a “EL COMPRADOR” un interés equivalente al .10% (punto diez por ciento) por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución, no será imputable a “EL VENDEDOR” la no comparecencia de “EL COMPRADOR”.
---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 “EL VENDEDOR” como para “EL COMPRADOR”.

TERCERA. Información para gestionar crédito. - “EL VENDEDOR” en este acto se obliga a entregar a “EL COMPRADOR” toda la información de la “CASA HABITACIÓN” que se requiera con el fin de que “EL



Cadena original del documento

SHA-256 | v2gGDKitJe4gLWYJfQJ8I7wgiCWph7kq3vE+TIOAoR4= | 1683918069 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

djJnR0RLbHRKZTRnTFdZSmZRSjhJN3dnaUNXcGg3a3EzdkUrVGxPQW9SND18MTY4MzkxODA2OQ==

COMPRADOR” cumpla con los requisitos que cualquier institución acreditante establezca para el otorgamiento de crédito, en su caso.

CUARTA. Firma de escritura pública. - Las partes acuerdan que, dentro de los 60 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.

---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 de “EL COMPRADOR”, con excepción del impuesto sobre la renta que por Ley corresponde pagar a “EL VENDEDOR”, quien a partir de dicha formalización se obliga ante “EL COMPRADOR” a responder por el saneamiento para el caso de evicción.

QUINTA. Entrega de posesión y recepción del inmueble. - “EL VENDEDOR” se obliga a entregar a “EL COMPRADOR” la propiedad y posesión material de la “CASA HABITACIÓN” libre de todo gravamen y limitación de dominio, a más tardar 30 treinta días naturales posteriores a la firma ante notario público, salvo que acredite fehacientemente que por caso fortuito o fuerza mayor no pudiera entregar la “CASA HABITACIÓN” en la fecha convenida, estableciéndose una nueva fecha de entrega.

---En caso de que “EL VENDEDOR” 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 SEPTIMA del presente contrato.

---“EL VENDEDOR” notificará por escrito a “EL COMPRADOR” con al menos 3 (tres) días de anticipación la fecha para recibir la posesión material del inmueble. En caso de que “EL COMPRADOR” no concurra en la fecha fijada para recibir la posesión del inmueble “EL VENDEDOR” le concederá hasta 8 (ocho) días naturales más para su recepción y en caso de nueva inasistencia se levantará fe de hechos que haga constar tal situación y se entenderá que recibió el inmueble a su entera satisfacción para todos los efectos a que haya lugar.

---En cualquiera de los casos anteriores la fecha de entrega deberá constar por escrito.

---Al momento de la entrega de la “CASA HABITACIÓN”, “EL VENDEDOR”, juntamente 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 HABITACIÓN.

---Si una vez que “EL COMPRADOR” se encuentre en pleno uso y goce de la CASA HABITACIÓN, éste se percate de la existencia de diferencias entre las características del Anexo “A” y la CASA HABITACIÓN y/o de defectos o fallas en la misma, deberá notificar dicha situación a “EL VENDEDOR” por escrito de conformidad con la cláusula OCTAVA 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.

---“EL VENDEDOR” se obliga a efectuar las adecuaciones y/o reparaciones necesarias en un plazo que no excederá de 30 treinta 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 SÉPTIMA y OCTAVA del presente contrato.

SEXTA. - Rescisión. - LAS PARTES manifiestan voluntariamente que la extinción de las obligaciones del presente contrato solo será en el supuesto siguiente:

- a) “EL COMPRADOR” tiene derecho de revocar su consentimiento sin responsabilidad alguna dentro de 5 días hábiles posteriores a la firma del presente contrato, la revocación deberá hacerse mediante aviso por correo registrado o por otro medio fehaciente. La revocación deja sin efecto la operación, debiendo “EL VENDEDOR” reintegrar las cantidades pagadas al “EL COMPRADOR”.



Cadena original del documento

SHA-256 | v2gGDKItJe4gLWYJfQJ8I7wgiCWph7kq3vE+TIOAoR4= | 1683918069 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

djJnR0RLbHRKZTRnTFdZSmZRSjhJN3dnaUNXcGg3a3EzdkUrVGxPQW9SND18MTY4MzkxODA2OQ==

SÉPTIMA. - Penalización. Por el incumplimiento de **LAS PARTES** de cualesquiera de las obligaciones consignadas en el presente contrato; dando lugar a la rescisión del presente contrato de manera automática, sin necesidad de que medie procedimiento judicial alguno, la parte que incumpla se hará merecedora a una sanción equivalente al 10% diez por ciento del precio total pactado y al pago de 15 quince veces la unidad de medida y actualización (UMA), al momento de la cancelación por cada mes devengado a partir de la fecha de la entrega de posesión del inmueble objeto de este contrato.

--Si el incumplimiento fuera a cargo de "EL VENDEDOR", además de la pena señalada en el párrafo anterior, la misma deberá restituir a "EL 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 "EL VENDEDOR" a realizar tal restitución dentro de los (10 diez) días naturales siguientes a la rescisión del Contrato de Compraventa. En caso de que no se restituyeren dichas cantidades dentro del plazo establecido, "EL VENDEDOR" deberá pagar un interés del equivalente al .10% (punto diez por ciento) por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

--Si el incumplimiento fuera a cargo de "EL COMPRADOR", "EL VENDEDOR" podrá retener la pena convencional, de aquella cantidad entregada por "EL COMPRADOR". Las cantidades que resultaren excedentes a favor de "EL COMPRADOR" deberán ser devueltas por "EL VENDEDOR" dentro de los (10 diez) 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, "EL VENDEDOR" deberá pagar un interés del equivalente al 0.10% (punto diez por ciento) por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

--La rescisión fortuita en caso de defunción de "EL COMPRADOR", y se estará a lo siguiente:

--Cuando se hubieren hecho la totalidad de los pagos pactados, pero no se concrete el traslado de dominio.

- "EL VENDEDOR" emitirá orden de escrituración a la o las personas designadas como herederos de "EL COMPRADOR", previa exhibición del documento jurídico que lo acredite, así como la identificación formal del o los herederos.

--Cuando se presente fallecimiento de "EL COMPRADOR" antes de realizar la totalidad de los pagos pactados.- El o los herederos previa exhibición del documento jurídico que lo o los acredita como tales, así como su identificación formal, recibirán el derecho sobre el inmueble, siempre que acepten realizar los pagos faltantes, en cuyo caso "EL VENDEDOR" realizará una CESIÓN DE DERECHOS sin costo alguno, a favor del o los HEREDEROS, conservando éste último, los mismos derechos y obligaciones de "EL COMPRADOR".

--El o los Herederos se reservan el derecho de cancelar el presente acuerdo de voluntades, en cuyo caso "EL VENDEDOR" se obliga a devolver las cantidades que hubiera recibido como amortizaciones del pago total.

OCTAVA. Garantía. - "EL VENDEDOR" otorga a "EL COMPRADOR" una Póliza de Garantía sobre la "CASA HABITACIÓN" 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 HABITACIÓN". Dicha garantía tiene una vigencia de 5 cinco años contado a partir de la entrega real de la "CASA HABITACIÓN", la cual cubre sin costo alguno para "EL COMPRADOR" cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas que presente la "CASA HABITACIÓN".

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

NOVENA. Defectos o fallas de la Casa habitación. - En caso de que "EL COMPRADOR" haya hecho valer la garantía establecida en la cláusula SÉPTIMA del presente CONTRATO, y, no obstante, persistan los defectos o fallas imputables a "EL VENDEDOR", ésta se obliga de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato.



Cadena original del documento

SHA-256 | v2gGDKitJe4gLWYJfQJ8I7wgiCWph7kq3vE+TIOAoR4= | 1683918069 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

djJnR0RLbHRKZTRnTFdZSmZRSjhJN3dnaUNXcGg3a3EzdkUrVGxPQW9SND18MTY4MzkxODA2OQ==

---Para los efectos del presente contrato, son defectos o fallas graves, aquellos que afecten la estructura o las instalaciones de la “CASA HABITACIÓN” y comprometan el uso pleno o la seguridad de la “CASA HABITACIÓN”, 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 impidan el uso y disfrute de la “CASA HABITACIÓN”.

---En caso de que los defectos o fallas graves sean de imposible reparación, “EL VENDEDOR” podrá optar desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir “LA CASA HABITACIÓN”.

Para el supuesto de que, aún después del ejercicio de la garantía, “EL VENDEDOR” 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 HABITACIÓN”, en cuyo caso “EL VENDEDOR” asumirá todos los gastos relacionados con la misma, o
- b) Solicitar la rescisión del CONTRATO, en cuyo caso “EL VENDEDOR” 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.

DÉCIMA. Modificación de la Casa habitación y uso. - A fin de preservar el entorno urbanístico y arquitectónico del desarrollo inmobiliario donde se encuentra ubicada “LA CASA HABITACIÓN”, en su caso, “EL COMPRADOR” se obliga a sujetarse al reglamento de condominio o acuerdos de comité de acción ciudadana, cuyos lineamientos serán adjuntados a la escritura de compraventa correspondiente y/o estar alineados a la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Nayarit o Reglamento de los Comités de Acción Ciudadana, así como a tramitar ante las autoridades correspondientes, las autorizaciones y permisos necesarios para realizar cualquier construcción, así como realizar la manifestación de la construcción. Asimismo, “EL COMPRADOR” se obliga a respetar el uso de “LA CASA HABITACIÓN”, por lo que le está prohibido instalar en el mismo cualquier tipo de comercio, obligándose entre otros a:

- a) No construir fincas que tengan usos distintos al autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano, las que no podrán destinarse por ningún motivo al establecimiento de cantinas, casas de juego, de lenocinio o de cualquier otro fin inmoral o ilícito; sólo podrán realizarse edificios o construcciones destinadas según el uso de suelo autorizado, y cualquier variación en el destino requerirá en todo momento la licencia de uso de suelo respectiva.
- b) “EL COMPRADOR” de igual forma se obliga a respetar las características del desarrollo inmobiliario, dimensiones de los lotes, por lo que, no podrá por ningún motivo subdividir el lote de terreno objeto del presente contrato de compraventa, en tamaños menores a los autorizados conforme a lo establecido por la Ley Estatal de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, mismo que puede consultar en la siguiente página <https://periodicooficial.nayarit.gob.mx/>
- c) Conservar los árboles plantados en la vía pública o área común, prados, jardines y áreas verdes, en los tramos que correspondan a los frentes de sus propiedades, así como el equipamiento urbano.
- d) Apegarse a los lineamientos y Reglamento de construcción vigente, que al efecto publiquen las autoridades competentes en la materia, el cual puede consultar en la siguiente página <http://www.ordenjuridico.gob.mx/#gsc.tab=0>
- e) Apegarse al reglamento de diseño y mantenimiento del entorno urbano, en su caso al reglamento general y reglamento de construcción, el cual puede ser consultado en la siguiente página <http://www.ordenjuridico.gob.mx/#gsc.tab=0>
- f) Pagar el impuesto predial a partir del momento en que se haga entrega de la posesión material (real) del bien objeto de este contrato, así como el servicio de agua potable, drenaje y demás necesarios que tengan que cubrirse favor del municipio u otra dependencia estatal o federal.

DÉCIMA PRIMERA. Aviso de privacidad. – Previo a la firma del presente Contrato y en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, PROMOTORA DE INVERSIONES NEL NAYAR S.A DE C.V., hizo del conocimiento a “EL COMPRADOR” del aviso de privacidad, el cual



Cadena original del documento

SHA-256 | v2gGDkItJe4gLWYJfQJ8I7wgiCWph7kq3vE+TIOAoR4= | 1683918069 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

djJnR0RLbHRKZTRnTFdZSmZRSjhJN3dnaUNXcGg3a3EzdkUrVGxPQW9SND18MTY4MzkxODA2OQ==

se encuentra en <http://pinsalica.com/aviso-de-privacidad/>, así como del procedimiento para ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición al tratamiento de sus datos personales (en adelante, derechos "ARCO"). Con fundamento en los artículos 24 fracción 1 y 85 de la LFPC.

DÉCIMA SEGUNDA. 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:

“EL VENDEDOR”:

Domicilio: AV. DEL VALLE No. 89 int. 9, col. CIUDAD DEL VALLE, CP 63157, TEPIC, NAYARIT, MEXICO
Teléfono: 3112141802
Correo electrónico: atencionaclientes@century21pinsa.com

“EL COMPRADOR”:

Domicilio: (Calle, número exterior, número interior, Colonia, Estado, Delegación o Municipio, C.P.)
Teléfono: ----
Teléfono celular: ----
Correo electrónico: ----

DÉCIMA TERCERA. 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 Tepic, Nayarit, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón. Para atención al consumidor en el teléfono: 800 468 87 22 y en la página de internet: <https://www.gob.mx/profeco>.

DÉCIMA CUARTA. Modelo de Contrato de PROFECO. – El modelo de contrato de adhesión que se utiliza para documentar la presente operación se encuentra aprobado y registrado por la Procuraduría Federal del Consumidor con fecha **12 de mayo 2023**, con número de registro **4763-2023**. Asimismo, el contenido de este contrato se incorporará en escritura pública sin importar el orden y forma en que se citen y esto no se considerará como incumplimiento a la Ley, ni modificación al modelo de contrato registrado ante PROFECO. Cualquier variación del contenido del presente contrato en perjuicio de “EL COMPRADOR” se tendrá por no puesta.

La Procuraduría Federal del Consumidor cuenta con un Registro Público de Consumidores en el que se pueden inscribir los números telefónicos en los que no desean recibir publicidad, y a efecto de que su información no sea utilizada para fines mercadotécnicos o publicitarios. “EL COMPRADOR” podrá comunicar vía escrito o por correo electrónico su solicitud de inscripción a dicho registro, el cual es gratuito.

DECIMA QUINTA. – El presente acuerdo de voluntades queda sujeta a los derechos y obligaciones establecidas en la póliza de garantía, la cual forma parte integrante del mismo como “ANEXO B” y se encuentra detallada en la CLAUSULA OCTAVA del presente contrato.

DECIMA SEXTA. – El inmueble objeto de este contrato, se encuentra al corriente en el impuesto predial, por ser inmueble nuevo, no ha sido sujeto de contratos de servicios como agua potable, luz y teléfono, sin embargo, cuenta con la factibilidad de contrato de servicios, cuyos costos ya fueron absorbidos por la empresa.



Cadena original del documento

SHA-256 | v2gGDkItJe4gLWYJfQJ8I7wgiCWph7kq3vE+TIOAoR4= | 1683918069 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

djJnR0RLbHRKZTRnTFdZSmZRSjhJN3dnaUNXcGg3a3EzdkUrVGxPQW9SND18MTY4MzkxODA2OQ==

Todos los anexos descritos en el presente Contrato forman parte integral del mismo y se deberán interpretar conforme a lo estipulado en las cláusulas de este Contrato. En caso de contradicción entre el texto del presente Contrato y los anexos, las partes acuerdan que se estará a lo estipulado en el presente Contrato.

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 Tepic, Nayarit, a los --- días del mes de --- del dos mil ----Entregándosele un tanto de este, a **“EL COMPRADOR”**.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

PROMOTORA DE INVERSIONES DEL NAYAR, S.A. DE C.V.

Representado por:
L.C. Seydi Marlen López Lizárraga

C.

AUTORIZACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE INFORMACIÓN CON FINES MERCADOTÉCNICOS O PUBLICITARIOS

“EL COMPRADOR” si () no () acepta que **“EL VENDEDOR”** 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 **“EL VENDEDOR”** le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

Firma de autorización **“EL COMPRADOR”**

C.



Cadena original del documento

SHA-256 | v2gGDkItJe4gLWYJfQJ8I7wgiCWph7kq3vE+TIOAoR4= | 1683918069 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

djJnR0RLbHRKZTRnTFdZSmZRSjhJN3dnaUNXcGg3a3EzdkUrVGxPQW9SND18MTY4MzkxODA2OQ==

“ANEXO “A”
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

El Inmueble objeto de la operación a que se refiere esta compraventa es del prototipo _____ construido en el lote ___ de la manzana __ del condominio del Conjunto habitacional _____ que pertenece al Municipio de _____ en el Estado de _____.

Superficie de terreno ___ m2 con las siguientes medidas y colindancias:

COLINDANCIA 1:
COLINDANCIA 2:
COLINDANCIA 3:
COLINDANCIA 4:

Áreas de uso común: ----

Superficie de construcción: ---

Indiviso en caso de condominio: ---

Título de Propiedad: Escritura 35,763 de fecha 9 DE MARZO DE 2017 del Notario Público número 1 UNO LIC. JOSE DANIEL SAUCEDO BERECHOCHA de TEPIC, NAYARIT inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de TEPIC, NAYARIT en el Folio real 2,937 con fecha 22 DE JUNIO DE 2017.

Especificaciones técnicas, de seguridad y de los materiales, así como de las características de la estructura, instalaciones, instalaciones especiales y de los acabados:

Especificaciones de vivienda: Losa de cimentación, muros de block de jalcreto, instalación hidráulica y sanitaria en CPVC y PVC, instalación de gas de cobre, pisos cerámicos, acabados esponjeado con mortero, terminado con pintura vinílica, plafón de yeso y terminado con pintura, ventanas el aluminio y cristal filtra sol, tarja de acero inoxidable, lavadero de granito, calentador de paso, azulejo cerámico en regadera y muebles de baño de cerámica, tinaco de 600 lts y aljibe de 1200 lts. Ecotecnologías aplicadas, 4 luminarias ahorradoras, 4 luminarias tipo led, 2 botes para separación de basura, regadera y llaves ahorradoras para lavabo.

Especificaciones de urbanización: Carpeta asfáltica, machuelo y banquetas de concreto hidráulico.

Especificaciones de infraestructura: Red de drenaje sanitario y potable de PVC, ductos y salidas para servicios de teléfono y televisión por cable y red eléctrica subterránea.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

PROMOTORA DE INVERSIONES DEL NAYAR, S.A. DE C.V.

Representado por:

L.C. Seydi Marlen López Lizárraga

C.



Cadena original del documento

SHA-256 | v2gGDKitJe4gLWYJfQJ8I7wgiCWph7kq3vE+TIOAoR4= | 1683918069 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

djJnR0RLbHRKZTRnTFdZSmZRSjhJN3dnaUNXcGg3a3EzdkUrVGxPQW9SND18MTY4MzkxODA2OQ==

ANEXO “B”
PÓLIZA DE GARANTÍA

La presente póliza de garantía se expide en cumplimiento a lo dispuesto en la normatividad aprobada, el día del mes de --- del dos mil ----.

OBLIGACIONES

PRIMERA. - “EL VENDEDOR” se obliga a responder por las fallas que aparezcan en la “CASA HABITACIÓN”, conforme a las siguientes vigencias:

Hasta por cinco años	En elementos estructurales: grietas, hundimientos, desprendimiento de materiales, socavaciones en cimentación, columnas, muros, trabes, castillos, losa de azotea y losa entepiso.
Hasta por tres años	En la impermeabilización e instalación eléctrica (excepto accesorios).
Hasta por dieciocho meses	En las instalaciones hidráulicas, sanitarias y de gas.
Hasta por 1 año	En pisos, lambrines, puertas interiores y exteriores, ventanas, equipamientos, accesorios sanitarios y eléctricos, muebles sanitarios, fregaderos y lavaderos.

SEGUNDA. - “EL VENDEDOR” se compromete frente a “EL COMPRADOR” y/o sus beneficiarios, durante el término estipulado en la cláusula primera, a la reparación inmediata, por su cuenta y costo, de las fallas que presente la “CASA HABITACIÓN”, objeto de la presente póliza, dichos trabajos los iniciará “EL VENDEDOR” dentro de un plazo no mayor de 10 días naturales, contados a partir de la fecha en que reciba la comunicación respectiva, por parte del “EL COMPRADOR”, debiéndolos concluir dentro de un plazo de 30 días hábiles. “EL VENDEDOR” no responderá por desperfectos derivados del mal uso, falta de mantenimiento de la “CASA HABITACIÓN” o por modificaciones realizadas por parte de “EL COMPRADOR”.

TERCERA. - “EL COMPRADOR” se da por enterado del estado que guardan los bienes e instalaciones de la “CASA HABITACIÓN”, de acuerdo con la descripción de especificaciones, mobiliario, equipo y revisión realizada.

CUARTA. - La garantía consignada en la presente póliza se hará efectiva a favor de “EL COMPRADOR” y/o sus beneficiarios, cuando se le haga valer dentro de la vigencia de la misma.
“EL VENDEDOR” releva al acreedor hipotecario, en su caso, de cualquier responsabilidad derivada de las reclamaciones que, con fundamento en la presente, pueda efectuar “EL COMPRADOR”.

QUINTA. - Es responsabilidad de “EL COMPRADOR” conservar en su poder la presente póliza de garantía y al reportar cualquier desperfecto, “EL VENDEDOR” tendrá la obligación de atender el desperfecto reportado.

SEXTA. - La presente póliza estará vigente a partir de la fecha de entrega de la “CASA HABITACIÓN” a “EL COMPRADOR” y hasta por el término señalada en la cláusula primera.

SEPTIMA. - La atención a reportes por tema de garantía se recibirá vía telefónica en el siguiente número 3112141802 o vía presencial en las oficinas de PROMOTORA DE INVERSIONES DEL NAYAR, SA DE CV de Lunes a viernes en un horario de 9:00 a.m. a 2:00 p.m. y de 4:00 p.m. a 7:00 p.m. y los sábados de 9:00 a.m. a 2:00 p.m. Asignándose un folio a su reporte para su seguimiento el cual no podrá exceder de 24 horas para el primer contacto.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

PROMOTORA DE INVERSIONES DEL NAYAR, S.A. DE C.V.

Representado por:

L.C. Seydi Marlen López Lizárraga

C.



Cadena original del documento

SHA-256 | v2gGDKItJe4gLWYJfQJ8I7wgiCWph7kq3vE+TIOAoR4= | 1683918069 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

djJnR0RLbHRKZTRnTFdZSmZRSjhJN3dnaUNXcGg3a3EzdkUrVGxPQW9SND18MTY4MzkxODA2OQ==

ANEXO “C”

INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LA CASA HABITACIÓN QUE SE PONE A DISPOSICIÓN DE “EL COMPRADOR”

Documentos	Sí	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 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 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, tan para el vendedor como para “EL COMPRADOR”?		
¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, a 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 de cualquier otro tipo, así como su instrumentación?		
¿Le informaron si el modelo de contrato que va a firmar esta previamente registrado ante 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.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

PROMOTORA DE INVERSIONES DEL NAYAR, S.A. DE C.V.

Representado por:

L.C. SEYDI MARLEN LÓPEZ LIZÁRRAGA

C.



Cadena original del documento

SHA-256 | v2gGDKItJe4gLWYJfQJ8I7wgiCWph7kq3vE+TIOAoR4= | 1683918069 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

djJnR0RLbHRKZTRnTFdZSmZRSjhJN3dnaUNXcGg3a3EzdkUrVGxPQW9SND18MTY4MzkxODA2OQ==

ANEXO “D”
Acta de recepción de CASA HABITACIÓN

Siendo las _____ horas del día ____ del mes _____ del año _____ se reunieron en el desarrollo inmobiliario _____, el representante de Promotora de Inversiones del Nayar, S. A. de C. V., _____ y el SEÑOR (A) _____, para hacer entrega física de la “CASA HABITACIÓN” identificado como lote número _____ de la manzana número _____ del condominio, subcondominio o etapa denominada -- _____ del citado desarrollo inmobiliario, así como la documentación que a continuación se detalla.

1. Manual de mantenimiento preventivo
2. Reglamento para construcción, remodelación y/o ampliación
3. Póliza de garantía
4. Plano arquitectónico
5. Plano de instalaciones eléctricas y sanitarias
6. Copia de constancia de número oficial
7. Copia de constancia de alineamiento
8. Copia pago de impuesto predial
9. Comprobante de pago de cuotas de mantenimiento (en caso de que aplique)
10. Condominio y reglamento de condominio (en caso de que aplique)

De conformidad y en cumplimiento con lo estipulado en la cláusula quinta del contrato que tenemos celebrado, esta compañía otorga su autorización para que usted tome posesión de “LA CASA HABITACIÓN” arriba indicado, con las limitaciones y estipulaciones señaladas en las cláusulas octava y novena del contrato referido.

Como es de su conocimiento, a partir de este momento será de su absoluta responsabilidad la vigilancia, el pago de impuesto predial y el cuidado del bien que recibe, para que no se vea afectado por terceros, ya que en este caso ni en ningún otro la compañía podrá legalmente ejercitar acción alguna en contra de los perturbadores de su posesión.

Manifiesta el **señor (a)** _____, que el inmueble de referencia estará totalmente a su cargo y vigilancia, relevando a Promotora de Inversiones del Nayar, S. A. de C. V. de toda responsabilidad.

Representante
Promotora de inversiones del Nayar, S.A. de C.V.

De conformidad

L.C. Seydi Marlen López Lizárraga

C.



Cadena original del documento

SHA-256 | v2gGDKitJe4gLWYJfQJ8I7wgiCWph7kq3vE+TIOAoR4= | 1683918069 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

djJnR0RLbHRKZTRnTFdZSmZRSjhJN3dnaUNXcGg3a3EzdkUrVGxPQW9SND18MTY4MzkxODA2OQ==