

CONTRATO DE COMPRAVENTA

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN **POR SU PROPIO DERECHO**, POR UNA PARTE: **{QUIENVENDE}**, A QUIEN PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LES DENOMINARÁ COMO “**EL VENDEDOR**”, Y POR LA OTRA PARTE, **POR SU PROPIO DERECHO {QUIENCOMPRA}**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**EL COMPRADOR**”, AMBOS CONTRATANTES SE SUJETAN A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

A.- DECLARA “EL VENDEDOR”, bajo protesta de decir verdad que:

1) Son personas físicas, mexicanas, mayores de edad, con plena capacidad legal y económica para comprometerse en términos del presente contrato, identificándose respectivamente, con Credenciales de Elector Numero **{CREDENCIALELECTORNUMERO}** mismas que se presenta en copias de ambos lados, y se agrega al presente contrato. (Anexo 1)

2).- El/la señor/a **{NOMBREVENDEDOR}** es legítimo propietario del inmueble que se describe en esta declaración y que es el objeto de la presente compraventa (en adelante denominado “**EL INMUEBLE**”), según consta en el instrumento notarial número **{NUMERODEESCRITURA}** de fecha **{FECHAESCRITURA}**, pasada ante la fe del Lic. **{NOMBRENOTARIOPUBLICO}** Notario Público número **{NUMERONOTARIO}** del entonces Distrito Federal, y en el cual consta la constitución de Régimen de Propiedad en condominio por declaración unilateral de voluntad, testimonio que quedo inscrito en el registro público de la propiedad del Distrito Federal en el **Folio Real** número **{FOLIOREGISTROPUBLICO}**, ubicado en **{DIRECCIONCOMPLETAPROPIEDAD}** cuenta con autorización de uso de suelo, destinado para VIVIENDA, de conformidad con el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico, otorgado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal ; y se agrega al presente contrato. (Anexo 2)

3).- Que es su deseo vender “ad corpus” y libre de todo gravamen y o limitación de dominio, “**EL INMUEBLE**” que se describe en el punto dos de este capítulo de declaraciones, para lo cual declara que a la presente fecha “**EL INMUEBLE**”, está al corriente en el pago del impuesto predial, agua y luz, y cualquier otro derecho y o aprovechamiento aplicable a “**EL INMUEBLE**”, y que el mismo se encuentra libre de todo gravamen, limitación de dominio y o arrendamiento.

4).- Se encuentran debidamente inscritas en el Régimen Federal de Contribuyentes, respectivamente, bajo las Claves: (**{RFCVENDEDOR}**).

B.- DECLARA “EL COMPRADOR”

1) “**EL COMPRADOR**” declara que es persona física, mexicana, mayor de edad, con plena capacidad legal y económica para comprometerse en términos del presente contrato con Credencial de

Elector Numero ({ELECTORDELCOMPRADOR}) que se presenta en copia de ambos lados, y se agrega al presente contrato. (Anexo 3).

- 2) Que conoce la situación legal y ubicación de EL INMUEBLE objeto de este contrato, así como el estado físico que guarda por lo que no considera necesario describirlo.
- 3) Que por así convenir a sus intereses es su deseo comprar “ad corpus” y en el estado de conservación y mantenimiento en que se encuentra “EL INMUEBLE” ubicado en ({DIRECCIONCOMPLETADELINMUEBLE}) con la superficie, medidas linderos y colindancias especificados en la escritura ({NUMERODELAESCRITURADELAPROPIEDADAVEENDER}) y que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.
- 4) Bajo Protesta de decir verdad declara “EL COMPRADOR” Que cuenta con la capacidad y solvencia económica necesaria para realizar la operación de compraventa materia del presente contrato, y que no se encuentra vinculado directa o indirectamente con actividad ilícita alguna así mismo sigue manifestando “EL COMPRADOR” que todos y cada uno de los recursos que va a destinar para la presente operación fueron obtenidos de forma lícita y de acuerdo a lo estipulado por las Leyes Mexicanas, teniendo de conocimiento las penas en que incurrirán quienes violen lo establecido en dichas disposiciones sobre todo de acuerdo a lo preceptuado por los artículos 2, 3, 17 fracción V, XV, 18 fracciones I y II, 62 y demás relativos de la Ley Federal para la Prevención e identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita
- 5) Que para efectos de la LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO PARA EL DISTRITO FEDERAL (en sus artículos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 22, 24 y demás aplicables) así como de la Ley Federal de extinción de Dominio Reglamentaria el Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el COMPRADOR manifiesta bajo protesta de decir verdad que se dedica a actividades lícitas y dentro del marco de las leyes mexicanas, obteniendo sus ingresos de manera legal en base a su actividad profesional, comercial e industrial debidamente establecida, que desarrolla en la República Mexicana.
- 6) Se encuentra debidamente inscrita en el Régimen Federal de Contribuyentes, bajo la Clave: {RFCCOMPRADOR} y tiene su domicilio fiscal ubicado en : {DIRECCIONFISCALCOMPLETACOMPRADOR}

Expuesto lo anterior las partes se someten a las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- Las Partes, de común acuerdo, manifiestan que las Declaraciones que anteceden, se han formulado de manera libre y voluntaria, por así convenir a los respectivos intereses de cada parte contratante , bajo protesta de decir verdad y las mismas pasan a formar parte del clausulado de este contrato, como si al texto se encontrasen insertas.

SEGUNDA- Objeto. “EL VENDEDOR” vende “Ad Corpus” y “EL COMPRADOR” adquiere “Ad Corpus” para sí, “EL INMUEBLE”, materia de este contrato privado de compraventa localizado en: {DIRECCIONCOMPLETADELINMUEBLE}.

TERCERA.- Precio. Los contratantes establecen como precio total de la compraventa de “EL INMUEBLE” es la cantidad de \$ {PRECIONUMEROYLETRA} 00/100 M.N.).

Forma de pago. “EL COMPRADOR” se obliga a pagar a “EL VENDEDOR”, el precio de la compraventa en dos pagos o exhibiciones como sigue:

1.-Un primer pago por concepto de anticipo por la cantidad de \$ **{CANTIDADPRIMERPAGOLETRAYNUMERO}** 00/100 M.N.), corresponde al **{PORCENTAJE1}%** del precio total de (EL INMUEBLE) a la firma de este instrumento, que será el día **{FECHACOMPLETAPRIMERPAGO}**

2.- Un segundo y ultimo pago por la cantidad de \$ **{CANTIDADSEGUNDOPAGOLETRAYNUMERO}** 00/100 M.N) equivalente al **{PORCENTAJE2}%** del precio de compraventa mencionado a la firma de la escritura ante notario público. Las partes acuerdan que será en un periodo a más tardar de 45 días después de la firma de este instrumento

Los pagos deberán realizarse oportunamente medio transferencia bancaria en el número de cuenta **{CUENTAPARAHACERPAGOS}** del Banco **{NOMBREDELBANCO}** Clabe Interbancaria **{CLABEINTERBANCARIA}** a nombre del propietario, o bien mediante cheque de caja o certificado a nombre de EL VENDEDOR.

Las partes contratantes hacen constar que el precio de compraventa convenido es el justo y legítimo fijado libremente entre ellas, no existiendo por tanto error, dolo, mala fe, violencia, lesión o enriquecimiento ilícito de ninguna de las partes que pudiera invalidar el presente contrato.

CUARTA.- Posesión. “EL VENDEDOR” se obliga a entregar a “EL COMPRADOR” la posesión de “LA CASA HABITACION” habiéndose cumplido en tiempo y forma en los plazos establecidos el pago total del precio de compraventa de la cantidad marcada en la cláusula segunda, de este contrato, con todo lo que de hecho y derecho le corresponda, libre de todo gravamen, adeudo fiscal, de predial, agua, cuotas de mantenimiento o de cualquier otra índole, siempre y cuando se hayan recibido de manera previa las cantidades procedentes a que se refiere la cláusula tercera. Para formalizar la entrega de la posesión se firmará una carta de entrega y recepción en el estado de mantenimiento y conservación en que se encuentra actualmente “EL INMUEBLE “, previa revisión de la misma.; La parte vendedora hará entrega de la posesión física del inmueble que se enajena a la firma de la escritura.

QUINTA. - De los riesgos. A partir de la fecha en que “EL COMPRADOR” reciba la posesión de “LA CASA HABITACIÓN”, tiene 90 días naturales a partir de que recibe la posesión, para hacer cualquier reclamación por escrito, respecto al funcionamiento de instalaciones o defectos de construcción y “EL VENDEDOR” proceda a su corrección, transcurrido este término se entenderá que no existe ninguna anomalía en el funcionamiento de instalaciones ó defectos de construcción

Así mismo a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato “EL COMPRADOR” se obliga a pagar el impuesto predial, gastos de mantenimiento, administración, servicio de agua y todos aquellos que se deriven de su posesión.

SEXTA.- Gastos de Escrituración. Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de esta compraventa, serán por cuenta exclusiva de “EL COMPRADOR”, con excepción del Impuesto Sobre la Renta que por ley le pudiera corresponder a “EL VENDEDOR”.

Sera prerrogativa y exclusiva del comprador designar notario en la **{CIUDADOPERACION}** para que protocolice la compraventa designación que deberá efectuar por escrito dentro de los 5 días siguientes a la firma de este instrumento y a informar por escrito a “EL VENDEDOR” cual es el notario designado,

obligándose “EL VENDEDOR” sin reserva alguna a presentar ante el notario designado toda la documentación e información que se requiera para la protocolización de la compraventa.

“**LA PARTE VENDEDORA**” se compromete a hacer entrega de todos los documentos en original que habrá de necesitar el Notario en un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la fecha en que así se lo solicite por escrito después de la firma del presente contrato

SEPTIMA.- Saneamiento. “**EL VENDEDOR**” se obliga a responder del saneamiento para el caso de evicción., por lo que si “**EL COMPRADOR**” fuere privado de todo o parte del inmueble objeto del presente contrato, en razón de algún derecho anterior a la adquisición, “**EL VENDEDOR**” se obliga a responder en términos del artículo 2127 del Código Civil.

OCTAVA.- Pena Convencional. Los contratantes establecen como pena convencional la cantidad equivalente al **PORCENTAJE VALOR INMUEBLE ({PORCENTAJE DE PENALIDAD}%)** del monto total de la operación a cargo del contratante incumplido equivalente a (**{CANTIDAD PENALIDAD NUMERO Y LETRA} 0/100 MONEDA NACIONAL**) y que de motivo a la rescisión del presente contrato, por actos u omisiones.

NOVENA.- Rescisión. Es causa de rescisión, el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato. En caso de que por alguna circunstancia se rescindiera o no se lleve a cabo la presente compraventa por decisión o incumplimiento de “**EL COMPRADOR**”, entonces “**EL VENDEDOR**” se obliga a devolver a “**EL COMPRADOR**”, las cantidades recibidas a título de pago, en un término no mayor a 90 días naturales, contados a partir de que se haya originado la causa de rescisión o de que se haya tenido conocimiento de la misma, debiendo descontar de las cantidades recibidas a “**EL COMPRADOR**”, el monto de la pena convencional a que se refiere la cláusula anterior. En caso de que la rescisión se diera por incumplimiento, retraso y o mora en el cumplimiento de las obligaciones de “**EL VENDEDOR**”, “**EL COMPRADOR**” tendrá derecho a su elección entre la rescisión del contrato, o exigir el cumplimiento forzoso del mismo. En todo caso, el vendedor, debe de pagar la pena convencional estipulada en este contrato y en el caso de la rescisión deberá adicionalmente devolver todas las cantidades pagadas con sus respectivos intereses, en términos del numeral mas adelante asentado.

DECIMA.- Jurisdicción.- Para el caso de incumplimiento o interpretación ambos contratantes se someten a las Leyes y Tribunales de la **{CIUDAD JURISDICCIÓN}**, renunciando a cualquier otro fuero que por razones de domicilio presente o futuro pudieran tener, para lo cual establecen como sus domicilios:

7) “**EL VENDEDOR**”: “**{NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL VENDEDOR}**”

“**EL COMPRADOR**”: “**{NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL COMPRADOR}**”

Para cualquier notificación que deban efectuarse con motivo del presente instrumento, las **PARTES** acuerdan que se haga por escrito, mediante carta debidamente dirigida a la parte correspondiente y por entrega personal con acuse de recibo.

Cualquier cambio de domicilio de alguna de las partes, deberá ser notificado, a la otra parte por escrito con acuse de recibo, cuando menos con diez días naturales de anticipación a la fecha en que surta efectos dicho cambio. En caso de no hacerlo, todos los avisos, notificaciones y demás

diligencias judiciales o extrajudiciales que se hagan en el domicilio indicado en esta cláusula, surtirán plenamente sus efectos.

Ambas partes establecen que los títulos o encabezados con que inicia cada cláusula no prejuzgan sobre el contenido o interpretación de las mismas y sólo son utilizados para el fácil manejo del contrato.

Leído que fue el presente contrato por las partes que en el intervienen, se firma por duplicado en 5 hojas escritas por un solo lado el día {FECHAFIRMACONTRATO}, en la Ciudad de México.

“EL VENDEDOR”

{NOMBREVENDEDOR}

{NOMBRECOMPRADOR}