CONTRATO PROMISIORIO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA EMPRESA CASAS Y ESPACIOS CON CALIDAD SA DE CV, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SR. JOSE IGNACIO LOPEZ DEL RIO, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARA COMO “EL PROMITENTE VENDEDOR “Y POR LA OTRA (NOMBRE DEL CLIENTE), A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LES DENOMINARA COMO “EL PROMITENTE COMPRADOR”, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

**D E C L A R A C I O N E S**

I.- Del Representante de EL PROMITENTE VENDEDOR:

1. Que su mandante es una sociedad legalmente constituida de acuerdo a las leyes Mexicanas, y cuyo objeto social – entre otros – es dedicarse a la construcción y venta de vivienda, y que cuenta con las facultades suficientes y necesarias para la celebración del presente acto jurídico, las cuales no le han sido revocadas, limitadas o modificadas de manera alguna, lo que manifiesta bajo protesta de decir verdad.
2. Que su Representado es legítimo propietario y poseedor del inmueble identificado como Macro lote X de la Manzana X, Lote X del fraccionamiento PUNTA NORTE RESIDENCIAL de esta ciudad, con superficie de XXX m2 y las medidas y linderos que legalmente le corresponden.
3. Que es voluntad de su poderdante celebrar el presente contrato con el objeto de prometer la venta del inmueble identificado en el inciso inmediato anterior.

II.- Del representante de: EL PROMITENTE COMPRADOR:

1. Que conoce el bien inmueble materia del presente contrato promisorio de compraventa, mismo que ha quedado plenamente identificado en la declaración primera inciso B) del presente, manifestando que es su voluntad comparecer a la celebración del presente instrumento en nombre de su mandante, manifestando además que cuenta con la capacidad jurídica y económica para el efecto.
2. Que es de su conocimiento que el inmueble objeto del presente contrato, no está habilitado para efectuar adecuaciones, ya que su diseño estructural está calculado y es edificado como producto final mismo que no podrá ser modificado.

Vistas las anteriores declaraciones, las partes están conformes en otorgar este acto jurídico para lo cual se obligan al cumplimiento de las siguientes:

**C L A U S U L A S**

**PRIMERA**.- EL PROMITENTE VENDEDOR promete vender, y EL PROMITENTE COMPRADOR promete comprar, el inmueble que ha quedado plenamente identificado en la declaración primera inciso B) en este contrato.

**SEGUNDA**.- El precio total de la operación definitiva de compraventa, será de $XXX,XXX PESOS XX/100 M.N. Cantidad que EL PROMITENTE COMPRADOR pagara a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente manera:

(I). La cantidad de $X,XXX PESOS XX/100 M.N. que EL PROMITENTE VENDEDOR reconoce haber recibido con anterioridad a la firma de este instrumento y (II) la cantidad remanente, es decir $XXX,XXX PESOS XX/100 M.N. a la firma del contrato definitivo que aquí se promete, importe que será cubierto a través del crédito que ha solicitado EL PROMITENTE COMPRADOR, a una institución financiera que otorgue a los recursos necesarios. Esta cantidad, es documentada en este acto mediante la subscripción de un pagare, mismo que queda condicionada su exigibilidad a que se firme el contrato definitivo que aquí se promete.

**TERCERA**.- EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a proporcionar todos los documentos necesarios para titular a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR o de quien este ultimo designe, ante Notario Público, el bien material de la presente, libre de gravamen, limitación de domicilio y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones, en un plazo que vence el xx de xxx del 2013.

**CUARTA**.- Los gastos de escrituración, honorarios notariales el impuesto sobre adquisición de inmuebles, así como los gastos y derechos de inscripción respectiva en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio será a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR, y será a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR, el impuesto sobre la renta que pudiera causar a operación definitiva que aquí se promete.

**QUINTA**.- EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar física y materialmente el bien material del presente contrato y la firma de la escritura definitiva de compraventa, así como responder por el saneamiento en caso de evicción.

**SEXTA**.- Las partes acuerdan que en el eventual caso de que no se concretara la operación de compra venta del inmueble, por causas imputable al prominente comprador, especificando en la declaración I inciso B), EL PROMITENTE COMPRADOR pagara a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR los gastos que haya erogado con motivo de la tramitación de dicha operación, hasta por la cantidad de ($4,000.00 PESOS 00/100 M.N.) y autoriza expresamente a EL PROMITENTE VENDEDOR a retener dicho importe de las cantidades entregadas al amparo de este instrumento, quedando obligado EL PROMITENTE VENDEDOR a devolver el remanente, sin intereses en un plazo de 60 días hábiles a partir de la fecha en que notifique que EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá concretar la operación de compra venta.

**SEPTIMA**.-EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta su voluntad expresa de formar parte de la ASOCIACION de propietarios de PUNTA NORTE RESIDENCIAL, y acepta a ser obligado dese ahora a cumplir con su estatutos, así como el reglamento interno de fraccionamiento, documentos que en este acto le son entregados de conformidad, así como con el pago de la cuota de mantenimiento que se determine.

**OCTAVA**.- EL PROMITENTE COMPRADOR en este acto de manera expresa, otorga su consentimiento para que EL PROMITENTE VENDEDOR ceda los derechos y obligaciones que ampara el presente contrato, sin necesidad de notificación alguna.

**NOVENA**.- Para los efectos de este contrato, las partes señalan como su domicilio siguiente:

EL PROMITENTE VENDEDOR, en Avenida naciones unidas # 5428-6 Colonia Vallarta universidad C.P.45110 Zapopan, JAL.

EL PROMITENTE COMPRADOR, en DIRECCIÓN DEL COMPRADOR

**DECIMA**.- En caso de interpretación y ejecución del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales de esta ciudad de Guadalajara, Jalisco renunciando a cualquier otro que en razón de su domicilio presente o futuro pudiera llegar a corresponderles.

Leído que fue por las partes, y enteradas de su valor y alcances legales, se firma en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco siendo XX de XXXXX del XXXX.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

CASAS Y ESPACIOS CON CALIDAD S.A. DE C.V. EL PROMITENTE COMPRADOR

Representado por: NOMBRE COMPRADOR

Ing. José Ignacio López del Río

**T E S T I G O S**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

TESTIGO 1 TESTIGO 2

PAGARE (1/1)

Por este pagare me comprometo a pagar a favor de CASAS Y ESPACIOS CON CALIDAD S.A DE C.V, la cantidad de $xxx,xxx.xx (CANTIDAD CON LETRA XX/100 M.N.) ubicada en Avenida naciones unidas # 5428-6 Colonia Vallarta universidad C.P.45110 Zapopan, JALISCO el día XX de XXXXXX del 201X.

En caso de litigio para obtener el pago de este pagare, el suscriptor conviene encubrir la cantidad adicional por concepto de costos y gastos judiciales.

Para cualquier litigio, interpretación o controversia relacionada con el presente pagare, incluyendo el cobro judicial del mismo, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes del fuero común de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco por lo que renuncian expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles por virtud de sus domicilios, presente o futuros o por cualquier otro concepto.

El presente titulo de crédito, está suscrito de conformidad con el CONTRATO PROMISORIO DE COMPRAVENTA, celebrado entre CASAS Y ESPACIOS CON CALIDAD S.A DE C.V (en lo sucesivo EL VENDEDOR) y NOMBRE COMPRADOR (en lo sucesivo EL COMPRADOR), de fecha XX de XX del 201X.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Sr(a). NOMBRE COMPRADOR

Domicilio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**Primera.-** El solicitante NOMBRE DEL COMPRADOR se obliga a pagar a CASAS Y ESPACIOS CON CALIDAD, S.A. DE C.V. (en posterior “el vendedor”) por concepto de apartado de la vivienda ubicada en calle XXXXXXXXXXXXX No. Oficial XXXXXXX Interior XXX la cantidad de $XX.XX (XXXXXXXXX pesos 00/100 M.N.) que pagará en las oficinas ubicadas Avenida naciones unidas # 5428-6 Colonia Vallarta universidad C.P.45110, Zapopan Jalisco o bien a través de depósito bancario a la cuenta PENDIENTE de Banco PENDIENTE a nombre de “el vendedor” en las cantidades y fechas establecidas como a continuación se describe:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| VALOR VENTA | XXX,XXX |  | No. Pagaré | Vencimiento | Monto $ |
| MONTO A FINANCIAR | XXX,XXX |  | PAGARÉ 1/N | XX/XX/XX | XXXX |
|  |  |  | PAGARÉ 2/N | XX/XX/XX | XXXX |
| ENGANCHE: | XXX,XXX |  | PAGARÉ 3/N | XX/XX/XX | XXXX |
| GASTOS APROXIMADOS: | XXX,XXX |  | PAGARÉ 4/N | XX/XX/XX | XXXX |
|  |  |  | PAGARÉ 5/N | XX/XX/XX | XXXX |
|  |  |  | PAGARÉ 6/N | XX/XX/XX | XXXX |
|  |  |  | PAGARÉ 7/N | XX/XX/XX | XXXX |
|  |  |  | PAGARÉ 8/N | XX/XX/XX | XXXX |
|  |  |  | PAGARÉ 9/N | XX/XX/XX | XXXX |
|  |  |  | PAGARÉ 10/N | XX/XX/XX | XXXX |

**Segundo.-** Los depósitos que por concepto de apartado entregue el solicitante no obliga a este ni a comprar ni a la empresa a vender.

**Tercera.-**La empresa queda facultada para gestionar un crédito hipotecario a nombre del solicitante en la entidad financiera que la empresa determine.

**Cuarta.-** Es causa de rescisión de la presente operación, si el solicitante:

1. No paga puntualmente a la fecha de vencimiento cada una de las cantidades establecidas en la primera clausula.
2. Por resultar falsos los datos proporcionados por el solicitante o no satisfactorios cualquiera de sus referencias al interior de la entidad financiera o del vendedor. Si pagara el cheque y este fuera devuelto por el Banco.
3. Si el solicitante no entrega la documentación requerida para gestión y posterior contratación del crédito. En la fecha que determina la empresa, podrá gestionar el crédito y al mismo tiempo quedará liberada de su obligación de apartar la casa antes mencionada.

**Quinta.-** El solicitante en caso de pedir la cancelación de su apartado y la devolución de su depósito deberá dar aviso a la empresa con 15 días hábiles de anticipación y se le deducirá una pena de su pago de $4,000.00 (Cuatro Mil pesos 00/100 M.N.) y la empresa entregará el remanente en un plazo no mayor a 15 días hábiles.

**Sexta.-** En el caso de que se hayan efectuado gastos inherentes a la tramitación de un crédito hipotecario, estos serán cobrados a través de la deducción en el apartado.

**Séptima.-** La empresa estará facultada en cobrar intereses moratorios en caso de atraso en los pagos correspondientes de acuerdo a la tasa de interés regida por el banco.

Lo anterior lo firman las partes de mutuo acuerdo sin mediar dolo, error, violencia o vicios en el consentimiento en la ciudad de Zapopan Jalisco a XX de XXXXX de 201X.

Nombre comprador CASAS Y ESPACIOS CON

CALIDAD, SA DE CV

Domicilio particular

Telefono Nombre del ejecutivo

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Firma Firma