

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ, EL “CONTRATO” O “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA”, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL/LA SEÑOR/A _____, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO “EL PROMITENTE VENDEDOR”, Y POR LA OTRA PARTE _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO “EL PROMITENTE COMPRADOR”, A QUIENES CONJUNTAMENTE SE LES CONSIDERARÁ COMO “LAS PARTES”, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara “EL PROMITENTE VENDEDOR”, por su propio derecho:

a) Que es una persona **física** de nacionalidad **mexicana**, teniendo como estado civil el de _____, con Clave Única de Registro de Población _____ y que cuenta con las facultades legales necesarias para celebrar el presente Contrato.

b) Que es propietario del departamento _____ (en lo sucesivo el “Inmueble”). Mismo que acredita con la escritura pública número ____ de fecha ____ otorgada ante la fe del licenciado _____, titular de la notaría pública número ____ de _____, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México en el Folio Real número _____ auxiliar _____. Escritura que se anexo al presente contrato como **Anexo 1**.

c) Que al INMUEBLE le corresponde la siguiente cuenta de impuesto predial: _____ y con número de cuenta de agua _____.

d) Que puso a disposición de “EL PROMITENTE COMPRADOR” la escritura pública relativa a EL INMUEBLE, y se compromete a entregar cualquier documentación e información adicional que se requiera para la formalización de la compraventa ante fedatario público.

e) Que EL INMUEBLE está **libre de gravámenes e hipotecas**.

II.- Declara “EL PROMITENTE COMPRADOR”, por su propio derecho:

a) Que es persona **física** de nacionalidad _____, teniendo como estado civil el de _____, con Clave Única de Registro de Población _____, y que cuenta con las facultades legales necesarias para celebrar el presente Contrato.

b) Que es su voluntad adquirir el Inmueble y por lo tanto celebrar el presente Contrato.

c) Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que los recursos económicos que utilizará para realizar el pago del Precio provienen de una fuente lícita.

d) Que forma parte de su motivo determinante de la voluntad para la adquisición del Inmueble, que la posesión del mismo se le entregue en los términos y tiempos aquí convenidos.

III. Declaran “LAS PARTES” que:

a) Es su libre voluntad celebrar este Contrato, el cual deberá ser elevado a un contrato de compraventa de conformidad con lo establecido dentro del presente Contrato.

b) Se reconocen recíprocamente la personalidad y capacidad legal con que se ostentan.

Expuesto lo anterior, las partes convienen en otorgar lo que contiene las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO. - “EL PROMITENTE VENDEDOR” se compromete a vender a “EL PROMITENTE COMPRADOR”, quien a su vez se compromete a adquirir “EL INMUEBLE” cuya superficie, medidas y linderos, quedaron especificadas en la Escritura que se anexo al presente contrato como **Anexo 1**.

SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. - Las Partes acuerdan como precio total del Inmueble la cantidad de: \$_____ (_____ **PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**) (en adelante el “**Precio**”), mismo que “EL PROMITENTE COMPRADOR” se obliga a pagar a la parte Promitente Vendedora, de la siguiente manera:

- 1) La cantidad de \$_____ (_____ **PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**) equivalente al ___% del Precio, (en adelante el “**Enganche**”), misma que “EL PROMITENTE COMPRADOR” pagará a “EL PROMITENTE VENDEDOR” en esta fecha, mediante transferencia electrónica, debiendo “EL PROMITENTE VENDEDOR” emitir un recibo de pago al momento de recibir dicho anticipo.
- 2) El saldo del Precio, es decir, la cantidad de \$_____ (_____ **PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**) en la firma de la Escritura Pública (definida más adelante), mediante transferencia electrónica.
- 3) Los pagos serán transferidos a la cuenta número _____, con CLABE _____ de la Institución Financiera _____ a nombre de “EL PROMITENTE VENDEDOR”.

TERCERA. FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA.- Las Partes convienen que la escritura pública en la que constará la transmisión del Inmueble (la “**Escritura Pública**”) se firmará en un plazo no mayor a **90 (NOVENTA)** días naturales siguientes a esta fecha. “EL PROMITENTE COMPRADOR” notificará a “EL PROMITENTE VENDEDOR” la fecha, hora y lugar en la que deberá firmar la Escritura Pública, con cuando menos **3 (TRES)** días naturales de anticipación.

La Escritura Pública se firmará ante el notario público designado por “EL PROMITENTE COMPRADOR” o por la entidad financiera que elija éste para obtener un crédito que cubra el Precio.

CUARTA. - ENTREGA DE POSESIÓN Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE. - “EL PROMITENTE VENDEDOR” se obliga a entregar a “EL PROMITENTE COMPRADOR” la posesión material de “EL INMUEBLE” al momento de la firma de escritura pública referida en la cláusula TERCERA anterior.

QUINTA. - IMPUESTOS Y DERECHOS.

Las partes convienen que los impuestos, derechos, honorarios y gastos que se deriven de la compraventa del Inmueble, serán exclusivamente por parte de “EL PROMITENTE COMPRADOR”, excluyendo el Impuesto Sobre la Renta y demás impuestos que

correspondan a “EL PROMITENTE VENDEDOR”, conforme a lo establecido en la legislación vigente y aplicable, así como cualquier otro gasto o adeudo cuyo origen sea previo a la fecha de firma de la Escritura Pública.

SEXTA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO. - “LAS PARTES” acuerdan que el presente Contrato de Promesa de Compraventa estará vigente desde la fecha de firma del presente contrato, hasta la fecha de firma de la escritura pública.

SÉPTIMA. - PENA CONVENCIONAL. - En caso de incumplimiento a las cláusulas de este instrumento, las partes están de acuerdo en establecer como pena convencional la cantidad de \$_____ (_____ **PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**) **equivalente al 10% del precio acordado**, suma que entregará el infractor a su contraparte, ello independientemente de la acción que se pudiera ejercitar, ya sea el cumplimiento o la rescisión del contrato en cuestión.

Si por causa imputable a la Promitente Compradora no se llevare a cabo la firma de la Escritura Pública, esta pagará a la Promitente Vendedora la pena convencional aquí establecida. La Promitente Vendedora descontará de la cantidad recibida a la fecha, el monto equivalente a la pena convencional.

Si por causa imputable a la Promitente Vendedora no se llevare a cabo la firma de la Escritura Pública, esta pagará a la Promitente Compradora la pena convencional establecida en el presente Contrato y la Promitente Vendedora devolverá la cantidad recibida.

Las partes especifican que no será causa de incumplimiento, la negativa del Organismo de Vivienda o de la Institución Bancaria, para tomar el inmueble como garantía hipotecaria o que el monto otorgado sea inferior al preautorizado; como consecuencia de este supuesto, no será aplicable la pena convencional señalada en el primer párrafo de la presente cláusula, devolviendo la Promitente Vendedora a la Promitente Compradora cualquier monto depositado bajo el concepto de anticipo.

La pena convencional establecida, deberá ser pagada por la parte que incumpla a la otra, dentro de los **20 (VEINTE)** días naturales siguientes a la fecha pactada para la firma de la Escritura Pública.

Si la cantidad establecida como pena convencional, no se paga al término de los **20 (VEINTE)** días naturales señalados anteriormente, empezará a causar intereses a una tasa mensual del **5% (CINCO POR CIENTO)** y por todo el tiempo que dure la mora, teniéndose por satisfecho el adeudo únicamente mediante el pago simultáneo del principal e intereses.

OCTAVA. – “EL PROMITENTE COMPRADOR” se obliga a que, una vez formalizada la escritura pública de compraventa, realizará a su costo y por su cuenta los trámites necesarios de los siguientes servicios para que queden a su nombre a la brevedad posible y enviará evidencia de ello: Predial, Servicios Hidráulicos (agua) suministro de energía eléctrica y teléfono. “EL PROMITENTE VENDEDOR” proporcionará la documentación necesaria para que “EL PROMITENTE COMPRADOR” efectúe estos trámites.

NOVENA. - DOMICILIOS Y CORREO ELECTRÓNICOS PARA NOTIFICACIONES. - Todas las notificaciones, requerimientos, autorizaciones, renunciaciones, avisos y otras comunicaciones que deban darse conforme a este Contrato, deberán hacerse por escrito y/o al correo electrónico 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 PROMITENTE VENDEDOR”:

Domicilio:

Correo electrónico: _____

“EL PROMITENTE COMPRADOR”:

Domicilio:

Correo Electrónico: _____

DÉCIMA. - MODIFICACIONES.

Cualquier modificación al presente Contrato debe celebrarse por escrito firmado por las partes. Todos los costos y gastos que resulten de cualquier modificación a los términos y condiciones del presente Contrato serán de conformidad con lo que se establezca en la modificación correspondiente.

DÉCIMA PRIMERA. - ANEXOS, TÍTULOS DE CLÁUSULAS.

Todos los documentos que se adjuntan al presente Contrato forman parte integrante del mismo como si a la letra se insertasen. Los títulos de cada una de las Cláusulas del presente Contrato se incluyen para efectos de referencia únicamente y no afectarán la interpretación del presente Contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. - JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. - Para la resolución de cualquier conflicto con motivo del presente Contrato “LAS PARTES” se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

Leído por las partes el contenido del presente Contrato de Promesa de Compraventa y sabedoras de su alcance legal, lo firman por duplicado en la Ciudad de México, el día ____ de ____ de 2022. Entregándose un tanto a cada una de las partes.

“EL PROMITENTE VENDEDOR”

“EL PROMITENTE COMPRADOR”

[*****]

[*****]

PREGUNTAS FRECUENTES

Contrato privado

1. **¿Qué contrato estoy firmando?**
Es un contrato de *promesa de compraventa*, eso quiere decir que te comprometes a firmar un contrato definitivo en el futuro con las condiciones pactadas en este contrato.
0. **¿Qué es TRATO y cómo funciona?**
Trato es una plataforma de firmas digitales que cuenta con los requisitos que establece la NOM-151 que avala las firmas digitales, creando un certificado digital que da certeza de la fecha y hora de firma por todas las partes. La ventaja principal es que se puede firmar desde el celular o computadora.
0. **¿Cuáles son las partes del contrato?**
 - a. Proemio: identificación y carácter de las partes.
 - a. Declaraciones: datos generales de las partes y situación actual del inmueble.
 - a. Cláusulas/contenido obligacional del contrato: se pacta el monto del precio, forma de pago, objeto, penalidades, formalización del contrato, entrega del inmueble, entre otras.
0. **¿Quiénes firman el contrato?**
El contrato debe ser firmado por el (los) propietario(s) o vendedor(es) y comprador(es), así como sus espos@s en caso de estar casados por sociedad conyugal (bienes mancomunados). Es importante mencionar que la firma puede hacerse a través de un representante siempre que cuente con las facultades suficientes.
0. **¿Si se cancela el contrato cuáles son las consecuencias?**
La parte que incumpla con alguna de las obligaciones del contrato deberá pagar una penalidad. La penalidad estándar en el mercado es del 10% del precio pactado, salvo pacto en contrario.
0. **¿Qué sigue luego de la firma del contrato?**
Una vez firmado el contrato privado, abriremos expediente en la notaría pública que elija el comprador o en su caso, asigne el banco, para que se inicie con el trámite de las certificaciones que por ley, el notario debe solicitar, como lo es el certificado de libertad de gravámenes, constancias de no adeudo de predial y de agua, avalúo, jornada notarial, zonificación, entre otras, así como elaborar el proyecto de la escritura pública.
0. **¿Si el banco no aprueba mi crédito igual tengo que pagar la penalidad?**
En caso de que el banco o institución financiera que otorgue el crédito hipotecario, no acepte el inmueble como garantía, o el monto no sea suficiente para cubrir la diferencia, no se tendrá que pagar pena convencional alguna.
0. **¿En qué casos puedo cobrar la penalidad o pena convencional?**
Únicamente se puede cobrar la pena convencional cuando el motivo por el que no se lleva a cabo la operación, es imputable a la contraparte, es decir, cuando el retraso o la imposibilidad no es provocado por un tercero ya sea gubernamental, bancario o por un trámite administrativo.

Inmueble objeto de la compraventa

0. **¿Qué pasa si el inmueble tiene una hipoteca vigente?**
Al momento de la escrituración, una parte del precio de la compraventa se destina a liquidar el saldo insoluto al banco que emitió el crédito vigente, y el resto se deposita al vendedor del inmueble. Una vez liquidada la hipoteca, el notario ante quien se escrituró la compraventa, procederá a hacer el trámite bancario de cancelación y se asegurará de su inscripción en el Registro Público.

- 0. ¿Cómo se cancela la hipoteca que tiene el inmueble al momento de la compra?**
Esta cancelación de hipoteca se hace ante el mismo notario que firme la compraventa, éste hará una escritura pública especial, y llevará a cabo el trámite y revisión con el banco para la firma de sus representantes e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, por esto, causa gastos adicionales y deberán ser pagados por el vendedor, de esta manera el comprador tiene la certeza de que el inmueble que adquiere se encuentra libre de gravámenes.
- 0. ¿Quién paga los servicios y mantenimiento del inmueble durante el cierre?**
El obligado para el pago de cualquier adeudo que presente el inmueble, siempre es el propietario, y éste deberá cubrir cualquier monto generado con anterioridad a la firma de la escritura pública, salvo pacto en contrario.

Escrituración

- 0. ¿Qué es la escrituración?**
Es darle la forma al contrato de compraventa que exige la ley. La escritura pública se hace ante un notario público, quien da certeza de la veracidad de la documentación, así como el estatus legal de la propiedad.
- 0. ¿Qué pasa si se vence el plazo pactado para firmar la escritura?**
En este supuesto no hay incumplimiento de las obligaciones, por lo que las partes podrán optar por firmar un convenio modificatorio en el que se prorrogue el plazo originalmente pactado.

Impuestos

- 0. ¿Qué impuestos tiene que pagar cada parte?**
El vendedor pagará el *Impuesto Sobre la Renta (ISR) por Enajenación*, en caso de que se cause, se puede exentar bajo ciertas condiciones.
El comprador tendrá que pagar el *Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI)*; y el ISR por adquisición en caso de que se cause (el precio pactado debe ser 10% menor al valor comercial debe ser 10% menor al valor comercial).