



Mi Universidad

Contrato de Convenido de pago.

Nombre del Alumno Xochilt Citlalli Mellanes Vargas

Nombre del tema Contrato de Convenido de pago.

Parcial IV Unidad

Nombre de la Materia Contratos Civiles

Nombre del profesor Mónica Elizabeth Culebro Gómez.

Nombre de la Licenciatura Derecho

Cuatrimestre Quinto

Tuxtla Gutiérrez, Chiapas a 4 de Febrero de 2022

CONTRATO DE CONVENIDO DE PAGO.

CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA EMPRESA CONSUMIBLES S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA REPRESENTANTE LEGAL C. XOCHILT MELLANES VARGAS, EN LO SUCESIVO EL ACREEDOR; Y EL INSTITUTO NACIONAL DE ELECTRICIDAD EN LO SUCESIVO “ EL DEUDOR”, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES.

DECLARACIONES.

I. DECLARA EL “ACREEDOR” POR SU CONDUCTO DEL APODERADO LEGAL:

1. Ser una sociedad debidamente constituida y válidamente existente como persona moral de conformidad con la legislación de los Estados Unidos Mexicanos según consta en el instrumento notarial número 2,087, Libro 30, de 28 de Febrero de 2019, pasada ante la fe del Notario Público Adjunto de la Notaría Número 331 del Estado de Chiapas, LIC. ENRIQUE NATAREN FLORES, de la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez.

2. Su administrador único cuenta con plenas y suficientes facultades para celebrar el presente contrato, obligando a su representada en los términos y condiciones al efecto establecido tal y como lo acredita con el instrumento notarial número 52, Tomo 67, Volumen “B”, veintiuno 30 de Diciembre de 2021, pasada ante la fe del Licenciado LUIS OCTAVIO LÓPEZ MATUZ, notario público número 68 con residencia en la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez; y.

3. Que señala como su domicilio para todos los efectos legales a que hay lugar el ubicado en: Av. Gustavo Díaz Ordaz Número 107, Colonia Bella Vista, Tuxtla Gutiérrez, Chiapas Cp. 2900.

4. Que con fecha 20 de enero de 2022 el “ACREEDOR” celebro con el “DEUDOR” el contrato identificado con el número AEI/I/HR/18288

5. Que es su deseo celebrar el presente Convenio con la finalidad de establecer los términos y condiciones bajo los cuales el “DEUDOR” pagará al “ACREEDOR” las cantidades que se establecen en la cláusula primera del presente contrato.

II. DECLARA “EL DEUDOR”, POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL:

1. Ser una un organismo público descentralizado de la Administración Pública Federal, denominado INSTITUTO NACIONAL DE ELECTRICIDAD en base a la legislación mexicana;

2. Que su representante o director cuenta con facultades suficiente de conformidad con EL INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO 52, TOMO 67, VOLUMEN “B”, de fecha VEINTE DE ENERO DE 2022 otorgada ante la fe del Notario **LUIS OCTAVIO LÓPEZ MATUZ** de la ciudad de Tuxtla Gutiérrez.
3. Que señala como domicilio para todos los efectos legales a que haya lugar el ubicado en: Av. Gustavo Díaz Ordaz Número 107, Colonia Bella Vista, Tuxtla Gutiérrez, Chiapas.
4. Que dentro de el objeto o facultades de este Instituto se encuentran facultados para la ejecución de todo tipo de convenios tendientes a la consecución de su objeto social y que la celebración del presente Convenio se encuentra debidamente autorizada por sus órganos corporativos.
5. Que a la fecha de la firma del presente Convenio, reconoce adeudar al “**ACREEDOR**” la cantidad total de \$2´800,000.00, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado, por lo que es su deseo celebrar el presente acuerdo con la finalidad de reconocer en el mismo la cantidad adeuda, así como establecer los mecanismos de pago para la liquidación mencionada en el inciso anterior.
6. Que reconoce haber celebrado con “**EL ACREEDOR**” el contrato a que hace referencia el numeral **I.4.** anterior, y que por los servicios o bienes prestados al amparo del mismo reconoce adeudar la cantidad mencionada en el inciso anterior.

CLÁUSULAS.

PRIMERA.- RECONOCIMIENTO DE ADEUDO.

El Derivado del Contrato Abierto de Prestación de Servicios, el Deudor reconoce adeudar al **ACREEDOR**, la cantidad total de **\$2´800,000.00**, cantidades que corresponden a servicios **SERVICIO ELECTRICO**, establecidas en el Contrato.

EL DEUDOR declara que el monto total adeudado al **ACREEDOR** es cierto y verdadero, y deriva de los servicios que reconoce haber recibido del **ACREEDOR**, y de las penas convencionales a las que se hizo acreedor por el incumplimiento de ciertas obligaciones.

Las partes se obligan a ratificar ante notario público el contenido y firmas del presente contrato a efecto de contar con título ejecutivo en caso de incumplimiento el **DEUDOR** con el costo en que se incurra por los honorarios del fedatario público.

SEGUNDA. CONDICIONES DE PAGO Y CONDONACIÓN DE ADEUDO.

EI DEUDOR se obliga a pagar al **ACREEDOR** la totalidad del Monto Adeudado y reconocido en plazo máximo de 2 meses contados a partir del **PRESENTE CONTRATO**, es decir, las

cantidades establecidas deberán estar completamente liquidadas el día **20 de marzo de 2022**.

Para tal efectos **EL DEUDOR** se sujetará al siguiente calendario de pagos:

- 1) Un primer pago el día **20 de febrero de 2022** por la cantidad de **\$3´100,00.00** cantidad que incluye el Impuesto al Valor Agregado.
- 2) Un segundo pago antes del día **21 de marzo de 2022** por la cantidad de **\$850´000,00** cantidad que incluye el Impuesto al Valor Agregado.

En el caso en que el **DEUDOR** cumpla cabalmente y oportunamente con los pagos anteriormente señalados en los numerales **1) y 2)** anteriores, el **ACREEDOR** se obliga a condonar el monto correspondiente a la cantidad señalada en el numeral 2 antes señalado.

Los pagos deberán ser hechos por transferencia electrónica de fondos o mediante depósito a la cuenta que señale por escrito **el ACREEDOR**.

Las partes convienen que para el caso de que **EL DEUDOR** no efectuó el pago de las cantidades señaladas en las fechas establecidas tendrá como efecto el vencimiento anticipado de los demás pagos incluyendo el señalado con el numeral 4 anterior.

TERCERA. INTERESES MORATORARIOS

En el supuesto de que el **DEUDOR** incumpliera con sus obligaciones de pago conforme a la cláusula anterior quedara obligado a pagar intereses moratorios sobre el saldo vencido el insoluto del monto reconocido sobre el saldo insoluto, durante el tiempo en que ocurra el incumplimiento, devengándose dichos intereses moratorios desde el día inmediato siguiente al de vencimiento y hasta el día en que las respectivas cantidades queden total y completamente pagada.

CUARTA.- APLICACIÓN DE PAGOS

Las Partes convienen que las cantidades pagadas por el **DEUDOR** se apliquen de acuerdo con el siguiente orden:

1. Al pago de todos y cada uno de los gastos y costas en que hubiese incurrido el **ACREEDOR** con motivo de obtener el cumplimiento forzoso de las obligaciones derivadas del presente Convenio;
2. Al pago de los intereses moratorios devengados hasta la fecha en que se efectúe el pago de que se trate;
3. El remanente que resulte después de haber efectuado los pagos anteriores se aplicará al pago de la suma principal insoluta de la cantidad reconocida por el **DEUDOR** en la primer Cláusula de este Convenio;

QUINTA.- CESIÓN

Ninguna de las partes del presente convenio podrá ceder o enajenar de cualquier manera, total o parcialmente, los derechos y obligaciones materia del presente Convenio, sin la previa autorización escrita de las otras dos partes del presente convenio.

SEXTA.- MODIFICACIONES

Ninguna modificación de término o condición de este Convenio, y ningún consentimiento o dispensa en relación con cualquiera de dichos términos y condiciones, surtirá efecto a menos de que conste por escrito y está suscrito por las Partes o por la Parte a la que le corresponda otorgar la dispensa, según sea el caso, aún entonces dicha modificación, dispensa a consentimiento, sólo tendrá efecto para el caso y fin específico para el cual fue otorgado.

SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN Y LEYES APLICABLES

Para todo lo relativo al presente Convenio y demás documentos derivados del mismo, las Partes se someten irrevocablemente al Código Civil vigente en el Distrito Federal, así como a los tribunales competentes de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando en forma expresa al fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros o que por cualquier otra causa pudiera correspondientes.

Leído que fue lo anterior por las Partes, lo firman de común acuerdo en la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, el día 20 de enero de 2022.

EL ACREEDOR

DEUDOR

C. XOCHILT MELLANES VARGAS

C. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

REPRESENTANTE LEGAL

INSTITUTO NACIONAL DE ELECTRICIDAD

“CONSUMIBLES S.A. DE C.V.”

EL DEUDOR



Mi Universidad

Contrato de compraventa a plazos

Nombre del Alumno Xochilt Citlalli Mellanes Vargas

Nombre del tema Contrato de compraventa a plazos

Parcial IV Unidad

Nombre de la Materia Contratos Civiles

Nombre del profesor Mónica Elizabeth Culebro Gómez.

Nombre de la Licenciatura Derecho

Cuatrimestre Quinto

Tuxtla Gutiérrez, Chiapas a 7 de Febrero de 2022

CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN AL QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ, EL “CONTRATO DE COMPRAVENTA”, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE DE **EMPRESA CONSTRUCTORA DE CHIAPAS S.A DE C.V.**; REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ, LA VENDEDORA **XOCHILT MELLANES VARGAS** Y POR LA OTRA A EL COMPRADOR, **JULIO ADRIAN MORALES MESNES**, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara la EMPRESA CONSTRUCTORA DE CHIAPAS S.A DE C.V. a través de su representante legal que se identifica como Xochilt Mellanes Vargas y que a su vez dice ser:

a) Es una sociedad mercantil legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República Mexicana, según consta en la escritura pública número 836 de fecha de 29 de Noviembre de 2014, ante la fe del Lic. Luis Montero Rubio, titular de la Notaría Pública No.55 de la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, cuyo Primer Testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, bajo el folio mercantil número 0986 y que su Registro Federal de Contribuyentes es MEVE250482098N

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 836 de fecha de 29 de Noviembre de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Luis Montero Rubio, titular de la Notaría Pública No. 55 de la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, bajo el folio mercantil número 0986, 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 6 A. Sur Poniente No. 959, en de la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, según consta en la escritura pública número 359 de fecha 31 de Noviembre de 2001, pasada ante la fe de la Lic. Lidia Melgar Ocaña, titular de la Notaría Pública número 32 de la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, bajo el folio real número 01972 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”).

e) En caso de casa: Que la CASA HABITACIÓN que está construida sobre el lote de terreno número 3 de la manzana 23 cuenta con una superficie total de 380 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: con 9 y 10 Poniente Sur y 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 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 la misma.

g) 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 el AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TUXTLA GUTIERREZ, de fecha de 14 de MARZO

h) En su caso, la CASA HABITACIÓN reporta ciertos gravámenes en virtud del crédito que obtuvo la VENDEDORA como acreditada, gravámenes de los cuales quedará liberada la CASA HABITACIÓN 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 HABITACIÓN, 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 HABITACIÓN, que se especifica en el Anexo "C" del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo.

k) Informó al COMPRADOR el costo total de la CASA HABITACIÓN, así como las restricciones que, en su caso, son aplicables en la comercialización del bien objeto de este Contrato.

II.- Declara el COMPRADOR que:

a) Es una persona física de nacionalidad mexicana (en su caso, ser originario de Tonalá, Chiapas), lo que acredita con (credencial de elector correspondiente), tener 45 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 HABITACIÓN con una institución acreditante debidamente autorizada y que su Registro Federal de Contribuyentes es 8964.

c) Conoce la CASA HABITACIÓN 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:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Objeto.- En virtud de este acuerdo de voluntades, la VENDEDORA vende al COMPRADOR, quien adquiere para sí, la CASA HABITACIÓN especificada en la declaración I inciso e) anterior. 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 \$3'900.000.00 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 \$ 3'900.000.00 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 HABITACIÓN, 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 2'500.000.00\$ M.N. (00/100 Moneda Nacional).

Por acuerdo expreso de las partes, la falta de pago de alguna de las cantidades pactadas en ésta 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 5% (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.

El importe señalado en esta Cláusula contempla todas las cantidades y conceptos referentes al objeto del presente Contrato; por lo que la VENDEDORA se obliga a respetar en todo momento dicho costo sin poder cobrar otra cantidad no estipulada en el presente Contrato, salvo que el COMPRADOR autorice de manera escrita algún otro cobro no estipulado en el presente.

TERCERA. Información para gestionar crédito- La VENDEDORA en este acto se obliga a entregar al COMPRADOR toda la información de la CASA HABITACIÓN 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.

La cancelación deberá hacerse de manera escrita en el domicilio de la VENDEDORA, o bien, por correo registrado o certificado, tomando como fecha de revocación la de recepción para su envío.

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 SÉPTIMA del presente contrato, así como todos aquellos documentos relativos a la CASA HABITACIÓN 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 HABITACIÓN libre de todo gravamen y limitación de dominio, a más tardar el día 14 de marzo de 2022, salvo que acredite fehacientemente que por caso fortuito o fuerza mayor que la afecto directamente o a la CASA HABITACIÓN no pudiera entregar la CASA HABITACIÓN 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 DÉCIMA del presente contrato.

Al momento de la entrega de la CASA HABITACIÓN, 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 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 la VENDEDORA por escrito de conformidad con la cláusula DÉCIMA 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 SÉPTIMA y OCTAVA del presente contrato.

SÉPTIMA. Garantía.- La VENDEDORA otorga al COMPRADOR una Póliza de Garantía sobre la CASA HABITACIÓN objeto del presente contrato, la cual forma parte integrante del mismo como Anexo "B", misma 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 años para cuestiones estructurales (la cual no podrá ser menor a cinco años), de años para impermeabilización (la cual no podrá ser menor a tres años), y para los demás elementos año (s) (la cual no podrá ser menor a un año), dichos plazos se contarán 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 la misma; 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 repuestos y continuará respecto al resto de la CASA HABITACIÓN.

OCTAVA. 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 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 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 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 HABITACIÓN, 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, aún 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 HABITACIÓN, 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 HABITACIÓN, 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 HABITACIÓN. Asimismo el COMPRADOR se obliga a respetar el uso habitacional de la CASA HABITACIÓN, 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.

DÉCIMA. 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 5% 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 5% 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 (10) 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

DÉCIMA 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.

DÉCIMA SEGUNDA.- Contratación por medios electrónicos. Las partes acuerdan que en lugar de una firma original autógrafa, este contrato, así como cualquier consentimiento, aprobación u otros documentos relacionados con el mismo, podrán ser firmados por medio del uso de firmas electrónicas, digitales, numéricas, alfanuméricas, huellas de voz, biométricas o de cualquier otra forma y que dichos medios alternativos de firma y los registros en donde sean aplicadas dichas firmas, serán consideradas para todos los efectos, incluyendo pero no limitado a la legislación civil, mercantil, protección al consumidor y a la NOM-151-SCFI-2016, con la misma fuerza y consecuencias que la firma autógrafa original física de la parte firmante. Si el contrato o cualquier otro documento relacionado con el mismo es firmado por medios electrónicos o digitales, las Partes acuerdan que los formatos del contrato y los demás documentos firmados de tal modo serán conservados y estarán a disposición del consumidor, por lo que convienen que cada una y toda la información enviada por el Proveedor a la dirección de correo electrónico proporcionada por el Consumidor al momento de celebrar el presente Contrato será considerada como entregada en el momento en que la misma es enviada, siempre y cuando exista confirmación de recepción.

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 Tuxtla Gutiérrez, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

DÉCIMA CUARTA. Modelo de contrato de PROFECO.- El modelo del presente Contrato de Adhesión se encuentra registrado en el Registro Público de Contratos de Adhesión de PROFECO bajo el número 0198, de fecha 25 de Abril de 2021. Cualquier variación del presente Contrato en perjuicio del COMPRADOR, frente al contrato de adhesión 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 Tuxtla Gutiérrez, Chipas a los 6 días de mes de enero del dos mil veintidós.

Entregándosele una copia del mismo al COMPRADOR.

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

EMPRESA CONSTRUCTORA DE
CHIAPAS S.A DE C.V.

JULIO ADRIAN MORALES MESNES