

(POLÍTICAS DE CONTRATACIÓN) TÉRMINOS Y CONDICIONES DE CONTRATACIÓN EN TRASMISIONES O ADQUISICIONES DE PROPIEDADES: A continuación damos a conocer las principales condicionales en la contratación del inmueble de su interés, con la expresa manifestación que el contenido del presente documento no implica la aceptación o existencia de un acuerdo, solo es de carácter informativo, toda operación se rige por el contrato firmado:

1. **MEDIDAS Y COMPONENTES DEL INMUEBLE.** El inmueble se ofrece en el estado de conservación que se encuentra visible a la visita del inmueble, sus colindancias y superficie, lo que se conoce como “ad corpus”¹.

2. **ENGANCHE Y TIPO OPERACIÓN.** Regularmente las operaciones de venta son de contado con enganche del 10% del valor total de oferta, dicho contrato se firma previa revisión de la documentación por el adquirente, para la entrega del paquete de documentos ante notario público. **El monto del enganche atendiendo al tipo de contrato, se considera como el monto de pena convencional en caso de incumplimiento del acuerdo.**

3. **CRÉDITO HIPOTECARIO.** Tratándose de inmuebles donde su adquisición sea mediante crédito hipotecario, se propone **no se otorga enganche**, pero se solicita **un depósito en efectivo en garantía** equivalente al 1% del valor del inmueble, aplicable en caso de que el interesado decline el trámite del crédito o no sea sujeto de crédito.

4. **AVALÚOS.** El coste del avalúo será a cargo de quien lo solicite y no forma parte del enganche.

5. **CUMPLIMIENTO A LAS LEYES DE TRANSPARENCIA Y ORIGEN DE RECURSOS.** Nuestra organización está obligada a observar el cumplimiento a las operaciones vulnerables, como lo son, las operaciones de bienes raíces para su noticia a las autoridades hacendarias, no se aceptan pagos en efectivo para el pago de precios de compra de los inmuebles, toda operación deberá estar documentada mediante las disposiciones bancarias de los interesados. **No hay casos de excepción.**

6. **POSESIÓN.** La entrega del inmueble se realiza mediante constancia escrita de la recepción del bien por el adquirente.

7. **DOCUMENTACION.** Los instrumentos documentales relacionados a la propiedad para su muestra y toma de datos, como son: La escritura, pagos de predial y agua, certificados registrales o de inexistencia de gravámenes, planos, permisos administrativos, métodos de identificación de las partes, régimen matrimonial, así como datos fiscales, **SOLO SON PROPORCIONADOS CUANDO HAY CARTA INTENCIÓN DE COMPRA, no hay excepciones.**

8. **IMPUESTOS.** Cada parte contratante es responsable de sus pagos de los impuestos en materia de transmisiones y adquisiciones de la propiedad, los precios de venta de la oferta, no contempla la carga impositiva.

FIN DE DOCUMENTO. Sujeto a cambios sin previo aviso. Septiembre 2015.

¹ La venta **ad corpus** ha sido definida como aquella en la cual se calcula el precio en forma alzada, en función de la individualidad misma de la cosa tomada en conjunto, sin referencia a una cierta unidad de medida; y la **venta ad mensuram**, como aquella en la cual el precio se determina proporcionalmente, en función de una precisa unidad de medida