

BIENVENIDO A



BIENVENIDO A TU HOGAR

ESTIMADO CLIENTE

Con el objetivo de ofrecer un proceso transparente y claro en el asesoramiento y compraventa de la propiedad, es muy importante esté informado del siguiente contenido.

CONSIDERACIONES IMPORTANTES RELACIONADAS CON LA OFERTA DE COMPRA DE PROPIEDAD

1.- La propiedad se entregará de acuerdo con las especificaciones de construcción (Memoria Descriptiva) y planos firmados individualmente. La casa/departamento muestra amueblada(o) puede contar con accesorios decorativos, jardinería, acabados y/o diseños diferentes a los de las unidades en venta y no necesariamente es exactamente igual a la que usted adquirirá ya que la casa/departamento muestra se equipa y amuebla para dar una idea de los espacios, el aprovechamiento de estos, mobiliario que se puede utilizar, etc., pero finalmente su propiedad será como aparece en las plantas arquitectónicas y especificaciones que usted firmará.

2.- Es importante que tenga en cuenta que ciertos materiales y acabados podrán tener variación, debido a los procesos artesanales y materiales naturales empleados en el diseño y construcción, así como a la disponibilidad de ciertos productos en el mercado.

3.- Aun cuando en el mismo desarrollo se maneje un mismo modelo o prototipo de vivienda, éstos por diversas razones pueden variar entre sí en acabados, accesorios, detalles constructivos, etc., por eso es de suma importancia que finalmente su propiedad coincida con lo que firmó y no necesariamente con la vivienda muestra, a la colindante a la que desea adquirir u otras ubicaciones en el mismo fraccionamiento.

4.- En las especificaciones de la vivienda (Memoria Descriptiva) se prevé la posibilidad de usar diversas marcas, modelos y medidas de ciertos materiales y acabados, por ejemplo, WC's lavabos, accesorios de baño y monomandos, calentadores de agua, entre otros. Sin embargo, se usarán siempre marcas y modelos equivalentes o similares en calidad y funcionalidad.

5.- Excepto que se especifique lo contrario en su Oferta de Compra o contrato de Promesa de Compraventa, las viviendas se entregaran sin cancelas de vidrio en baños, luminarias, lámparas, arbotantes, espejos, minisplit, closet, cocina, papel tapiz, lavanetas, pasto y tierra vegetal en patio trasero y cuando aplique patio lateral, plantas o jardinería especial en el frente del lote.

6.- Las imágenes "renders", y publicidad en general están elaboradas por artistas visuales y son una representación esquemática del desarrollo y de la vivienda; no deberán ser consideradas como promesas u obligaciones implícitas por parte de la desarrolladora puesto que son de carácter informativo e ilustrativo, pueden variar en la realidad por diversos motivos y en cualquier momento sin previo aviso. La desarrolladora se reserva el derecho de cambiar ciertos colores, materiales y acabados según sea necesario.

7.- Es importante que como cliente comprador conozca el régimen de propiedad en que se encuentra la vivienda. Este podrá ser en condominio o ser un lote con vivienda dentro de un fraccionamiento. Esto se establece claramente en la Escritura Pública cuando se completa la operación de compraventa.



VASCONCELOS 799 PTE. CENTRO,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L. MÉXICO. CP 66230



WWW.CARZA.COM



[/MICARZA](https://www.facebook.com/MICARZA)



+52 81 8124 2300



BIENVENIDO A TU HOGAR

8.- Las fachadas y prototipos arquitectónicos de vivienda se siembran o se asignan a cada lote como un todo, es decir, que se maneja el concepto de conjunto de grupo de viviendas, por lo que le sugerimos revise con su asesor la fachada, prototipo y especificaciones del inmueble que ofrece adquirir ya que no se puede escoger o elegir fachadas o prototipos diferentes a los que se muestran en los grupos de vivienda. Así mismo si usted está ofreciendo adquirir el inmueble en la etapa de preventa, tendrá que validar en su momento esta información con el asesor.

9.- Las fechas de terminación y entrega del inmueble, conexión de servicios del fraccionamiento, etc., son estimadas ya que dependemos de factores externos como autoridades, trámites, y conexión de servicios, etc., pero en su momento se les informará de los cambios si los hubiere respecto a lo ofrecido. Si usted tiene alguna duda relacionada con esta información será de suma importancia que contacte a su asesor para verificar las fechas. Así mismo le recomendamos validar con su asesor periódicamente la fecha ofrecida.

10.- Los servicios públicos o privados como vigilancia, recolección de basura, alumbrado público, energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario, así como servicios privados de televisión e internet por cable, telefonía, gas etc., los proporcionan las autoridades, dependencias y proveedores de servicios correspondientes, por lo que la contratación de estos son responsabilidad del cliente. Las compañías de telefonía y cable tienen sus áreas de cobertura y aunque en algunos ofrecen otorgar el servicio, al final es decisión de ellas el inicio de operaciones o contrataciones en cualquier zona de la ciudad. La desarrolladora no tiene injerencia en los tiempos ni tipo de servicios que estos proveedores ofrecen.

11.- Los servicios de vigilancia, las casetas de control de acceso, bardas perimetrales, cámaras de monitoreo (cuando aplique), etc., que pudiera tener el desarrollo, son elementos cuyo objetivo es brindar mayor control y monitoreo al mismo, elementos que disminuyen significativamente la probabilidad de algún evento delictivo que atente contra los habitantes y/o sus bienes en el entendido que esto no elimina al cien por ciento la posibilidad y el riesgo de algún evento de esa naturaleza ya que son elementos persuasivos. Es importante recalcar que cualquier delito que se cometa en el desarrollo deberá ser denunciado por los vecinos o la persona afectada, directamente a las autoridades competentes sin responsabilidad alguna para el desarrollador.

12.- Debido a que en las operaciones de compra de bienes inmuebles intervienen múltiples factores de orden técnico, legal, de comunicación verbal e interpretación, etc., es muy importante si usted requiere obtener información específica de su operación o del proyecto en su conjunto, como son: especificaciones, acabados, diseños, términos y condiciones, promociones, etc., le recomendamos lo solicite por escrito y no de manera verbal, ya que de otro modo no podremos cumplir los acuerdos verbales, así como con nuestro compromiso de darle un mejor servicio y finalmente entregarle su propiedad en los términos y condiciones pactados.

13.- Para conservar la imagen y plusvalía del Desarrollo (conjunto habitacional) no se permite la demolición, modificación o ampliación de bardas en cabeceras de manzana o lotes de esquina. Así mismo para las personas que adquieren viviendas o lotes que colinden con los parques, áreas verdes o calles exteriores, está prohibido abrir cualquier tipo de acceso aún y cuando cuenten con el consentimiento de los vecinos.



BIENVENIDO A TU HOGAR

14.- Con el afán de mantener el desarrollo de manera adecuada y que perdure en el tiempo y genere plusvalía, se establecen cuotas de mantenimiento y administración, las cuales deberá cubrir el cliente a partir del día en que reciba su vivienda, aún si por algún motivo recibe la vivienda, previo a la firma de escritura pública. Estas cuotas se establecen por la administración del desarrollo, la cual podrá estar cargo de una empresa externa o de la desarrolladora durante un tiempo determinado.

En caso de que la Oferta de Compra se realice en etapa de preventa, será imposible determinar una cuota de administración y mantenimiento del desarrollo, y cualquier monto mencionado por el asesor será única mente indicativo. Las cuotas se establecen de acuerdo con el costo del mantenimiento y administración del desarrollo y el monto exacto de la cuota será comunicado al momento de la entrega de su vivienda y este podrá ser diferente al monto estimado que pudiera haber sido mencionado durante el proceso de la venta.

15.- Las Cuotas de Administración y Mantenimiento están directamente relacionadas, entre otras cosas, con el equipamiento e infraestructura del desarrollo (por ejemplo: alberca, terrazas, gimnasio, salones de usos múltiples, áreas verdes, sistemas de riego, consumo de agua para riego, alumbrado público e iluminación en áreas comunes) y por el personal que presta sus servicios (por ejemplo: vigilantes en casetas de control de acceso, personal de limpieza, jardinería, administración, etc).

16.- Debido a que en el proceso de construcción de la vivienda intervienen múltiples factores, diversidad de materiales y mano de obra, etc., siempre existirá la posibilidad de alguna falla técnica o, fallas en productos y accesorios no fabricados por nosotros, etc., por ello la empresa le entregará un Certificado de Garantía de la propiedad.

18.- El Cliente deberá realizar el mantenimiento preventivo y general a la propiedad de acuerdo con las recomendaciones y sugerencias que se mencionan durante el proceso de entrega-recepción de la propiedad; particularmente en impermeabilizante, sellos, y sistema de presurizado de agua, entre otros.

19.- Las contingencias físicas o reales que se presenten, como daños al terreno, o a las mejoras realizadas sobre el mismo, por casos fortuitos de fuerza mayor, incluidos los sucedidos por fuerzas de la naturaleza como son asentamientos de tierra, vientos huracanados, inundaciones, corrientes de agua, venarios etc., no serán responsabilidad de la empresa, por lo que la reparación del daño no le será atribuible.

20.- Para fomentar el desarrollo de una comunidad organizada, participativa y exitosa, además de fomentar la convivencia entre vecinos, el desarrollador apoyará y asesorará a los colonos en la constitución de la Asociación Civil de Vecinos cuyas actividades entre otras será la de revisar y detectar las necesidades internas de los colonos, reuniones de integración, definición de cuotas de mantenimiento, etc.

21.- Por medio de la presente, se hace de su conocimiento que, debido a la entrada en vigor de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (Ley Antilavado), a partir de julio de 2013 todas las operaciones de comercialización y enajenación de inmuebles, son sujetas a reportarse al Servicio de Administración Tributaria (SAT) a través de la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF).



BIENVENIDO A TU HOGAR

Conforme a lo dispuesto en el párrafo numeral 21.- se hace de su conocimiento las siguientes disposiciones:

- Todos los depósitos a las cuentas del Desarrollador relacionados a la oferta deberán provenir de cuentas a cargo y nombre del Oferente.
- Los comprobantes de pago deberán ser compartidos en original o a través de escaneos al correo pagos@carza.com y NO en fotografías ni escaneos a través de aplicaciones para celular.
- Si algún pago se hace con tarjeta de Crédito o Débito, deberán enviar carátula de Estado de Cuenta a la cual pertenece dicha tarjeta, éste deberá de presentar los datos completos del derechohabiente y el movimiento a comprobar, podrá tapar el resto de los movimientos.
- Si el pago proviene de una cuenta de Inversión también deberá enviar carátula de la Cuenta y en su caso el contrato para validar el titular de la cuenta.
- Los comprobantes de pago deberán contener, número completo de cuenta ordenante, número completo de cuenta destino, así como clave de rastreo, referencia, monto, fecha y hora, si el comprobante de pago que emite el Banco no permite identificar los requisitos anteriores, también deberá anexar el Estado de cuenta en donde se refleje el movimiento.
- Las notificaciones enviadas a correo electrónico o celular no serán aceptadas si no reflejan los datos solicitados en el punto anterior.
- De acuerdo con la Ley, el monto máximo permitido para pagar en efectivo por concepto de la adquisición de inmuebles es de \$772,165.50 pesos, o bien, lo equivalente a 8 mil 25 unidades de medida y actualización (UMAs).

24.- Recomendaciones:

Evitar pagos de terceras personas que no sean parte de la oferta, ni familiares (excepto, padres, hijos o cónyuges).

Agradecemos de antemano su preferencia hacia nosotros y esperamos proporcionarle un servicio y asesoría que supere sus expectativas. Cualquier duda o comentario adicional con relación a la oferta de compra y/o documentación e información presentada favor de comunicarse al área de ventas y/o titulación.

25.- Por medio de la presente, se hace del conocimiento que sus datos personales serán protegidos de acuerdo con lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, y que el tratamiento que se haga de sus datos personales será con la única finalidad de dar cumplimiento a las obligaciones contractuales pactadas entre ambas PARTES, y que sus datos particulares únicamente serán transmitidos a la mesa directiva de la Asociación de Vecinos.



VASCONCELOS 799 PTE. CENTRO,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L. MÉXICO. CP 66230



WWW.CARZA.COM



/MICARZA



+52 81 8124 2300

