



Procuraduría Federal del Consumidor
Subprocuraduría de Servicios
Dirección General de Contratos de Adhesión,
Registros y Autofinanciamiento

Oficio N° 10911566

Expediente: PFC.B.E.7/008384-2024

Asunto: Aprobación de registro
Ciudad de México a 07 de mayo de 2025

ECOPSA PENINSULA, S.A. DE C.V.

RFC: EPE160711MN3

52, N° 362, COL. BENITO JUÁREZ NTE, C.P. 97119, MÉRIDA, YUCATÁN, MX

Visto el modelo de **contrato de adhesión no tipo de "COMPRVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN"** presentado por **ECOPSA PENINSULA, S.A. DE C.V.** y posterior a su análisis jurídico, se determina que cumple con la Ley Federal de Protección al Consumidor, y con la *NOM-247-SE-2021 Prácticas comerciales-Requisitos de la información comercial y la publicidad de bienes inmuebles destinados a casa habitación y elementos mínimos que deben contener los contratos relacionados*, con fundamento en los artículos 24, fracción XV, 73, 85 y 87 de la citada ley de la citada ley, queda inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de esta Procuraduría, el **07 de mayo de 2025**, bajo el número **2150-2025**, documento que se adjunta para los efectos legales procedentes. Así mismo, se informa la conclusión del trámite de registro y su envío al archivo.

Sobre el particular, el proveedor debe hacer constar los datos de su registro en todos los formatos de contrato que utilice en sus relaciones con los consumidores. Los datos registrales de este contrato son personales e intransferibles, por otra parte, el registro no exime de la obligación de cumplimiento de los requisitos legales que correspondan para el desarrollo de su actividad, ni limita en forma alguna el derecho que en todo momento pueda ejercer el consumidor para impugnar ante esta Procuraduría, su texto o las condiciones que se consideren lesivas a sus intereses y diere motivo a su suspensión o cancelación.

En el caso de que existan reformas a la Ley Federal de Protección al Consumidor, Norma Oficial Mexicana o cualquier otra legislación aplicable, el modelo de contrato registrado dejará de encontrarse actualizado en el Registro Público de Contratos de Adhesión, en esa tesitura, el Proveedor se encuentra obligado a solicitar la modificación del registro, mediante la presentación de un nuevo modelo de contrato que cumpla con las disposiciones vigentes.

No se omite mencionar que, si el modelo de contrato de adhesión que utilice en las operaciones comerciales con los consumidores incluye modificaciones de cualquier tipo, incluyendo cambio en los datos generales asentados en su solicitud de registro u omisiones frente al modelo de contrato registrado, el solicitante se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

De conformidad con los artículos 86 QUATER, 87, 87 BIS y 87 TER de la LFPC; del Capítulo VII, artículo 48 último párrafo del Reglamento de la Ley Federal de Protección al Consumidor; y, los artículos 4, 5, 9 y 17 fracciones II y III del Acuerdo por el que se establecen los lineamientos que regulan la organización y funcionamiento del Registro Público de Contratos de Adhesión, si el Proveedor desea registrar otras sucursales, deberá presentar ante la Procuraduría una solicitud de registro de contrato de adhesión por sucursal, lo anterior para un manejo claro y organizado de la información contenida en el Registro Público de Contratos de Adhesión y otorgar al



consumidor el derecho a contar con información veraz, certeza y seguridad jurídica respecto de los contratos que se encuentran registrados ante la Procuraduría.

Así lo resuelve y firma, la **Maestra DELIA ANDREA LOPEZ VEGA, Directora de Sectores** adscrito a la Dirección General de Contratos de Adhesión, Registros y Autofinanciamiento de la Subprocuraduría de Servicios de la Procuraduría Federal del Consumidor, con fundamento en los artículos 6º, fracción II, inciso B y 28, fracciones I y II del Estatuto Orgánico de la Procuraduría Federal del Consumidor y SEGUNDO del "Acuerdo por el que se delegan a diversos servidores públicos de la Procuraduría Federal del Consumidor, las facultades que se indican", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de agosto de 2021, en relación con el artículo 24, fracción II del Reglamento de la Procuraduría Federal del Consumidor.

El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la firma electrónica avanzada del funcionario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración; y, es válido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 7º y 10º de la Ley de Firma Electrónica Avanzada, y el artículo 12 de su Reglamento. Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento se enviarán de forma electrónica, de conformidad con lo establecido en el artículo 10, párrafo primero y 16, párrafo primero, fracciones VI y VII de la Ley Federal de Austeridad Republicana.

AMC

CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN, AL QUE, EN LO SUCESIVO, SE LE DENOMINARÁ EL “CONTRATO”, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA “ECOPSA PENINSULA”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, QUIEN COMPARECE AL PRESENTE ACTO JURÍDICO A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL SEÑOR _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ LA “PARTE VENDEDORA” Y/O EL “PROVEEDOR Y POR LA OTRA PARTE _____, POR SU PROPIO DERECHO Ó A TRAVÉS DE _____, EN SU CARÁCTER DE _____, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ CONVENCIONALMENTE COMO LA “PARTE COMPRADORA” Y/O EL “CONSUMIDOR”. AMBOS SUJETOS CONTRACTUALES EN SU CONJUNTO SERÁN DESIGNADOS COMO LAS “PARTES”.

----- **DECLARACIONES** -----

--- **PRIMERA.-** Declara la **PARTE VENDEDORA**, por conducto de su representante legal compareciente:

--- A) Que es una sociedad mercantil debidamente constituida bajo las leyes mexicanas en la escritura pública número 321 de fecha 11 de julio del año 2016, otorgada ante la fe del Licenciado en Derecho Raúl Alberto Pino Navarrete, titular de la Notaría Pública número 76 del Estado de Yucatán e inscrita debidamente en el Registro Público de Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico con número N2016021329, con Registro Federal de Contribuyentes EPE160711MN3 y que entre su objeto social se encuentra: La compra, venta, comercialización, administración y construcción de toda clase de bienes inmuebles.

--- B) Que su representante legal compareciente cuentan con plenas y suficientes facultades legales para suscribir este CONTRATO, mismas que no les han sido limitadas o modificadas en forma alguna, lo que acredita en la escritura pública número _____ de fecha _____ de _____ del año _____ otorgada ante la fe del _____ en Derecho _____, titular de la notaría Pública número _____ del Estado de _____, e inscrita debidamente en el Registro Público de Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico con número _____.

--- C) Que su domicilio es el ubicado en la Calle 52 número 362, Colonia Benito Juárez Norte, C.P. 97119, Mérida, Yucatán, México. y que su número de contacto es: 9999 44 1454 y su correo electrónico para recibir y oír notificaciones es contacto@desarrollosecopsa.com.

--- D) Que tiene las facultades amplias y suficientes para comercializar el Inmueble y suscribir el presente CONTRATO, dicho Inmueble, de igual forma se encuentra descrito en el documento denominado como **ANEXO UNO**, acreditando la facultad para comercializar dicha propiedad del predio con la escritura pública número _____ de fecha _____ de _____ del año _____, otorgada ante la fe del _____, titular de la Notaría Pública número _____ del Estado de _____, e inscrita debidamente en el Registro Público de Propiedad bajo el número de inscripción: _____, misma que **pone a disposición de la PARTE COMPRADORA en el domicilio mencionado en el “inciso C”.**

Dicho predio será el objeto de esta relación contractual. Al predio mencionado con anterioridad, en adelante se le denominará convencionalmente como el INMUEBLE, cuyas medidas, colindancias, especificaciones y descripción, se encuentran descritas en el mismo **ANEXO UNO** del presente CONTRATO, el cual firmado por las partes forma parte integrante del mismo.

--- E) Que al momento de la escrituración que formalice el contrato de compraventa del INMUEBLE, éste deberá estar libre de todo gravamen que afecte la propiedad de la “PARTE COMPRADORA”

sobre el mismo.

--- F) **En caso de que el INMUEBLE referido en el inciso previo esté sujeto al régimen de propiedad en condominio.-** El INMUEBLE indicado en el inciso previo, está sujeto al régimen de propiedad en condominio; en términos de la escritura pública número _____, otorgada en fecha _____, ante la fe del Licenciado _____, Notario Público número _____ del Municipio de _____ y debidamente inscrita con fecha _____ en el Registro Público de la Propiedad del Estado de _____ bajo el folio electrónico _____; instrumento en el cual están referidas las correspondientes áreas de uso común y porcentajes de indiviso.

Por otro lado, la PARTE VENDEDORA pone a disposición de la PARTE COMPRADORA en el domicilio mencionado en el “inciso C” de la presente declaración la siguiente documentación:

A) La licencia oficial vigente de uso de suelo misma que se adjunta en el **ANEXO SEIS** del CONTRATO, autorizaciones y permisos tales como: _____, aplicables al terreno conforme al Plan de Desarrollo Urbano Vigente.

B) El estudio de factibilidad avalado por la autoridad competente para la instalación de servicios básicos en el INMUEBLE, tales como agua y energía eléctrica.

C) Las restricciones oficiales aplicables a la construcción en los terrenos, tales como restricciones ambientales, reservas forestales, en su caso.

D) El reglamento que contiene los estatutos sociales del Régimen de propiedad en condominio, los cuales se encuentran en proceso de constitución ante Notario Público a la fecha de firma del CONTRATO, por lo que se obliga a ponerlo a disposición de la COMPRADORA una vez queden constituidos e inscritos.

Asimismo, previamente a la firma del presente CONTRATO la PARTE VENDEDORA ha informado a la PARTE COMPRADORA lo siguiente:

1) El presente INMUEBLE no se encuentra sujeto a régimen ejidal, en virtud de lo anterior, se puede escriturar una vez que se cuenta con la documentación legal en regla.

2) Los servicios con los que cuenta el INMUEBLE, los sistemas de transporte necesarios que permitan a la PARTE COMPRADORA conocer la ubicación exacta del INMUEBLE y los medios de transporte para llegar al INMUEBLE.

--- G) Que es su voluntad celebrar el presente CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN con la PARTE COMPRADORA en los términos establecidos en este CONTRATO.

--- H) Que puso a disposición de la PARTE COMPRADORA en el domicilio mencionado en el inciso c) de la declaración de la PARTE VENDEDORA la información y documentación relativa al INMUEBLE, misma información que se detalla en el documento denominado como **ANEXO UNO**.

--- I) Que Informó a la PARTE COMPRADORA el costo total del INMUEBLE, así como las restricciones de construcción en el INMUEBLE que, en su caso, son aplicables en la comercialización del bien objeto de este Contrato.

--- J) La carta derechos con los que cuenta la PARTE COMPRADORA, misma carta que se encuentra adjunta como **ANEXO TRES**.

--- K) Que proporcionó a la PARTE COMPRADORA la Información y documentación relativa del INMUEBLE.

---H) Que el CLIENTE será el único responsable de gestionar y obtener, por su cuenta y costo, todos los permisos y autorizaciones necesarios para la construcción del INMUEBLE, en virtud de que éste se encuentra en estado de lote sin construcción.

--- **SEGUNDA.** - Declara la **PARTE COMPRADORA**, bajo formal protesta de decir verdad:

---**A.1.) En caso de ser persona física.** Es de nacionalidad _____, acredita su identidad con su _____, con número _____, documento oficial emitido por _____; tiene _____ años; y su estado civil es _____.

---**A.2.) En caso de ser persona moral.** Es una sociedad mercantil de nacionalidad _____, legalmente constituida de conformidad con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el documento público número _____, otorgado ante la fe del _____ Público número _____ del Municipio de _____, instrumento que consta inscrito en el Registro Público de Comercio de _____, bajo el folio mercantil número _____.

Que su apoderado legal cuenta con las facultades suficientes para representar a la PARTE COMPRADORA conforme a lo establecido en la escritura pública número _____ de fecha _____, otorgada ante la fe del Licenciado en derecho _____, titular de la notaría número _____ del Estado de _____ e inscrita en el Registro Público de Comercio en el folio mercantil electrónico _____.

---B) Su domicilio es el ubicado en _____; su correo electrónico para recibir notificaciones es _____, su número de contacto es _____ y su Registro Federal de Contribuyentes es: _____ y que entre su objeto social preponderante se encuentra: _____.

--- C) Que cuenta con los recursos económicos suficientes y necesarios para cumplir con las obligaciones que en su caso se causen, liberando de toda responsabilidad a la PARTE VENDEDORA para el caso de cualquier problema derivado con su propia solvencia económica.

--- D) Que conoce el INMUEBLE, así como el régimen condominal en su caso que se encuentra y manifiesta que se le proporcionó la información y documentación relativa al mismo.

--- E) Que conoce todas y cada una de las implicaciones fiscales que esta operación contenida en el CONTRATO conlleva, por lo que se obliga al pago de los impuestos que le corresponden, liberando de responsabilidad a la PARTE VENDEDORA respecto del presente asunto.

---F) Que la celebración de este CONTRATO no está sujeto al otorgamiento de ningún tipo de crédito bancario.

--- Expuesto lo anterior, las PARTES otorgan las siguientes:

----- **CLÁUSULAS:** -----

--- **PRIMERA. DE LA COMPRAVENTA DE TERRENO.** En virtud del objeto de este CONTRATO, la PARTE VENDEDORA vende a la PARTE COMPRADORA, quien adquiere para sí, el terreno sin construcción indicado en el **ANEXO UNO** del CONTRATO, mismo anexo que contiene las especificaciones de identificación, características, superficie total, estado físico general, en su caso áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje de indiviso, dicho anexo firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo; anexo en el que también se detalla el equipamiento urbano existente en la localidad dónde se encuentra el inmueble, así como los sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él.

--- **SEGUNDA. DEL PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio único por la compraventa, lo constituye la cantidad de \$_____ (Son: _____) en moneda nacional, que la PARTE COMPRADORA entregará a la PARTE VENDEDORA en la cuenta bancaria que esta última designe o bien, mediante efectivo. Todos los pagos que realice la COMPRADORA en concepto del precio del INMUEBLE deberán ser en moneda nacional en curso.

La forma de pago podrá llevarse a cabo de la siguiente manera:

De contado:

- En la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, la cantidad de \$_____ M.N. (son: _____ con _____ Moneda Nacional).

A plazos:

- En caso de Anticipo.** (cantidad de dinero que la PARTE COMPRADORA paga por adelantado a la PARTE VENDEDORA de manera previa a la firma del CONTRATO, a cuenta de la compraventa).
En fecha _____, la PARTE COMPRADORA pagó a la PARTE VENDEDORA la cantidad de \$_____ M.N. (son: _____ Moneda Nacional) por _____ concepto de anticipo; pago que resulta un abono al precio total referido previamente.
- En caso de Enganche.** La cantidad de \$_____ M.N. (son: _____ Moneda Nacional) a la firma del presente CONTRATO como enganche de la compraventa, cantidad que la PARTE VENDEDORA en este acto recibe a su entera satisfacción y se aplicará como parte del precio del terreno.
- Pagos a parcialidades.** la COMPRADORA realizará diversos pagos en concepto de pago al precio del valor del INMUEBLE en la forma descrita en el **ANEXO DOS**.

Los pagos al precio del INMUEBLE serán en efectivo, cheque, depósito bancario o a través de transferencia electrónica bancaria en la cuenta propiedad de la PARTE VENDEDORA.

En caso de que la PARTE COMPRADORA no cubra la mensualidad de pago del precio del INMUEBLE en las fechas convenidas, pagará un interés moratorio a razón del 1% (uno por ciento) mensual sobre el monto de la parcialidad no pagada, hasta la fecha del pago de esta. El cómputo de los intereses se calculará sobre el mes efectivamente transcurridos en mora.

En caso de que la PARTE COMPRADORA realice pagos mediante cheque certificado y dicho cheque sea rechazado u objetado por el banco en el cual se deposite o cobre, la PARTE COMPRADORA estará obligada a indemnizar a la PARTE VENDEDORA por concepto de daños y perjuicios, mediante el pago de una penalización equivalente al veinte por ciento (20%) del valor nominal del cheque, conforme a lo dispuesto en el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito vigente.

--- **TERCERA. LINEAMIENTOS DE PAGOS.** Para cualquier pago al precio del valor del INMUEBLE, se deberán seguir los siguientes lineamientos:

*Los pagos establecidos en el **ANEXO DOS** del presente CONTRATO, los deberá hacer la PARTE COMPRADORA a la cuenta bancaria que le indique la PARTE VENDEDORA en el propio anexo. De igual manera aceptan las PARTES que la PARTE VENDEDORA podrá actualizar la cuenta con un aviso de cuando menos 3 días hábiles a la PARTE COMPRADORA.

*La PARTE COMPRADORA tendrá la obligación de poner a disposición de la PARTE VENDEDORA en cualquiera de las formas de pago el comprobante respectivo, en un plazo no mayor de 2 (dos) días naturales contados a partir de la fecha en que efectivamente se realizó el pago.

* Las PARTES acuerdan que para el supuesto de que el día del pago resulte un día inhábil, el pago se hará al primer día hábil siguiente.

*Será responsabilidad de la PARTE COMPRADORA cubrir cualquier comisión bancaria que su banco le cobre por realizar las transferencias y/o depósitos establecidos en este instrumento.

*Todos los pagos realizados por la PARTE COMPRADORA a favor de la PARTE VENDEDORA deberán ser siempre de cuentas de la cual ésta última es titular, ya que, en caso contrario, podrán no ser reconocidas, ni aplicadas a la compra del "INMUEBLE" objeto de este CONTRATO.

* En caso de pagos realizados en efectivo, los depósitos acumulados no deberán rebasar el importe máximo permitido por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

--- **CUARTA. VIGENCIA DEL CONTRATO.** Las partes acuerdan que el presente contrato permanecerá en vigor mientras ambas partes cumplan con todas las obligaciones derivadas del mismo. En caso de incumplimiento de cualquiera de las partes a sus obligaciones, se procederá conforme a lo establecido en la clausula novena del presente contrato.

--- **QUINTA. DESTINO DEL INMUEBLE.** La PARTE COMPRADORA acepta y está de acuerdo en que el INMUEBLE objeto de este CONTRATO será para destino de una casa habitación.

--- **SEXTA. CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.** La PARTE VENDEDORA se obliga a otorgar la escritura pública de compraventa del INMUEBLE objeto de este contrato a favor de la PARTE COMPRADORA a más tardar el día ___ del mes _____ del año ____, una vez que la PARTE COMPRADORA haya cumplido con todas sus obligaciones, incluyendo el pago total del precio del INMUEBLE.

Tomando en cuenta los siguientes supuestos:

A. Si la PARTE COMPRADORA es de nacionalidad mexicana, se otorgará la escritura pública de compraventa a su favor, previo comprobante de nacionalidad mexicana por nacimiento o naturalización, en conformidad con el artículo 30 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos.

B. Si la PARTE COMPRADORA es de nacionalidad extranjera, la PARTE VENDEDORA comparecerá como FIDEICOMITENTE a través de un fideicomiso irrevocable traslativo de dominio a favor de la PARTE COMPRADORA, quien deberá gestionar el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores y designar a una entidad fiduciaria de su elección. La PARTE COMPRADORA será responsable de realizar todos los trámites previos necesarios con la fiduciaria para el

otorgamiento de la escritura de fideicomiso.

En caso de que cualquiera de las PARTES no se presente en la fecha acordada para la firma, se aplicará un interés moratorio mensual del uno por ciento (1%) sobre el precio del INMUEBLE, calculado por cada mes de retraso a partir de la fecha acordada para la firma de la escritura.

La PARTE VENDEDORA se compromete a proporcionar todos los documentos necesarios y a su alcance para el proceso de escrituración, incluyendo cédulas y croquis catastrales vigentes, así como los últimos recibos de pago del impuesto predial. Por su parte, la PARTE COMPRADORA se obliga a entregar la información y documentación completa, legible y vigente que la Notaría de su elección y la PARTE VENDEDORA requieran para la formalización de la escritura pública de compraventa, ello sin perjuicio de que cualquiera de las partes pueda proponer al Notario, respetando la libertad de elección de la parte compradora para designar al mismo.

A partir del momento en que la PARTE COMPRADORA reciba la posesión jurídica del INMUEBLE objeto del presente contrato, ésta se obliga a asumir la totalidad de los gastos, costos, derechos, impuestos y servicios que se generen por la posesión del mismo, incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa, el impuesto predial y las cuotas generales de mantenimiento del Condominio al que pertenezca el INMUEBLE.

En caso de que el terreno objeto del contrato esté sujeto a algún Reglamento de adecuaciones o construcción aplicable al fraccionamiento, condominio o conjunto habitacional al que forme parte o a restricciones oficiales aplicable a la construcción en éste; dicha información debe consignarse en la escritura pública que contenga la operación de compraventa respectiva.

--- **SÉPTIMA. ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE.** La PARTE VENDEDORA se obliga a entregar a la PARTE COMPRADORA la propiedad y posesión material del terreno libre de todo gravamen y limitación de dominio (siempre que la PARTE COMPRADORA haya cumplido con la totalidad de sus obligaciones de pago), a más tardar el día _____ de mes _____ de año _____.

El retraso en la fecha de entrega del INMUEBLE dará lugar a la aplicación de la pena convencional dispuesta en la cláusula octava; salvo que la PARTE VENDEDORA acredite fehacientemente que dicho incumplimiento es consecuencia del caso fortuito o de fuerza mayor que afecte directamente a la PARTE VENDEDORA o al INMUEBLE, pudiéndose pactar para tal caso, sin responsabilidad alguna entre las PARTES, una nueva fecha de entrega.

Al momento de la entrega del INMUEBLE, la PARTE VENDEDORA, conjuntamente con la PARTE COMPRADORA, realizarán una revisión ocular a éste para verificar que cumpla con lo pactado por las PARTES en el "**ANEXO UNO**" del presente CONTRATO, concluyendo con la firma de la correspondiente Acta de Entrega.

Para el caso de que la PARTE COMPRADORA no se presente a la entrega del INMUEBLE en la fecha previamente acordada sin justificación válida, la PARTE VENDEDORA levantará un acta que dejará constancia de dicha inasistencia. En este caso, se tomará por hecho que el INMUEBLE ha sido entregado, y la PARTE COMPRADORA asumirá todas las obligaciones derivadas de la posesión a partir de esa fecha.

--- **OCTAVA. PENA CONVENCIONAL.** Las PARTES acuerdan que, para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente CONTRATO, se establecerá una pena convencional de la cantidad equivalente al 8% (ocho por ciento) del precio total de compraventa establecida en la cláusula segunda, salvo indicación específica pactada en el presente CONTRATO. No podrá hacerse efectiva la pena cuando el obligado a ella no haya

podido cumplir el CONTRATO por hecho de su contraparte, ya sea por caso fortuito o fuerza insuperable.

--- **NOVENA. RESCISIÓN.** Para el caso de que alguna de las PARTES no cumpliere las obligaciones a su cargo, sin necesidad de resolución judicial, el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la rescisión del presente CONTRATO y el pago de la pena convencional dispuesta en la cláusula octava.

Si el incumplimiento fuera a cargo de la PARTE VENDEDORA, además de la pena señalada en la cláusula octava, debe restituir a la PARTE COMPRADORA todas las cantidades pagadas por ésta, de manera enunciativa más no limitativa, el precio de la compraventa. Si el incumplimiento fuera a cargo de la PARTE COMPRADORA, la PARTE VENDEDORA podrá retenerle la cantidad equivalente al monto de la pena convencional, misma que se estipula en la cláusula octava, además podrá retener todos los gastos administrativos que se hayan generado, como la comisión que se haya pagado al agente de ventas, escrituraciones, accesorios, entre otros.

La PARTE VENDEDORA deberá restituir a la PARTE COMPRADORA los saldos excedentes a su favor por el mismo medio en el que efectuó el pago. En caso de anticipo, la PARTE VENDEDORA lo reembolsará a la PARTE COMPRADORA en el mismo número y monto de exhibiciones mediante las cuales ésta efectuó dicho pago, salvo pacto en contrario.

En caso de que no se restituyeren las cantidades dentro del plazo establecido, se deberá pagar a la contraparte el interés moratorio del 1% mensual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso; Dicho interés moratorio se calculará sobre el mes efectivamente transcurrido en mora.

--- **DÉCIMA. IMPUESTOS, DERECHOS, GASTOS Y HONORARIOS.** Todos los impuestos, gastos, derechos y honorarios que se generen por la celebración de este CONTRATO, así como por la celebración de la escritura pública de compraventa serán a cuenta única y exclusiva de la PARTE COMPRADORA, con excepción del pago del Impuesto Sobre la Renta (ISR) que se cause, ya que su pago será a cargo de la PARTE VENDEDORA.

--- **DÉCIMA PRIMERA. CANCELACIÓN DEL CONTRATO.** LA PARTE COMPRADORA cuenta con un plazo de 5 días hábiles contados a partir de la firma del contrato para revocar su consentimiento sobre la operación sin responsabilidad alguna de su parte, mediante aviso por escrito al domicilio de la PARTE VENDEDORA o bien al correo electrónico andrea@desarrollosecopsa.com. Para el caso de que la revocación se realice por correo certificado o registrado o servicio de mensajería, se tomará como fecha de revocación, la de recepción para su envío.

Ante la cancelación de la compraventa, LA PARTE VENDEDORA se obliga a reintegrar todas las cantidades a LA PARTE COMPRADORA por el mismo medio en el que está haya efectuado el pago, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la revocación.

En caso de anticipo, LA PARTE VENDEDORÁ lo devolverá a LA PARTE COMPRADORA en el mismo número y monto de las exhibiciones mediante las cuales está efectuó dicho pago, salvo pacto en contrario.

En caso de que no se restituyeren las cantidades a LA PARTE COMPRADORA dentro del plazo establecido, LA PARTE VENDEDORA debe pagarle a su contraparte el interés moratorio del 1 % (uno por ciento) sobre el monto de la cantidad no devuelta. El cómputo de los intereses se calculará sobre los días efectivamente transcurridos en mora.

--- **DÉCIMA SEGUNDA. COMPETENCIA DE LA PROFECO.** La Procuraduría Federal del

Consumidor 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 en Mérida, Yucatán, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

--- **DÉCIMA TERCERA. RESPONSABILIDAD CIVIL.** Las acciones civiles derivadas de responsabilidad civil, vicios ocultos y en su caso evicción, se resolverán y determinarán con base en las disposiciones legales vigentes del Código Civil del Estado de Yucatán, el cual, dispone en su artículo 970 que prescriben en 2 años las acciones derivadas de responsabilidad civil; dispone en su artículo 1,310 que prescribe en 1 año las derivadas en caso de evicción; y conforme a su artículo 1,443 prescribe en 6 meses, las derivadas de vicios ocultos; quedando expresamente establecido que LA PARTE COMPRADORA tendrá derecho a ejercitar tales acciones dentro de dichos plazos de prescripción.

--- **DÉCIMA CUARTA. SUCESIÓN.** En caso de fallecimiento de LA PARTE COMPRADORA antes de la firma de la escritura pública de compraventa, se presume que su(s) sucesor(es) legítimo(s) la sucede(n) en todos los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, salvo que manifieste(n) a la PARTE VENDEDORA su deseo de no continuar con la compraventa debiendo la PARTE VENDEDORA restituirle(s) las cantidades que le hubiere pagado a la PARTE COMPRADORA con motivo del presente contrato de conformidad con el código civil federal vigente.

--- **DÉCIMA QUINTA. CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR.** Se entenderá por casos fortuitos, lo siguiente: acontecimientos que no pueden imputarse a la parte obligada, aunque el desarrollo de los mismos impida que se cumpla la obligación o la ley. Este hecho se considera que no ha podido ser previsto y que, de haberlo sido, podría haberse evitado.

Se entenderá por causas de fuerza mayor, lo siguiente: toda situación o acontecimiento imprevisible y excepcional, o independiente de la voluntad de las partes contratantes, que impida a cualquiera de las partes llevar a cabo alguna de sus obligaciones contractuales, que no es imputable a una falta o negligencia de una de ellas y que no pudiera haberse evitado aplicando la mayor diligencia posible.

En caso de que alguna de las PARTES se encuentre imposibilitada para cumplir con el CONTRATO, deberá de hacerlo del conocimiento de la otra parte afectada y por escrito.

--- **DÉCIMA SEXTA. RECIBO DE PAGOS.** Las PARTES acuerdan que, cada que la PARTE COMPRADORA realice un pago en concepto del precio del INMUEBLE, la PARTE COMPRADORA enviará a la PARTE VENDEDORA el comprobante de pago respectivo mediante el correo electrónico andrea@desarrollosecopsa.com. La PARTE VENDEDORA se compromete a entregar un recibo o factura que cumpla con los requisitos establecidos por la legislación fiscal, por cada pago realizado, siempre y cuando dicho pago se refleje efectivamente en su cuenta bancaria. Estos documentos deberán incluir los conceptos específicos y se abonarán al precio del INMUEBLE.

Asimismo, una vez realizado el o los pagos respectivos, la PARTE COMPRADORA deberá dar aviso a la PARTE VENDEDORA al correo electrónico andrea@desarrollosecopsa.com; anexando el comprobante de pago señalando el número del INMUEBLE, desarrollo y la mensualidad a la que corresponde el pago.

--- **DÉCIMA SÉPTIMA. RELACIÓN DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.** Los derechos y obligaciones de las partes contractuales son los siguientes (listado enunciativo más no limitativo):

La PARTE COMPRADORA

“DERECHOS”

- Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada del INMUEBLE.
- Recibir la información y documentación del INMUEBLE.
- Cancelar la operación sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días hábiles posteriores a la firma del contrato.
- Recibir la propiedad del INMUEBLE en los términos acordados.
- Exigir la pena convencional establecida en el presente CONTRATO en caso de que LA PARTE VENDEDORA proceda con dolo o mala fe en la contratación.
- Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que la vendedora proceda con dolo o mala fe en la contratación.
- Ejercer acción civil ante la evicción o vicios civiles.

“OBLIGACIONES”

- Pagar por el INMUEBLE objeto del contrato un precio cierto y en dinero.
- Pagar el precio del INMUEBLE en el tiempo, lugar y forma acordados.
- Pagar el precio del inmueble con recursos de procedencia lícita.
- Pagar el precio del INMUEBLE con sus recursos propios, destinados de sus propias cuentas bancarias donde es titular.
- Informar en tiempo y en forma a la PARTE VENDEDORA cada vez que realice un pago al precio del INMUEBLE.
- Asistir en tiempo y en forma a la firma de la escritura de compraventa.
- Asistir en tiempo y en forma a la entrega del INMUEBLE.
- Compartir su información cuando sea requerida con el fin de celebrar la escritura pública de compraventa.
- Cumplir con los reglamentos y estatutos del régimen de propiedad en condominio y con el pago puntual de las cuotas de administración y referente al pago de fondo de reserva a partir del momento en que reciba la posesión jurídica del INMUEBLE.
- Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados a la vendedora si procede con dolo o mala fe en la contratación.

- Tener una comunicación oportuna y honesta con la PARTE VENDEDORA.

LA PARTE VENDEDORA

“DERECHOS”

- Recibir por la entrega del INMUEBLE objeto del contrato un precio cierto y en dinero.
- Recibir los pagos en el tiempo, lugar y forma acordados.
- Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que la compradora proceda con dolo o mala fe en la contratación.

“OBLIGACIONES”

- Brindar información y publicidad veraz, clara y actualizada del INMUEBLE.
- No condicionar la compraventa a la contratación de servicios adicionales.
- Poner a disposición de la PARTE COMPRADORA la información y documentación del INMUEBLE.
- Respetar el derecho de la PARTE COMPRADORA a cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días hábiles contados a partir de la firma del CONTRATO.
- Transferir el INMUEBLE a la PARTE COMPRADORA.
- Entregar a la PARTE COMPRADORA el INMUEBLE en los términos y plazos acordados.
- Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados a la compradora si procede con dolo o mala fe en la contratación.
- Responder ante evicción o vicios ocultos.

--- **DÉCIMA OCTAVA. SERVICIOS ADICIONALES.** - En caso de que la PARTE VENDEDORA ofrezca servicios adicionales, en los listados de los servicios adicionales, especiales o conexos, que puede solicitar la PARTE COMPRADORA de forma opcional por conducto y medio de la compraventa son detallados en cuanto a su descripción y costo en el **ANEXO CUATRO**. La PARTE VENDEDORA sólo puede prestar servicios adicionales, especiales o conexos, si cuenta con el consentimiento escrito de la PARTE COMPRADORA sobre los mismos. Las erogaciones distintas al precio de venta deben ser aceptadas por escrito por la PARTE COMPRADORA, por lo que, la PARTE VENDEDORA sólo podrá hacer efectivo su pago, de manera posterior a haber recabado dicho consentimiento. La PARTE COMPRADORA en cualquier momento podrá solicitar dar por terminada la prestación de servicios adicionales, especiales o conexos a la compraventa, mediante aviso por escrito a la PARTE VENDEDORA, sin que ello implique la conclusión de la contratación principal.

--- **DÉCIMA NOVENA. NOTIFICACIONES.** Las PARTES hacen constar que serán sus correos electrónicos los medios para oír y recibir toda clase de avisos y notificaciones:

LA PARTE VENDEDORA	LA PARTE COMPRADORA
Domicilio: Calle 52 número 362, Benito Juárez Norte, C.P. 97119, Mérida, Yucatán, México. Correo electrónico: contacto@desarrollosecopsa.com Teléfono: 9999 44 1454	Domicilio: Correo electrónico: Teléfono:

--- **VIGÉSIMA. CANALES DE ATENCIÓN.** La PARTE VENDEDORA cuenta con el siguiente canal de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas de la PARTE COMPRADORA: teléfono 9999 44 1454, correo electrónico: contacto@desarrollosecopsa.com. Dicho canal está habilitado los días lunes a viernes en un horario de atención 9:00 am a 6:00 pm, con un plazo de respuesta de 72 horas.

--- **VIGÉSIMA PRIMERA. MEDIOS ALTERNOS Y JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Para todo lo relativo a la interpretación de este CONTRATO y en especial a su cumplimiento, las PARTES se someten en primer lugar, a las instancias de la Procuraduría Federal del Consumidor en la vía administrativa con el fin de llegar a un acuerdo y solamente habiendo agotado lo anterior y en caso de no haber llegado a un acuerdo mediante esa vía, se someterán expresamente a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales competentes de la ciudad de Mérida, Yucatán, por lo que renuncian desde ahora al fuero de sus domicilios presentes o futuros.

--- **VIGÉSIMA SEGUNDA. AVISO DE PRIVACIDAD.** LA PARTE VENDEDORA pone a disposición de LA PARTE COMPRADORA el aviso de privacidad, mismo que se anexa al contrato como “**ANEXO CINCO**”, por lo que se obliga a otorgar tratamiento confidencial a la totalidad de los datos personales que obtenga por virtud del contrato de la PARTE COMPRADORA, para lo cual deberá tomar las medidas necesarias de seguridad para garantizar el manejo legítimo, controlado e informado de cualquier dato personal por sí, sus empleados o asociados.

--- **VIGÉSIMA TERCERA. GASTOS OPERATIVOS.** En virtud del CONTRATO, la PARTE COMPRADORA debe pagar los siguientes gastos operativos, distintos del precio de la venta, los cuales son:

--- **VIGÉSIMA CUARTA. AUTORIZACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE INFORMACIÓN CON FINES MERCADOTÉCNICOS O PUBLICITARIO.**

La PARTE COMPRADORA sí () no () acepta que la PARTE VENDEDORA ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada por él con motivo del presente CONTRATO y sí () no () acepta que la PARTE VENDEDORA le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

Firma de la PARTE COMPRADORA.
Página 13 de 21

Todo consumidor que no desee recibir publicidad por parte de los proveedores en términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, puede inscribir de manera gratuita su número telefónico en el Registro Público de Consumidores (también denominado Registro Público para Evitar Publicidad) de la PROFECO, a través del portal web <https://repep.profeco.gob.mx/> o al 5596280000 (desde la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey) u 8009628000 (desde el resto de la República Mexicana).

Queda prohibido a los proveedores que utilicen información sobre consumidores con fines mercadotécnicos o publicitarios y a sus clientes, utilizar la información relativa a los consumidores con fines diferentes a los mercadotécnicos o publicitario, así como enviar publicidad a los consumidores que expresamente les hubieren manifestado su voluntad de no recibirla o que estén inscritos en el Registro Público de Consumidores (también denominado Registro Público para Evitar Publicidad). Los proveedores que sean objeto de publicidad son corresponsables del manejo de la información de los consumidores cuando dicha publicidad la envíen a través de terceros.

--- **VIGÉSIMA QUINTA. - DEL BENEFICIARIO CONTROLADOR.** La PARTE COMPRADORA declara que será el único beneficiario de la operación comercial que derive de la escritura pública de compraventa que las PARTES se obligan a celebrar, siempre y cuando haya cumplido con todas sus obligaciones de pago. En caso de que la PARTE VENDEDORA detecte la existencia de un beneficiario controlador durante esta operación, podrá solicitar a la PARTE COMPRADORA los datos de identificación de dicho beneficiario, quien se compromete a proporcionarlos.

Las PARTES acuerdan que si la PARTE COMPRADORA no cumple con lo anterior, esto será motivo para la rescisión del contrato sin necesidad de intervención judicial. En tal situación, la PARTE COMPRADORA indemnizará a la PARTE VENDEDORA, así como a sus socios, funcionarios, empleados, agentes y representantes, por cualquier reclamación, daño, pérdida o gasto que se derive del incumplimiento, incluyendo honorarios de asesoría legal y/o fiscal, así como cualquier monto determinado por autoridad competente relacionado con la defensa ante dicho incumplimiento.

--- **VIGÉSIMA SEXTA. REGISTRO DEL PRESENTE CONTRATO A LA PROFECO.** Que el presente contrato de adhesión se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la Procuraduría Federal del Consumidor bajo el número **2150-2025** de fecha **07 de mayo de 2025**. Cualquier variación del presente contrato en perjuicio del consumidor, frente al contrato de adhesión registrado, 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 el día _____ del mes de _____ del año _____, por lo que, la PARTE VENDEDORA está obligada a entregar un tanto del contrato y sus anexos originales y firmados a la PARTE COMPRADORA.

“La PARTE VENDEDORA”

“La PARTE COMPRADORA”

“ECOPSA PENÍNSULA”, S.A. DE C.V.
A través de su representante legal

Por su propio y personal derecho/ A través
de su representante legal

ANEXO UNO

ESPECIFICACIONES DEL BIEN INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN.

(El presente anexo debe contener la información relativa a las especificaciones del INMUEBLE en relación a su identificación, características, extensión, estado físico general, en su caso áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje de indiviso y el detalle de equipamiento urbano existente en la localidad dónde se encuentra el Inmueble, así como los sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él).

ANEXO DOS

CUENTA BANCARIA DE LA PARTE VENDEDORA, DATOS DE FACTURACIÓN DE LA PARTE COMPRADORA Y TABLA DE AMORTIZACIONES.

De conformidad con lo establecido en la cláusula segunda del CONTRATO, la PARTE COMPRADORA se obliga a realizar los depósitos bancarios o las transferencias electrónicas bancarias a la siguiente cuenta, propiedad de la PARTE VENDEDORA.

Razón Social:	
Registro Federal de Contribuyentes:	
Institución Financiera:	
Número de Cuenta:	
Clabe:	
Clave SWIFT:	
Sucursal:	

De conformidad con lo establecido en la cláusula segunda del CONTRATO, los datos para facturar de LA PARTE COMPRADORA son los siguientes:

Titular:	
Registro Federal de Contribuyentes:	
Régimen fiscal:	
Domicilio fiscal:	
Uso de CFDI:	
Correo electrónico:	

Y por otro lado, de conformidad con lo establecido en la cláusula segunda del CONTRATO, la PARTE COMPRADORA se obliga a pagar el precio correspondiente al valor total del INMUEBLE de acuerdo a lo siguiente:

Valor total del Inmueble:	
---------------------------	--

Tipo de pago	Fecha pago	Capital	Interés	Total a pagar	Saldo Capital
		Página 16 de 21			

ANEXO TRES

CARTA DE DERECHOS DE LA PARTE COMPRADORA

- Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada de los bienes inmuebles que le fueron ofertados por la parte vendedora; de forma tal, que esté en posibilidad de tomar la mejor decisión de compra.
- Conocer la información sobre las características del inmueble, entre éstas: la extensión del terreno, áreas de uso común y estado general físico.
- Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.
- No realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, con excepción de los anticipos o gastos operativos.
- Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Consumidor, en el cual consten los términos y condiciones de la compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, la parte vendedora tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado a la compradora.
- Adquirir un inmueble que cuente con las características de seguridad y calidad que estén contenidas en la normatividad aplicable y plasmadas en la información y publicidad que haya recibido.
- Recibir el bien inmueble en el plazo y condiciones acordados con la parte vendedora en el contrato de adhesión respectivo.
- Contar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias al proveedor y conocer el domicilio señalado por el proveedor para oír y recibir notificaciones.
- Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer y en su caso de consentir el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione, que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.
- Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.
- Los derechos previstos en esta carta, no excluyen otros derivados de tratados o convenciones internacionales de los que los Estados Unidos Mexicanos sea signatario; de la legislación interna ordinaria; o de reglamentos expedidos por las autoridades administrativas competentes.

ANEXO CUATRO

LISTADO DE SERVICIOS ADICIONALES, ESPECIALES O CONEXOS, QUE PUDIERA SOLICITAR EL CONSUMIDOR DE FORMA OPCIONAL AL “INMUEBLE”.

DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	COSTO	FECHA DE ENTREGA

ANEXO CINCO

AVISO DE PRIVACIDAD DE LA VENDEDORA.

ANEXO SEIS

LICENCIA DE USO DE SUELO DEL INMUEBLE.



Cadena Original

|| S27X+PkZ4KWpt0c/k8LBZrwoBPYKH7h7LFN6F73DmXs= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTORA DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1746815481042 | 21 PÁGINAS | 2025-05-09T12:31:21.042 ||

Sello digital

UzI3WCtQa1o0S1dwdDBjL2s4TEJacndvQIBZ50g3aDdMRk42RjczRG1Ycz18MTc0NjgxNTQ4MTA0Mg==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace:

<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=S27X%2bPkZ4KWpt0c/k8LBZrwoBPYKH7h7LFN6F73DmXs=>