



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

Oficio N° 10920238

Expediente: PFC.B.E.7/008571-2024

Asunto: Aprobación de registro
Ciudad de México a 15 de mayo de 2025

CONSTRUCTORA HYG DEL BAJIO, S.A.P.I. DE C.V.

RFC: CHB140731FI6

SILVESTRE GUERRERO, N° 46, Col. 5 DE DICIEMBRE, C.P. 58280, MORELIA, MICHOACAN, MX

Visto el modelo de **contrato de adhesión no tipo de "COMPRAVENTA EN PREVENTA DE VIVIENDA"** presentado por **CONSTRUCTORA HYG DEL BAJIO, S.A.P.I. 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, queda inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de esta Procuraduría, el **15 de mayo de 2025**, bajo el número **2266-2025**, documento que se adjunta para los efectos legales procedentes. Así mismo, se informa la conclusión del trámite de registro y su envío al archivo.

Por la naturaleza jurídica de Sociedad Anónima Promotora de Inversión, con la que se ostentó el promovente al momento de solicitar el registro, se hace del conocimiento al proveedor que el presente registro quedara vigente desde el momento de su emisión hasta que por su disposición de la ley o a voluntad de parte el registro pierda su vigencia; sin embargo, si durante la vigencia de este registro el proveedor inscribe valores en el Registro Nacional de Valores, el registro perderá automáticamente su vigencia ya que se actualizaría lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Federal de Protección al Consumidor. Sera obligación del proveedor hacer del conocimiento a esta autoridad cualquier cambio al respecto, para que esta actué conforme en derecho proceda.

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 dieran 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 López Vega, Directora de Sectores** adscrita 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. La versión electrónica del presente documento, su integridad y autoría se podrá comprobar y verificar por medio del código QR.

JDRI

CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA EN PREVENTA DE VIVIENDA DESTINADO A CASA HABITACIÓN QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, CONSTRUCTORA HYG DEL BAJIO S.A.P.I. DE C.V., REPRESENTADA POR CONDUCTO DEL SR. CARLOS EDUARDO GARZA HERERRA, EN LO SUCESIVO "EL VENDEDOR" Y POR OTRA PARTE Y POR SU PROPIO DERECHO (*insertar nombre completo del comprador*) EN LO SUCESIVO "EL COMPRADOR", Y A QUIENES EN SU CONJUNTO SE LES REFERIRÁ COMO "LAS PARTES", QUIENES LO SUJETAN A LOS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- Declara "**EL VENDEDOR**" por conducto de su apoderado legal, lo siguiente:

- a) Que su representada es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas, como se acredita con la escritura pública 4047, volumen 113, de fecha 31 de julio del año 2014, otorgada ante la fe del Licenciado José Miguel Medina González, Notario Público 150, con ejercicio y residencia en la ciudad de Morelia, Michoacán, inscrita en el Registro Público de Propiedad y Comercio de la misma entidad, bajo el folio mercantil 22147*1.
- b) Que no registra valores en el registro nacional de valores.
- c) Que su Registro Federal de Contribuyente es CHB140731F16.
- d) Que en su carácter de apoderado legal, cuenta con facultades para firmar el presente contrato, como se acredita con la escritura pública número 3980, volumen 158, de fecha 17 de junio del año 2022, otorgada ante la fe del Licenciado Alberto Alemán López, Notario Público 183, con ejercicio y residencia en la ciudad de Morelia, Michoacán, inscrita en el Registro Público de Propiedad y Comercio de la misma entidad, bajo el folio mercantil 22147.
- e) Que su objeto social es compatible con el presente contrato, ya que dentro de sus actividades se encuentra la venta de inmuebles, desarrollo de complejos inmobiliarios destinados a casa habitación, la comercialización de toda clase de inmuebles y la celebración de toda clase de actos jurídicos y contratos conducentes para el desarrollo de sus fines sociales.
- f) Con fecha 03 de noviembre del año 2022 , "**EL VENDEDOR**" en calidad de fideicomitente b y fideicomisario b, celebró con Banco Inmobiliario Mexicano Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (en lo sucesivo "**EL FIDUCIARIO**") un contrato de fideicomiso de administración inmobiliaria e inversión con derecho a reversión, identificado administrativamente con el número 85102838, bajo escritura pública 23,022, volumen 821, otorgada ante la fe del Licenciado en derecho Héctor Gustavo Pantoja Ayala, titular de la Notaría Pública número 158, con ejercicio en el Municipio de Tarímbaro, Michoacán, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el registro 8, tomo 17559, con fecha 22 de marzo del año 2023.
- g) Que el fin del fideicomiso referido, es la urbanización, edificación y comercialización de un proyecto Inmobiliario denominado como "**Miralta II**" (en lo sucesivo el "**PROYECTO INMOBILIARIO**"), el cual se describe más adelante.
- h) Que "**EL VENDEDOR**" cuenta con facultades para comercializar el "**PROYECTO INMOBILIARIO**", firmar contratos de promesa o cualesquier otro convenio o contrato

con los adquirentes así como recibir de estos, cualquier cantidad monetaria o cobro, girar instrucciones al fiduciario para realizar extinciones parciales de fideicomiso, que es el traslado de dominio de cada una las unidades privativas del fideicomiso a terceros adquirentes como se establece en la “cláusula primera.-definiciones, puntos B, F, cláusula segunda.-Constitución del fideicomiso, inciso 3) Derechos de cobro, cláusula sexta.-Fines del fideicomiso, punto 6. del fideicomiso referido.

- i) Que conforme al fideicomiso referido anteriormente, esta autorizado para comercializar los 52 lotes de terreno ubicados en Avenida Puerto Real, del Conjunto Habitacional, tipo interés social, de la localidad de Santa María de Guido, con código postal 58090, en la ciudad de Morelia, Michoacán, con la superficie, claves catastrales y medidas y colindancias que se especifican en la escritura pública número volumen 23,022, volumen 821, otorgada ante la fe del Licenciado en derecho Héctor Gustavo Pantoja Ayala, titular de la Notaría Pública número 158, con ejercicio en el Municipio de Tarímbaro, Michoacán, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el registro 8, tomo 17559, con fecha 22 de marzo del año 2023.
- j) Que los lotes de terreno se encuentran al corriente en el pago del impuesto predial y servicios públicos.
- k) Que al interior de los lotes de terreno se construirá el “**PROYECTO INMOBILIARIO**”, consiste en un total de 52 unidades privativas de dos niveles, 3 prototipos (*arrecife, bahía, costa*) de diversos metros cuadrados, con cajones de estacionamiento y las siguientes amenidades: área verdes, amplias vialidades, trota pista, ciclovía, juegos infantiles, gimnasio al aire libre, acceso controlado por caseta de vigilancia, y el cual estará sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio.
- l) Que cuenta con licencia de construcción número _____ expedida por la Secretaría de Orden Urbanismo y Obras Publicas del Municipio de Morelia, Michoacán, con un uso de suelo habitacional.
- m) Que el “**PROYECTO INMOBILIARIO**” cuenta con la infraestructura y factibilidades para el futuro y adecuado funcionamiento de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable, drenaje, alcantarillado, espacio para cajones de estacionamiento interiores, conexión de red vial urbana y demás obras de equipamiento urbano, como se establece en el proyecto ejecutivo de construcción, maqueta, y/o renders, cuyos documentos puedes ser consultados por “**EL COMPRADOR**” en el domicilio ubicado en calle Silvestre Guerrero, número 46, colonia 5 de diciembre, con código postal 61830, en la ciudad de Morelia, Michoacán.
- n) Que al interior del “**PROYECTO INMOBILIARIO**” se construirá la unidad privativa número _____ con superficie de _____m2, (en lo sucesivo “**UNIDAD PRIVATIVA**”) con la distribución, medidas y colindancias descritas en el “**ANEXO A**”, la cual estará sujeta a régimen en propiedad en condominio, área de uso común, porcentaje de indiviso que señale la escritura del régimen en propiedad en condominio.
- o) Que las medidas, especificaciones técnicas, de seguridad, clase de materiales utilizados para la construcción, acabados, instalaciones, servicios y características estructurales de la “**UNIDAD PRIVATIVA**” se describen en el “**ANEXO A**” adjunto al presente contrato y el cual es firmado de conformidad por “**LAS PARTES**”.
- p) Que la “**UNIDAD PRIVATIVA**” contará con lo siguientes accesorios

- q) Que puso a disposición de **“EL COMPRADOR”** toda la información y documentación de la **“UNIDAD PRIVATIVA”**, la cual se mencionan en el documento que debidamente firmado por las partes se adjunta como **“ANEXO B”**.
- r) Que las autorizaciones, licencias y permisos respectivos, así como lo relativo al fraccionamiento, subdivisión, fusión, re lotificación, condominio, especificaciones técnicas, seguridad, clase de materiales utilizados en la construcción del **“PROYECTO INMOBILIARIO”** y la **“UNIDAD PRIVATIVA”**, servicios incluyendo los básicos anteriormente referidos que pueden ser consultados por **“EL COMPRADOR”** en el domicilio ubicado en calle Silvestre Guerrero, número 46, colonia 5 de diciembre, con código postal 61830, en la ciudad de Morelia, Michoacán.
- s) Que cuenta con los planos arquitectónicos y fotos del área según la maqueta del **“PROYECTO INMOBILIARIO”** los cuales pueden ser consultados por **“EL COMPRADOR”** en el domicilio ubicado en calle Silvestre Guerrero, número 46, colonia 5 de diciembre, con código postal 61830, en la ciudad de Morelia, Michoacán.
- t) Que la **“UNIDAD PRIVATIVA”** estará sujeta a régimen de propiedad condominio, en términos de la escritura pública número _____, otorgada en fecha _____, ante la fe del Notario Publico número _____, de la localidad _____, el Licenciado _____ y debidamente inscrita el _____, en el Registro Público de la Propiedad de _____, bajo el folio real _____, instrumento en el cual están referidas las correspondientes áreas de uso común y porcentaje de indiviso y que puede ser consultado en calle Silvestre Guerrero, número 46, colonia 5 de diciembre, con código postal 61830, en la ciudad de Morelia, Michoacán.
- u) Que cuenta con el programa interno de protección civil aplicable a la **“UNIDAD PRIVATIIVA”** el cual pueden ser consultado por **“EL COMPRADOR”** en el domicilio ubicado en calle Silvestre Guerrero, número 46, colonia 5 de diciembre, con código postal 61830, en la ciudad de Morelia, Michoacán.
- v) Que no aplicara métodos o prácticas comerciales coercitivas o desleales, ni clausulas o condiciones abusivas en este contrato.
- w) Que no prestara servicios adicionales que no solicite **“EL COMPRADOR”** conforme a lo pactado en este contrato.
- x) Que no hará cargos sin previo consentimiento de **“EL COMPRADOR”**, o que no deriven de este contrato. Al momento, no existen servicios adicionales que ofrecer a **“EL COMPRADOR”**.
- y) Que dio a conocer y puso a disposición de **“EL COMPRADOR”** el cuestionario de información y documentos, así como la carta de derechos del consumidor que se adjuntan a este contrato como **“ANEXO E y J”**.
- z) Que al momento de celebrar la escritura pública de propiedad que formalice el presente contrato, la **“UNIDAD PRIVATIVA”** será entregada a **“EL COMPRADOR”** libre de gravámenes o limitaciones de dominio.

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

- a) Que es una persona física, de nacionalidad _____, mayor de edad, dedicado a la actividad lícita de _____, de estado civil _____, con capacidad legal y económica para obligarse a cumplir el presente contrato, verificándose con credencial expedida por el

Instituto Nacional Electoral número _____, con Registro Federal de Contribuyente _____.

- b) Previo a la firma del presente contrato, fue debidamente informado y asesorado por **“EL VENDEDOR”**, sobre toda la información del **“PROYECTO INMOBILIARIO”**, planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones que se mencionan en el **“ANEXO B”**.
- c) Que contando con la información suficiente a que se refiere el artículo 73 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor, ha convenido con **“EL VENDEDOR”** en comprarle la **“UNIDAD PRIVATIVA”** referida en el **“ANEXO A”** que se adjunta al presente contrato, pues comprende con claridad cuales son sus derechos y obligaciones.
- d) Que **“EL VENDEDOR”** le mostró y explicó qué es y en qué consiste el programa interno de protección civil del **“PROYECTO INMOBILIARIO”**.
- e) Que **“EL VENDEDOR”** le informó de la existencia y finalidad del Registro Público de Consumidores, el cual puede ser consultado en página web: <https://repep.profeco.gob.mx/>, en el cual puede registrarse para dejar de recibir publicidad.
- f) Que **“EL VENDEDOR”** le informó los plazos de prescripción de las acciones civiles derivadas de responsabilidad civil, vicios ocultos de la **“UNIDAD PRIVATIVA”**, los casos de evicción conforme al Código Civil vigente para el Estado de Michoacán de Ocampo.
- g) Que esta de acuerdo en proporcionar los datos, información, documentos, así como firmar los formatos establecidos por parte de **“EL VENDEDOR”**, a fin de identificarlo como lo establece la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, su reglamento y las reglas de carácter general emitidas por el Servicio de Administración Tributaria (SAT).
- h) Que **“EL VENDEDOR”** le explicó qué es y en qué consiste cada uno de los puntos de la carta de derechos del consumidor que se adjunta a este contrato como **“ANEXO J”**.

III.- Declaran **“LAS PARTES”** que es su deseo y voluntad formalizar el presente contrato, al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: En virtud del presente contrato, **“LAS PARTES”** acuerdan la compraventa de la **“UNIDAD PRIVATIVA”** en proceso de construcción que estará ubicada al interior del **“PROYECTO INMOBILIARIO”**, compraventa sujeta a la condición suspensiva consistente en que **“EL VENDEDOR”** se obliga a construir dicho inmueble para el ____ de ____ del año ____.

La **“UNIDAD PRIVATIVA”** objeto del contrato, tendrá las especificaciones, características, extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones y acabados, accesorios, lugares de estacionamiento, servicios incluyendo los básicos, áreas de uso común con otros inmuebles y porcentajes de indiviso que la unidad privativa tendrá, así como el detalle del equipamiento urbano existente en la localidad donde se encuentra el inmueble y los sistemas y medios existentes para llegar a él, referidos en el **“ANEXO A”** adjunto al presente contrato, cuyo traslado de dominio se realizará conforme a lo establecido en la cláusula sexta.

Ya que esta es una compraventa con la modalidad de preventa con enganche, por virtud de la cual **“EL VENDEDOR”** se obliga a construir la **“UNIDAD PRIVATIVA”** y posteriormente transferir su

propiedad a “EL COMPRADOR”, “EL VENDEDOR” ofrece los siguientes beneficios adicionales:

SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de la “UNIDAD PRIVATIVA” será la cantidad de \$ _____ (_____ 00/100 Moneda Nacional) el cual “EL COMPRADOR” pagará con un enganche y a plazos, en la forma establecida en el documento que se acompaña como “ANEXO C”.

Los pagos a que se refiere la presente cláusula deberán realizarse conforme al anexo, mediante pagos en efectivo, cheque o por medio de transferencia interbancaria a la cuenta siguiente:

Número de cuenta:

CLABE:

Institución Financiera:

Titular:

Referencia:

El precio consignado en esta cláusula, no podrá ser aumentado o modificado por “LAS PARTES” y deberá estar totalmente cubierto por “EL COMPRADOR” antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública.

En caso de que “EL COMPRADOR” no cubra el pago de las parcialidades en las fechas convenidas en el “ANEXO C”, pagará un interés moratorio a razón del ____% mensual sobre el monto de la parcialidad no pagada y hasta la fecha de pago de la misma.

En caso de que “EL COMPRADOR” dejara de pagar dos o más parcialidades, “EL VENDEDOR” le notificará por escrito al correo electrónico que señalo, otorgándole un lapso de 5 días hábiles para regularizar el pago, de lo contrario, se dará por rescindido el presente contrato, por incumplimiento de pago, procediéndose de acuerdo con lo establecido en la cláusula décima tercera y décima cuarta.

TERCERA.- PAGOS ANTICIPADOS: “EL COMPRADOR” podrá pagar anticipadamente el precio total de la operación de compraventa, sin embargo, si dicha liquidación se efectúa antes de que se termine la construcción del “PROYECTO INMOBILIARIO”, no podrán exigir la entrega física, ni legal de la “UNIDAD PRIVATIVA” si no, hasta la fecha establecida en el cláusula sexta.

CUARTA.- INFORMACIÓN PARA GESTIÓN DE CRÉDITO: “EL VENDEDOR” se obliga a entregar a “EL COMPRADOR” toda la información relacionada con el lote de terreno, la “UNIDAD PRIVATIVA” y el “PROYECTO INMOBILIARIO” que se requiera, a efecto de que la institución bancaria autorizada le otorgue a “EL COMPRADOR” el crédito solicitado.

Dicha entrega se hará siempre y cuando “EL COMPRADOR” entregue a “EL VENDEDOR” el comprobante de la pre-autorización del crédito solicitado expedida por la institución bancaria autorizada para tal efecto en la que el primero esté realizando el trámite.

QUINTA.- GASTOS OPERATIVOS: En virtud del presente contrato, “EL COMPRADOR” debe pagar los siguientes gastos operativos, distintos al precio de la venta: _____.

SEXTA.- PROYECTO INMOBILIARIO: El proyecto seguirá las siguientes condiciones:

1. **PLAZO DE INICIO:** El proyecto inicio su obra el ____ de ____ del año ____ y la escrituración de la “UNIDAD PRIVATIVA” se llevará cabo en fecha establecida en la cláusula sexta del presente contrato.

- 2. USO Y REGIMEN CONDOMINAL:** El proyecto será destinado a **uso habitacional**, constituido bajo régimen condominal conforme a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado Michoacán de Ocampo y que invariablemente el primer año será administrado por **“EL VENDEDOR”** y/o por quien sea designado por este último, por consecuencia la **“UNIDAD PRIVATIVA”** estará sujeta al mismo.

“EL COMPRADOR” cuando celebre la escritura pública y reciba la posesión física de la **“UNIDAD PRIVATIVA”** y/o lo que suceda primero, adquirirá la calidad de condómino y, por lo tanto, deberá realizar el pago de cuotas de mantenimiento, predial, aportación del fondo de reserva, quedando obligado a cumplir con el reglamento interior de condómino que se establezca en la escritura pública correspondiente. Asimismo, el monto de las cuotas condominales será calculado por **“EL VENDEDOR”** como lo establece la ley de la materia, es decir: por porcentaje de indiviso, metros cuadrados de construcción o por cuota fija.

- 3. CASOS FORTUITOS O DE FUERZA MAYOR:** **“EL VENDEDOR”** podrá modificar la fecha establecida en cláusula sexta para celebrar la escritura pública, **únicamente** cuando justifique plenamente mediante notificación vía correo electrónico dirigido a **“EL COMPRADOR”** en donde se exponga que la **“UNIDAD PRIVATIVA”** sufrió retraso por causas fortuitas o de fuerza mayor no atribuibles a este último, debiendo **“LAS PARTES”** fijar una nueva fecha para formalizar la escritura pública.
- 4. MODIFICACIONES AL PROYECTO:** En caso de que el proyecto y/o la **“UNIDAD PRIVATIVA”** necesite modificarse durante la ejecución de la construcción, **“EL VENDEDOR”** notificará a **“EL COMPRADOR”** sobre las modificaciones realizadas, debiendo este último autorizar de forma expresa si desea continuar con la compra de la **“UNIDAD PRIVATIVA”**, o bien, solicitar la devolución del enganche y/o anticipo por escrito a **“EL VENDEDOR”**. La devolución del enganche o anticipo será devuelto en un plazo máximo de 15 días hábiles. En caso de que **“EL COMPRADOR”** no acepte continuar con la compraventa, además de devolverle las cantidades, **“EL VENDEDOR”** deberá pagar la pena convencional establecida en este contrato.
- 5. MATERIALES DE LA UNIDAD PRIVATIVA:** Las partes acuerdan que, los materiales utilizados para la construcción de la **“UNIDAD PRIVATIVA”** pueden variar en cuanto a su tonalidad, colores y especificaciones técnicas, por lo tanto, a la firma del presente contrato **“EL COMPRADOR”** autoriza a **“EL VENDEDOR”** a sustituir cualquier material por otros similares de la misma calidad.
- 6. CONDICIONES ADICIONALES:** En caso de que **“LAS PARTES”** antes de la entrega de la **“UNIDAD PRIVATIVA”**, acordaran agregar accesorios y modificaciones adicionales a la misma, que no estén contemplados en el **“ANEXO A”**, **“EL COMPRADOR”** esta de acuerdo en pagar la diferencia en el precio que **“LAS PARTES”** convengan antes de que **“EL VENDEDOR”** instale y realice dichos accesorios y modificaciones para lo cual utilizarán el formato que se indica en el **“ANEXO G”**, indicando asimismo el plazo para la entrega de la **“UNIDAD PRIVATIVA”** incluyendo dichas modificaciones.

SÉPTIMA.- FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA: **“LAS PARTES”** formalizarán la escritura pública de la **“UNIDAD PRIVATIVA”** de la siguiente forma:

- 1. INSTRUCCIONES AL FIDUCIARIO:** Una vez cumplidas las obligaciones consignadas en el presente contrato, **“EL VENDEDOR”** girará por escrito la carta de instrucción a

“**EL FIDUCIARIO**”, para que comparezca por conducto de su delegado fiduciario a celebrar la escritura pública con “**EL COMPRADOR**”.

- 2. FECHA DE FIRMA:** El traslado de dominio, posesión física y jurídica de la “**UNIDAD PRIVATIVA**” en favor de “**EL COMPRADOR**”, se realizará el ____ de ____ del año ____, siempre y cuando este último haya cubierto el total del precio establecido en la cláusula segunda de este contrato.

Asimismo, “**EL VENDEDOR**” requerirá con 30 días naturales de anticipación a “**EL COMPRADOR**”, el nombre, día, horario y número de la notaría pública que eligió, a efecto de comparecer a la firma de la escritura pública.

- 3. PAGO DE IMPUESTOS:** Los impuestos que lleguen a generarse (incluyendo actualizaciones) como el Impuesto sobre la Adquisición de Inmueble (ISAI), derechos, gastos, avalúos, y honorarios notariales que se causen con motivo de la celebración de la escritura pública, así como los gastos de la hipotecaria en caso de solicitar un crédito en la adquisición de la “**UNIDAD PRIVATIVA**” y/o que en su momento se tengan que hacer por motivo de la escritura pública, correrán por cuenta de “**EL COMPRADOR**”, a excepción del Impuesto Sobre la Renta (ISR) que invariablemente será retenido y pagado por “**EL VENDEDOR**”.
- 4. GRAVAMENES:** “**EL VENDEDOR**” se obliga a entregar la propiedad de la “**UNIDAD PRIVATIVA**”, libre de cualquier tipo de gravamen, derechos, impuestos, hipoteca, adeudos de cuotas de mantenimiento, predial o de cualquier otra naturaleza.
- 5. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN:** “**EL VENDEDOR**” se obliga a otorgar el saneamiento por evicción en términos de ley, y responder por los vicios ocultos que en su caso llegara a presentar o pudieran existir hasta la fecha de entrega la “**UNIDAD PRIVATIVA**” a “**EL COMPRADOR**”.
- 6. RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS:** “**LAS PARTES**” están de acuerdo que en caso de rectificación de medidas de la “**UNIDAD PRIVATIVA**”, que dieran como resultado una superficie distinta a las originalmente establecida, o en caso de que por ajustes al “**PROYECTO INMOBILIARIO**”, el tamaño de dicha unidad sea mayor o menor que la actualmente descrita en el “**ANEXO A**”, se hará un ajuste proporcional al precio, mismo que se aplicará a la última amortización pactada.

OCTAVA.- SERVICIOS ADICIONALES: En caso de que “**EL VENDEDOR**” ofrezca servicios adicionales, el listado de los servicios adicionales, especiales o conexos, que puede solicitar “**EL COMPRADOR**” de forma opcional por conducto y medio de la compraventa son detallados en cuanto a su descripción y costo en el “**ANEXO G**”.

“**EL VENDEDOR**” sólo puede prestar servicios adicionales, especiales o conexos, si cuenta con el consentimiento escrito por parte de “**EL COMPRADOR**” sobre los mismos. Las erogaciones distintas al precio de venta, deben ser aceptadas por escrito por “**EL COMPRADOR**”, por lo que, “**EL VENDEDOR**” sólo podrá hacer efectivo su pago, de manera posterior a haber recabado dicho consentimiento.

“**EL COMPRADOR**” en cualquier momento podrá solicitar dar por terminada la prestación de los servicios adicionales, especiales o conexos a la compraventa, mediante aviso por escrito a “**EL VENDEDOR**” sin que ello implique la conclusión de la contratación principal.

NOVENA.- ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LA UNIDAD PRIVATIVA: “**EL VENDEDOR**” se obliga a entregar la posesión y propiedad de la “**UNIDAD PRIVATIVA**” a “**EL COMPRADOR**” libre de

gravámenes y limitaciones de dominio, en la fecha pactada en la cláusula anterior punto 2. El retraso en la fecha de la entrega de la **“UNIDAD PRIVATIVA”** dará lugar a la aplicación de la pena convencional establecida en la cláusula décima quinta, salvo que **“EL VENDEDOR”** acredite fehacientemente que dicho incumplimiento es consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor que afecte directamente a **“EL VENDEDOR”** y/o a la **“UNIDAD PRIVATIVA”**, pudiéndose pactar para tal caso, sin responsabilidad alguna, una nueva fecha de entrega.

“EL VENDEDOR” debe entregar la **“UNIDAD PRIVATIVA”** con las instalaciones y condiciones necesarias para la provisión de los servicios básicos, es decir, energía eléctrica, abastecimiento de agua potable y desalojo de aguas residuales, aprovechamiento de gas l.p., gas natural, electricidad o cualquier otro combustible, sistema o tecnología para cocinar alimentos y para calentar agua, lo cual ya está incluido en el precio de la **“UNIDAD PRIVATIVA”**, por lo que, **“EL COMPRADOR”** no debe pagar ningún costo adicional por los conceptos enunciados. En caso de que **“EL VENDEDOR”** entregue la **“UNIDAD PRIVATIVA”** sin la provisión de las instalaciones y condiciones necesarias para la contratación de los servicios básicos en comento, **“EL COMPRADOR”** podrá no aceptarla y en cuyo caso aplicará la cláusula décima quinta o aceptarla, debiendo **“EL VENDEDOR”** compensar a **“EL COMPRADOR”** con el ____% del precio pagado (porcentaje que no puede ser menor al 20% del precio pagado por **“EL COMPRADOR”** en virtud de la compraventa).

Al momento de entregar la **“UNIDAD PRIVATIVA”**, **“EL VENDEDOR”** conjuntamente con **“EL COMPRADOR”** realizarán una revisión ocular a éste al tenor de lo pactado por las partes en el **“ANEXO A”** del presente contrato. En caso de que **“EL COMPRADOR”** este de acuerdo, las partes firmarán un acta entrega recepción de la **“UNIDAD PRIVATIVA”**.

Una vez que **“EL COMPRADOR”** se encuentre en pleno uso y goce de la **“UNIDAD PRIVATIVA”**, se percata de la existencia de diferencias entre las características del **“ANEXO A”** y la **“UNIDAD PRIVATIVA”** y/o de defectos o fallas en la misma, debe notificar a **“EL VENDEDOR”** por medio de escrito, especificando las diferencias que requieran ser subsanadas y/o los defectos o fallas que deben ser reparados. **“EL VENDEDOR”** se obliga a efectuar las adecuaciones y/o reparaciones necesarias en un plazo que no excederá de ____ días naturales a partir de la recepción de dicha notificación. En todo caso, para los efectos de lo señalado en este párrafo, las partes estarán a lo establecido en la cláusula décima y décima primera del presente contrato.

DÉCIMA.- POLIZA DE GARANTÍA DE LA UNIDAD PRIVATIVA: **“EL VENDEDOR”** otorga a **“EL COMPRADOR”** una póliza de garantía para la **“UNIDAD PRIVATIVA”** en términos del artículo 73 Quater de la Ley Federal de Protección al Consumidor, garantía que se describe en el **“ANEXO E”** que se adjunta al presente contrato. La garantía no podrá ser inferior a cinco años para cuestiones estructurales, tres años para impermeabilización y un año para los demás elementos.

Todos los plazos serán contados a partir de la entrega real de la **“UNIDAD PRIVATIVA”**. En el tiempo en que dure la garantía **“EL VENDEDOR”** tendrá la obligación de realizar, sin costo alguno para **“EL COMPRADOR”**, cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas presentados por el referido inmueble objeto del contrato.

DÉCIMA PRIMERA.- DEFECTOS O FALLAS Y PROCEDIMIENTO DE REPARACIÓN: En caso de que **“EL COMPRADOR”** haya hecho valer la garantía establecida en la cláusula anterior, y, no obstante, persistan los defectos o fallas imputables a **“EL VENDEDOR”**, éste se verá obligado de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato, así como otorgarle a **“EL COMPRADOR”** lo siguiente:

- a. En caso de defectos o fallas graves (aquellos que afecten la estructura o las instalaciones de la **“UNIDAD PRIVATIVA”** y comprometan su uso pleno o la seguridad del mismo, o bien, impida **“EL COMPRADOR”** lo use, goce y disfrute

conforme a la naturaleza o destino), “**EL VENDEDOR**” realizará una bonificación del 20% del precio total de la compraventa establecido en la cláusula segunda del presente contrato.

- b. En caso de defectos o fallas leves (aquellos que no sean graves) una bonificación del 5% sobre el valor de la reparación.

En caso de que los defectos o fallas graves sean determinados por “**EL VENDEDOR**” como de imposible reparación, esta podrá optar, desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir la “**UNIDAD PRIVATIVA**”, asumiendo los gastos relacionados con dicha sustitución, sin que haya lugar a la bonificación.

En caso de que, en cumplimiento de la garantía, “**EL VENDEDOR**” decida reparar los defectos o fallas graves y no lo haga, quedará sujeta a la bonificación, “**EL COMPRADOR**” podrá optar por cualquiera de las acciones señaladas a continuación:

- a. Solicitar a sustitución de la “**UNIDAD PRIVATIVA**” en cuyo caso “**EL VENDEDOR**” asumirá todos los gastos relacionados con la misma; o
- b. Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso “**EL VENDEDOR**” tendrá la obligación de reintegrarle el monto pagado, así como los intereses computados conforme al costo porcentual promedio de captación que determine el Banco de México, o cualquiera otra tasa que la sustituya como indicador.

Si “**EL COMPRADOR**” al usar la “**UNIDAD PRIVATIVA**” se percatara de la existencia de diferencias pactadas en el “**ANEXO A**” y/o de defectos o fallas en el mismo, deberá notificar por escrito dicha situación a “**EL VENDEDOR**”, especificando las diferencias que requieran ser subsanadas y/o los defectos o fallas que deban ser reparados por este último, en un lapso de 10 días hábiles a partir de que “**EL COMPRADOR**” le entregue el aviso.

DÉCIMA SEGUNDA.- CANCELACIÓN DE CONTRATO: El presente contrato se perfeccionará a los **5 días hábiles** contados a partir de su firma. Durante ese lapso, “**EL COMPRADOR**” tendrá la facultad para cancelarlo sin responsabilidad alguna. La revocación y/o cancelación deberá hacerse por escrito dirigido al correo electrónico y/o en el domicilio señalado en la cláusula decima quinta, tomando como fecha de revocación la de recepción para su envío o por otro medio fehaciente.

La cancelación hecha conforme a esta cláusula, deja sin efecto el presente contrato, debiendo “**EL VENDEDOR**” regresar las cantidades monetarias entregadas por “**EL COMPRADOR**” en un plazo de 15 días hábiles. En caso de que no se restituyeren dichas cantidades dentro del plazo establecido, deberá pagar un interés del **0.75%** (cero punto setenta y cinco por ciento) mensual sobre la cantidad total a restituir.

DÉCIMA TERCERA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES: Serán obligaciones, las siguientes:

1. De “EL VENDEDOR”:

- a) Cumplir con lo establecido en el presente contrato.
- b) Terminar el “**PROYECTO INMOBILIARIO**” para entregar la “**UNIDAD PRIVATIVA**” con las especificaciones establecidas en el “**ANEXO A**” en la fecha establecida en la cláusula sexta del presente contrato.
- c) Girar la carta de instrucciones al “**FIDUCIARIO**” a efecto de formalizar la presente compraventa en ~~segunda~~ **segunda** ~~plaza~~, transmitir el dominio real de la

“UNIDAD PRIVATIVA” a **“EL COMPRADOR”**, siempre y cuando este último haya cubierto el total del precio establecido en la cláusula segunda.

2. De “EL COMPRADOR”:

- a) Pagar el precio de la **“UNIDAD PRIVATIVA”** en la forma y términos establecidos en el **“ANEXO C”** del presente contrato.
- b) Facilitar con 30 días de anticipación, la información que le sea requerida por **“EL VENDEDOR”** y la notaria publica que designe, a efecto de comparecer a la firma de la escritura pública de la **“UNIDAD PRIVATIVA”**, incluyendo y de ser el caso, la autorización del crédito bancario y documentos de parte de su entidad crediticia para realizar el pago del precio consignado en el mismo.

DÉCIMA CUARTA.- DERECHOS DE LAS PARTES: Serán derechos, los siguientes:

1. De “EL VENDEDOR”:

- a) Que **“EL COMPRADOR”** le pague el precio total de la **“UNIDAD PRIVATIVA”**, en la fechas y formas pactadas en el **“ANEXO C”** que se adjunta en el presente contrato.

2. De “EL COMPRADOR”:

- a) Recibir la **“UNIDAD PRIVATIVA”** libre de todo gravamen y conforme a las características descritas el **“ANEXO A”** del presente contrato;
- b) Recibir la **“UNIDAD PRIVATIVA”** en la fecha pactada e inspeccionar las condiciones de habitabilidad.
- c) A designar al notario público que realizará la escritura pública, por medio de escrito y/o correo electrónico dirigido a **“EL VENDEDOR”** para dar inicio con los tramites respectivos.

DÉCIMA QUINTA.- PENA CONVENCIONAL: **“LAS PARTES”** acuerdan para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato, una pena convencional equivalente al **10%** del precio de la **“UNIDAD PRIVATIVA”**.

Si el incumplimiento fuera por **“EL VENDEDOR”**, además de la pena señalada en el párrafo anterior, deberá restituir a **“EL COMPRADOR”** todas las cantidades pagadas por éste, obligándose **“EL VENDEDOR”** a realizar tal restitución dentro de los 15 días naturales siguientes a la rescisión del contrato. En caso de que no se restituyeren dichas cantidades dentro del plazo establecido, deberá pagar un interés mensual del **0.75%** sobre el precio de la **“UNIDAD PRIVATIVA”**

Si el incumplimiento fuera por **“EL COMPRADOR”**, **“EL VENDEDOR”** podrá retener la pena convencional de las cantidades entregadas y la cantidad que resultare excedente a favor de este, deberá se devuelta por **“EL VENDEDOR”** dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha de rescisión del contrato. En caso de que **“EL VENDEDOR”** no restituya las cantidades excedentes dentro del plazo establecido, deberá pagar un interés mensual del 0.75% sobre el precio de la **“UNIDAD PRIVATIVA”**.

DÉCIMA SEXTA.- RESCISIÓN: Para el caso de que una de **“LAS PARTES”** no cumpliere las obligaciones a su cargo, sin necesidad de ser declarado judicial, el perjudicado podrá escoger entre

exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, así como el pago de la pena convencional dispuesta en la cláusula décima tercera. Si se rescinde la venta, **“EL VENDEDOR”** y **“EL COMPRADOR”** deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho.

Si el incumplimiento fuera a cargo de **“EL VENDEDOR”**, además de la pena señalada en la cláusula décima tercera, deber restituir a **“EL COMPRADOR”** todas las cantidades pagadas por ésta (de manera enunciativa, más no limitativa, el precio de la compraventa, así como los pagos por concepto de gastos escrituración, impuestos, avalúo, administración, apertura de crédito, erogaciones de investigación, costos por los accesorios o complementos entre otros); si el incumplimiento fuera a cargo de **“EL COMPRADOR”**, **“EL VENDEDOR”** podrá retener la pena convencional de aquella cantidad entregada por **“EL COMPRADOR”**.

“EL VENDEDOR” debe restituir a **“EL COMPRADOR”** los saldos excedentes a su favor por el mismo medio en el que efectuó el pago, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la rescisión del contrato. En caso de anticipo, **“EL VENDEDOR”** lo devolverá a **“EL COMPRADOR”** en el mismo número y monto de las 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 debe pagar a la contraparte el interés moratorio del 0.75 % mensual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso; interés que no debe resultar inequitativo, desproporcional, abusivo, ni excesivo. Dicho interés moratorio se calcula de la siguiente manera:_____.

Si **“EL VENDEDOR”** hubiere entregado la **“UNIDAD PRIVATIVA”** vendida, tiene derecho a exigir a **“EL COMPRADOR”**, por el uso de éste, el pago de un alquiler o renta fijada y, en su caso, una indemnización por el deterioro que haya sufrido el bien; con base en la determinación de un perito.

En los casos de operaciones en que el precio deba cubrirse en exhibiciones periódicas, cuando **“EL COMPRADOR”** haya pagado más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos y **“EL VENDEDOR”** exija la rescisión o cumplimiento del contrato por mora, **“EL COMPRADOR”** tendrá derecho a optar por la rescisión o por el pago del adeudo vencido más los intereses moratorios generados de conformidad con _____.

DÉCIMA SÉPTIMA.- DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES: **“LAS PARTES”** señalan como domicilios y correos electrónicos para recibir todo aviso y notificación relacionada con este contrato, incluyendo la legales, los siguientes:

Para **“EL VENDEDOR”** en
Calle _____, número _____, colonia _____, con código postal _____, en la ciudad de Morelia, Michoacán.
Corre electrónico: _____.

Para **“EL COMPRADOR”** en
Calle _____, número _____, colonia _____, con código postal _____, en la ciudad de _____.
Corre electrónico: _____.

En caso de cambio de domicilio y/o correo electrónico, **“LAS PARTES”** se obligan a notificarse con cuando menos **5 días** naturales de anticipación, de lo contrario, todas las notificaciones y avisos será validas y seguirán surtiendo todos sus efectos legales en el domicilios, correos que señalaron inicialmente en la presente cláusula.

DÉCIMA OCTAVA.- ATENCIÓN AL CLIENTE: Para todo lo relacionado con el presente contrato, **“EL COMPRADOR”** podrá llamar a **“EL VENDEDOR”** al teléfono (+52) _____ en un

horario de oficina de 9:30 horas a 17:00 horas de lunes a viernes, y los sábados de 10:00 horas a 13:00 horas.

DÉCIMA NOVENA.- FALLECIMIENTO: En caso de fallecimiento de “**EL COMPRADOR**” antes de la firma de la escritura pública de compraventa de la “**UNIDAD PRIVATIVA**” se presume que su(s) sucesores legítimo(s) la sucede(n) en todos los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, salvo que manifieste(n) a “**EL VENDEDOR**” su deseo de no continuar con la compraventa, debiendo “**EL VENDEDOR**” restituirle(s) las cantidades que le hubiere pagado “**EL COMPRADOR**” con motivo del presente contrato; de conformidad con las disposiciones legales vigentes para el Estado de Michoacán de Ocampo.

VIGÉSIMA.- PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA: De conformidad con lo establecido en la citada ley, su reglamento y reglas de carácter general emitidas por el (SAT), “**EL COMPRADOR**” deberá acreditar ante el notario público con el que celebre la escritura pública, la forma en que realizó el pago de la “**UNIDAD PRIVATIVA**”, por lo que deberá exhibir los comprobantes de transferencia electrónica, copia de cheques, recibos de dinero y/o fichas de depósito efectuados o por efectuar a “**EL VENDEDOR**”.

VIGÉSIMA PRIMERA.- DATOS PERSONALES: Los datos personales que se obtengan por parte de “**EL COMPRADOR**” deben ser tratados conforme a los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad.

Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, “**EL VENDEDOR**” adjunta al presente contrato su Aviso de Privacidad en el “**ANEXO I**” en el cual al titular de los datos personales, que información recabará y con que finalidades.

En caso de tratarse de datos personales sensibles, “**EL VENDEDOR**” debe obtener consentimiento expreso y por escrito del titular para su tratamiento. No podrán crearse bases de datos que contengan datos personales sensibles, sin que se justifique la creación de las mismas para finalidades legítimas, concretas y acordes con las actividades o fines explícitos que persigue el sujeto regulado.

En caso de que los datos personales fueran obtenidos de manera indirecta del titular, se debe informar a los titulares de los datos personales que así lo soliciten como se dio la transferencia u obtención de dichos datos y se deben observar las siguientes reglas:

- a. Si fueron tratados para una finalidad distinta prevista en una transferencia consentida, o si los datos fueron obtenidos de una fuente de acceso público, el aviso de privacidad se debe de dar a conocer a la compradora en el primer contacto que se tenga con él.
- b. Cuando “**EL VENDEDOR**” pretenda utilizar los datos para una finalidad distinta a la consentida, el aviso de privacidad debe ser actualizado y darse a conocer al titular previo aprovechamiento de los datos personales.

La persona titular de los datos personales o su representante legal podrá solicitar a “**EL VENDEDOR**” en cualquier momento el acceso, rectificación, cancelación, u oposición respecto a su datos personales y datos personales sensibles.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- PLAZOS PARA QUE EL COMPRADOR EJERZA ACCIONES CIVILES RELACIONADAS CON LA UNIDAD PRIVATIVA: “**EL COMPRADOR**” cuenta con los siguientes plazos para ejercer las acciones civiles relacionadas con la “**UNIDAD PRIVATIVA**” objeto del presente contrato ante las autoridades jurisdiccionales indicadas en la cláusula vigésima tercera.

Accion civil	Plazo en el cual prescribe la acción	Disposiciones jurídicas y legislación aplicable
Responsabilidad civil		
Vicios ocultos de la Unidad Privativa		
Evicción		

VIGÉSIMA TERCERA.- CONTROVERSIAS Y JURISDICCIÓN: La Procuraduría Federal del Consumidor (en lo sucesivo “**PROFECO**”) es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite para la interpretación o cumplimiento del presente contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, para la vía judicial, “**LAS PARTES**” se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Morelia, Michoacán, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

VIGÉSIMA CUARTA.- MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN: El modelo de contrato de adhesión que se utiliza para documentar la presente operación se encuentra aprobado y registrado por la “**PROFECO**” bajo el número **2266-2025** de fecha **15 de mayo de 2025**; Asimismo, el contenido de este contrato se incorporará en escritura pública sin importar el orden y forma en que se citen y esto no se considerará como incumplimiento a la Ley, ni modificación al modelo de contrato registrado ante “**PROFECO**”. Cualquier variación del contenido del presente contrato en perjuicio de “**EL COMPRADOR**” frente al contrato de adhesión registrado, se tendrá por no puesta.

Leído por “**LAS PARTES**” el contenido del presente contrato, y en pleno conocimiento de su alcance y fuerza legal, lo firma por duplicado en la ciudad de Morelia, Michoacán, el _____, de _____ del _____ dos mil _____.

“**EL VENDEDOR**”

“**EL COMPRADOR**”

 Carlos Eduardo Garza Herrera
 Apoderado legal
**CONSTRUCTORA HYG DEL BAJIO
 S.A.P.I. DE C.V.**

 (*agregar nombre completo*)

“**EL COMPRADOR**” si () no () acepta que “**EL VENDEDOR**” ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada con motivo del presente contrato y si () no () acepta que la intermediaria le envíe publicidad sobre bienes y servicios.”, deberá adicionarlo de la siguiente forma:

Autorización para la utilización de información con fines mercadotécnicos o publicitarios.- El cliente si () no () acepta que la intermediaria ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada con motivo del presente contrato y si () no () acepta que la intermediaria le envíe publicidad sobre bienes y servicios.



Firma de “EL COMPRADOR”

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 denominada 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 publicitarios, 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 consumidores cuando dicha publicidad la envíen a través de terceros.

“ANEXO A”

CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DE LA UNIDAD PRIVATIVA

(El presente anexo debe contener la información relativa a las especificaciones, características, extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones y acabados, accesorios, lugares de estacionamiento, servicios incluyendo los básicos, áreas de uso común con otros inmuebles y porcentajes de indiviso que la Unidad privativa tendrá, así como el detalle del equipamiento urbano existente en la localidad donde se encuentra el inmueble y los sistemas y medios existente para llegar a él)

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

Carlos Eduardo Garza Herrera
Apoderado legal

**CONSTRUCTORA HYG DEL BAJIO
S.A.P.I. DE C.V**

(agregar nombre completo)

“ANEXO B”
PLANOS, DISTRIBUCIÓN Y MEDIDAS DE LA UNIDAD PRIVATIVA
(Se anexan fotos y/o renders con efectos ilustrativos)

“EL VENDEDOR”

Carlos Eduardo Garza Herrera
Apoderado legal
CONSTRUCTORA HYG DEL BAJIO
S.A.P.I. DE C.V

“EL COMPRADOR”

(agregar nombre completo)

**“ANEXO C”
PRECIO Y ESQUEMA DE PAGO**

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

Carlos Eduardo Garza Herrera
Apoderado legal
**CONSTRUCTORA HYG DEL BAJIO
S.A.P.I. DE C.V.**

(agregar nombre completo)

**“ANEXO D”
USO DE SUELO APLICABLE AL TERRENO**

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

Carlos Eduardo Garza Herrera
Apoderado legal
**CONSTRUCTORA HYG DEL BAJIO
S.A.P.I. DE C.V.**

(agregar nombre completo)

“ANEXO E”

CUESTIONARIO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTOS A DISPOSICIÓN DE “EL COMPRADOR”

PREGUNTAS	SI	NO
¿Le exhibieron el proyecto ejecutivo de construcción completo?		
¿Le informaron la existencia de fideicomisos y garantías hipotecarias?		
¿Le exhibieron el antecedente de escritura pública que acredita la propiedad del lote de terreno donde se construye el proyecto inmobiliario?		
¿Le exhibieron la maqueta del proyecto inmobiliario? (puede ser virtual)		
¿Le mostraron la unidad privativa muestra y sus características? (puede ser virtual)		
¿Le informaron sobre la existencia de gravámenes?		
¿Le exhibieron los documentos que acreditan la personalidad del vendedor?		
¿Le exhibieron las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción del proyecto inmobiliario?		
¿Le exhibieron los planos arquitectónicos y de instalaciones,? (puede ser virtual)		
¿Le informaron que la Unidad Privativa, estará constituida bajo régimen de propiedad en condominio, y que deberá pagar cuotas de mantenimiento, entregar un cantidad por fondo de reserva y que deberá respetar el reglamento interior del condominio que en su momento obre en escritura pública?		
¿Le informaron sobre las condiciones en que se encuentra el pago de contribuciones y servicios públicos del terreno donde se construye la Unidad Privativa?		
¿Le informaron respecto de las opciones de pago que puede elegir y sobre el monto total a pagar en cada una de ellas?		
¿En caso de que la operación sea a crédito, le informaron sobre el tipo de crédito de que se trata?		
¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, así como las erogaciones o gastos distintas del precio de la venta que deba realizar?		
¿Le informaron sobre las condiciones sobre las cuales puede cancelar el contrato de compraventa y en su caso las penalizaciones aplicables?		

¿Le brindaron información adicional sobre los beneficios ofrecidos por el vendedor en caso de concretar la operación, tales como acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, entre otros?		
¿Le pusieron a su disposición el proyecto ejecutivo de construcción? (Planos de ubicación, localización, planos estructurales, acabados)		
¿Le pusieron a su disposición el programa interno de protección civil?		
¿Le pusieron a su disposición el equipamiento urbano existente en la localidad?		
¿Le pusieron a disposición la carta de derechos del consumidor?		

Toda la información detallada en el presente anexo se encuentra a disposición de **“EL COMPRADOR”**, para su consulta y verificación en el domicilio de **“EL VENDEDOR”**.

NOTA IMPORTANTE PARA “EL COMPRADOR”: Antes de que firme como constancia de que tuvo a su disposición la información y documentación relativa a la **“UNIDAD PRIVATIVA”**, cerciórese de que la misma coincida con la que efectivamente le hayan mostrado y/o proporcionado **“EL VENDEDOR”**.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

Carlos Eduardo Garza Herrera
Apoderado legal
**CONSTRUCTORA HYG DEL BAJIO
S.A.P.I. DE C.V**

(agregar nombre completo)

**“ANEXO F”
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO**

Estudio de factibilidad técnico, oficial o avalado por alguna autoridad competente para la instalación de servicios básicos (suministro de energía eléctrica, instalaciones adecuadas para gas natural o LP, dependiendo de lo ofrecido, agua potable, drenaje y alcantarillado, y alumbrado público)

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

Carlos Eduardo Garza Herrera
Apoderado legal
**CONSTRUCTORA HYG DEL BAJIO
S.A.P.I. DE C.V**

(agregar nombre completo)

“ANEXO G”
LISTADO DE SERVICIOS ADICIONALES, PETICIÓN DE ACCESORIOS, MODIFICACIONES,
PRECIO Y PLAZO DE ENTREGA.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

Carlos Eduardo Garza Herrera
Apoderado legal
CONSTRUCTORA HYG DEL BAJIO
S.A.P.I. DE C.V

(agregar nombre completo)

**“ANEXO H”
POLIZA DE GARANTÍA DE LA UNIDAD PRIVATIVA**

En términos del artículo 73 Quater de la Ley Federal de Protección al Consumidor, “**EL VENDEDOR**” se obliga con “**EL COMPRADOR**” a responder por todos los vicios ocultos, detalles y/o faltantes que pudieran aparecer en la unidad privativa número _____ del “**PROYECTO INMOBILIARIO**”, bajo las condiciones siguientes:

5 AÑOS para: Elementos estructurales, cimentaciones, muros, trabes, castillos, losas, trabes; **3 AÑOS para:** Impermeabilización; **1 AÑO para:** En Instalaciones Hidráulica, Sanitaria, Eléctrica y de Gas, y vicios ocultos siempre y cuando sean imputables al vendedor y **3 MESES para:** pisos, lambrines, puertas interiores y exteriores, ventanas, accesorios (sanitarios y eléctricos), fregaderos, lavaderos, cristales, cerrajería, pintura y pastas en general, de acuerdo a las especificaciones técnicas de la Unidad Privativa.

Para hacer válidas las garantías, será necesario que “**EL COMPRADOR**” realice un reporte por escrito con la descripción detallada incluyendo fotografías de los desperfectos que se reclaman; Dicho reporte deberá ser enviado a la siguiente dirección de correo electrónico _____ o bien, entregado por escrito en la oficina de “**EL VENDEDOR**”, en un horario de atención de 9:30 horas a 17:00 horas de lunes a viernes, y los sábados de 10:00 horas a 13:00 horas.

“**EL VENDEDOR**” en un lapso no mayor a 24 horas, inspeccionará la Unidad Privativa para coordinar la reparación solicitada; Una vez atendido por “**EL VENDEDOR**” los detalles y/o reclamaciones, “**EL COMPRADOR**” deberá firmar de conformidad la constancia de entrega de los trabajos de reparaciones realizados.

“**EL VENDEDOR**” no responderá por desperfectos o deterioros derivados del descuido o mal uso a la unidad privativa por “**EL COMPRADOR**”, como: ***cambios en los materiales, modificaciones estructurales, cambio en la carpintería, colocación de muebles que provoquen raspaduras o despostillamiento en paredes, pisos, baños, cristales, daños por colocación aparatos electronicos, modificacion en la instalación electrica, voltaje, cables.***

Las modificaciones a la estructura o instalaciones efectuadas por “**EL COMPRADOR**” en la unidad privativa, sin dar aviso a “**EL VENDEDOR**”, dejarán sin efecto la presente garantía, siendo responsable de las reparaciones o daños que se originen con motivo de lo anterior.

“**EL VENDEDOR**”

“**EL COMPRADOR**”

Carlos Eduardo Garza Herrera
Apoderado legal
**CONSTRUCTORA HYG DEL BAJIO
S.A.P.I. DE C.V.**

(agregar nombre completo)

**“ANEXO I”
AVISO DE PRIVACIDAD**

“ANEXO J”
CARTA DE DERECHOS DEL CONSUMIDOR

En términos de lo establecido en la Ley Federal de Protección al Consumidor, su reglamento y la NOM-247-SE-2021, **“EL VENDEDOR”** informa a **“EL COMPRADOR”** que tiene los siguientes derechos:

- 1.-** Recibir, respecto de los bienes inmuebles ofertados, información y publicidad veraz, clara y actualizada, sin importar el medio por el que se comuniquen, incluyendo medios digitales, de forma que le permita al consumidor tomar la mejor decisión de compra, conociendo de manera veraz las características del inmueble que está adquiriendo, conforme a lo dispuesto por la ley.
- 2.-** Conocer la información sobre las características del inmueble, entre estas: la extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugar de estacionamiento, áreas de uso común, servicios con que cuenta, y estado general físico del inmueble.
- 3.-** Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga a sus necesidades, y se ajuste a su capacidad de compra.
- 4.-** No realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, exceptuando los referentes a anticipos, apartados y gastos operativos, en los términos previstos por la Ley Federal de Protección al Consumidor.
- 5.-** Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor en el que consten los términos y condiciones de la compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, el proveedor tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado al consumidor.
- 6.-** 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.
- 7.-** Recibir el inmueble en el plazo y condiciones acordadas con el proveedor en el contrato de adhesión respectivo.
- 8.-** En su caso, ejercer las garantías sobre bienes inmuebles previstas en la Ley Federal de Protección al Consumidor, considerando las especificaciones previstas en el contrato de adhesión respectivo.
- 9.-** Recibir la bonificación o compensación correspondiente en términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, en caso de que una vez ejercida la garantía, persistan los defectos o fallas del inmueble. Asimismo, a que se realicen las reparaciones necesarias en caso de defectos o fallas imputables al proveedor, u optar por la sustitución del inmueble o rescisión del contrato cuando proceda.
- 10.-** 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.
- 11.-** 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.

12.- Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione y consentirlo, en su caso; 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.

13.- Recibir un trato libre de discriminación, sin que se le pueda negar o condicionar la atención o venta de una vivienda por razones de género, nacionalidad, étnicas, preferencia sexual, religiosas, o cualquier otra particularidad en los términos de la legislación aplicable.

14.- Elegir libremente al notario público para realizar el trámite de escrituración.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

Carlos Eduardo Garza Herrera
Apoderado legal
**CONSTRUCTORA HYG DEL BAJIO
S.A.P.I. DE C.V.**

(agregar nombre completo)



Cadena Original

|| LdJbhxZW6RKTGd75SzbakOQc+fbaQ3E0SvYQJCqyCV8= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTORA DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1747442682318 | 29 PÁGINAS | 2025-05-16T18:44:42.318 ||

Sello digital

TGRKYmh4Wlc2UktUR2Q3NVN6YmFrT1Fjk2ZiYVEzRTBTdIIRSkNxeUNWOD18MTc0NzQ0MjY4MjMxOA==

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

<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=LdJbhxZW6RKTGd75SzbakOQc%2bfbaQ3E0SvYQJCqyCV8=>