



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

Oficio N° 10789228

Expediente: PFC.B.E.7/003417-2023

Asunto: Aprobación de registro

Ciudad de México a 20 de enero de 2025

HENSER DESARROLLOS S.A.P.I. DE C.V.

RFC: HDE190214G2A

Avenida Andrés García Lavín Número 261, San Ramón Norte, Mérida, Yucatán, México. C.P.: 97117

En cumplimiento a la **sentencia de fecha seis de noviembre de dos mil veinticuatro**, dictada en el juicio de nulidad 1384/23-16-01-3, emitida por los Magistrados integrantes de la Sala Regional Peninsular del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, se registra el modelo de contrato adhesión de **PROMESA DE COMPRAVENTA SUJETO AL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA DE BIEN INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN** elaborado por el proveedor de **"HENSER DESARROLLOS S.A.P.I. DE C.V."**, queda inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de esta Procuraduría, el **20 de enero de 2025**, bajo el número **300-2025**, 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.

Así lo resuelve y firma, **Mtra. Delia Andrea López 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.

ATENTAMENTE

MTRA. DELIA ANDREA LÓPEZ VEGA,
DIRECTORA DE SECTORES

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, en correlación con lo señalado en el Objetivo prioritario 3, orientado a promover la austeridad en el gasto público, y la eficiencia y eficacia en la gestión pública del "Programa Nacional de Combate a la Corrupción y a la Impunidad, y de Mejora en la Gestión Pública 2019-2024." La versión electrónica del presente documento, su integridad y autoría se podrá comprobar y verificar por medio del código QR.

GSVM

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUJETO AL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA DE BIEN INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN (EN LO SUCESIVO EL CONTRATO) QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD HENSER DESARROLLOS SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE EN LO SUCESIVO EL “EL PROMITENTE VENDEDOR”, SOCIEDAD QUE ES REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR GERARDO ALBERTO HERRERA ROSADO, EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL, RESPECTIVAMENTE, CON FACULTADES DE APODERADO GENERAL, Y POR LA OTRA PARTE LA PERSONA FÍSICA O MORAL PRECISADA EN LA CARÁTULA, EN LO SUCESIVO EL “PROMISARIO COMPRADOR”, AMBAS EN LO SUCESIVO CONJUNTAMENTE DENOMINADAS COMO LAS “PARTES”, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DEFINICIONES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DEFINICIONES

Las PARTES manifiestan que, para los efectos de este CONTRATO, están conformes en establecer las siguientes definiciones:

CARÁTULA: Documento que forma parte integrante del CONTRATO (como dicho termino se define más adelante) y que contiene datos complementarios y condiciones específicas de la operación convenida.

EN SU CASO, CONDOMINIO MAESTRO: Se refiere al condominio _____, integrado por _____(número de unidades) unidades de propiedad exclusiva y/o macrolotes y/o subcondominios, pertenecientes a uno o varios propietarios (ii) áreas y bienes de uso común, (iii) sus órganos de gobierno y (iv) las disposiciones del condominio, el cual se encuentra constituido sobre el tablaje catastral marcado con el número _____ de la localidad de _____, municipio de _____, Yucatán, México.

CONTRATO: Se refiere a los términos y condiciones del presente contrato de promesa de compraventa y sujeto al cumplimiento de condición suspensiva de inmueble destinado a casa habitación, que será celebrado Ad-mensuram en escritura pública.

CONTRATO DEFINITIVO: Se refiere a la escritura de transmisión de propiedad del INMUEBLE (como dicho término se define más adelante) que se efectuará en los términos y condiciones que más adelante se indican.

DEPÓSITOS-DEPÓSITO: Suma determinada de dinero en moneda nacional o en divisas o monedas extranjeras, que se otorgan al depositario en garantía por el valor del INMUEBLE, en las fechas y cantidades que se indican en la tabla de depósitos.

En su caso, DESARROLLO: Desarrollo Inmobiliario denominado _____ (incluyendo el _____ *subcondominio*).

INMUEBLE: Es Lote o casa habitación _____ del _____ (Según dicho termino se define más adelante). Es el suelo, las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles, y todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija y cuyos datos aparecen en la CARÁTULA de este CONTRATO y el Anexo denominado “Características del Inmueble”

PROMISARIO COMPRADOR: Persona física o moral, de manera individual o colectiva, cuyos datos de identidad y generales se establecen en la CARÁTULA y cuyo interés es adquirir en lo futuro el INMUEBLE, mediante la celebración del CONTRATO DEFINITIVO, previo cumplimiento de los términos del presente CONTRATO, en específico la condición suspensiva.

En su caso, SUBCONDOMINIO _____: Constituido en el _____, sobre el cual se encuentra ubicado el INMUEBLE.

En su caso, REGLAMENTO DE CONSTRUCCION: Lineamientos obligatorios para “EL PROMISARIO COMPRADOR” en caso de querer realizar construcciones sobre el INMUEBLE.

TABLA DE DEPÓSITO: Tabla en la cual se visualiza y se establece el precio total único y alzado del INMUEBLE y el calendario de pago de los depósitos en garantía, mismos que estarán amparados por recibos correspondientes y; la forma de pago que ha escogido el PROMISARIO COMPRADOR.

DECLARACIONES

I.- Declara **EL PROMITENTE VENDEDOR.**, por conducto de sus representantes legales, que:

- a) Que su representada fue constituida en escritura pública número ciento cincuenta y siete, de fecha catorce de febrero del año dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado en Derecho Roger Alfredo Mendez Lara, titular de la Notaría Pública Número ochenta y tres, de ésta Ciudad de Mérida, Estado de Yucatán, la cual quedó debidamente inscrita bajo Folio Mercantil Electrónico N-2019040830, ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán.
- b) Que el señor **GERARDO ALBERTO HERRERA ROSADO**, acredita su personalidad como Presidente del Consejo de Administración de la persona moral denominada "HENSER DESARROLLOS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, con el testimonio de la constitución de la personal moral anteriormente señalada, pasada en escritura pública número ciento cincuenta y siete, de fecha catorce de febrero del año dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado en Derecho Roger Alfredo Mendez Lara, titular de la Notaría Pública Número ochenta y tres, de ésta Ciudad de Mérida, Estado de Yucatán. El señor **GERARDO ALBERTO HERRERA ROSADO**, manifiesta que cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato y obligar a su representada en los términos del presente documento, siendo que a la presente fecha dichas facultades no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna de manera total y/o parcial
- c) Que su domicilio fiscal es la oficina número cuatrocientos uno, ubicada en el _____, Con la dirección de correo electrónico: _____, número telefónico _____ y sus horarios de atención son _____.
- d) Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes HDE190214G2A.
- e) El PROMITENTE VENDEDOR es el propietario del INMUEBLE, cuya superficie y linderos se precisan en la CARÁTULA y anexo denominado "Características del inmueble".
- f) Que dicho "INMUEBLE" se encuentra libre de todo gravamen y al corriente del pago del impuesto predial, servicios de agua potable y cualquier otro servicio, derecho, impuesto o adeudo que el mismo presente.
- g) Que al amparo de la licencia de construcción _____ actualmente está construyendo en el DESARROLLO que contendrá EL INMUEBLE señalado en el mismo anexo "Características del inmueble", en su caso, sujeto al régimen de propiedad en condominio, mismo que se encuentra en proceso de creación, contando EL INMUEBLE con la infraestructura para el adecuado funcionamiento de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable, drenaje, alcantarillado, vialidades vehiculares interiores y de conexión con la red vial urbana y demás obras de equipamiento urbano, mismos documentos que se han informado y puesto a disposición de EL PROMISARIO COMPRADOR y que aparecen detallados en el "Anexo denominado Información y documentación del Inmueble". En caso de no contar con la licencia de construcción se hará del conocimiento al PROMISARIO COMPRADOR asegurándole que se encuentra en la etapa de trámites para su obtención y se presentará un dictamen estructural, avalado por perito responsable o Director Responsable de Obra (DRO) y corresponsables, ya sea físicamente o por cualquier medio óptico o electrónico, de conformidad con el artículo 73 Bis, fracción VI de la Ley Federal de Protección al Consumidor, en relación con los numerales 5.6.3.2 y 5.6.4 de la **Norma Oficial Mexicana NOM-247-SE 2021** .
- h) El Inmueble objeto del presente contrato deberá contar con las características que se señalan en el "Anexo Características del inmueble" y se manifiesta que se cuenta con los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones del "DESARROLLO" y "EL INMUEBLE" mismos que se anexan al presente contrato.

II.- Declara el “**PROMISARIO COMPRADOR**”, bajo protesta de decir verdad que:

- a) Sus datos especificados en la CARÁTULA de este CONTRATO son ciertos, que cuenta con plena capacidad legal para obligarse en los términos del presente CONTRATO y la CARÁTULA.
- b) Es su intención celebrar el presente CONTRATO a efecto de crear una promesa legal, obligatoria y exigible de celebrar un CONTRATO DEFINITIVO, con la finalidad de comprar el INMUEBLE previo cumplimiento de la condición suspensiva y en general de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente CONTRATO
- c) Cuenta con los recursos suficientes, capacidad legal, solvencia moral y económica para cumplir con las obligaciones a su cargo que se deriven del presente CONTRATO.
- d) Que comparece al presente contrato por su propia voluntad y por interés propio, y no por conducto ni en representación de ningún tercero, declara también que los recursos para hacer frente a las obligaciones del CONTRATO son de procedencia lícita y legítima, sin que dañe o cause perjuicio a los intereses de ningún tercero.
- e) Que “EL PROMITENTE VENDEDOR” le ha informado sobre la existencia del Registro Público de Consumidores que no deseen que su información sea utilizada para fines mercadotécnicos o publicitarios y que dicho registro podrá ser comunicado por escrito o por correo electrónico a la Procuraduría y que dicha solicitud de inscripción en el registro es gratuita lo anterior de acuerdo al artículo 18 de la LFPC.

III.- Declaran las **PARTES** que:

- a) Se reconocen mutuamente la personalidad y facultades con las que comparecen.
- b) El presente CONTRATO se ha negociado de manera libre y voluntaria, sin dolo, ni presión, y que todo lo convenido en sus cláusulas no existe error ni mala fe, y que, por tanto, se cumplirán puntualmente todos los términos y condiciones establecidos en el presente CONTRATO.

En virtud de lo anteriormente expuesto, las PARTES, están de acuerdo en obligarse de conformidad con lo previsto en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO.

El presente CONTRATO es un acuerdo de voluntades entre el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMISARIO COMPRADOR y tiene por objeto establecer una promesa de compraventa, obligatoria y exigible, respecto del INMUEBLE (bajo la modalidad ad mensuram), en favor del PROMISARIO COMPRADOR, para que, en caso de darse cumplimiento a la condición suspensiva establecida en el párrafo siguiente, el PROMITENTE VENDEDOR, transmita ad-mensuram la propiedad del INMUEBLE al PROMISARIO COMPRADOR mediante la celebración del CONTRATO DEFINITIVO.

La condición suspensiva señalada en el párrafo anterior (en lo sucesivo la CONDICIÓN SUSPENSIVA) se refiere al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. El PROMISARIO COMPRADOR realice en favor del PROMITENTE VENDEDOR el pago de todos y cada uno de los DEPÓSITOS establecidos en la TABLA DE DEPÓSITOS indicada en la CARÁTULA, así como cualquier otro adeudo que tenga derivado del CONTRATO.
2. El PROMITENTE VENDEDOR., previo cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones establecidas en el CONTRATO a cargo del PROMISARIO COMPRADOR, transmita a éste, libre de todo gravamen, el INMUEBLE.
3. En su caso, la condición para la validez del presente contrato sus plazos, condiciones y a la que queda sujeta la voluntad de las partes en cuanto a la presente compraventa del INMUEBLE, es que las autoridades competentes otorguen la autorización conducente pudiendo ser la licencia de construcción, permisos para la creación del Régimen en Propiedad de Condominio y/o cualquier autorización, permiso o licencia requeridas para hacer posible en el futuro celebrar la Escritura Pública de compraventa del INMUEBLE.

Las PARTES aceptan de plena conformidad la CONDICIÓN SUSPENSIVA, en caso de que se verifique su cumplimiento, dará lugar a la transmisión de propiedad del INMUEBLE que será formalizada en el CONTRATO DEFINITIVO, tomando como fecha de transmisión la estipulada en la TABLA DE DEPÓSITOS.

Las partes manifiestan que conocen que el presente contrato solo crea obligaciones de hacer, lo anterior en acuerdo al artículo 2243 y sus correlativos del Código Civil Federal relativos al contrato de promesa.

SEGUNDA. - DURACIÓN DEL CONTRATO.

LAS PARTES se comprometen a la firma de la Escritura Pública Traslativa de Propiedad a mas tardar en fecha _____, la cual, por única ocasión podrá prorrogar hasta por el plazo de 180 (ciento ochenta) días naturales la formalización de la escritura pública de compraventa del bien inmueble objeto del presente contrato, sin penalización alguna.

La "**PROMITENTE VENDEDORA**" se obliga y compromete a la entrega física y jurídica del lote urbanizado a favor del "**PROMITENTE COMPRADOR**" a más tardar en el mes de _____ del año dos mil _____, el cual se encontrará libre de gravámenes, limitación de dominio, cuotas de mantenimiento y al corriente en el pago de impuestos.

El desarrollo denominado _____, tendrá todos los permisos necesarios para transmitir la propiedad del local comercial urbanizado prometido en venta a favor del "**PROMITENTE COMPRADOR**", sin limitación de dominio, libre de todo gravamen y/o carga mediante contrato de compraventa elevado a Escritura Pública, mismo que se realizará con el Notario Público que elija la "**PROMITENTE VENDEDORA**", lo anterior sujeto a la condición de que el "**PROMITENTE COMPRADOR**", pague la totalidad del **PRECIO** del local comercial urbanizado prometido en venta, en la fecha y por la cantidad que se fija en el presente contrato, así como que dicho "**PROMITENTE COMPRADOR**" cumpla con todas y cada una de las condiciones que se establecen en el presente contrato.

TERCERA. - ENGANCHE Y/O PAGO DEL PRECIO.

Las partes contratantes pactan como precio por la compraventa del "INMUEBLE", la cantidad total, alzada y única que se establece en el documento que se denomina "TABLA DE DEPÓSITOS" ubicada en la CARATULA que se agrega al presente instrumento, el cual firman las partes de conformidad pasando a ser parte integrante del presente Contrato, misma cantidad que el PROMISARIO COMPRADOR se obliga a pagar al PROMITENTE VENDEDOR en los plazos y condiciones estipulados en el mismo. Al respecto las PARTES acuerdan lo siguiente:

1. Dada la CONDICIÓN SUSPENSIVA, los DEPÓSITOS que se realicen serán considerados como depósitos en garantía y podrán ser aplicados a elección del PROMITENTE VENDEDOR como pago total o parcial del PRECIO que en su momento se determine al momento de formalizar el CONTRATO DEFINITIVO.
2. Para que los DEPÓSITOS indicados en la TABLA DE DEPÓSITOS señalada en la CARÁTULA, se tengan por cumplidos, éstos deberán ser cubiertos en su monto completo, a satisfacción del PROMITENTE VENDEDOR, y no podrán ser cubiertos de forma parcial.
3. Los DEPÓSITOS se tendrán por cubiertos en la fecha en que se registren en la cuenta bancaria estipulada en la CARATULA siempre y cuando se realicen por su importe total.
4. El PROMISARIO COMPRADOR podrá anticipar DEPÓSITOS sin penalización ni descuento alguno. Para tal efecto, se considera que los DEPÓSITOS anticipados serán tomados a cuenta de los últimos señalados en la TABLA DE DEPÓSITOS, en su caso.
5. De igual manera EL PROMISARIO COMPRADOR se compromete a enviar vía correo electrónico, a la cuenta de correo _____ todos los comprobantes de los depósitos en garantía que realice, para su debida confirmación y aplicación, con el fin de garantizar su intención de compra del lote urbanizado prometido en venta.
6. Los DEPÓSITOS que no se realicen en la fecha correspondiente indicada en la TABLA DE DEPÓSITOS, generará intereses moratorios a razón del ____% (__ por ciento) mensual calculado sobre el importe vencido y durante todo el tiempo que permanezca en mora y hasta que el pago del DEPÓSITO sea realizado a satisfacción del PROMITENTE VENDEDOR.

7. Los pagos que realice el PROMISARIO COMPRADOR serán aplicados invariablemente de la siguiente forma: (i) al pago de intereses moratorios hasta liquidarlos, (ii) al pago de cualquier otro adeudo distinto a los DEPÓSITOS y hasta liquidarlo, y (iii) el remanente al pago de los DEPÓSITOS en mora, del más antiguo al más reciente.
8. El PROMISARIO COMPRADOR no podrá realizar el pago de los DEPÓSITOS, mediante depósitos en efectivo, salvo que se realicen en los términos y montos permitidos y establecidos por la legislación vigente y bajo responsabilidad exclusiva del PROMISARIO COMPRADOR, es decir hasta por un monto no mayor a \$719,200.50 (setecientos diecinueve mil doscientos pesos, cincuenta centavos).
9. En el caso de que el PROMISARIO COMPRADOR realice pago en forma diferente a lo autorizado en el presente CONTRATO, no será considerado como DEPÓSITO.
10. Es obligación del PROMISARIO COMPRADOR notificarle al PROMITENTE VENDEDOR los pagos efectuados mediante envío del comprobante de pago respectivo al correo electrónico señalado en la CARÁTULA, debiendo conservar los comprobantes para acreditar el pago del PRECIO cuando se celebre el CONTRATO DEFINITIVO.
11. El PROMISARIO COMPRADOR reconoce que los DEPÓSITOS y en general el contenido del presente CONTRATO, están sujetos a lo dispuesto en la “Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita” y declara bajo protesta de decir verdad que el recurso con los que pagará los DEPÓSITOS es de procedencia lícita.

CUARTA.- CONTRATO DEFINITIVO.

EL PROMITENTE VENDEDOR y el PROMISARIO COMPRADOR establecen que el CONTRATO DEFINITIVO podrá realizarse, previo cumplimiento de la CONDICIÓN SUSPENSIVA, y siempre y cuando se cumplan todos los puntos que a continuación se señalan:

1. Que el PROMISARIO COMPRADOR haya realizado en favor del PROMITENTE VENDEDOR el pago en tiempo y forma de todos y cada uno de los DEPÓSITOS establecidos en la TABLA DE DEPÓSITOS.

2. Que el PROMISARIO COMPRADOR no tenga adeudo alguno (mencionando sin limitar DEPÓSITOS pendientes, intereses moratorios) con el PROMITENTE VENDEDOR.

3. Que el PROMISARIO COMPRADOR esté al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones derivadas del presente CONTRATO y de la CARÁTULA.

4. Deberá realizarse en los siguientes términos:

I. **Partes.** El PROMISARIO COMPRADOR como adquirente y el PROMITENTE VENDEDOR como enajenante.

II. **Precio.** La cantidad que se determine como PRECIO en el presente CONTRATO.

III. **Objeto.** El INMUEBLE.

IV. **Impuestos.** Todos los gastos, impuestos y derechos del CONTRATO DEFINITIVO, serán a cargo del PROMISARIO COMPRADOR, con excepción de los que según la legislación correspondiente sean causados por el PROMITENTE VENDEDOR. EL PROMITENTE VENDEDOR en este acto hace del conocimiento al PROMISARIO COMPRADOR que al momento de la escrituración pública se requerirá de un avalúo comercial validado ante Catastro del Estado, así como esta operación le generará costos de impuestos, derechos y honorarios notariales estos costos no forman parte del precio del inmueble estipulado en el presente contrato.

V. En su caso, **Régimen de Propiedad en Condominio.** El PROMISARIO COMPRADOR acepta que el INMUEBLE está sujeto al Régimen de Propiedad en SubCondominio _____ y sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio “_____” y acepta dar cumplimiento a todo lo dispuesto en el CONDOMINIO MAESTRO y el SUBCONDOMINIO _____, sus respectivas disposiciones y órganos de gobierno, en especial: (i) al pago de las Cuotas de Administración y (ii) a respetar las disposiciones relativas a la construcción en el INMUEBLE. Dichas cuotas comenzarán a ser pagadas a partir de la entrega del INMUEBLE.

VI. **Forma.** El PROMISARIO COMPRADOR se obliga a ceñirse al modelo de contrato establecido por el PROMITENTE VENDEDOR, para la celebración del CONTRATO DEFINITIVO.

Para evitar cualquier duda, el PROMITENTE VENDEDOR no tendrá la obligación de celebrar el CONTRATO DEFINITIVO, si no se han liquidado todas las cantidades a cargo del PROMISARIO COMPRADOR principalmente del pago de los DEPÓSITOS.

En caso de haberse cumplido todas las obligaciones a cargo del PROMISARIO COMPRADOR se establece como plazo máximo de escrituración ante Notario Público la fecha establecida en la TABLA DE DEPOSITO como último pago a cargo del PROMISARIO COMPRADOR sin perjuicio de lo establecido en la cláusula segunda del presente contrato .

QUINTA.- PENA CONVENCIONAL.- Es equivalente al ____% (____ por ciento), sobre el precio total de la contraprestación, para el caso de que “EL PROMITENTE COMPRADOR” no cumpla con las obligaciones a las que se compromete en las Cláusulas del presente Contrato y en las condiciones de la Carátula. Para la aplicación de la pena convencional se estará sujeto a lo siguiente:

- En caso de que el “PROMITENTE COMPRADOR” incumpla con alguna de sus obligaciones, la “PROMITENTE VENDEDORA” realizará la devolución de las cantidades que le fueron entregadas en garantía, excepto la cantidad establecida como pena convencional. En caso de que la “PROMITENTE VENDEDORA” no haya recibido cantidad alguna, o la que haya recibido no fuere suficiente para cubrir la pena convencional, estará facultado para cobrar la PENA CONVENCIONAL o el saldo de la misma al “PROMITENTE COMPRADOR”.
- En caso de que la “PROMITENTE VENDEDORA” incumpla con la obligación de escriturar el lote comercial prometido en venta, siempre y cuando el “PROMITENTE COMPRADOR” haya cubierto el precio establecido, devolverá las cantidades entregadas en garantía por el “PROMITENTE COMPRADOR” en un plazo no mayor a 120 (ciento veinte) días naturales

SEXTA.- RESCISIÓN DEL CONTRATO.

LAS PARTES convienen en que el presente contrato podrá ser rescindido en caso de que alguna incurra en el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el Contrato de Compraventa o en su Carátula y al respecto aceptan que dicha rescisión operará de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial bastando para ello, acordando en este acto, lo siguiente:

En caso de que el “**PROMITENTE COMPRADOR**”, incumpla con alguna de sus obligaciones, especialmente para el caso de que no hubiese realizado tres o más de las entregas consecutivas de las garantías del presente contrato, o no cubra la totalidad del precio pactado para la compraventa, o de que al momento de la firma de la escritura de compraventa no quisiere aceptar y obligarse a cumplir con el reglamento de condominio y administración o no quisiere obligarse a pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias que se establezcan o no quisiere recibir el lote urbanizado, esta promesa quedará sin efecto legal alguno, teniendo la facultad la “**PROMITENTE VENDEDORA**” de enajenar a título oneroso el lote urbanizado objeto de la presente a un tercero, quien será adquirente de buena fe, con la única obligación por parte de la “**PROMITENTE VENDEDORA**” de hacer las devoluciones en un plazo no mayor a 120 (ciento veinte) días hábiles. Asimismo, el “**PROMITENTE COMPRADOR**” acepta, que por ningún motivo podrá reclamar daños y perjuicios o cualquier otra prestación diversa, por lo que, se hace constar que para el caso de que el “**PROMITENTE COMPRADOR**” rehusare recibir el excedente de las cantidades entregadas, en el supuesto que hubiere, la “**PROMITENTE VENDEDORA**” únicamente tendrá la obligación de consignar en el juzgado respectivo a favor del “**PROMITENTE COMPRADOR**”, la cantidad que le corresponda de acuerdo a la presente cláusula, es decir, las cantidades entregadas menos la cantidad correspondiente a la pena convencional, y notificada que sea dicha consignación se tendrá por ambas partes como **finiquito** de cuentas y sin derecho a reclamación alguna por parte de los aquí contratantes, es decir, no tendrán cosa ni cantidad alguna que reclamar en materia civil, penal, mercantil, o de cualquier otra índole, y en razón de los términos a que se contrae esta cláusula el “**PROMITENTE COMPRADOR**”, renuncia expresamente al derecho previsto en el artículo 1396 del Código Civil del Estado de Yucatán, que a la letra dice:

“Artículo 1396.- Si el promitente rehúsa otorgar el contrato prometido, en su rebeldía lo otorgará el juez, salvo el caso de que la cosa que fuere objeto de dicho contrato haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe, pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte.”

- b. En caso de que la “**PROMITENTE VENDEDORA**” incumpla con el otorgamiento de la escritura definitiva de compraventa, el “**PROMITENTE COMPRADOR**” podrá rescindir el presente contrato sin responsabilidad alguna a su cargo, debiendo en este último caso la “**PROMITENTE VENDEDORA**” de realizar la devolución de los depósitos en garantía en términos de la cláusula que antecede.

Si alguna de **LAS PARTES** considera, que se actualiza algunos de los motivos, que diera lugar a la rescisión, lo comunicará a la otra parte en forma fehaciente, **POR ESCRITO O POR CORREO ELECTRÓNICO**, a fin de proceder con lo dispuesto en los incisos a) y b) de la presente cláusula.

SEPTIMA. - OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Durante la vigencia del presente CONTRATO, el PROMISARIO COMPRADOR se obliga a cumplir estrictamente con todo lo dispuesto en el CONTRATO, especialmente a realizar los DEPÓSITOS a favor del PROMITENTE VENDEDOR, así como a celebrar el CONTRATO DEFINITIVO en los términos establecidos en este CONTRATO, aun en los supuestos de caso fortuito o fuerza mayor.

EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a cumplir con todas las obligaciones contraídas en el presente contrato, especialmente a realizar todos los trabajos de obra, creación en su caso del régimen de condominio y subcondominio, en su caso, y entregar EL INMUEBLE con todas las características y en los plazos establecidos en los apartados de anexos.

OCTAVA. - CONDOMINIO MAESTRO Y SUBCONDOMINIO.

El PROMITENTE COMPRADOR reconoce y acepta que el CONDOMINIO MAESTRO y el SUBCONDOMINIO _____ podrán ser mejorados y modificados en cualquier aspecto y en cualquier momento por el PROMITENTE VENDEDOR, sin responsabilidad alguna y sin requerir autorización del PROMISARIO COMPRADOR, comprometiéndose el PROMITENTE VENDEDOR a que dichas modificaciones serán en beneficio del DESARROLLO, el cual conservará su destino, uso, especificaciones y lineamientos generales, regulación y estándares.

La obligación de pago de las cuotas relacionadas con el Régimen Condominal, en su caso, al que estará sujeto el INMUEBLE prometido en venta, estarán a cargo del PROMISARIO COMPRADOR a partir de la formalización de la escritura pública de la Constitución del Sub Régimen de Propiedad en Condominio denominado “_____”.

Asimismo, “EL PROMISARIO COMPRADOR” se obliga, a cubrir por adelantado, al momento de la formalización de la escritura pública de la Constitución del Sub Régimen de Propiedad en Condominio denominado “_____” o al momento de la entrega del desarrollo, lo que ocurra primero, cuando menos un total de veinticuatro mensualidades de cuotas del régimen condominal estableciendo un costo inicial de \$_____.00 (**_____ PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL**), **mensuales por metro cuadrado**, más los adeudos que por tal concepto tuviere en ese momento derivada de la obligación señalada en el párrafo anterior.

De igual forma, “EL PROMISARIO COMPRADOR” se compromete a pagar al momento de la firma de la formalización de la escritura pública de la Constitución del del Sub Régimen de Propiedad en Condominio denominado “_____”, la cantidad de \$_____ (**_____ PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL**), con el fin de poder conformar el fondo de contingencia.

De igual manera “EL PROMISARIO COMPRADOR” se obliga a cubrir el total del precio de la membresía del Club de _____ denominado “_____”, el cual sería por la cantidad de \$_____,000.00 (**SON: CUARENTA MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL**), a más tardar el día de formalización de la escritura definitiva de compraventa o la entrega física del desarrollo, lo que suceda primero.

De una manera enunciativa, más no limitativa, la “PROMITENTE VENDEDORA”, declara que el desarrollo denominado “_____”, así como el sub régimen denominado “_____” contará con diversos elementos de infraestructura urbana, los cuales se describen y aprecian en los anexos respectivos.

NOVENA.- EN SU CASO, CONSTRUCCIONES Y ADECUACIONES.- EL PROMISARIO COMPRADOR desde el momento que formalice la escritura pública traslativa de dominio a su favor, podrá realizar las construcciones que considere necesarias dentro del INMUEBLE, siempre y cuando no sea contraria a las disposiciones contenidas, en su caso, en los Estatutos y Reglamentos del Régimen de Propiedad en Condominio que se constituirá sobre el citado bien INMUEBLE y tramitar y obtener de las autoridades competentes los permisos y licencias para construir sobre el INMUEBLE de conformidad con el Reglamento de construcción del Condominio y sub régimen en su caso.

A partir de la fecha que reciba la posesión y propiedad de EL INMUEBLE objeto del presente contrato, EL PROMISARIO COMPRADOR se obliga a pagar todos los gastos, derechos, impuestos, y demás erogaciones que se causen con relación al INMUEBLE, incluyendo sin limitar, servicios municipales, contratación de agua, drenaje y electricidad, entre otros.

EL PROMISARIO COMPRADOR se obliga a realizar las construcciones sobre el INMUEBLE, respetando estrictamente: 1) el uso de suelo HABITACIONAL del CONDOMINIO en su caso, objeto del presente contrato, el cual no podrá ser cambiado o modificado de forma alguna; 2) el proyecto aprobado por el Comité de Proyectos y Obras de “_____”; 3) los Reglamentos del Régimen de Propiedad en Condominio, para evitar causar daños al desarrollo y molestias a los colindantes.

NOVENA. - DE LA ENTREGA- RECEPCIÓN

La entrega jurídica y material del INMUEBLE se realizará en la fecha estipulada como último pago en LA TABLA DE DEPOSITOS y contra la firma de la escritura de traslación de dominio, salvo cuando las partes acuerden término distinto que en ningún caso será mayor a ciento ochenta días naturales a partir de la fecha de escrituración, siempre y cuando haya sido cubierto el total del precio de la operación.

EL PROMITENTE VENDEDOR” notificará por escrito al PROMISARIO COMPRADOR al menos con 30 (treinta) días de anticipación la fecha para recibirla posesión material del INMUEBLE a efectos de que éste pueda realizar las gestiones notariales pertinentes. En caso de que “EL PROMISARIO COMPRADOR no concurra en la fecha fijada para recibir la posesión del Inmueble EL PROMITENTE VENDEDOR le concederá hasta 30 días naturales más para su recepción y en caso de nueva inasistencia se levantará fe de hechos que haga constar tal situación y se entenderá que recibió EL INMUEBLE a su entera satisfacción para todos los efectos a que haya lugar.

En cualquiera de los casos anteriores la fecha de entrega deberá constar por escrito.

A la entrega del INMUEBLE las partes realizarán revisión ocular de las condiciones, acabados, servicios y demás características señaladas en el anexo Características del inmueble, levantando acta de entrega recepción del Inmueble en los términos del formato que se agrega al presente como “ACTA RECEPCION Y ENTREGA”.

En caso de que EL PROMITENTE VENDEDOR se retrase o incurra en mora en el cumplimiento de la entrega del INMUEBLE, pagará un interés moratorio a razón del 2% (dos por ciento) mensual del monto del precio total de la compraventa hasta la fecha material de la entrega del mismo. El cómputo de los intereses se calculará sobre los días efectivamente transcurridos en mora. Si el incumplimiento en la entrega del INMUEBLE es mayor a 30 días naturales, EL PROMISARIO COMPRADOR podrá rescindir el presente contrato, obligándose EL PROMITENTE VENDEDOR a pagar a “EL PROMISARIO COMPRADOR” la pena convencional establecida en la cláusula sexta de este contrato y cualquiera cantidad que éste le hubiere entregado, debiendo realizar tal restitución dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes a la rescisión de este contrato.

Ambas partes acuerdan, que en el caso de que el INMUEBLE sea un lote, “EL PROMISARIO COMPRADOR”, no tendrá algún plazo forzoso para llevar a cabo la construcción de la casa habitación en el lote urbanizado, sin embargo, deberá cumplir de manera puntual con sus cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias.

DECIMA.- GARANTIA.- En su caso, EL PROMITENTE VENDEDOR otorga al PROMISARIO COMPRADOR cuando el objeto del contrato sea venta de Casa habitación, en cumplimiento al artículo 73 Quater de la Ley Federal de Protección al Consumidor una Póliza de Garantía sobre EL INMUEBLE objeto de este contrato, con una vigencia de 5 años para cuestiones estructurales (la cual no podrá ser menor a cinco años), de 3 años para impermeabilización (la cual no podrá ser menor a tres años), y para los demás elementos 1 año (s) (la cual no podrá ser menor a un año), dichos plazos se contarán a partir de la recepción del INMUEBLE. **Página 9 de 25** cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas que presente el Inmueble. El tiempo que duren las reparaciones efectuadas al INMUEBLE al amparo de la garantía no

es computable dentro del plazo de la misma; una vez que el Inmueble haya sido reparado se iniciará la garantía respecto de las reparaciones realizadas, así como con relación a las piezas o bienes que hubieren sido repuestos y continuará respecto al resto del Inmueble. Las garantías no incluyen desgaste por uso de los elementos, ni por mal uso o falta de mantenimiento del bien.

DECIMA PRIMERA.- CESIÓN.

El PROMISARIO COMPRADOR no podrá ceder, traspasar, negociar, bajo cualquier título legal, parcial o totalmente los derechos y obligaciones derivados del presente CONTRATO.

DECIMA SEGUNDA. - EN CASO DE FALLECIMIENTO. - El PROMISARIO COMPRADOR tiene la facultad de poder escriturar EL INMUEBLE objetos de este contrato, a su nombre o a nombre de la persona que en ese acto designe. En caso de fallecimiento del "PROMISARIO COMPRADOR", se presume que su(s) sucesor(es) legítimo(s) la sucede(n) en todos los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, debiendo dicho(s) sucesor(es) legítimo(s) acreditar dicho carácter ante "EL PROMITENTE VENDEDOR

DECIMA TERCERA.- DOMICILIOS.

Las PARTES señalan como domicilios para oír y recibir notificaciones en todo lo relativo al presente CONTRATO, los manifestados en el presente CONTRATO y en la CARÁTULA.

DÉCIMA CUARTA.- AVISOS Y NOTIFICACIONES.

Todos los avisos y notificaciones referidos en este CONTRATO deberán realizarse y notificarse a las demás partes con la formalidad señalada en el presente CONTRATO y la CARÁTULA. Cualquier autorización, aprobación o notificación que realice el PROMITENTE VENDEDOR en los términos del CONTRATO deberá constar por escrito debidamente firmado notificándose a las demás partes en el domicilio señalado o al correo electrónico declarado en la CARÁTULA, siendo responsabilidad del PROMISARIO COMPRADOR darle la atención requerida.

DECIMA QUINTA. - NO RESCISIÓN A PRETEXTO DE LESIÓN. - La futura compraventa a que esta promesa se refiere, no podrá ser rescindida en ningún tiempo a pretexto de lesión, en virtud de que el PRECIO pactado ha sido acordado por **LAS PARTES** de común acuerdo y que personal del "PROMITENTE COMPRADOR" ha tenido a la vista y revisado toda la documentación legal y técnica del mismo. Con motivo de lo anterior las partes convienen su renuncia al artículo 1453 del Código Civil del Estado de Yucatán, el cual a la letra dice:

"Artículo 1453.- Sólo hay lesión cuando la parte que adquiere da dos tantos más o la que enajena recibe dos tercios menos del justo precio o estimación de la cosa."

DÉCIMO SEXTA.- ACUERDOS ANTERIORES Y MODIFICACIONES.

Las PARTES reconocen que el presente CONTRATO constituye el único acuerdo entre las mismas, por lo que cualquier acuerdo anterior, ya sea verbal o escrito, queda sin efectos a partir de la fecha de firma de este CONTRATO. Para que surta efectos cualquier modificación al presente CONTRATO, deberá constar por escrito y estar debidamente firmada por las PARTES. También será válida la notificación que se realice al PROMISARIO COMPRADOR por medio del correo electrónico, al correo electrónico señalado en la CARÁTULA.

DÉCIMO SEPTIMA.- TÍTULOS, ENCABEZADOS Y VALIDEZ.

Los títulos y encabezados incluidos en el presente CONTRATO se utilizan únicamente con fines de conveniencia y no afectarán su interpretación. Las PARTES acuerdan que para el caso de que cualquier disposición del presente CONTRATO resulte nula, inválida o inejecutable, el resto del CONTRATO no se verá afectado o disminuido de forma alguna, continuando por tanto con toda la fuerza legal que representa la voluntad de las PARTES.

DÉCIMO OCTAVA.- CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS.

Para los efectos del presente CONTRATO, el término "información confidencial" significa, enunciativa y no limitativamente toda información escrita y verbal relativa a las cláusulas y acuerdos tomados por las PARTES en este CONTRATO o por cualquier otro medio, obligándose los contratantes a mantener y conservar como confidencial la información contenida en el mismo y a no divulgarla en todo o en parte a ninguna persona.

Toda la información confidencial y datos personales contenidos en este CONTRATO, que las PARTES divulguen indebidamente o respecto de los cuales les proporcionen un tratamiento ilegal o arbitrario, serán motivo de reclamación y pago de daños y perjuicios ocasionados a cargo de la parte infractora, independientemente de lo establecido en la ley.

DÉCIMO NOVENA.- LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

La Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco) es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite para la interpretación o cumplimiento del presente Contrato. Sin perjuicio delo anterior, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de Mérida Yucatán, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

Registro del modelo de contrato de adhesión.- El presente modelo de contrato de adhesión fue inscrito el **20 de enero de 2025** en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la Profeco bajo el número **300-2025**. Cualquier diferencia entre el texto del contrato de adhesión registrado ante la Procuraduría y el utilizado en perjuicio de los consumidores, 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 de mes de año en lugar de celebración del contrato, por lo que, la promitente vendedora está obligada a entregar un tanto del contrato y sus anexos originales y firmados a la promitente compradora.

Anexos:

1. CARATULA
2. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE
3. INFORMACION Y DOCUMENTACION DEL INMUEBLE
4. POLIZA DE GARANTIA
5. CARTA DE DERECHOS
6. SERVICIOS ADICIONALES
7. PERSONALIDAD DE LAS PARTES Y TITULOS DE PROPIEDAD
8. ACTA DE RECEPCION Y ENTREGA

UNA VEZ LEÍDO EL PRESENTE CONTRATO POR LAS PARTES Y ENTERADAS DE SU ALCANCE Y EFECTOS LEGALES, EL MISMO ES RUBRICADO Y FIRMADO EN DOS EJEMPLARES ORIGINALES QUEDANDO UN ORIGINAL PARA CADA UNA DE LAS PARTES, EN SEÑAL DE ACEPTACIÓN, TODOS CON EL MISMO VALOR PROBATORIO. CELEBRADO EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, ESTADO DE YUCATÁN, EL MARTES ___ DE ____ DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS).

“EL PROMITENTE VENDEDOR”

HENSER DESARROLLOS, S.A.P.I. DE C.V.,

en el contrato de fideicomiso traslativo de dominio para desarrollo inmobiliario con reserva de derecho de reversión identificado con el número _____, por conducto del _____.

“PROMISARIO COMPRADOR”

SR/A. *****

CARATULA

Datos del PROMISARIO COMPRADOR (Persona Física o Personal Moral):					
Nombre Completo / Razón Social:	*****	Domicilio:	*****		
Fecha de Nacimiento / Fecha de Constitución:	*****				
Nacionalidad:	*****	Lugar de Nacimiento / Lugar de Constitución:	*****		
Teléfono:	*****	Estado Civil y Régimen Matrimonial:	****		
Ocupación / Actividad o Giro:	***	Correo electrónico:	*****		
CURP:	*****	RFC:	*****		
Datos del REPRESENTANTE LEGAL (en su caso):					
Nombre Completo:		Domicilio:			
Fecha de Nacimiento:		Lugar de Nacimiento:			
Nacionalidad:		Estado Civil y Régimen Matrimonial:			
Teléfono:		Correo electrónico:			
CURP:		RFC:			
Datos del Poder:	No. de Acta:	Fecha:	Notario:		
Datos del INMUEBLE:					
Lote Número:	**	Modelo:	****	Subcondominio:	Condominio:
Datos de la cuenta bancaria del PROMISARIO COMPRADOR:					
Nombre del Titular:	*****				
Institución Bancaria:	*****				
Número de Cuenta:	*****		CLABE Interbancaria:	*****	
Datos de la cuenta bancaria del PROMITENTE VENDEDOR:					
Nombre del Titular:	HENSER DESARROLLOS S.A.P.I. DE C.V.				
Institución Bancaria:					
Número de Cuenta:			CLABE Interbancaria:		
Condiciones Generales:					
Correo electrónico del PROMISARIO COMPRADOR para enviar y recibir notificaciones:	*****				
Correo electrónico del PROMITENTE VENDEDOR para enviar y recibir notificaciones:	_____				

Datos del PROMISARIO VENDEDOR (Persona Física o Personal Moral):					
Nombre Completo / Razón Social:	*****	Domicilio:	*****		
Fecha de Nacimiento / Fecha de Constitución:	*****				
Nacionalidad:	*****	Lugar de Nacimiento / Lugar de Constitución:	*****		
Teléfono:	*****	Estado Civil y Régimen Matrimonial:	****		
Ocupación / Actividad o Giro:	***	Correo electrónico:	*****		
CURP:	*****	RFC:	*****		
Datos del REPRESENTANTE LEGAL (en su caso):					

Nombre Completo:		Domicilio:	
Fecha de Nacimiento:		Lugar de Nacimiento:	
Nacionalidad:		Estado Civil y Régimen Matrimonial:	
Teléfono:		Correo electrónico:	
CURP:		RFC:	
Datos del Poder:	No. de Acta:	Fecha:	Notario:

TABLA DE DEPÓSITOS

DEPOSITO No.	Fecha de Pago	Importe DEPOSITO (Pesos Mexicanos)
DEPOSITO INICIAL	DD/MM/AA	\$0.00
DEPOSITO 1	DD/MM/AA	\$0.00
DEPOSITO 2	DD/MM/AA	\$0.00
DEPOSITO 3	DD/MM/AA	\$0.00
SALDO CONTRAENTREGA	DD/MM/AA	\$0.00
TOTALES		\$0.00

PREDIO TOTAL DEL INMUEBLE: \$ _____

Las partes contratantes acuerdan que EL PROMITENTE VENDEDOR contará con un plazo de gracia adicional para cumplir con la fecha de entrega, de 180 (ciento ochenta) días contados precisamente a partir de la fecha de entrega especificada líneas arriba. Asimismo, se acuerda que EL PROMITENTE VENDEDOR no será penalizado en ningún momento y por ninguna causa por hacer la entrega de "EL INMUEBLE" dentro del período de gracia que se pacta en la presente Cláusula; en el entendido de que en caso de que si pasados los días de prórroga no se hiciera entrega de "EL INMUEBLE" se aplicarán las penas establecidas en el presente contrato.

Declaro bajo protesta de decir verdad, que los datos asentados en la presente CARÁTULA y documentos adjuntos, son ciertos y forman parte del contrato de promesa de compraventa del INMUEBLE identificado como Lote ---- del SUBCONDOMINIO _____, DEL CONDOMINIO MAESTRO _____, de fecha ----- de -- ----- del 2022 (el CONTRATO y según dichos términos han quedado definidos en el mismo).

PROMISARIO COMPRADOR
_____ Nombre y Firma

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

El inmueble objeto de la operación a que se refiere esta compraventa es:

Modelo o prototipo: _____.
Conjunto Habitacional: _____
Municipio de: _____
Estado de: _____.

Superficie de terreno _____ m2
Superficie de construcción: _____ m2
Indiviso en caso de condominio: _____

Descripción general del inmueble:

Recamaras
 Baños
 Cocina
 Sala comedor
 Lugar de estacionamiento

Título de Propiedad:

Escritura _____ de fecha ____ de _____ de _____ del Notario ____ de _____ inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de _____ en el Folio real _____.

Licencia de construcción número _____ de fecha ____ de _____ de _____ otorgada por _____ con vigencia del ____ de _____ de ____ al ____ de _____ de ____ para la construcción del “**DESARROLLO**”, consistente en la edificación de _____ (casas o edificios con ____ departamentos).

Autorización de uso de suelo expedida con fecha ____ de _____ de _____ por _____.

Especificaciones técnicas, de seguridad y de los materiales, así como de las características de la estructura, instalaciones y de los acabados:

En el supuesto que exista una variación mayor o menor a la superficie del lote en el oficio que expida la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de _____ y la Dirección del Catastro del Estado de Yucatán, se ajustará el monto de \$ _____ pesos por metro cuadrado, multiplicándolo por la cantidad de metros cuadrados que resulten del mismo; siempre y cuando no exista una variación hasta del de superficie del 5%. En el supuesto de que dicha variación excediera del porcentaje respectivo, las partes podrán dar por rescindido el presente contrato sin penalización para alguna de ellas.

PRECIO TOTAL

\$XXXXXX

(SON: XXXXXX, MONEDA NACIONAL)

INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE QUE SE PONE A DISPOSICIÓN DE “EL COMPRADOR”

SÍ No

¿Le exhibieron el proyecto ejecutivo de construcción completo?

¿Le exhibieron la maqueta respectiva?

Página 16 de 25

¿Le mostraron el Inmueble muestra?

¿Le exhibieron el documento que acredite la propiedad del Inmueble?

¿Le informaron sobre la existencia de gravámenes que afecten la propiedad del Inmueble?

¿Le exhibieron los documentos que acrediten la personalidad de "EL VENDEDOR" y la autorización del proveedor para promover la venta del Inmueble?

¿Le informaron sobre las condiciones en que se encuentra el pago de contribuciones y servicios públicos del Inmueble?

¿Le exhibieron las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción del Inmueble?

¿Le exhibieron los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o un dictamen de las condiciones estructurales del Inmueble?

¿Le proporcionaron la información sobre las características del Inmueble?

¿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 brindaron información sobre las características, uso y mantenimiento de las instalaciones especiales (discapacitados y/o ecotecnologías) de la vivienda / del Conjunto Habitacional? (cuando aplique)

¿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? ¿De ser el caso, le informaron de los mecanismos para la modificación o renegociación de las opciones de pago, las condiciones bajo las cuales se realizaría y las implicaciones económicas, tanto para "ELVENDEDOR" como para "EL COMPRADOR"?

¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, así como las erogaciones distintas del precio de la venta que deba realizar?

¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales puede cancelar la operación?

¿Le informaron si sobre el Inmueble existe y se ha constituido garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación?

¿Le informaron si el modelo de contrato que va a firmar esta previamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor?

¿Le informaron que el Inmueble cuenta con una póliza de garantía y la forma de hacerla efectiva?

¿Le entregaron la "Carta de Derechos a Consumidores de acuerdo con la NOM -274-SE-2021?

¿Le informaron de acuerdo a la legislación aplicable y las disposiciones de la NOM -274-SE-2021 los plazos de prescripción de las acciones civiles derivadas de responsabilidad civil, vicios ocultos y evicción?

IMPORTANTE PARA EL PROMISARIO COMPRADOR: Antes de que firme como constancia de que tuvo a su disposición la información y documentación relativa al Inmueble, cerciórese de que la misma coincida con la que efectivamente le hayan mostrado y/o proporcionado "EL PROMITENTE VENDEDOR".

Contenido de la carta de derechos

En todas las transacciones comerciales de compraventa de casa habitación, el proveedor se compromete a que éstas se lleven a cabo conforme lo dispuesto en la LFPC, su Reglamento y a esta NOM, por lo cual reconoce que los consumidores cuentan con 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 comunique, incluyendo los medios digitales, de forma tal 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 éstas: 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 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 y gastos operativos, en los términos previstos por la LFPC.
5. Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del 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 bien inmueble en el plazo y condiciones acordados con el proveedor en el contrato de adhesión respectivo.
8. En su caso, ejercer las garantías sobre bienes inmuebles previstas en la LFPC, considerando las especificaciones previstas en el contrato de adhesión respectivo.
9. Recibir la bonificación o compensación correspondiente en términos de la LFPC, en caso de que una vez ejercida la garantía, persistan defectos o fallas en el 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 cualquiera otra particularidad en los términos de la legislación aplicable.
14. Elegir libremente al notario público para realizar el trámite de escrituración.

“EL PROMITENTE VENDEDOR”

EL PROMISARIO COMPRADOR

POLIZA DE GARANTIA

Que otorga _____ **SA DE CV** cuyas oficinas se encuentran ubicadas en el predio número doscientos cuarenta y cinco de Calle ___ número ___ X ___ y ___ de la Colonia _____, Mérida, Yucatán representada por _____ a quien se le denominará **LA CONSTRUCTORA**; a favor de

El C. _____, a quien se le domina **EL ACREDITADO**. Declaran las partes que la ubicación del bien inmueble objeto de la presente, es **EL INMUEBLE**

_____ **DE LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE MERIDA, YUCATAN**, y cuyas características y metros de construcción, obran asentadas en el avalúo autorizado por INSEJUPY y que se sujeta en las siguientes:

CLÁUSULAS:

1. RESPONSABILIDADES. - LA CONSTRUCTORA es la única responsable de los defectos de vicios ocultos de la presente vivienda que ampara la póliza. Se garantiza la reparación de los desperfectos en la presente póliza. Cualquier reclamación que surja por los desperfectos no señalados en ella, se resolverán de acuerdo a las disposiciones de la legislación vigente.

Esta Póliza de Garantía ampara única y exclusivamente el buen funcionamiento del inmueble vendido al **EL ACREDITADO**, por lo que **LA CONSTRUCTORA**, acudirá tantas veces como sea necesario al inmueble materia de esta póliza, a corregir las posibles fallas o deterioros causados por defectos o vicios ocultos inherentes a la misma naturaleza del inmueble, así como de todos y cada uno de los objetos que conforman la gama de accesorios con los cuales se vende y entrega el mismo, a fin de que el inmueble sea plenamente funcional, de acuerdo con su naturaleza.

2. EXCLUSIONES.- LA CONSTRUCTORA no responderá por desperfectos que se hayan derivado del mal uso del inmueble, cambios en los materiales, modificaciones estructurales, cambios de uso distintos al habitacional, ni por el uso normal de la vivienda que necesariamente requiere mantenimiento por parte del propietario, así como por omisiones derivadas de una falta de seguimiento a los programas de mantenimiento y limpieza.

3. LA CONSTRUCTORA se compromete frente **EL ACREDITADO** y/o beneficiarios de conformidad a los artículos que van del 1435 al 1443 del Código Civil vigente en el estado a proceder a la reparación inmediata por su cuenta y costo por fallas técnicas, vicios o defectos ocultos que aparecen en la vivienda descrita en esta póliza, durante el término de 12 meses contados a partir de la presente fecha.

4. Dichos trabajos se deberían iniciar dentro de un plazo no mayor a 10 días naturales contados a partir de la fecha que reciba la comunicación escrita respectiva, por parte de **EL ACREDITADO** los cuales deberán concluirse dentro del plazo que convenga oportunamente de acuerdo a las circunstancias.

5. RESPONSABILIDADES ANTE TERCEROS. - Cualquier modificación que el propietario o terceros realicen a la estructura de la vivienda dejará sin efecto las coberturas de esta póliza de garantía y el propietario se hará responsable de los daños que hubiese podido causar a construcciones vecinas o compartidas.

6. CONFORMIDAD DEL PROPIETARIO. - El propietario manifiesta su conformidad con el estado en que se le entrega la vivienda, reconociendo que la misma fue ejecutada de acuerdo a los proyectos, especificaciones y contratos celebrados entre las partes, así como de acuerdo a los mejores procesos de construcción y los materiales de la más alta calidad.

7. CANCELACIÓN.- Esta póliza podrá quedar cancelada automáticamente en cualquier momento de su vigencia, sí **EL ACREDITADO** no cumple ya bien con la totalidad de sus obligaciones o requisitos adquiridos y contratados con relación a este documento privado o bien cualquier otro privado o público, que de cualquier otro modo tenga(n) relación directa con el negocio jurídico de que se trate, o ya también cumpla sus compromisos tan solo en forma parcial, lo que en ningún caso y bajo ninguna excepción dará por efectiva la aplicación de este documento jurídico privado.

8. PROCEDIMIENTO PARA HACER VÁLIDA LA PRESENTE PÓLIZA. - Para hacer válida la garantía, será necesario entregar a **LA CONSTRUCTORA** por escrito la descripción detallada del o de los desperfectos que se reclaman. Una vez atendidos los detalles manifestados, el propietario, o quien este designe, firmará de conformidad la constancia de entrega de las reparaciones. En caso de que en el plazo señalado de **12 meses** y los plazos de cobertura por daños estructurales, impermeabilización y demás mencionados no se haga reclamación alguna, se tomará como atendido de conformidad. En caso de que el propietario no quisiera recibir los trabajos o si no se encontrará presente durante los mismos se levantará un acta circunstanciada firmada por dos testigos.

Al momento de solicitar se haga válida la garantía en el modo precisado en el párrafo que antecede, **EL ACREDITADO** deberá presentar la presente póliza junto con la solicitud y fotos de evidencia vía correo electrónico a la siguiente dirección: _____ . La reparación respectiva procederá siempre y cuando la reclamación sea hecha dentro del tiempo fijado y dentro de los plazos previstos en la presente póliza.

DE LAS COBERTURAS AMPARADAS POR LA SIGUIENTE PÓLIZA:

DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 73 BIS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIONAL AL CONSUMIDOR

GARANTIA CONTRA DAÑOS ESTRUCTURALES TENDRA UN PLAZO DE CINCO AÑOS APARTIR DE LA ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE

GARANTIA CONTRA DAÑOS DE IMPERMEABILIZACIÓN TENDRA UN PLAZO DE TRES AÑOS

GARANTÍA CUYA COBERTURA ABARCA 1 AÑO:

- Instalación hidráulica en mal estado o goteras de llaves y/o cespól.
- Drenaje tapado o en mal funcionamiento
- Fugas de llaves o tuberías.
- Instalación eléctrica defectuosa produciendo cortos o fallas al encendido.
- Puertas y ventanas en mal estado o defectuoso y sellos

- Defectos de acabado en el calcreto que repercute en goteras de azotea.
- Aires acondicionados y ventiladores.
- Calentador y parrilla eléctrica.
- Y en general cualquier desperfecto adicional a daños estructurales e impermeabilización.

La garantía correrá a partir de la fecha de entrega de la vivienda a EL ACREDITADO.

EL ACREDITADO deberá conservar en su poder la póliza de garantía al reportar algún desperfecto y obtendrá del vendedor la firma o sello de enterado. A su vez EL ACREDITADO firmará de conformidad a la CONSTRUCTORA duplicado de esta póliza, cuando haya sido atendido satisfactoriamente al desperfecto reportado.

Cualquier modificación que haga EL ACREDITADO a la estructura de la vivienda, sin las correspondientes autorizaciones por escrito, dejará sin efecto las garantías que ampara esta póliza.

La vigencia de la presente póliza comenzará a partir del día ____ del mes de ____ del año 20__ y concluirá el día ____ del mes de julio del año 20__.

EL ACREDITADO MANIFIESTA DE CONFORMIDAD HABER RECIBIDO EL DÍA DE HOY _____ LA VIVIENDA Y/O LOTE AQUÍ ESTIPULADA EN PERFECTAS CONDICIONES, ASÍ COMO LAS LLAVES DE LA UNIDAD Y LIBERA A LA CONSTRUCTORA DE LA RESPONSABILIDAD DE ALGÚN FALTANTE EN LA MISMA.

Mérida, Yucatán a _____.

SERVICIOS ADICIONALES

SERVICIO	COSTO	PLAZO DE ENTREGA

ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN

En la Ciudad de _____ a ____ de ____ de _____, “EL COMPRADOR” acude a recibir de “EL VENDEDOR” la casa habitación número _____ construida en el lote _____ de la manzana _____ en el Conjunto Habitacional _____ misma que he inspeccionado y constatado y que se revisaron todas las especificaciones estipuladas en el “Anexo CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE” del presente contrato, mismas que de manera enunciativa más no limitativa se enlistan:

PROTOTIPO DE VIVIENDA _____
_____ RECAMARAS

EXTERIOR _____ HERRERIA _____ PUERTAS
_____ VENTANAS _____ CERRAJERIA

TIPO DE ACABADO _____ NATURAL _____ LOSETA _____ VITROPISO
_____ AZULEJOS _____ VIDRIOS ESPECIALES _____

SALA COMEDOR _____ APAGADORES _____ SOQUET _____ CONTACTOS LUZ
_____ PUERTA _____ SALIDA DE CABLE _____ VENTANA

ESTANCIA _____ APAGADORES _____ SOQUET _____ CONTACTOS
_____ VENTANA

COCINA _____ APAGADORES _____ SOQUET _____ CONTACTOS
_____ PUERTA _____ FREGADERO _____ LLAVES DE FREGADERO

COCINA INTEGRAL (en su caso).

_____ ESTUFA _____ TARJAS _____ MUEBLES
_____ CAMPANA CON LUZ ACCESORIOS (ESPECIFICAR) _____

BAÑO _____ INODORO _____ APAGADORES _____ SOQUET
_____ VENTANA _____ LAVABO _____ LLAVE DE LAVABO
_____ PUERTA _____ REGADERA _____ LLAVES DE REGADERA
_____ TOALLERO _____ JABONERA _____ REJILLA EN REGADERA
_____ ACCESORIOS (ESPECIFICAR) _____

RECAMARAS _____ APAGADORES _____ SOQUETS
_____ CONTACTOS
_____ PUERTAS _____ SALIDA DE CABLE _____ VENTANA

OTROS:

_____ CALENTADOR
_____ ALIMENTACIÓN DE GAS
_____ CLOSETS
_____ ESPEJOS
_____ TINACO/CISTERNA
_____ LUGAR DE ESTACIONAMIENTO
_____ AREAS COMUNES
_____ ENCORTINADOS
_____ CANCELERIA
_____ HERRERIA
_____ LAVADERO
_____ PATIO DE SERVICIO

INSTALACIONES ESPECIALES (CUANDO APLIQUE):

_____ CALENTADOR SOLAR
_____ AHORRADORES DE AGUA
_____ IMPERMEABILIZANTE / AISLAMIENTO TERMICO
_____ AIRE ACONDICIONADO EFICIENTE (EN SU CASO)
_____ CELDAS FOTOVOLTAICAS
_____ DISPOSITIVOS BRAILE (EN SU CASO)
_____ RAMPAS
_____ ANCHOS DE PUERTA Y PASILLOS
_____ MANIJAS
_____ OTROS

OBSERVACIONES GENERALES “EL VENDEDOR”

OBSERVACIONES GENERALES “EL COMPRADOR”

____ACEPTACION: “EL COMPRADOR” declara: que recibe “EL INMUEBLE” descrito la presente acta y que, habiendo revisado el mismo, manifestó que el mismo se encuentra perfecto estado a su entera satisfacción. “LA COMPRADORA”, por lo tanto, lo recibe de plena conformidad.

La presente acta de entrega-recepción del bien Inmueble se firma al calce. En caso de que el Inmueble presente fallas o defectos, así como observaciones de las partes, “EL VENDEDOR” se obliga ha realizar las reparaciones y atender las observaciones dentro de los 20 días naturales siguientes a la fecha de entrega.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR



Cadena Original

|| zWfcfHt38NpiS4WaWRe9s/g/dh5CxbSqYDFQrm1JvkM= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737423858913 | 25 PÁGINAS | 2025-01-20T19:44:18.913 ||

Sello digital

eldmY2ZIdDM4TnBpUzRXYVdSZTlzL2cvZGg1Q3hiU3FZREZRcm0xSnZrTT18MTczNzQy Mzg1ODkxMw==

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

<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=zWfcfHt38NpiS4WaWRe9s/g/dh5CxbSqYDFQrm1JvkM=>