



Expediente: PFC.B.E.7/000444-2024

Oficio: 10525783

Asunto: Aprobación de registro

Ciudad de México, a 24 de mayo de 2024

ARQUITECTURA Y DISEÑO LLM, S. A. DE C. V.

RFC: ADL170420GA1

CEIBA No. 27, COL. SUPER MANZANA 36, CP 77507, CANCÚN, QUINTANA ROO.

Visto el modelo de **contrato de adhesión elaborado por el proveedor de PROMESA DE COMPRAVENTA** presentado por **ARQUITECTURA Y DISEÑO LLM, S. A. DE C. V.** y posterior a su análisis jurídico, se determina que cumple con la Ley Federal de Protección al Consumidor, y con la *NOM-247-SE-2021 Prácticas comerciales-Requisitos de la información comercial y la publicidad de bienes inmuebles destinados a casa habitación y elementos mínimos que deben contener los contratos relacionados*, con fundamento en los artículos 24, fracción XV, 73, 85 y 87 de la citada ley, queda inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de esta Procuraduría, el **24 de mayo de 2024**, bajo el número **3209-2024**, 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, el **Maestro FRANCISCO RIOS MARTINEZ, Director de Contratos de Adhesión** 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 6°, fracción II, inciso A y 27, fracciones I, II y III 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.



Cadena original del documento

SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

bm5SUF1wQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

s 208 Col. Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06140, Ciudad de México

00 www.gob.mx/profeco



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, AL QUE, EN LO SUCESIVO, SE LE DENOMINARÁ EL “CONTRATO”, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, ARQUITECTURA Y DISEÑO LLM, S.A. DE C.V., QUIEN COMPARECE AL PRESENTE ACTO JURÍDICO A TRAVÉS DE MARCO MARTÍNEZ GAMBORINO, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ, EL “PROMITENTE VENDEDOR”, Y POR LA OTRA, (INGRESAR NOMBRE DEL PROMITENTE COMPRADOR) POR SU PROPIO Y PERSONAL DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL “PROMITENTE COMPRADOR”, AMBOS SUJETOS CONTRACTUALES EN SU CONJUNTO SERÁN DESIGNADOS COMO “LAS PARTES O LAS PROMITENTES”.

DECLARACIONES

I. Declara el Promitente Vendedor a través de su representante legal, que:

A.1. Constitución: Es una sociedad mercantil legalmente constituida con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos (“México”), según consta en la escritura pública número 33,643, de fecha 20 de abril de 2017 pasada ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, titular de la Notaría Pública número 02 de San Juan del Río, Estado de Queretaro), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San Juan del Río, Estado de Queretaro, bajo el folio mercantil electrónico N-2017057754.

A.2. Objeto social: Su objeto social le permite la celebración del presente Contrato incluyendo la realización de proyectos de construcción, su comercialización, así como la administración de inmuebles.

A.3. Representación: Su representante legal cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada en los términos y condiciones del presente Contrato según lo acredita con la escritura pública mencionada en la declaración I, A.1, facultades que no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato.

A.4. Domicilio y Registro Federal de Contribuyentes: Su domicilio es el ubicado en Residencial Arbolada, Calle Ceiba número 27 (veintisiete) en Cancún, Quintana Roo y su Registro Federal de Contribuyentes es: ADL170420GA1

A.5. Propiedad: Adquirió el (INGRESAR DATOS DEL INMUEBLE), (en lo sucesivo el “Inmueble”).

A.6. Proyecto: De conformidad con la legislación aplicable, el Inmueble contará con todas las autorizaciones, licencias y permisos relativos a la construcción del Proyecto (término que se define más adelante) denominado (INGRESAR NOMBRE DEL PROYECTO). El Proyecto dentro de sus amenidades (INGRESAR BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO); además, estará sujeto a un régimen de propiedad en condominio, en su caso áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje de indiviso, que tendrá la infraestructura necesaria para su adecuado funcionamiento como lo son los servicios de drenaje y planta de tratamiento, el suministro de energía eléctrica, agua con sistemas de pozo con filtro y demás que se requieran y establezcan los alcances del proyecto ejecutivo de construcción completo, así como se detalla el equipamiento urbano existente en la localidad dónde se encuentra la Casa habitación, que contará con todas las licencias, autorizaciones y permisos necesarios, así como los sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él (en lo sucesivo el “Proyecto”) el cuál se agrega al presente Contrato como **Anexo “A”**.

A.7. Casa Habitación: El Proyecto prevé, entre otros, la construcción de un Casa destinada a Casa Habitación, la cual estará en proceso de construcción, tipo Doble Altura que se identifica con el número (INGRESAR NÚMERO DE CASA HABITACION) la cual estará **ubicada en (INGRESAR UBICACIÓN DE LA CASA HABITACIÓN)** que cuenta con las especificaciones de identificación, técnicas, de seguridad, así como, las características, medidas y colindancias, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, servicios incluyendo los básicos que se encuentran descritas en el **Anexo “B”** del presente Contrato, (en lo sucesivo la “Casa Habitación”).

A.8. Cuenta con los Planos Estructurales, arquitectónicos y de instalaciones, mismos que se encuentran a su disposición para consulta en el domicilio del **Promitente Vendedor**.

A.9. Al momento de la escrituración en la que se que formalice la Escritura de Compraventa



(término que se define más adelante) a efecto de adquirir la Casa Habitación, esta deberá estar libre de todo gravamen. Asimismo, manifiesta que ni el Inmueble, ni el Proyecto, ni la Casa Habitación están sujetos a ningún procedimiento administrativo o judicial en materia ambiental o urbana.

A.10. Documentación: La información y/o documentación especificada en estas declaraciones, los términos y condiciones, así como en los Anexos del presente Contrato, se puso a disposición del **Promitente Comprador** previo y al momento de la firma de este documento; dicha información y/o documentación, también se encuentra disponible para consulta en las oficinas del Promitente Vendedor. Se agrega al presente Contrato en **Anexo "E"**, el cual se encuentra relacionado con la presente declaración.

A.11. Motivo determinante de la Voluntad: Es su voluntad suscribir el presente documento con el fin de celebrar la Escritura de Compraventa, a efecto de vender la Casa Habitación, conforme a los términos y condiciones del presente Contrato.

II. Declara el Promitente Comprador que:

A.1. En caso de ser persona física: Es una persona física de nacionalidad (INGRESAR NACIONALIDAD); mayor de edad, (INGRESAR ESTADO CIVIL), nacida el (INGRESAR FECHA DE NACIMIENTO) en (INGRESAR LUGAR DE NACIMIENTO), acreditando su identidad con (INGRESAR TIPO DE DOCUMENTO Y NÚMERO DE FOLIO) documento oficial emitido por (INGRESAR PAÍS Y AUTORIDAD QUE LO EMITE), y cuenta con plena capacidad para obligarse y contratar en términos del presente Contrato.

A.1 En caso de ser persona moral: (INGRESAR DATOS DE CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD Y DATOS DE SU APODERADO).

A.2. Conoce y está de acuerdo con las especificaciones, características, alcances, estado físico y jurídico del Inmueble, el Proyecto y la Casa Habitación en construcción, así como también del contenido de los Anexos y los términos y condiciones de este Contrato. Además, reconoce tener a disposición su disposición los documentos, planos, maqueta y demás requisitos que señalan los artículos 73 bis y 73 ter de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

A.3. Registro Federal de Contribuyentes: (INGRESAR R.F.C.)

A.4. Cuenta con los recursos económicos para hacerle frente a las obligaciones de pago que contrae a través de este Contrato; los cuales certifican y garantizan que son de procedencia lícita. Asimismo, manifiesta que conoce su obligación que de no tener calidad de mexicano o en su caso no comparecer como sociedad mexicana, deberá de constituir un fideicomiso o sociedad a efecto de adquirir a la firma de la Escritura de Compraventa Definitiva la Casa Habitación y que al no hacerlo será una causa de incumplimiento contractual y estará obligado al pago de las penalidades correspondientes.

A.5. Es su libre voluntad obligarse a celebrar la Escritura de Compraventa, con la finalidad de adquirir derechos y obligaciones frente a la Casa Habitación libre de todo gravamen o limitación de dominio, previo al cumplimiento de los términos y condiciones de este Contrato.

A.6. Designación Beneficiario: Como motivo determinante de la voluntad de la celebración de este Contrato designa beneficiario como receptor de los derechos y obligaciones derivados de este Contrato de Promesa de Compraventa en caso de fallecimiento a (INGRESAR NOMBRE BENEFICIARIO)

III. Declaran las partes, que:



Cadena original del documento

SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

bm5SUF1wQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

Habiéndose otorgado las presentes Declaraciones, el Promitente Vendedor y el Promitente Comprador acuerdan de manera libre y voluntaria las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA. – Objeto. El presente contrato sólo da origen a obligaciones de hacer a cargo de las partes, las cuales prometen celebrar un Contrato de Compraventa en Escritura Pública, al tenor del cual, el Promitente Vendedor venderá la Casa Habitación indicada en la **declaración I, A.7.**, anterior y el Promitente Comprador se compromete a adquirirla conforme los términos y condiciones del presente Contrato.

SEGUNDA. - Precio. El Precio total establecido por la transmisión de la Casa Habitación, lo constituye la cantidad total alzada y única de (INGRESAR PRECIO EN NÚMERO Y LETRA), en lo sucesivo el (“Precio”); el pago del Precio será realizado de la siguiente manera:

A) Acreditando el depósito de la cantidad de (INGRESAR MONTO DE APARTADO) misma que fue documentada por la Carta Oferta por concepto de arras en fecha (FECHA DE PAGO DE APARTADO). Dicho monto podrá ser tomado a cuenta del Precio al momento de celebrar la Escritura de Compraventa.

B) Contra la fecha de firma del presente instrumento el Promitente Comprador deberá pagar la cantidad de (INGRESAR MONTO A PAGAR A LA FIRMA), al Promitente Vendedor, quien recibe la cantidad antes mencionada en calidad de depósito en garantía, salvo buen cobro (en lo sucesivo la “Garantía”).

C) El Promitente Comprador se obliga a pagar al Promitente Vendedor la cantidad de (INGRESAR MONTO A PAGAR A LA ENTREGA Y/O ESCRITURACIÓN) a la **cuenta clabe número (ingresar cuenta clabe) de banco (ingresar nombre del banco)**, a más tardar en la fecha que ocurra primero entre: (i) la entrega de la Casa Habitación conforme a la Cláusula Séptima siguiente; o (ii) la firma de la escritura pública de compraventa en cuyos términos las partes formalicen la transmisión de la propiedad de la Casa Habitación en favor del Promitente Comprador, libre de cualquier carga, gravamen o limitación de dominio (en lo sucesivo la “Escritura de Compraventa”).

En caso de mora y/o incumplimiento del Promitente Comprador en el pago de cualquier parte del Precio, y sin perjuicio de las penas convencionales que le sean aplicables al Promitente Comprador de conformidad con la Cláusula Décima siguiente, el Promitente Comprador se obliga a pagar al Promitente Vendedor intereses moratorios a la tasa de dos por ciento (2%) mensual, sobre el saldo insoluto, contado a partir del siguiente día en el que actualice al incumplimiento de pago, es decir desde el día siguiente de la entrega de la Casa Habitación, o la notificación para suscribir la Escritura de Compraventa. Cualquier cantidad que abone el Promitente Comprador a cuenta de su adeudo se aplicará primeramente a cubrir los intereses moratorios que en su caso se hubiesen generado y el remanente al pago del monto vencido del Precio.

Todas las cantidades deberán pagarse en el domicilio del Promitente Vendedor señalado en el



Cadena original del documento

SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

bm5SUFfwQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

presente Contrato mediante cheque certificado o de caja o mediante depósito en la **cuenta clabe número (ingresar cuenta clabe)** de **banco (ingresar nombre del banco)** o en cualquier otra cuenta que el Promitente Vendedor notifique al Comprador.

El Promitente Comprador reconoce que su obligación de pagar la totalidad del Precio al Promitente Vendedor de conformidad con el presente Contrato no se verá limitada o modificada en ninguna forma derivada de la capacidad del Promitente Comprador de conseguir financiamiento para el pago del saldo del Precio. El Promitente Vendedor en este acto se obliga a aceptar el pago de cualesquier cantidades pagaderas conforme al presente Contrato mediante cualquier financiamiento legítimo que el Comprador haya obtenido para ese propósito, siempre y cuando dichos financiamientos no estén sujetos a la previa escrituración de la Casa Habitación o sean financiamientos otorgados por organizaciones gubernamentales.

TERCERA. - Entrega de Información; Visitas a la Obra. El Promitente Vendedor en este acto se obliga a entregar al Promitente Comprador toda la información razonable que el requiera por escrito respecto al Inmueble, el Proyecto y la Casa Habitación y/o las Áreas Comunes. Adicionalmente, el Promitente Vendedor en este acto pone a disposición del Promitente Comprador copia de aquellas autorizaciones, permisos y licencias en materias de uso de suelo y medio ambiente, de carácter federal, estatal y municipal relacionadas con el Casa Habitación que ya se hayan tramitado.

Asimismo, el Promitente Comprador podrá realizar bajo su propio riesgo y cuando las condiciones de la obra así lo permitan, las visitas al Proyecto y/o a la Casa Habitación dependiendo del avance de la obra, que estime necesarias, en el entendido que dichas visitas no implicarán en ningún momento la posesión material o jurídica de la Casa Habitación. Por lo anterior, el Promitente Comprador en este acto libera al Promitente Vendedor por cualesquiera daños, responsabilidades, obligaciones, gastos, costos (incluyendo honorarios de abogados) que resulten de daños o lesiones que hayan sufrido el Promitente Comprador o cualesquiera personas que le acompañen o que realicen las visitas mencionadas en este párrafo por instrucción del Promitente Comprador.

CUARTA. - Terminación del Proyecto. El Promitente Vendedor se obliga a concluir los siguientes **Actos** a más tardar en un plazo de 24 meses calendarios a partir de la firma de este Contrato (la "**Fecha Programada de Terminación**"), en el entendido que el Promitente Vendedor contará con un plazo de gracia de 180 días hábiles adicionales a partir de la Fecha Programada de Terminación:

a) Constituir el régimen de propiedad en condominio que corresponda al área del Proyecto donde se encuentre localizado la Casa Habitación, a fin que en la misma se constituya como una unidad privativa del mismo, de conformidad con las especificaciones establecidas en el Anexos "A" y "B".

b) Llevar a cabo los actos necesarios para concluir la construcción, acabados, características técnicas, suministro y funcionamiento de servicios públicos y vialidades dentro del Proyecto y las Áreas Comunes de conformidad con el Proyecto, sustancialmente con lo especificado en los Anexos "A" y "B". El Promitente Comprador en este acto reconoce que los planos arquitectónicos, especificaciones y características establecidas en el Proyecto y en dichos



Cadena original del documento

SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

bm5SUFfwQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

Anexos no son definitivas por lo que el Promitente Vendedor, podrá ejecutar modificaciones que no se consideren mayores o que alteren sustancialmente las características fundamental del Proyecto, sin previa consulta al Promitente Comprador, en la medida que en dichas modificaciones se conserven los estándares convenidos y se utilicen materiales de calidad comparable a la pactada entre las partes, en caso contrario se requerirá de la aprobación del Promitente Comprador, así como también si el Promitente Vendedor solicitará con una anticipación razonable modificaciones en los acabados de la Casa Habitación, podrá realizarlas el Promitente Vendedor, previa cotización y aceptación por parte del Promitente Comprador, obligándose ambas partes a modificar los Anexos respectivos de mutuo acuerdo.

c) Liberar, o llevar a cabo los actos necesarios para la liberación de cualesquiera gravámenes, garantías, hipotecas o fideicomisos a que pudiera estar afectado la Casa Habitación, a efecto de que el mismo sea entregado libre de gravámenes al Promitente Comprador, con excepción de servidumbres y limitaciones de dominio que sean aplicables por disposición legal o reglamentaria y que hayan sido hechas del conocimiento del Promitente Comprador, en o con anterioridad a la fecha de: (i) entrega de la Casa Habitación conforme a la Cláusula Séptima; o (ii) a la firma de la Escritura de Compraventa, lo que suceda primero.

Adicional a ello en caso de que la propiedad detallada ampliamente en las declaraciones A.5 del promitente vendedor fuera gravada por cualquiera de las formas existentes, el Promitente Vendedor se obliga a dar aviso por escrito al Promitente Comprador de tal circunstancia; asimismo en caso de que la propiedad fuera fideicomitida a cualquier tipo de fideicomiso el Promitente Vendedor se obliga en un plazo no mayor a 10 días naturales contados a partir de la firma del fideicomiso a adherir al Promitente Comprador como Fideicomisario en Primer Lugar de dicho fideicomiso. En caso contrario el Promitente Vendedor se obliga a pagar la pena convencional mencionada en la clausula decima del presente contrato.

d) Mantener en plena vigencia y cumplimiento las licencias, autorizaciones, permisos y condiciones que por virtud de la legislación aplicable sean necesarios para construir el Proyecto y la Casa Habitación, incluyendo permisos y licencias en materia urbanística, construcción y medio ambiente de carácter federal, estatal y municipal, requerida para el Proyecto.

El Promitente Vendedor, tendrá derecho a extender la Fecha Programada de Terminación en caso fortuito o de fuerza mayor, si el Promitente Vendedor se ve imposibilitado o restringido en su capacidad para cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato. En este caso, el Promitente Vendedor deberá notificar lo anterior al Promitente Comprador dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que tenga conocimiento del caso fortuito o de fuerza mayor que motive la extensión del plazo señalado. Dicha notificación deberá incluir una explicación clara y concisa de los hechos o circunstancias que motivan el retraso de la Fecha Programada de Terminación.

Dentro de los dos (2) días hábiles siguientes en lo que se cumplan los actos de este Cláusula dentro de la Fecha Programada de Terminación, el Promitente Vendedor deberá comunicar al Promitente Comprador mediante una notificación (la "**Notificación de Terminación**"), la conclusión y el cumplimiento de los actos de esta Clausula Cuarta. Para el caso de la terminación de la Casa Habitación una vez concluida la misma, deberá comunicar al día



Cadena original del documento

SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

bm5SUFfwQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

siguiente a dicho evento, una **Notificación de Entrega**, conforme a lo señalado en la Cláusula Séptima de este Contrato.

Además, las Partes de común acuerdo podrán modificar la Fecha Programada de Terminación y por consiguiente prorrogar la firma de la Escritura de Compraventa en caso que la misma no pueda celebrarse por causas no imputables a las Partes, tales como son, de manera enunciativa más no limitativa: (i) trámites y tiempos de respuesta a cargo del Registro Público de Propiedad y/o de cualquier otra dependencia pública de la localidad para obtener el certificado de libertad de gravámenes, avisos preventivos, avalúos catastrales o cualquier otro documento necesario para celebrar la Escritura de Compraventa; y (ii) ajustes a políticas para transmisión de inmuebles que decreta el gobierno local o bien las autoridades administrativas, fiscales o catastrales.

El Promitente Comprador no podrá prorrogar ni retener los pagos de cualquier parte del Precio por demoras imputables a cargo de instituciones de financiamiento que otorguen créditos personales, hipotecarios o de cualquier otro tipo, así como tampoco por causas imputables al mismo Promitente Comprador respecto al Vehículo Corporativo (Fideicomiso o Sociedad) que requiera constituir a efecto de celebrar la Escritura de Compraventa, en caso de que se actualicen estas causas serán suficientes para rescindir el presente Contrato, desde el primer día de su incumplimiento.

En lo que respecta a la entrega de posesión de la Casa Habitación está, deberá ser entregada a más tardar el (ingresar fecha de entrega), teniendo un plazo de gracia adicional de 6 meses calendario. Los plazos mencionados podrán ser suspendidos debido a circunstancias que no sean atribuibles al Promitente Vendedor, tales como situaciones de caso fortuito o fuerza mayor, así como cualquier contingencia que pueda surgir y que esté fuera del control del Promitente Vendedor. Dichos plazos se reanudarán una vez que se hayan resuelto las causas que motivaron la suspensión.

Se entiende por caso fortuito o fuerza mayor, aquellos hechos o acontecimientos ajenos a la voluntad de las Partes, siempre y cuando, dichos hechos o acontecimientos sean imprevisibles, irresistibles, insuperables, actuales y no provengan de la negligencia o provocación de alguna de las Partes.

QUINTA. – Escritura de Compraventa. Las Partes acuerdan que, dentro de un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de la Notificación de Terminación por parte del Promitente Comprador, ambas Partes, comparecerán al Notario Público de la elección del Promitente Comprador en Cancún, Quintana Roo, para formalizar la Escritura de Compraventa, así como todos aquellos documentos relativos a la Casa Habitación que sean requeridos de conformidad con la legislación aplicable para transmitir la propiedad de la Casa Habitación al Promitente Comprador. Las Partes acuerdan que el costo del avalúo inmobiliario, así como los honorarios, impuestos, derechos y comisiones o gastos aplicables que se causen con motivo de dicho acto correrán a cargo del Promitente Comprador, con excepción del Impuesto Sobre la Renta que corresponde pagar al Promitente Vendedor.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 2546 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, si el Promitente Comprador no llegare a firmar la Escritura de Compraventa en el plazo señalado en este párrafo, el Promitente Vendedor podrá solicitar al Juez Competente que firme



Cadena original del documento

SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

bm5SUFfwQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhfMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

en su rebeldía.

SEXTA. – Evicción y Saneamiento; Vicios Ocultos. A partir de la firma del Acta de Entrega-Recepción (término que se define más adelante), el Promitente Vendedor se obligará ante el Promitente Comprador a responder por el saneamiento para el caso de evicción por la Casa Habitación.

El Promitente Vendedor se obligará ante el Promitente Comprador a responder por los vicios ocultos existentes en la Casa Habitación y las Áreas Comunes durante el plazo de un año a partir de la fecha de firma del Acta de Entrega-Recepción.

SÉPTIMA. – Entrega Inspección de la Casa Habitación; Entrega; Diferencias con el Proyecto. El Promitente Comprador se obliga a recibir, mediante la suscripción del **Acta de Entrega-Recepción** la posesión física de la Casa Habitación a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes en los que el Promitente Vendedor le informe mediante la **“Notificación de Entrega”** que ha concluido con la construcción de la Casa Habitación, obligándose de igual manera el Promitente Comprador a realizar el pago del Precio total, a más tardar un día antes de fecha agendada para la firma del **Acta de Entrega-Recepción**.

La Notificación de Entrega señalará el día en el que se efectuará la Inspección y entrega (término que se define más adelante) El día de la entrega material e Inspección de la Casa Habitación, el Promitente Vendedor de manera directa o indirecta, conjuntamente con el Promitente Comprador, realizarán una inspección ocular a la Casa Habitación (la **“Inspección”**) para revisar los alcances previstos en los Anexos “A” y “B” del presente Contrato. En caso de que el Promitente Comprador o quien este designe previamente y por escrito no asista a la Inspección en la fecha programada para ello, el Promitente Vendedor señalara una segunda fecha para llevar a cabo la Inspección, dentro de los quince (15) días naturales siguientes a la fecha señalada originalmente. En caso de que el Promitente Comprador o quien este designe previamente y por escrito no asista a la segunda fecha señalada para la Inspección y entrega, el Promitente Vendedor podrá realizar la Inspección y entrega ante el Notario Público de su elección a costo del Promitente Comprador, y el Promitente Vendedor podrá consignar las llaves ante la administración del Proyecto o ante cualquier autoridad competente, bastando para ello una simple notificación al Promitente Comprador, conforme a lo señalado en este Contrato.

En la entrega e Inspección, las Partes firmarán un acta de entrega recepción (el **“Acta de Entrega-Recepción”**) de la Casa Habitación, previo pago total del Precio. En caso de que el Promitente Comprador razonablemente no esté de acuerdo con las características de la misma y/o las Áreas Comunes por no ajustarse a lo señalado por los Anexos “A” y “B” del presente Contrato, el Promitente Comprador, deberá asentar en el Acta de Entrega-Recepción las deficiencias que presente la Casa Habitación y/o el Proyecto y el Promitente Vendedor contará con un plazo de 45 días hábiles siguientes a la firma del Acta de Entrega-Recepción para subsanar dichas deficiencias. Si el Promitente Vendedor no lograra subsanar las deficiencias señaladas dentro del plazo convenido, podrá solicitar un plazo razonable adicional al Promitente Comprador quien a su sola discreción podrá o no autorizarlo y, en caso de no subsanar dichas deficiencias dentro de dicho plazo, el Promitente Comprador podrá solicitar del Promitente Vendedor que le indemnice por los daños y perjuicio que dichas diferencias le ocasionen en los términos de la Cláusula Décima siguiente.



Cadena original del documento

SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

bm5SUF1wQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

A partir de la fecha en la que el Promitente Comprador reciba la posesión física de la Casa Habitación firmando el Acta de Entrega-Recepción, asumirá a su cargo todos los riesgos que sufra el mismo, el Proyecto y las Áreas Comunes. Asimismo, a partir de esa fecha empezará a correr el plazo de las garantías que conforme a la legislación aplicable le corresponden a la Casa Habitación. Para efectos de poder hacer válidas las garantías antes referidas, el Promitente Comprador deberá de notificarle por escrito al Promitente Vendedor acerca de las fallas o desperfectos detectados o diferencias en sus acabados (los “Desperfectos”), asimismo el Promitente Comprador deberá darle el mantenimiento señalado en el Acta de Entrega-Recepción a ciertos materiales y accesorios de la Casa Habitación, que de no darle el mantenimiento que se acuerde no podrá ser válida ninguna garantía.

El Promitente Vendedor, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación de que se trate y siempre que el Promitente Comprador le permita el acceso a la Casa Habitación, acudirá a revisar los Desperfectos y, una vez identificados, procederá a su reparación siempre y cuando los mismos no hayan sido originados por causas imputables al Promitente Comprador, sobre todo por falta de mantenimiento, para lo cual las Partes de común acuerdo fijarán el día y hora en que se llevará a cabo la citada reparación. En caso de que, una vez reparados los Desperfectos éstos subsistan, el Promitente Vendedor llevará a cabo las reparaciones que se requieran de inmediato en los términos antes previstos, siempre y cuando no hayan sido causados por causas imputables al Promitente Comprador y se le otorgará al Promitente Comprador en caso de defectos o fallas leves, una bonificación del 5% (cinco por ciento) sobre el valor de la reparación y en caso de defectos o fallas graves, una bonificación del 20% (veinte por ciento) de la cantidad señalada en el contrato como Precio de la Casa Habitación y se estará a lo dispuesto por los artículos 1 párrafo tercero, fracciones III y VI y 7 en relación al numeral 73 Quintus, párrafo primero de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En caso de que la reparación de los Desperfectos sea de imposible reparación y siempre que éstos se consideren como defectos o fallas graves, se estará a lo dispuesto por los artículos 73, 73 Quintus y demás correlativos y aplicables de la Ley Federal de Protección al Consumidor. Se entenderá por defectos o fallas grave aquellos que afecten la estructura o las instalaciones de la Casa Habitación y comprometan el uso pleno y la seguridad de este o bien que impidan el uso, goce y disfrute de este por parte del Promitente Comprador conforme a su naturaleza. El Promitente Comprador tiene derecho a optar por la sustitución de la Casa Habitación y el Promitente Vendedor se obliga a asumir todos los gastos relacionados con la misma o por la rescisión del Contrato y el Promitente Vendedor tendrá la obligación de reintegrar el monto pagado, así como los intereses que correspondan y le brindará al vendedor una bonificación del 20% (veinte por ciento).

El Promitente Vendedor será el único responsable frente al Promitente Comprador de los Desperfectos que presente la Casa Habitación y sus accesorios, por lo que las garantías que correspondan conforme al artículo 73 Quáter de la Ley Federal de Protección al Consumidor y demás correlativos y aplicables, así como aquéllas que deriven de la normatividad vigente y aplicable, serán por cuenta y cargo del Promitente Vendedor, por lo que será el único obligado a ejecutar los actos que se requieran para reparar los Desperfectos. De acuerdo con lo establecido en el artículo 73 Quáter de la Ley Federal de Protección al Consumidor, el Promitente Comprador contará con las siguientes garantías: (i) cinco años para cuestiones estructurales,



Cadena original del documento

SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

bm5SUFfwQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhfMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

(ii) tres años para impermeabilización; y (iii) para los demás elementos, la garantía será de un año.

La compraventa de la Casa Habitación se pactará *ad corpus* y no *ad mesuram*, por lo que, una vez firmada la Escritura de Compraventa, cualquier diferencia que razonablemente resulte en las medidas expresadas y aceptadas por el Promitente Comprador mediante la firma del Acta de Entrega-Recepción no dará lugar a reclamación entre las Partes o ajustes en el Precio.

OCTAVA. – Transmisión de Propiedad. Las Partes expresamente convienen en que el Promitente Vendedor únicamente estará obligado a transmitir la propiedad al Promitente Comprador: (i) Cuando ambas Partes hayan firmado la Escritura de Compraventa y (ii) una vez que el Promitente Comprador haya realizado el pago del Precio y demás intereses y accesorios que correspondan conforme al presente Contrato. Sin embargo, en caso de que el Promitente Vendedor cumpla con sus obligaciones derivadas de la Cláusula Cuarta con anterioridad a la Fecha Programada de Terminación y entregue al Promitente Comprador una Notificación de Terminación, el Promitente Comprador estará obligado a celebrar la Escritura de Compraventa en los términos de la Cláusula Quinta y realizar el pago de la porción insoluta del Precio al Promitente Vendedor y este último estará obligado a entregar la Casa Habitación en los términos de la Cláusula Séptima de este Contrato. El retraso en el pago por parte del Promitente Comprador causará intereses moratorios con base en latasa de interés moratorio establecida en la Cláusula Segunda.

Las Partes acuerdan que, en la fecha señalada en el primer párrafo de la Cláusula Séptima anterior, el Promitente Vendedor sólo tiene obligación de entregar la posesión física de la Casa Habitación, previo pago total del Precio, al Promitente Comprador o a la persona que éste le notifique por escrito al Promitente Vendedor con anterioridad a la fecha programada para la Inspección y entrega.

NOVENA. - Preservación del Proyecto. A fin de preservar el entorno urbanístico y arquitectónico del Proyecto, el Promitente Comprador se obliga a no construir o edificar obra alguna en la Casa Habitación excepto en estricto apego al reglamento de condominio del edificio donde se encuentre ubicada la Casa Habitación. Asimismo, el Promitente Comprador se obliga a: (i) Respetar el uso habitacional de la Casa Habitación y los usos asignados a las Áreas Comunes; (ii) respetar los colores exteriores establecidos para todas las edificaciones que se realicen en el Proyecto, así como las demás licencias, autorizaciones, características técnicas, arquitectónicas y de uso que se incluyan en dicho Proyecto y en el reglamento de condominio respectivo; y (iii) cumplir con el reglamento del condominio al cual pertenece la Casa Habitación, según éste sea modificado por el Promitente Vendedor, en su caso, el cual es de su conocimiento, así como con las disposiciones legales aplicables a dicho condominio, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, el pago de las cuotas que le correspondan en su carácter de condómino conforme a dicho reglamento.

Respecto a las cuotas de mantenimiento el Promitente Vendedor ha realizado un cálculo aproximado que podrá tener una variación de 20% del monto en aumento o disminución del mismo, derivado de lo anterior se tiene contemplado una cuota por concepto de mantenimiento de (ingresar monto de mantenimiento) el metro cuadrado especificando que los metros cuadrados que se tomaran como base para el cálculo del mantenimiento será los metros



Cadena original del documento

SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

bm5SUFwQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

cuadrados de construcción de la Casa Habitación.

Conforme a la legislación aplicable en términos del artículo 31 inciso II de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo establece la facultad del Desarrollador de designar libremente a los Administradores del Condominio por el primer año.

DÉCIMA. – Pena Convencional; Rescisión. (a) Las Partes convienen que el Promitente Vendedor deberá pagar al Promitente Comprador una pena convencional por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato que tengan como consecuencia (i) la demora en la terminación de la Casa Habitación conforme a la Cláusula Cuarta y el Anexo “B” del presente Contrato y el cumplimiento de dicho clausulado o (ii) la entrega de la Casa Habitación conforme a los tiempos establecidos en el último párrafo de la cláusula cuarta del presente contrato. En caso de que el retraso del Promitente Vendedor a que se refiere este párrafo sea por mayor al plazo señalado para la Fecha Programada de Terminación, tomando en cuenta los plazos de gracia que se hayan otorgado de conformidad con el presente Contrato, el Promitente Comprador tendrá el derecho a dar por terminado el presente Contrato, no formalizar la Escritura de Compraventa y solicitar que se le devuelvan inmediatamente las cantidad a que se refiere el inciso (a) de la Cláusula Segunda anterior junto con la pena convencional equivalente al 20% del Precio total pactado en la cláusula tercera del presente contrato .

(b) En caso de que el Promitente Comprador (i) se retrase en el pago de cualquier parte del Precio por más de 15 (quince) días naturales a partir de la fecha señalada en la Cláusula Segunda; (ii) no comparezca a la entrega de la Casa Habitación cuando se le notifique conforme a la Cláusula Séptima; (iii) no comparece a la firma de la Escritura de Compraventa; (iv) no cumpla con las disposiciones establecidas por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita; y/o (v) incumpla cualquier termino o condición de este Contrato, deberá pagar al Promitente Vendedor el 20% (veinte por ciento) del Precio, quedando facultado el Promitente Vendedor para rescindir el presente Contrato sin necesidad de declaración judicial alguna.

Asimismo, en caso de que las declaraciones realizadas por cualquiera de las partes en este Contrato contengan información falsa o incompleta, la parte de cuya declaración se trate contará con un plazo de 20 (veinte) días naturales contados a partir de la fecha en que la otra parte se lo requiera por escrito, para realizar los actos necesarios para lograr que la información contenida en dichas declaraciones sea completa y verdadera. Una vez, transcurrido dicho plazo sin que la parte que corresponda haya aclarado o proporcionado la información pertinente para que sus declaraciones puedan considerarse completas y verdaderas, la parte afectada quedará facultada para rescindir el presente Contrato sin necesidad de declaración judicial alguna.

En caso de rescisión del Contrato por las razones contenidas en este párrafo, la parte afectada tendrá derecho a cobrar a la parte incumplida el 20% (veinte por ciento) del Precio por concepto de pena convencional.

(c) En caso que las penas descritas en este Cláusula sean impuestas al Promitente Comprador, el Promitente Vendedor queda autorizado por el Promitente Comprador para cubrir la parte proporcional de dicha pena convencional con las arras y la Garantía depositada por el



Cadena original del documento

SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

bm5SUFfwQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVyVT18MTcxNjU3MDgyMw==

Promitente Comprador y lo restante deberá ser cubierto por el Promitente Comprador.

DÉCIMA PRIMERA. Conforme a la legislación aplicable las Partes tienen los siguientes derechos y obligaciones de manera enunciativa más no limitativa, así como los señalados en la Carta de Derechos que forma parte de este Contrato como Anexo "C". Del Promitente Vendedor

I. Derechos

- Exigir al Promitente Comprador el cumplimiento del Contrato.

II. Obligaciones

- Brindar información y publicidad veraz, clara y actualizada de la Casa Habitación.
- Poner a disposición del Promitente Comprador la información y documentación de la Casa Habitación.
- No condicionar la operación de consumo principal a la contratación de servicio(s) adicional(es).
- Respetar el derecho del Promitente Comprador a cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro del plazo de 5 días hábiles posteriores a la firma de este Contrato.
- Celebrar la Escritura de Compraventa.
- Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados al Promitente Comprador si procede con dolo o mala fe en la contratación.
- **A. Del Promitente Comprador**

I. Derechos

- Recibir la información y documentación de la Casa Habitación.
- Cancelar la operación sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días hábiles posteriores a la firma de este Contrato.
- Exigir al Promitente Vendedor el cumplimiento del Contrato.
- Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que el Promitente Vendedor proceda con dolo o mala fe en la contratación.

II. Obligaciones

- Celebrar la Escritura de Compraventa.

DÉCIMA SEGUNDA. - Revocación.- El Promitente Comprador cuenta con un plazo de 5 (cinco) días hábiles a partir de la firma del presente Contrato, para revocar su consentimiento sobre la operación sin responsabilidad alguna de su parte, mediante aviso por escrito, de conformidad con la cláusula Décima Cuarta. Para el caso de que la revocación se realice por correo certificado o registrado o servicio de mensajería, se tomará como fecha de revocación, la de recepción para su envío.



Cadena original del documento

SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

bm5SUFfwQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

DÉCIMA TERCERA. - Proceder en caso del fenecimiento del Promitente Comprador. En caso de fallecimiento de la Promitente Compradora antes de la firma de la Escritura de Compraventa, designa a la persona establecida en la declaración II. A.6, una vez que el Promitente Comprador haya fallecido, el beneficiario deberá notificar por escrito al Promitente Comprador en un plazo de 10 (diez) hábiles a partir de la fecha de fallecimiento. Esta comunicación deberá ir acompañada de los documentos legales necesarios para demostrar la designación y el vínculo con el Promitente Comprador.

DÉCIMA CUARTA. - Notificaciones entre las partes. Todo aviso, solicitud, requerimiento, instrucción u otro tipo de comunicación dado o enviado en los términos de este Contrato (las "Notificaciones"), deberá constar por escrito y enviarse por correo tradicional a los domicilios que se establecen a continuación (con acuse de recibo) o enviarse por correo electrónico a los correos señalados más adelante correspondientes a cada Parte. Las Notificaciones enviadas por escrito o por correo tradicional, se tendrán por realizadas al momento de su entrega física (deben contener prueba de dicha entrega); para el caso de las Notificaciones por correo electrónico se tendrán por recibidas a partir de los 5 días naturales siguientes a la salida del buzón del remitente y será responsabilidad de cada Parte cerciorarse de revisar las bandejas de correo no deseados.

Promitente Vendedor:

Domicilio: Residencial Arbolada, Supermanzana 336, en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo.CP77507

Correo electrónico: marcogamborino@gmail.com

Promitente Comprador

Domicilio: (ingresar domicilio) y/o la Casa Habitación.

Correo electrónico: (ingresar correo y teléfono)

DÉCIMA QUINTA. – Cesión y causahabientes. El Promitente Comprador podrá ceder sus derechos derivados de este Contrato siempre y cuando cuente con la aprobación por escrito del Promitente Vendedor. El Promitente Vendedor podrá ceder sus derechos derivados de este Contrato en cualquier momento siempre y cuando cuente con autorización del Promitente Comprador.

En el supuesto de que la Promitente Vendedora autorice al Promitente Comprador ceder, enajenar, traspasar o gravar los derechos de la Casa Habitación sin haber suscrito la Escritura de Compraventa en los plazos establecidos en el presente contrato, el Promitente Comprador pagará a la Promitente Vendedora una comisión equivalente al 6% (seis por ciento) del Precio de la Casa Habitación, así como los impuestos, derechos y gastos notariales que se deriven de dicha cesión. Asimismo, el Promitente Comprador NO podrá arrendar, otorgar en comodato o dar en ocupación en forma alguna la Casa Habitación, sin la autorización previa y otorgada por



Cadena original del documento

SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

bm5SUFfwQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

escrito de la Promitente Vendedora, sino hasta que se transmita la propiedad con la firma de la Escritura Definitiva y en el caso de que lo hiciere, será acreedor a la pena convencional señalada en múltiples ocasiones en el Contrato la cuales de un 20% del Precio.

DÉCIMA SEXTA. - Canales de Atención.- El Promitente Vendedor, cuenta con el siguiente canal de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas del Promitente Comprador: (5545309008, marcogamborino@gmail.com, www.aman-tulum.com). Dicho canal queda a disposición del **Promitente Comprador** y está habilitado los días (Lunes a viernes) en un horario de horario de atención de (10:00 am – 6:00 pm hora este) y con un el plazo de respuesta es de (no mayor a 2 días).

DÉCIMA SÉPTIMA. - Datos Personales.- Los datos personales que se obtengan por el Promitente Vendedor 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 Promitente Vendedor adjunta al presente contrato su Aviso de Privacidad en el “Anexo D”, en el cual informa al titular de los datos personales, que información recabará y con qué finalidades.

En caso de tratarse de datos personales sensibles, el Promitente 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 fueren obtenidos de manera indirecta del titular, se debe informar a los titulares de los datos personales que así lo soliciten cómo 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 promitente compradora en el primer contacto que se tenga con él.

b) Cuando el Promitente 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 al Promitente Vendedor en cualquier momento el acceso, rectificación, cancelación u oposición respecto a sus datos personales y datos personales sensibles.

DÉCIMA OCTAVA. - Competencia administrativa de la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco).- Ante cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente contrato, el Promitente Comprador puede acudir a la Profeco, la cual tiene funciones de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derechos e intereses de los consumidores y procurar la equidad y certeza jurídica en las relaciones de



Cadena original del documento

SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

bm5SUFfwQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhfMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

consumo, desde su ámbito competencial.

DÉCIMA NOVENA.- Competencia de las autoridades jurisdiccionales.- Para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente contrato, las Partes, sin perjuicio de la Cláusula anterior, se someten a las autoridades jurisdiccionales competentes de la Ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo, en el cual las autoridades jurisdiccionales mexicanas designadas tienen competencia territorial, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o cualquier otra razón.

El presente Contrato representa el acuerdo total entre ambas Partes y prevalecerá sobre cualquier negociación, cotización, documento y/o acuerdo previo en relación con el objeto materia del presente Contrato que las Partes hubieren acordado.

Leído que fue por las Partes el contenido del presente contrato y sabedoras de su alcance legal, lo firman por duplicado el día (INGRESAR FECHA DE FIRMA), por lo que, el Promitente Vendedor está obligado a entregar un tanto del Contrato y sus anexos originales y firmados al Promitente Comprador.

Promitente Vendedor	Promitente Comprador
_____	_____

El presente contrato y sus anexos pueden signarse: de manera autógrafa original; o a través de una firma electrónica avanzada o fiable que será considerada para todos los efectos con la misma fuerza y consecuencias que la firma autógrafa original física de la parte firmante.

El presente Contrato de Prestación de Servicios se encuentra registrado en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la Procuraduría Federal del Consumidor PROFECO bajo el número 3209-2024 de fecha 24 de mayo de 2024. Cualquier variación del presente Contrato en perjuicio del Consumidor, frente al contrato de adhesión registrado ante PROFECO, se tendrá por no puesta.

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

Promitente Comprador. _____



Cadena original del documento
SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ
Sello digital
bm5SUFfwQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

ANEXO "A"

Especificaciones del Proyecto

El presente anexo debe contener la información relativa al Proyecto así como los materiales usados en general y las áreas comunes. Así como detallar la infraestructura necesaria que tendrá para su adecuado funcionamiento como lo son los servicios de drenaje y planta de tratamiento, el suministro de energía eléctrica, sistema de agua por medio de pozo con filtros, y demás que se requieran y establezcan los alcances del proyecto ejecutivo de construcción completo, así como se detalla el equipamiento urbano existente en la localidad dónde se encuentra la Casa Habitación, así como los sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él.

Promitente Vendedor	Promitente Comprador
<hr/>	<hr/>



Cadena original del documento

SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

bm5SUFfwQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

ANEXO "B"

Especificaciones de la Casa Habitación

El presente anexo debe contener la información relativa la Casa Habitación como lo son las especificaciones de identificación, técnicas, de seguridad, así como, las características, medidas y colindancias, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugares de estacionamiento y servicios incluyendo los básicos para su buen funcionamiento.

Promitente Vendedor <hr/>	Promitente Comprador <hr/>
-------------------------------------	--------------------------------------



Cadena original del documento
SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ
Sello digital
bm5SUFfwQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

ANEXO "C"

Carta de derechos de la promitente compradora

- Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada de la Casa Habitación que le fue ofertada por el Promitente Vendedor; de forma tal, que esté en posibilidad de tomar la mejor decisión de compra.
- Conocer la información sobre las características de la Casa Habitación, entre éstas: la extensión del Inmueble, del Proyecto y de la Casa Habitación, así como de la superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugar de estacionamiento, áreas de uso común, servicios con que cuenta y estado general físico del mismo.
- Elegir libremente la Casa Habitación que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.
- No realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, con excepción de los anticipos o gastos operativos.
- Firmar un contrato, en el cual consten los términos y condiciones de la promesa de compraventa de la Casa Habitación. Posterior a su firma, el Promitente Vendedor tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado al Promitente Comprador.
- Contar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias al proveedor y conocer el domicilio señalado por el proveedor para oír y recibir notificaciones.
- Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer y en su caso consentir el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione, que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.
- Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.

Los derechos previstos en esta carta, no excluyen otros derivados de tratados o convenciones internacionales de los que los Estados Unidos Mexicanos sea signatario; de la legislación interna ordinaria; o de reglamentos expedidos por las autoridades administrativas competentes.

Promitente Vendedor _____	Promitente Comprador _____
---	--



Cadena original del documento
SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ
Sello digital
bm5SUFfwQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

ANEXO “D”

Aviso de Privacidad Simplificado

ARQUITECTURA Y DISEÑO LLM, S.A. de C.V. (en lo sucesivo “AYD”), con domicilio en Residencial Arbolada, Calle Ceiba número 27, en Cancún, Quintana Roo, Código Postal 77536 y correo electrónico marcogamborino@gmail.com, hace de su conocimiento a través de este Aviso de Privacidad el tratamiento que se dará a sus datos personales, datos personales sensibles, incluidos los patrimoniales o financieros, en su caso, según dichos términos se definen en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, el Reglamento de dicha Ley y demás disposiciones legales aplicables (en lo sucesivo la “Ley”). Usted proporciona de forma libre sus datos personales, los cuales son recabados con motivo de recibir los servicios y/o productos por parte de AYD y de cualesquiera de sus filiales, quedando convenido que usted acepta la transmisión que pudiera realizarse entre AYD, y sus filiales. Sus datos personales serán utilizados para la generación de reportes de uso, para fines comerciales, como proporcionar datos estadísticos a anunciantes potenciales, enviar publicidad a los clientes de acuerdo a sus intereses específicos, conducir investigaciones de mercado; así como con fines de comunicación, para informarle respecto de los servicios y/o productos requeridos por usted; informar sobre cambios o nuevos servicios que estén relacionados con el servicio y/o producto contratado por usted; dar cumplimiento a obligaciones contraídas con usted; evaluar la calidad de nuestros servicios y/o productos; y realizar estudios internos relacionados con los servicios y/o productos.

Sus datos personales únicamente podrán ser dados a conocer a terceras personas ajenas a AYD y sus filiales en caso que medie autorización previa y por escrito de su parte. Con el fin de limitar el uso y divulgación de sus datos personales, mantendremos políticas y procedimientos de seguridad y confidencialidad.

El ejercicio de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición (ARCO), así como la revocación del consentimiento que otorga en este acto deberá realizarla por escrito en el domicilio y correo electrónico antes señalados y de conformidad con lo establecido por la Ley.

Mediante la firma de este Aviso de Privacidad acepta expresamente que sus datos personales sean tratados y en su caso, transmitidos, es decir, en este acto otorga su consentimiento para ello y dicho consentimiento será válido a favor de AYDy de sus filiales.

Hacemos de su conocimiento que nos reservamos el derecho de efectuar en cualquier momento modificaciones o actualizaciones del presente aviso de privacidad.

El presente aviso de privacidad, así como sus modificaciones, estarán a su disposición en la página de AYD o bien serán informados mediante cualquier medio de comunicación que mantengamos con usted.

Actualización julio 2023.

Promitente Vendedor	Promitente Comprador
<hr/>	<hr/>



Cadena original del documento

SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

bm5SUFfwQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

ANEXO "E"

Información y documentación de la Casa Habitación que se pone a disposición del promitente comprador.

Información/documentación	¿Le informaron sobre/exhibieron la documentación correspondiente?/		Medio a través del cual se pone a disposición de la promitente compradora (domicilio o link del sitio web en el cual está disponible la documentación para consulta)
	Sí	No	
Documentos que acrediten la propiedad de la Casa Habitación			
Personalidad del Promitente Vendedor y autorización para promover la venta			
Autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción, relativas a las especificaciones técnicas, seguridad, uso de suelo, la clase de materiales, utilizados en la construcción, servicios básicos con que cuenta, así como todos aquellos con los que debe contar el Proyecto y la Casa Habitación de conformidad con la legislación aplicable.			
Planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o, en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales del Proyecto y de la Casa Habitación.			



Cadena original del documento

SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

bm5SUF1wQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==

Programa Interno de Protección Civil (instrumento de planeación y operación que se compone por el plan operativo para la Unidad Interna de Protección Civil, el plan para la continuidad de operaciones y de plan de contingencias y tiene como propósito mitigar los riesgos previamente identificados y definir acciones preventivas y de respuesta para estar en condiciones de atender la eventualidad de alguna emergencia o desastre.			
---	--	--	--

Carta de derechos.			
Aviso de Privacidad.			
Existencia de gravámenes que afecten la propiedad de la Casa Habitación.			
Condiciones en que se encuentre el pago de contribuciones y servicios públicos.			
Características de la Casa Habitación.			
Beneficios adicionales.			
Listado de servicios adicionales.			
Condiciones bajo las cuales puede cancelar la operación.			

Importante para el Promitente Comprador. – Antes de firmar como constancia de que tuvo a su disposición la información y documentación relativa al Proyecto y a la Casa Habitación, es importante cerciorarse de que la misma coincide con la que efectivamente le haya mostrado y/o proporcionado el Promitente Vendedor.

Promitente Vendedor	Promitente Comprador



Cadena original del documento
 SHA-256 | nnRPR0Bqeg5kPFII2L2ASeXE2pYRLJAI15DpleINUXU= | 1716570823 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ
Sello digital
 bm5SUFfwQnFIZzVrUEZsbDJMMkFTZVhFMnBZUkxKQUkxNURwbGVJTIVYVT18MTcxNjU3MDgyMw==