



Expediente: PFC.B.E.7/010771-2023

Oficio: 10550482

Asunto: Aprobación de registro

Ciudad de México, a 13 de junio de 2024

CUDAFE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S. DE R.L. DE C.V.

RFC: CDI220216RA6

AV. REFORMA, No. 2007 B, COL. FLAMINGOS, C.P. 82149, MAZATLAN, SINALOA, MX

Visto el modelo de **contrato de adhesión tipo Compraventa en Preventa de Inmueble destinado a Casa Habitación**, presentado por **CUDAFE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S. DE R.L. 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 **13 de junio de 2024**, bajo el número **3591-2024**, 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 dieran motivo a su suspensión o cancelación.

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

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

Así lo resuelve y firma, el **Licenciado OSCAR ZAVALA ANGEL, Director 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.



Cadena original del documento

SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

QzllMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

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

00 www.gob.mx/profeco





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 7° y 10° 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.

SGP



Cadena original del documento

SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

QzllMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

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

00 www.gob.mx/profeco



En Mazatlán, Sinaloa; a (día) de (mes) de (año), comparecen **CUDAFE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S. de R.L. de C.V.**, representada por (insertar nombre completo) (en lo sucesivo el **Vendedor y/o proveedor**), y por la otra parte (insertar nombre completo) (en lo sucesivo el **Comprador y/o consumidor**); ambos contratantes en su conjunto y en lo sucesivo serán las partes, para celebrar un contrato de adhesión de Compra-venta en Pre-venta de Inmueble destinado a Casa Habitación (en lo sucesivo el **Contrato**), quienes lo sujetan a las siguientes:

Declaraciones:

- I. Declara el **Vendedor y/o proveedor**, bajo protesta de decir verdad:
- a) Que es una persona jurídica constituida conforme a las leyes mexicanas, según escritura pública 3926, Volumen III, Libro IV de 16 de febrero de 2022, pasada ante la fe del doctor en derecho Fernando Eugenio García Saís Notario Público 210 del Estado de Sinaloa, cuyo Primer Testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Mazatlán, Sinaloa, bajo el folio mercantil 202200054993.
 - b) Que su Registro Federal de Contribuyentes es CDI220216RA6 y cuenta con su domicilio en avenida Reforma 2007 B, interior E8, Colonia Flamingos, Mazatlán, Sinaloa. C.P. 82149.
 - c) Que parte de su objeto social es realizar construcciones de desarrollos inmobiliarios destinados a casa habitación y/o locales comerciales, así como la comercialización y compra-venta de toda clase de inmuebles y celebrar toda clase de contratos relacionados con el referido objeto.
 - d) Que su representante cuenta con las facultades para celebrar el **Contrato**., como lo acredita con escritura pública 3926, Volumen III, Libro IV de 16 de febrero de 2022, pasada ante la fe del doctor en derecho Fernando Eugenio García Saís Notario Público 210 del Estado de Sinaloa, cuyo Primer Testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Mazatlán, Sinaloa, bajo el folio mercantil 202200054993; facultades que a la fecha no le han sido limitadas o revocadas.
 - e) Que el 04 de noviembre de 2022 celebró el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho de Reversión que se identifica administrativamente con el número 13295, con el carácter de Fideicomitente de Desarrollo y Fideicomisaria B (en lo sucesivo el **Fideicomiso**), según consta en la escritura pública 19,929, volumen XLII, Libro 2 ante la fe del licenciado en derecho José Joel Boucieguez Velarde, notario público 203 en el Estado de Sinaloa, cuyo Primer Testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Mazatlán, Sinaloa, bajo el folio mercantil 19968.
 - f) Que como consta en la escritura pública descrita en el inciso anterior, es patrimonio del **Fideicomiso** las fracciones de los tres lotes siguientes:

Lote de terreno 8 identificado como fracción "B", que se ubica en avenida Paseo Claussen 119, colonia los Pinos de esta ciudad, con superficie de 543.123 metros cuadrados, con clave catastral 011-000-001-042-038-001.

Lote de terreno 8 identificado como fracción "C", que se ubica en avenida Paseo Claussen 119, colonia los Pinos de esta ciudad, con superficie de 547.737 metros cuadrados, con clave catastral 011-000-001-042-039-001.



Cadena original del documento

SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

QzIlMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

Lote de terreno 8 identificado como fracción "A", que se ubica en avenida Paseo Claussen 119, colonia los Pinos de esta ciudad, con superficie de 536.233 metros cuadrados, con clave catastral 011-000-001-042-008-001.

En lo sucesivo los **Inmuebles**.

- g) Que los **Inmuebles** cuentan con autorización de uso de suelo habitacional, por lo que sobre el mismo se construirá un proyecto inmobiliario denominado "ESCÉNICA CLAUSSEN LIVING", que tendrá una superficie de construcción de (insertar) metros cuadrados, que consiste en la construcción total de (insertar) unidades residenciales, construidas en 23 niveles de aproximadamente (insertar) metros cuadrados y 151 cajones de estacionamiento; la superficie destinada a áreas comunes y estacionamientos es de (insertar) metros cuadrados, con las amenidades como (insertar) (en lo sucesivo el **Proyecto Inmobiliario**), los cuales estarán sujetos al régimen de propiedad en condominio, bajo la escritura pública _____, de fecha _____, notario _____, nombre _____ entidad _____, folio de registro _____.
- h) Que el **Proyecto Inmobiliario** cuenta con la licencia de construcción 153223, otorgada por Dirección de Planeación de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Mazatlán, Sinaloa, con vigencia del 17 de febrero del 2023 hasta el 21 de marzo del 2025.
- i) Que los **Inmuebles** está al corriente en el pago del impuesto predial y servicios públicos.
- j) Que los **Inmuebles** cuentan con la infraestructura para el adecuado funcionamiento de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable, drenaje y alcantarillado, vialidades vehiculares interiores y de conexión con la red vial urbana y demás obras de equipamiento urbano, como se establece en el proyecto ejecutivo de construcción completo, la maqueta y/o renders respectiva y las licencias, autorizaciones y permisos respectivos.
- k) Que dentro del **Proyecto Inmobiliario** se construirá el departamento (insertar número) con superficie de (insertar superficie) metros cuadrados, con medidas, distribución y colindancias vienen en el **anexo "D"**, sujeto a régimen en propiedad en condominio, cuenta con (insertar número cajón) cajón (es) de estacionamiento, área de uso común o porcentaje indiviso que señale la escritura del régimen en propiedad en condominio, mismo que constará de (insertar indiviso) (en lo sucesivo el **Departamento**).
- l) Que, conforme a lo establecido en la Cláusula Sexta, puntos 10 y 11 del **Fideicomiso**, tiene facultades suficientes para celebrar este contrato, sin embargo, manifiesta expresamente que no es titular del **Departamento**, sino hasta que se lleve a cabo la ejecución parcial del fideicomiso.
- m) Que las medidas, especificaciones técnicas, de seguridad, uso de suelo, clase de materiales utilizados para la construcción, acabados, instalaciones, servicios y características estructurales del **Departamento** se contiene en el documento que debidamente firmado por las partes se acompaña como **anexo "A"**.
- n) Que puso a disposición del **Comprador y/o consumidor** toda la información y documentación del **Departamento**, la cual se mencionan en el documento



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzllMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

que debidamente firmado por las partes se acompaña como **anexo “B”**; asimismo dio a conocer al **Comprador y/o consumidor** la carta de derechos del consumidor que se agrega a este contrato como **anexo “G”**.

- o) Que el **Proyecto Inmobiliario** cuenta con permisos, autorizaciones, servicios públicos, licencias de uso de suelo relativo a la construcción expedidos por insertar nombre de autoridades que expidieron permisos, y así la documentación con sus especificaciones técnicas, clase de materiales utilizados, necesarias, que pueden consultadas por el **comprador y/o consumidor** en el domicilio mencionado en el inciso b) de esta declaración.
- p) Que puso a disposición del **Comprador y/o consumidor** la información y documentación del **Proyecto Inmobiliario**, la cual se mencionan en el documento que debidamente firmado por las partes se acompaña como **anexo “B”**.
- q) Que exhibió y explico al **Comprador y/o consumidor** el proyecto ejecutivo de la construcción completo del **Proyecto Inmobiliario**.
- r) Que los **Inmuebles** no están sujetos a garantía alguna.
- s) Que puso a disposición del **Comprador y/o consumidor** los planos arquitectónicos y fotos de áreas, según la maqueta, como se demuestra con el **anexo “B” y “D”**.
- t) Que los **Inmuebles** esta constituidos por el **Fideicomiso**.
- u) Que una vez que se formalice la escrituración del **Contrato**, el **Departamento** debe de estar libre de todo gravamen.
- v) Que, para el pago del precio pactado por la operación de compraventa en preventa, aceptará montos derivados de créditos que el **Comprador y/o consumidor** reciba de cualquier institución autorizada.
- w) Que le dio a conocer al **Comprador y/o consumidor** las restricciones que aplican sobre este contrato.
- x) Que no aplicara métodos o prácticas comerciales coercitivas o desleales, ni clausulas o condiciones abusivas en este contrato.
- y) Que al momento de entregar al **Comprador y/o consumidor** la escritura pública, el **Departamento** lo transmitirá libre de todo gravamen.
- z) Que no prestara servicios adicionales que no solicite **Comprador y/o consumidor** conforme a lo pactado en este contrato.
- aa) Que no hará cargos sin previo consentimiento del **Comprador y/o consumidor**, o que no deriven de este contrato. Al momento, no existen servicios adicionales que ofrecer al **Comprador y/o consumidor**.

- bb) Que le dio a conocer al **Comprador y/o consumidor** su aviso de privacidad en los términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzIlMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

de los Particulares, mismo que se agrega como **anexo “F”** al presente contrato. Así como hizo del conocimiento del procedimiento que tiene para ejercer sus derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación al tratamiento de sus datos personales estableciendo que dicha consulta la puede realizar en cualquier momento en (insertar).

II. Declara el **Comprador y/o consumidor**, bajo protesta de decir verdad:

- a) Que es una persona física de nacionalidad mexicana quien se identifica con (insertar el tipo de identificación, la autoridad que la expide y clave o su número que aparece en documento), edad de (insertar), estado civil (insertar si es soltero o casado, y en su caso bajó que régimen está casado) con capacidad legal para celebrar este **contrato**.
- b) Que se dedica a la actividad lícita de (insertar ocupación).
- c) Que su Registro Federal de Contribuyentes es (insertar RFC), se identifica con (insertar tipo de identificación) y que cuenta con domicilio en (insertar domicilio).
- d) Que conoce perfectamente todo lo relacionado con el **Proyecto Inmobiliario** que el **Vendedor y/o proveedor** está construyendo sobre los **Inmuebles**.
- e) Que el **Vendedor y/o proveedor** puso a su disposición y le proporcionó toda la información y documentación que se menciona en el **anexo “B”**.
- f) Que el **Vendedor y/o proveedor** le informó de la existencia y finalidad del Registro Público de Consumidores, el cual puede ser consultado en página web: <https://repep.profeco.gob.mx/>; así como que el programa es gratuito por lo que determina que __ (si o no) es su deseo inscribirse al mismo para dejar de recibir publicidad.
- g) Que el **Vendedor y/o proveedor** le mostró y explicó qué es y en qué consiste el programa interno de protección civil del **Inmueble**, que consiste en el documento que contiene la 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 plan de contingencias para efecto de mitigar riesgos, definir acciones preventivas y de respuesta, como se menciona en el anexo B.
- h) Que el **Vendedor y/o proveedor** me informó los plazos de prescripción de las acciones civiles derivadas de responsabilidad civil, vicios ocultos del Inmueble y casos de evicción conforme a la legislación civil vigente en el Estado de Sinaloa.

III. Declaran las partes que es su deseo formalizar el **Contrato** en términos de las cláusulas siguientes:

Cláusula:

Primera. **Objeto**. En virtud del presente **Contrato**, las partes acuerdan la compraventa de la vivienda en proceso de construcción, indicada en declaración I, inciso k); compraventa sujeta a la condición suspensiva consistente en que la **Vendedor y/o proveedor** se obliga a construir dicha vivienda para el (insertar fecha).



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzllMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

Toda vez que, la vivienda en mérito no se encuentra construida a la firma del presente **contrato**, la **Vendedor y/o proveedor** se obliga a ofrecer al comprador **y/o consumidora** los siguientes beneficios o condiciones preferenciales (insertar).

La vivienda objeto del **contrato**, tendrá las especificaciones, características, extensión del terreno, superficie construida, tipo d escritura, instalaciones, acabados, accesorios, lugares de estacionamiento, servicios incluyendo los básicos, áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje de indiviso referido en el anexo (insertar) del presente **Contrato**, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo; anexo en el que también se detalla el equipamiento urbano existente en la localidad dónde se encuentra el inmueble así como los sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él.

Segunda. **Precio, forma y lugar de pago.** El precio de la compraventa será la cantidad de \$(insertar número) (insertar letra) pesos 00/100 moneda nacional), la cual el **Comprador y/o consumidor** pagará en la forma establecida en el documento que se acompaña como **anexo "C"**.

El **Vendedor y/o proveedor** no podrá incrementar injustificadamente el valor de la operación de compraventa a causa de fenómenos naturales, meteorológicos o contingencias sanitarias.

Los pagos a que se refiere esta cláusula deberán realizarse en las fechas establecidas en esta cláusula, mediante efectivo, cheque o transferencia electrónica a la cuenta bancaria siguiente:

Cuenta: (***)

Clabe: (***)

Titular: (***)

Sucursal: (***)

Institución Financiera: (***)

Las partes convienen en que, si las cantidades antes mencionadas no se cubren en los términos establecidos, el **Comprador y/o consumidor** pagará al **Vendedor y/o proveedor** un interés moratorio mensual devengado a razón del 0.5% (cero puntos cinco por ciento) sobre las cantidades que no se paguen de forma oportuna. Dicho interés comenzara a devengarse a partir de la fecha en que el **Comprador y/o consumidor** debió realizar dichos pagos.

En caso de que el **Comprador y/o consumidor** incumpla con la entrega de dos pagos consecutivos pactados en términos de esta cláusula, se dará por rescindido el contrato por incumplimiento de pago.

El **Vendedor y/o proveedor** entregará recibo comprobante de pago al **Comprador y/o consumidor**, en el cual se precisarán los datos de la presente compraventa en preventa y el concepto del pago, es decir, que se trata de una cantidad de dinero que será abonada con la finalidad de pagar el **Departamento**.

Tercera. **Pago anticipado del precio de compraventa.** A pesar de que el **Inmueble** actualmente forma parte de un **Fideicomiso**, el **Comprador y/o consumidor** podrá pagar anticipadamente el precio total de operación de compraventa mencionado en la cláusula anterior. Si dicha liquidación la realiza antes de que se termine la construcción del **Proyecto Inmobiliario** o bien, se realice la ejecución parcial del **Fideicomiso** en términos de lo establecido en la cláusula sexta, punto 11, no podrá exigir su entrega física ni legal, si no, hasta la fecha que se menciona en la cláusula séptima.



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzIlMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

Cuarta. **Información para gestión de crédito.** El **Vendedor y/o proveedor** se obliga a entregar al **Comprador y/o consumidor** toda la información relacionada con el **Inmueble**, el **Proyecto Inmobiliario** y el **Departamento** que se requiera para que la institución autorizada le otorgue al **Comprador y/o consumidor** el crédito solicitado.

Dicha entrega se hará siempre y cuando el **Comprador y/o consumidor** entregue al **Vendedor y/o proveedor** el comprobante de la pre-autorización del crédito solicitado expedida por la institución autorizada para tal efecto en la que el primero esté realizando el trámite.

Quinta. **Revocación.** Este **contrato** se perfeccionará a los cinco días hábiles contados a partir de su firma.

Durante ese lapso (cinco días), el **Comprador y/o consumidora** tendrá la facultad de revocar su consentimiento sin responsabilidad alguna. La revocación deberá hacerse mediante aviso o por correo registrado o certificado tomando como fecha de revocación la de recepción para su envío o por otro medio fehaciente.

La revocación hecha conforme a esta cláusula deja sin efectos este **Contrato**, debiendo el **Vendedor y/o proveedor** reintegrar al **Comprador y/o consumidora** las cantidades pagadas por adelantado.

En caso de que el **Comprador y/o consumidora**, pretenda dar por terminada este **Contrato** después del plazo de los cinco días mencionados, entonces pagará al **Vendedor y/o proveedor** la pena convencional pactada en la cláusula decima octava.

Ante la cancelación de la compraventa, el **Vendedor y/o proveedor** obliga a reintegrar todas las cantidades a la **Comprador y/o consumidora** por el mismo medio en el que esta haya efectuado el pago, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se les fue notificada la revocación deberá hacerse mediante aviso o por correo registrado o certificado tomando como fecha de revocación la de recepción para su envío o por otro medio fehaciente.

En caso de anticipo, la **Vendedor y/o proveedor** lo devolverá al comprador **y/o consumidor** a en el mismo número y monto de las exhibiciones mediante las cuales esta efectuó dicho pago, salvo pacto en contrario.

En caso de que no se restituyeren las cantidades al **comprador y/o consumidor** dentro del plazo establecido, la **Vendedor y/o proveedor** debe pagarle a su contraparte el interés moratorio del 0.5% (cero puntos cinco por ciento) mensual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso.

Sexta. **Visitas a proyecto inmobiliario.** El **Comprador y/o consumidor** podrá visitar en cualquier momento el **Proyecto Inmobiliario** para ver el avance de la construcción del **Departamento**.

Séptima. **Inicio de obras y entrega del Departamento.** El **Vendedor y/o proveedor** obliga a iniciar las obras de construcción del **Proyecto Inmobiliario** y del **departamento** el (insertar fecha).

El **Vendedor y/o proveedor** se obliga a entregar la escritura, transmitir el dominio, posesión física y jurídica del **Departamento** libre de todo gravamen y sin limitación de dominio, a más tardar el (insertar fecha), de acuerdo con las especificaciones pactadas en el **anexo "A"**; es decir para esta fecha el **Vendedor y/o proveedor** estará en posibilidad de extinguir

mente el **Fideicomiso** del que forman parte los **Inmuebles**.

Cadena original del documento

SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

QzIlMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==



El **Vendedor y/o proveedor** se obliga a que el **Departamento** cuente con las instalaciones y condiciones necesarias para la provisión de los servicios básicos como energía eléctrica, agua potable y desalojo de aguas residuales, aprovechamientos de gas l.p., gas natural, electricidad, sistema o tecnología para cocinar alimentos y calentar el agua, lo cual ya está incluido en el precio de venta de la vivienda, por lo que la **comprador y/o consumidora** no debe pagar ningún costo adicional por los conceptos enunciados.

En caso de que el **Vendedor y/o proveedor** entregue el **Departamento** sin la provisión de las instalaciones y condiciones necesarias para la contratación de servicios básicos, la **Comprador y/o consumidor** podrá no aceptarla o aceptarla, debiendo la **Vendedor y/o proveedor** a compensar a la **Comprador y/o consumidor** con el 20 % del precio pactado.

El **Vendedor y/o proveedor** contará con una prórroga de seis meses contados a partir de la fecha señalada en el párrafo anterior. Para que la prórroga surta sus efectos bastará que el **Vendedor y/o proveedor** le notifique al **Comprador y/o consumidor** de la necesidad de esta, a través del correo electrónico señalado en este contrato.

El **Vendedor y/o proveedor** quedara exento de la obligación de entregar en la fecha antes mencionada, cuando acredite plenamente que la entrega no se realiza por causas fortuitas o de fuerza mayor que afecte directamente al **Departamento**, pudiéndose pactar sin responsabilidad alguna una nueva fecha de entrega.

La entrega tardía del **Departamento**, dará lugar que el **Vendedor y/o proveedor** pague al **Comprador y/o consumidor** una pena convencional mensual del 0.5% (cero puntos cinco por ciento) aplicado únicamente a las cantidades que este último haya entregado por la operación de la compraventa. Dicha pena cesara hasta que el **Vendedor y/o proveedor** realice la entrega del **Departamento** al **Comprador y/o consumidor**; salvo causas debidamente justificadas de parte del **Vendedor y/o proveedor**

Octava. **Modificación del Proyecto Ejecutivo.** En caso de que el proyecto del **Departamento** necesite modificarse durante la obra, el **Vendedor y/o proveedor** se obliga a notificarle al **Comprador y/o consumidor** sobre las modificaciones realizadas, debiendo este último autorizar de forma expresa por escrito, continuar con la compra del inmueble o bien, solicitar la devolución del enganche y/o anticipo al **Vendedor y/o proveedor** más el pago de la pena convencional pactada en la cláusula décima octava de este contrato. La devolución del enganche o anticipo será devuelta en un plazo no mayor a 15 días hábiles.

Novena. **Inspección del departamento.** Antes de recibir el **Departamento**, el **Comprador y/o consumidor** realizará junto con el **Vendedor y/o proveedor** una revisión exhaustiva de las condiciones, acabados, servicios y demás características pactadas en el **anexo "A"**.

Si el **Comprador y/o consumidor** está de acuerdo con las condiciones que tiene el **Departamento**, entonces la recibirá a su entera y plena conformidad, mediante el formato de acta de entrega y recepción que será firmada de conformidad por ambas partes.

Si al momento de revisar el **Departamento**, el **Comprador y/o consumidor** se percata de que está no cumple con lo mencionado en el **anexo "A"**, entonces ambas partes firmaran un documento en el que se explicaran las adecuaciones y/o reparaciones que se requieren para que se pueda cumplir con lo descrito en el **anexo "A"**. En ese sentido, el **Vendedor y/o proveedor** se obliga a realizar las adecuaciones en un plazo que no deberá exceder de (insertar) días hábiles.

Décima. **Firma y gastos de la escritura.** El **Vendedor y/o proveedor** se obliga a transmitir la propiedad del **Departamento** mediante la Escritura Pública en la fecha pactada en la cláusula séptima, siempre y cuando el **Comprador y/o consumidor** haya pagado el precio total de la compraventa.



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzIlMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

Para cumplir con lo anterior, el **Vendedor y/o proveedor** se obliga a llevar a cabo la ejecución parcial del **Fideicomiso** en la fecha pactada en la cláusula séptima de este contrato.

El **Comprador y/o consumidor** designará al Notario Público que elaborara la escritura del **Departamento**, para lo cual le deberá dar aviso por escrito al **Vendedor y/o proveedor** quien se compromete a entregar toda la documentación necesaria a dicho fedatario para que sin problema alguno se escribiera el **Departamento** en favor del **Comprador y/o consumidor**, en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir de la notificación del aviso.

A la firma de la Escritura Pública, el **Departamento** deberá estar sin adeudos por cualquier concepto.

Décima primera. **Gastos operativos.** Todos los gastos que correspondan a los avalúos, apertura de créditos, investigación, administración, pago de derechos, impuestos y honorarios de notario público que se originen por la escrituración serán a cargo del **Comprador y/o consumidor**, excepto los gastos relacionados por impuestos que por ley le corresponda pagar al **Vendedor y/o proveedor**

Décima segunda. **Garantía.** El **Vendedor y/o proveedor** otorga al **Comprador y/o consumidor** una póliza de garantía para el **Departamento** en términos del artículo 73 Quater de la Ley Federal de Protección al Consumidor (en lo sucesivo la **Ley**), garantía que se describe en el documento que debidamente firmados por las partes se acompaña como **anexo "E"**. La garantía correspondiente no podrá ser inferior a cinco años para cuestiones estructurales y tres años para impermeabilización; para los demás elementos la garantía mínima será de un año.

Todos los plazos serán contados a partir de la entrega real del **Departamento**. En el tiempo en que dure la garantía el **Vendedor y/o proveedor** tendrá la obligación de realizar, sin costo alguno para el **Comprador y/o consumidor**, cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas presentados por el referido bien objeto del contrato.

Décima Tercera. **Defectos, fallas y procedimiento de reparación.** En caso de que el **Comprador y/o consumidor** haya hecho valer la garantía establecida en la cláusula anterior, y, no obstante, persistan los defectos o fallas imputables al **Vendedor y/o proveedor**, éste se verá obligado de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato, así como a otorgarle, en el caso de defectos o fallas leves, una bonificación del 5% (cinco por ciento) sobre el valor de la reparación; 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 operación.

Para efectos de esta **Ley**, se entiende por defectos o fallas graves, aquellos que afecten la estructura o las instalaciones del **Departamento** y comprometan el uso pleno o la seguridad de dicho inmueble, o bien, impidan que el **Comprador y/o consumidor** lo use, goce y disfrute conforme a la naturaleza o destino de este. Se entenderá por defectos o fallas leves, todos aquellos que no sean graves.

En ese sentido, si el **Comprador y/o consumidor** al usar y gozar el **Departamento** se percatara de la existencia de diferencias entre las en el **anexo "A"** y/o de defectos o fallas en el mismo, deberá notificar dicha situación características indicadas al **Vendedor y/o proveedor** por escrito, razón por la cual el **Comprador y/o consumidor** deberá especificar las diferencias que requieran ser subsanadas y/o los defectos o fallas que deban ser reparados para corregirlas.

El **Vendedor y/o proveedor** se obliga a iniciar con las correcciones de los defectos y fallas que presente el **Departamento** en el término de 10 (diez días hábiles) a partir de que el **Comprador y/o consumidor** le entregue el aviso.



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzIlMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

Para el supuesto de que, aún después del ejercicio de la garantía y bonificación antes señaladas, el **Vendedor y/o proveedor** no haya corregido los defectos o fallas graves, el **Comprador y/o consumidor** podrá optar por cualquiera de las dos acciones que se señalan a continuación:

I. Solicitar la sustitución del **Departamento**, en cuyo caso el **Vendedor y/o proveedor** asumirá todos los gastos relacionados con la misma, o;

II. Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso el **Vendedor y/o proveedor** tendrá la obligación de reintegrarle el monto pagado, así como los intereses legales que refiere el artículo 91 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, y la pena convencional pactada en este contrato.

Décima Cuarta. **Destino.** El **Comprador y/o consumidor** se obliga a respetar el uso habitacional del **Departamento**, por lo que, está prohibido instalar en la misma cualquier tipo de comercio.

El **Comprador y/o consumidor** asimismo está obligado a respetar y cumplir con el pago de cuotas de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva y demás obligaciones que se establecen en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sinaloa y el reglamento que regirá el **Proyecto Inmobiliario**.

Una vez que se encuentre constituido el régimen y el reglamento en propiedad en condominio al que será sujeto el **Departamento** y debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad, el **Vendedor y/o proveedor** se obliga a entregar una copia simple de dichos documentos y de la Ley de Propiedad en Condominio que regula a los condominios al **Comprador y/o consumidor** para que conozca los derechos y obligaciones que asume como condómino.

Décima Quinta. **Materiales.** Las partes acuerdan, que los materiales utilizados para la construcción del **Departamento** que refiere el **anexo "A"** pueden variar en cuanto a su tonalidad (colores) y especificaciones técnicas, por lo tanto, en este momento el **Comprador y/o consumidor** autoriza al **Vendedor y/o proveedor** a sustituir cualquier material por otros similares de la misma calidad.

Décima Sexta. **Obligaciones de las partes.**

1. Del **Vendedor y/o proveedor**:

- a) Cumplir en todos sus términos con este **contrato**.
- b) Entregar el **Departamento** en la fecha pactada en el contrato.
- c) Terminar la construcción del **Proyecto Inmobiliario**, para ser entregado al **Comprador y/o consumidor** de acuerdo con las especificaciones y condiciones previstas en el **anexo "A"**.
- d) Transmitir el **Departamento** al **Comprador y/o consumidor** libre de todo gravamen en la fecha acordada.
- e) Brindar información y publicidad veraz, clara y actualizada del **Departamento** y del **Proyecto Inmobiliario** y sus características.
- f) Poner a la disposición del **Comprador y/o consumidor** toda la información y documentación del **Departamento**.
- g) Respetar el derecho del **Comprador y/o consumidor** a cancelar la operación dentro del plazo de 05 días hábiles contados a partir de la fecha de firma de este contrato.
- h) No condicionar la compraventa a la contratación de servicios adicionales.
- i) Construir el **Departamento** con apego a las características y condiciones ofrecidas.
- j) Contar con todos los recursos económicos y humanos para atender cualquier reclamación que se realice del **Departamento** y responsabilidad de bonificaciones en caso de ser procedente.



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzllMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

- k) No condicionar la celebración del presente **contrato** a la contratación de servicios adicionales.
- l) Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados al **Comprador y/o consumidor**, en caso de que exista dolo o mala fe en la contratación.
- m) Responder ante evicción o vicios ocultos.
- n) Garantizar la calidad del **Departamento**.
- o) Cumplir con todas las obligaciones que asume en este contrato.

2. Del **Comprador y/o consumidor**:

- a) Pagar puntualmente el precio de la compraventa mencionada en la cláusula segunda.
- b) Pagar el precio en tiempo, lugar y forma pactada en este contrato.
- c) Cumplir con todas las obligaciones que asume en este contrato.

Décima Séptima. **Derechos de las partes.**

1. Del **Vendedor y/o proveedor**:

- a) A que el **Comprador y/o consumidor** le pague el precio total de la operación objeto de este contrato.
- b) Recibir el precio en tiempo, lugar y forma pactada en este contrato.

2. Del **Comprador y/o consumidor**:

- a) Que se le entregue el **Departamento** en la fecha pactada en el contrato.
- b) Que se le entregue el **Departamento** de acuerdo con las especificaciones y condiciones previstas en el **anexo "A"**.
- c) Que se le transmita el **Departamento** libre de todo gravamen.
- d) Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada del **Proyecto Inmobiliario** y sus características, y recibir toda la información y documentación del mismo.
- e) Cancelar la operación si responsabilidad alguna dentro de los 15 días hábiles posteriores a la firma del **Contrato**.
- f) Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que el **Vendedor y/o proveedor** proceda con dolo o mala fe en la contratación.
- g) Ejercer las garantías sobre el **Departamento**.
- h) Ejercer la acción civil ante la evicción o vicios ocultos.

Décima Octava. **Pena convencional.** Las partes acuerdan que, si una de ellas decide cancelar el contrato después del plazo mencionado en la cláusula quinta, o bien, se rescinde este contrato, la parte afectada tiene derecho a recibir de la parte infractora una cantidad equivalente al 8% (ocho por ciento) del precio total de la operación establecido en la cláusula segunda por concepto de pena convencional.

Si el incumplimiento fuera del **Vendedor y/o proveedor**, además de la pena señalada en el párrafo anterior, la misma deberá restituir al **Comprador y/o consumidor** todas las cantidades pagadas por éste, obligándose el **Vendedor y/o proveedor** a realizar tal restitución dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la rescisión del **Contrato**. En caso de que no se restituyeren dichas cantidades dentro del plazo establecido, deberá pagar un interés mensual del 0.5% (cero puntos cinco por ciento) sobre la cantidad total a restituir.

Si el incumplimiento fuera del **Comprador y/o consumidor**, el **Vendedor y/o proveedor** podrá retener la pena convencional, de aquella cantidad entregada por el **Comprador y/o consumidor**.

Las cantidades que resultaren excedentes a favor del **Comprador y/o consumidor** deberán ser devueltas por el **Vendedor y/o proveedor** dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de rescisión del contrato. En caso de que el **Vendedor y/o proveedor** no restituya las



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzIlMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

cantidades excedentes dentro del plazo establecido, deberá pagar un interés mensual del 0.5% (cero puntos cinco por ciento).

Décima Novena. **Cesiones.** Las partes no podrán ceder parcial o totalmente los derechos y obligaciones que asumen en este contrato.

Vigésima. **Proceder en caso del fenecimiento del Comprador y/o consumidor.** Las partes, acuerdan que, en caso de fallecimiento del **Comprador y/o consumidor**, antes de la firma de la escritura pública de compraventa se presume que su (s) sucesor (es) legítimo (s) la sucede (n) en todos los derechos y obligaciones derivados del presente **Contrato**, salvo que el sucesor legítimo manifieste (n) su deseo al **Vendedor y/o proveedor** de no continuar con la compraventa, debiendo restituirle el **Vendedor y/o proveedor** las cantidades que hubiere pagado el **Comprador y/o consumidor** con motivo del presente **Contrato**, donde se aplicarán las disposiciones legales vigentes en el Estado de Sinaloa.

Vigésima Primera. **Datos Personales.** Los datos personales que se obtengan por el **Vendedor y/o proveedor** deben ser tratados conforme a los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad.

En cumplimiento a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, mismo que se agrega como anexo “F” a este contrato, se informa al **Comprador y/o consumidor** que información se recaba y con qué finalidad.

En caso de datos personales sensibles, el **Vendedor y/o proveedor** deberá obtener el consentimiento expreso y por escrito del **Comprador y/o consumidor** para su tratamiento.

No podrán crearse base de datos que contengan datos personales sensibles, sin que justifique la creación de estas para las finalidades legítimas, concretas y acordes con las actividades o fines explícitos que persigue el **Vendedor y/o proveedor**.

Vigésima Segunda. **Solución de controversia.** La Procuraduría Federal del Consumidor será competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se presente sobre la interpretación o cumplimiento del contrato.

Asimismo, para la vía judicial las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros.

Vigésima Tercera. El **Comprador y/o consumidor** podrá iniciar contra el **Vendedor y/o proveedor** ante las autoridades jurisdiccionales las acciones civiles en los plazos siguientes:

Acción civil	Plazo en el cual prescribe la acción	Legislación y precepto aplicable
Responsabilidad Civil	02 años	Artículo 1159, Fracción V del Código Civil para el Estado de Sinaloa.
Evicción	01 años	Artículo 2021 del Código Civil para el Estado de Sinaloa.
Defectos ocultos	06 meses	Artículo 2031 del Código Civil para el Estado de Sinaloa.
Vicios ocultos del Departamento	05 años	73 Quater de la Ley Federal de Protección al Consumidor



Vigésima Cuarta. **Lavado de dinero.** El **Comprador y/o consumidor** manifiesta que los recursos económicos con los que paga la compraventa son lícitos. El **Comprador y/o consumidor** al momento de llevar a cabo la escrituración deberá entregar al notario público que designe, todos los comprobantes transferencia electrónica y/o fichas de depósito relacionas con los pagos establecidos en este contrato.

Vigésima Quinta **Servicio al cliente.** Para todo lo relacionado de este contrato, el **Comprador y/o consumidor** podrá llamar al **Vendedor y/o proveedor** al teléfono _____ en horarios de oficina de 9:00 horas a 14:00 horas de lunes a viernes.

Vigésima Sexta. **Registro de modelo de Contrato de adhesión.** Que este contrato de adhesión fue inscrito el **13 de junio de 2024**, en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la Procuraduría Federal del Consumidor bajo el número **3591-2024**. Cualquier variación a este contrato en perjuicio del consumidor, frente al contrato de adhesión registrado, se tendrá por no puesta.

Vigésima Séptima. **Avisos y notificaciones.** Todas las notificaciones, requerimientos, autorizaciones, avisos o cualquier otra comunicación que deban las partes conforme a este **contrato** serán por escrito y considerarse debidamente entregadas si se encuentran firmadas por la respectiva parte contractual o su representante o apoderado legal y entregadas con acuse de recibo al destinatario o confirmación de recepción en:

El **Comprador y/o consumidor** con correo electrónico (insertar correo electrónico) y domicilio (insertar calle, numero, colonia, entidad federativa, código postal).

El **Vendedor y/o proveedor** con correo electrónico inf.escenica@gmail.com y con domicilio en avenida Reforma 2007-B, colonia Flamingos de esta ciudad C.P. 82149.

Leído que fue el presente contrato y sabedoras de su alcance legal, lo firman por duplicado el (insertar día) del (insertar mes) del (insertar año) en (insertar lugar), por lo que el **Vendedor y/o proveedor** está obligado a entrega un ejemplar del contrato y sus anexos originales y firmados al **Comprador y/o consumidor**.

Comprador y/o consumidor

(insertar nombre completo).

Vendedor y/o proveedor

(insertar nombre completo).

Por: CUDAFE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S. de R.L. de C.V.

AUTORIZACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE INFORMACIÓN CON FINES MERCADOTÉCNICOS O PUBLICITARIOS.

El **Comprador y/o consumidor** si () no () acepta que el **Vendedor y/o proveedor** ceda o trasmita a terceros para fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada con motivo de este contrato y si () no () acepta que el **Vendedor y /o proveedor** le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

Comprador y/o consumidor:

_____.



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzllMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

Todo consumidor que no desee recibir publicidad por parte de los proveedores en términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, puede inscribir de manera gratuita su número telefónico en el Registro Público de Consumidores (también denominado Registro Público para Evitar Publicidad) de la PROFECO, a través del portal web <https://repeo.profeco.gob.mx/> o al 5596280000 (desde la ciudad de México, Guadalajara y Monterrey) u 80096280000 (desde el resto de la República Mexicana).

Queda prohibido a los proveedores que utilicen información sobre consumidores con fines mercadotécnicos o publicitarios y a sus clientes, utilizar la información relativa a los consumidores que expresamente les hubieren manifestado su voluntad de no recibirla o que estén inscritos en el Registro Público de Consumidores.



Cadena original del documento

SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

QzllMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

Anexo "A"

Características Departamento

Especificaciones técnicas, de seguridad y calidad de materiales, características de la estructura, instalaciones y de los acabados del **Departamento**.

Departamento sujeto a Régimen en Condominio del **Proyecto Inmobiliario**.

Departamento (insertar)

- (insertar) M2
- (insertar) Habitaciones
- (insertar) baños con área húmeda revestida, wc marca castel o similar, lavabo ovalado bajo cubierta marca sienna o similar con monomando marca urrea o similar y monomando en regadera marca urrea o similar. Vanity meláminico marca arauco con cubierta de mármol color heros white.
- área para sala
- área para comedor
- cocina integral con barra de granito santa cecilia o similar, parrilla eléctrica teka o similar, campana marca teka o similar, tarja doble bajo cubierta inoxidable marca smeg o similar, monomando de cocina marca helvex o similar.
- instalación hidráulica 1/2" ¾" y sanitaria de 2", 3" y 4"
- instalación eléctrica con cableado de cobre
- accesorios eléctricos estevez o similar.
- aluminio serie100 marca cuprum o similar con cristal laminado compuesto por claro templado de 6 mm más pvb más claro templado de 6 mm.
- muros interiores de tabla roca retardante al fuego y acústica marca usg o similar.
- lamparas tipo spot en plafones de 12 w y 9 w
- aires acondicionados marca mirage o similar en recamaras de 1 ton. Y en área de sala, comedor de 2 ton.
- muros perimetrales y divisorios de block 15x20x40
- pintura vinilica interior color blanco marca berel
- closets y walking closet de mdf arauco o similar
- puertas interiores de madera con chapa de intercomunicación.
- puerta principal de madera con chapa de seguridad
- piso porcelanato de 60x60 marca interceramic o similar
- llaves y monomando para lavabo urrea o similar
- piso en terraza porcenato tipo duela de 18x90 marca interceramic o similar
- cristal templado en terraza de 9 mm.
- área de lavado con instalación para lava-secadora eléctrica.
- boiler eléctrico de dos servicios simultáneos marca rheem o similar.
- centro de carga eléctrico de 20 espacios marca bticino
- 2 cajones de estacionamiento en tándem asignados.



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzIlMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

El **Comprador y/o consumidor** está obligado a pagar la cuota de mantenimiento, la cual será de la cantidad mensual que fije la asociación de condóminos, así como las que correspondan y establezca tal régimen de condominio, aplicados al inmueble.

Comprador y/o consumidor
(insertar nombre completo).

Vendedor y/o proveedor
(insertar nombre completo).

Por: CUDAFE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S. de R.L. de C.V.



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzllMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

Anexo “B”

Documentación del **Departamento** que se pone a disposición del **Comprador y/o consumidor**

Preguntas:	SI	No
¿Le exhibieron el proyecto ejecutivo de construcción completo?		
¿Le exhibieron la maqueta y/o redeles respectivos?		
¿Le mostraron el Inmueble o departamento/casa muestra?		
¿Le exhibieron el documento que acredite la propiedad del Inmueble ?		
¿Le informaron sobre la existencia de gravámenes que afecten la propiedad del Departamento ?		
¿Le exhibieron los documentos que acrediten la personalidad del Vendedor y/o proveedor y/o proveedor y la autorización del Vendedor y/o proveedor y/o proveedor para promover la venta del Departamento ?		
¿Le informaron sobre las condiciones en que se encuentra el pago de contribuciones y servicios públicos el Inmueble y el Departamento ?		
¿Le exhibieron las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción del Departamento ?		
¿Le exhibieron los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o un dictamen de las condiciones estructurales del Inmueble y el Departamento ?		
¿Le proporcionaron la información sobre las características del Departamento ?		
¿Le brindaron información adicional sobre los beneficios ofrecidos por el Vendedor y/o proveedor y/o proveedor , en caso de concretar la operación, tales como acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, entre otros?		
¿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 el Vendedor y/o proveedor y/o proveedor como para el Comprador y/o consumidor ?		
¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, así como las erogaciones o gastos distintas del precio de la venta que deba realizar?		



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzIlMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

¿Le informaron de las condiciones y plazos bajo las cuales puede cancelar la operación?		
¿Le informaron si sobre el Departamento 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 está previamente registrado ante la PROFECO?		
¿Se le informo del programa interno de protección civil de los Inmuebles , que consisten en los documentos que contienen la 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 plan de contingencias para efecto de mitigar riesgos, que definen acciones preventivas y de respuesta.		

NOTA IMPORTANTE PARA EL **COMPRADOR Y/O CONSUMIDOR**: Antes de que firme como constancia de que tuvo a su disposición la información y documentación relativa al **Departamento** cerciórese de que la misma coincida con la que efectivamente le hayan mostrado y/o proporcionado por el **Vendedor y/o proveedor y/o proveedor**.

Comprador y/o consumidor
(insertar nombre completo).
Vendedor y/o proveedor
(insertar nombre completo).

Por: CUDAFE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S. de R.L. de C.V.



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzllMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

Anexo “C”

Precio y forma de pago.



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzllMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

Anexo “D”

Plano arquitectónico, Distribución y medidas del Departamento

Fotografías
Conforme a la maqueta

Espacios interiores

(COLOCAR FOTOGRAFÍAS AQUÍ)

Espacios exteriores

(COLOCAR FOTOGRAFÍAS AQUÍ)

Áreas comunes

(COLOCAR FOTOGRAFÍAS AQUÍ)



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzllMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

Anexo “E”

Formato de carta responsiva y póliza de garantía del **Departamento**

En términos del artículo 73 Quater de la Ley Federal de Protección al Consumidor, el **Vendedor y/o proveedor y/o proveedor** se obliga con el **Comprador y/o consumidor** a responder por todos los vicios ocultos, detalles y/o faltantes que pudieran aparecer en el Departamento bajo las condiciones y garantías siguientes:

- a) **POR CINCO AÑOS:** En elementos estructurales (cimentaciones, muros, trabes, castillos y losas).
- b) **POR TRES AÑOS:** En impermeabilización.
- c) **POR UN AÑO:** En Instalaciones (Hidráulica, Sanitaria, Eléctrica y de Gas), Impermeabilización y vicios ocultos siempre y cuando sean imputables a la empresa.
- d) **POR DOS MESES:** En pisos, lambrines, puertas interiores y exteriores, ventanas, accesorios (sanitarios y eléctricos), muebles sanitarios, fregaderos, lavaderos, cristales, cerrajería, pintura y pastas en general, de acuerdo a las especificaciones técnicas del inmueble.

El **Vendedor y/o proveedor y/o proveedor** reparará por su cuenta y costo los detalles reportados por el **Comprador y/o consumidor**, que se encuentren dentro de los conceptos y períodos de garantía señalados en esta póliza.

Para hacer válida la garantía, será necesario que el **Comprador y/o consumidor** entregue por escrito al **Vendedor y/o proveedor y/o proveedor** la descripción detallada de los desperfectos que se reclaman del **Departamento**, para que este último proceda de inmediato a su reparación.

Una vez atendidos por el **Vendedor y/o proveedor y/o proveedor** los detalles manifestados por el **Comprador y/o consumidor**, esté firmará de conformidad la constancia de entrega de los trabajos de reparaciones.

El **Vendedor y/o proveedor y/o proveedor** no responderá por desperfectos o deterioro que se hayan derivado del descuido o mal uso del **Departamento**, que por citar algunos ejemplos: cambios en los materiales, modificaciones estructurales, cambios de uso distintos al habitacional, ni por el mal uso que se dé al **Departamento**, o sus accesorios por falta de mantenimiento oportuno por parte del **COMPRADOR Y/O CONSUMIDOR**.

Cualquier modificación que el **Comprador y/o consumidor** realice a la estructura del **Departamento**, sin avisar al **Vendedor y/o proveedor y/o proveedor**, se dejará sin efecto esta garantía, por lo que el **Comprador y/o consumidor** directamente se hará responsable de los daños y perjuicios que hubiese podido causar a su **Departamento**, y construcciones vecinas o compartidas.

La vigencia de esta póliza de garantía comienza a partir de la firma de este documento.

Comprador y/o consumidor

(insertar nombre completo).

Vendedor y/o proveedor

(insertar nombre completo).



Por: **CUDAFE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S. de R.L. de C.V.**
Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzIlMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

Anexo "F"

Aviso Privacidad

CUDAFE S. DE R.L. DE C.V., mejor conocido como CUDAFE, con domicilio en calle avenida reforma 2007 B, local E-8, col. Flamingos, Mazatlán C.P. 82149, Sinaloa, México, es el responsable del uso y protección de sus datos personales, y al respecto le informamos lo siguiente:

¿Para qué fines utilizaremos sus datos personales?

Los datos personales que recabamos de usted, los utilizaremos para las siguientes finalidades que son necesarias para el servicio que solicita:

PROMOCION DE SERVICIOS INMOBILIARIOS
VENTA DE BIENES INMUEBLES
SEGUIMIENTO A SU COMPRA INMOBILIARIA

De manera adicional, utilizaremos su información personal para las siguientes finalidades secundarias que no son necesarias para el servicio solicitado, pero que nos permiten y facilitan brindarle una mejor atención:

OFERTA Y PROSPECCION DE BIENES INMUEBLES

En caso de que no desee que sus datos personales se utilicen para estos fines secundarios, indíquelo a continuación:

No consiento que mis datos personales se utilicen para los siguientes fines:

[] PROMOCION DE EVENTOS Y CONCIERTOS
[] PARTICIPAR EN CONCURSOS Y PROMOCIONES

La negativa para el uso de sus datos personales para estas finalidades no podrá ser un motivo para que le neguemos los servicios y productos que solicita o contrata con nosotros.

¿Qué datos personales utilizaremos para estos fines?

Para llevar a cabo las finalidades descritas en el presente aviso de privacidad, utilizaremos los siguientes datos personales:

Datos de identificación
Datos de contacto
Datos patrimoniales y/o financieros

¿Cómo puede acceder, rectificar o cancelar sus datos personales, u oponerse a su uso?

Usted tiene derecho a conocer qué datos personales tenemos de usted, para qué los utilizamos y las condiciones del uso que les damos (Acceso). Asimismo, es su derecho solicitar la corrección de su información personal en caso de que esté desactualizada, sea inexacta o incompleta (Rectificación); que la eliminemos de nuestros registros o bases de datos cuando considere que la misma no está siendo utilizada adecuadamente (Cancelación); así como oponerse al uso de sus datos personales para fines específicos (Oposición). Estos derechos se conocen como derechos ARCO.



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzIlMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

Para el ejercicio de cualquiera de los derechos ARCO, usted deberá presentar la solicitud respectiva a través del siguiente medio:
enviando un correo electrónico a inf.escenica@gmail.com

Para conocer el procedimiento y requisitos para el ejercicio de los derechos ARCO, ponemos a su disposición el siguiente medio:

Enviando un correo electrónico a inf.escenica@gmail.com

Los datos de contacto de la persona o departamento de datos personales, que está a cargo de dar trámite a las solicitudes de derechos ARCO, son los siguientes:

- a) Nombre de la persona o departamento de datos personales: ADMINISTRACION
- b) Domicilio: calle avenida reforma 2007 B, local E 8, col. Flamingos, Mazatlán C.P. 82149, Sinaloa, México.
- c) Correo electrónico: inf.escenica@gmail.com

Usted puede revocar su consentimiento para el uso de sus datos personales

Usted puede revocar el consentimiento que, en su caso, nos haya otorgado para el tratamiento de sus datos personales. Sin embargo, es importante que tenga en cuenta que no en todos los casos podremos atender su solicitud o concluir el uso de forma inmediata, ya que es posible que por alguna obligación legal requiramos seguir tratando sus datos personales. Asimismo, usted deberá considerar que, para ciertos fines, la revocación de su consentimiento implicará que no le podamos seguir prestando el servicio que nos solicitó, o la conclusión de su relación con nosotros.

Para revocar su consentimiento deberá presentar su solicitud a través del siguiente medio:

Enviar un correo electrónico a inf.escenica@gmail.com

Para conocer el procedimiento y requisitos para la revocación del consentimiento, ponemos a su disposición el siguiente medio:

Enviar un correo electrónico a inf.escenica@gmail.com

¿Cómo puede limitar el uso o divulgación de su información personal?

Con objeto de que usted pueda limitar el uso y divulgación de su información personal, le ofrecemos los siguientes medios:

Enviando un correo electrónico a inf.escenica@gmail.com

¿Cómo puede conocer los cambios en este aviso de privacidad?

El presente aviso de privacidad puede sufrir modificaciones, cambios o actualizaciones derivadas de nuevos requerimientos legales; de nuestras propias necesidades por los productos o servicios que ofrecemos; de nuestras prácticas de privacidad; de cambios en nuestro modelo de negocio, o por otras causas.

Nos comprometemos a mantenerlo informado sobre los cambios que pueda sufrir el presente aviso de privacidad, mandándonos un correo a inf.escenica@gmail.com

El procedimiento a través del cual se llevarán a cabo las notificaciones sobre cambios o actualizaciones al presente aviso de privacidad es el siguiente: Mandando un correo a inf.escenica@gmail.com. **Fecha de la última actualización 30 de marzo de 2023.**



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzIlMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

Anexo “G”

Carta de Derechos del Consumidor

Según lo establecido en la Ley Federal de Protección al Consumidor, su Reglamento y a la Norma Oficial Mexicana NOM-247-SE-2021, el **Comprador y/o consumidor** tiene derecho a:

1. Recibir, respecto de los bienes inmuebles ofertados, información y publicidad veraz, clara y actualizada, sin importar el medio por el que se comuniqué, 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 substitución 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.



Cadena original del documento

SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

QzIlMmc0eUVjb2plWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==

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.

Comprador y/o consumidor

(insertar nombre completo).

Vendedor y/o proveedor

(insertar nombre completo).

Por: CUDAFE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S. de R.L. de C.V.



Cadena original del documento
SHA-256 | C9e2g4yEcojeZgk8S61tusWaTNTEZ7tVSB/AsfRShuw= | 1718316907 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
QzIIImm0eUVjb2pIWmdrOFM2MXR1c1dhVE5URVo3dFZTQi9Bc2ZSU2h1dz18MTcxODMxNjkwNw==