Expediente: PFC.B.E.7/010016-2023
Oficio: 10377605
Asunto: Aprobación de registro
Ciudad de México, a 22 de enero de 2024

NUEVO PUERTO MORELOS, S.A. DE C.V.
RFC: NPM2209209S6
CALLE 14 No. 251, MONTES DE AME, C.P. 97115, MERIDA, YUCATAN

Visto el modelo de Contrato de Adhesión de **Compraventa de Terreno Destinado a Casa Habitación** presentado por **NUEVO PUERTO MORELOS, 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 **22 de enero de 2024**, bajo el número **409-2024**, 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 dieren 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 6°, fracción II, inciso B y 28, fracciones I y II del Estatuto Orgánico de la Procuraduría Federal del Consumidor y SEGUNDO del “Acuerdo por el que se delegan a diversos servidores públicos de la Procuraduría Federal del Consumidor, las facultades que se indican”, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de agosto de 2021, en relación con el artículo 24, fracción II del Reglamento de la Procuraduría Federal del Consumidor.

El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la firma electrónica avanzada del funcionario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración; y, es válido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 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.

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

CARÁTULA DEL CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA SOCIEDAD DENOMINADA "NUEVO PUERTO MORELOS" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, EN LO SUCESIVO "EL VENDEDOR" Y LA PERSONA FÍSICA O MORAL PRECISADA EN LA CARÁTULA EN LO SUCESIVO "EL COMPRADOR" AMBAS EN LO SUCESIVO CONJUNTAMENTE DENOMINADAS COMO "LAS PARTES".

GENERALES DEL COMPRADOR PERSONA FÍSICA	
Nombre Completo:	
Nacionalidad:	
Lugar de nacimiento:	
Fecha de nacimiento:	
Estado Civil:	
Ocupación:	
Domicilio:	
Correo electrónico:	
Número telefónico:	
Clave Única de Registro de Población:	
Registro Federal de Contribuyentes:	
Tipo de identificación Oficial	
Número de identificación oficial:	

GENERALES DEL VENDEDOR	
Razón Social:	NUEVO PUERTO MORELOS, S.A. DE C.V.
Registro Federal de Contribuyentes (persona moral):	NPM2209209S6
Nombre del Representante Legal:	Daniel Díaz y Díaz
Nacionalidad:	Mexicana
Lugar de nacimiento:	Cancún, Benito Juárez, Quintana Roo, México
Fecha de nacimiento:	01 de octubre de 1991
Estado Civil:	Casado
Ocupación:	Empresario
Domicilio:	Calle 6 por 21 y 23 No. 300 C Int 11 Colonia Montebello C.P 97113, Mérida, Yucatán
Correo electrónico:	cobranza@everland.mx
Número telefónico:	+52 9992 38 43 69
Clave Única de Registro de Población:	DIDD911001HQRZZN01
Registro Federal de Contribuyentes:	DIDD911001K90
Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral folio:	0262084266670
Documento por el cual acredita su personalidad:	ACTA 536 (Quinientos Treinta y Seis) de fecha 20 de septiembre de 2022 otorgado ante la fe del Doctor en Derecho Héctor Jose Victoria Maldonado, Notario Público Número Dos del Estado de Yucatán.

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

DESCRIPCIÓN Y DATOS GENERALES DEL PREDIO URBANO OBJETO DEL CONTRATO PRELIMINAR
Desarrollo: Etapa: Unidad (Lote): Metros cuadrados:

NÚMERO DE LOTE:	
FECHA DE ENTREGA:	

PRECIO DEL INMUEBLE:	

DATOS DE LA CUENTA BANCARIA DEL VENDEDOR:	
CUENTA NÚMERO:	
CLABE INTERBANCARIA:	
INSTITUCIÓN FINANCIERA:	
TITULAR:	

CONTACTO PARA ENVIAR COMPROBANTES DE PAGO AL VENDEDOR	
TELÉFONO CELULAR:	+52 999 238 4369
CORREO ELECTRÓNICO:	cobranza@everland.mx

DATOS DE LA CUENTA BANCARIA DEL COMPRADOR:	
CUENTA NÚMERO:	
CLABE INTERBANCARIA:	
INSTITUCIÓN FINANCIERA:	
TITULAR:	

El comprador manifiesta, bajo protesta de decir verdad que los datos asentados en la presente carátula son correctos y que la presente forma parte integrante del contrato de adhesión de compraventa de terreno destinado a casa habitación que al efecto se celebra.

Las partes debidamente enteradas del contenido, alcance y consecuencia legal de la presente carátula, y estando de acuerdo con su contenido, lo firman de plena conformidad en la ciudad de Mérida, capital del estado de Yucatán, el día _____ del mes de _____ del año ____.

“EL VENDEDOR” **“EL COMPRADOR”**

_____ _____

DANIEL DIAZ Y DIAZ
REPRESENTANTE LEGAL DE
NUEVO PUERTO MORELOS, S. A DE C.V.

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA SOCIEDAD DENOMINADA "NUEVO PUERTO MORELOS" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, EN LO SUCESIVO "EL VENDEDOR" Y LA PERSONA FÍSICA O MORAL PRECISADA EN LA CARÁTULA EN LO SUCESIVO "EL COMPRADOR" AMBAS EN LO SUCESIVO CONJUNTAMENTE DENOMINADAS COMO "LAS PARTES" DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS: ----------
---------- **DECLARACIONES** ----------

PRIMERA.- Declara "**EL VENDEDOR**" por conducto de sus representantes legal:

a) Ser una sociedad mercantil de nacionalidad Mexicana, legalmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según se desprende de la escritura pública número quinientos treinta y seis de fecha veinte de septiembre de dos mil veintidós, otorgada ante la fe del Doctor Héctor José Victoria Maldonado, Titular de la Notaría Pública Número Dos del Estado de Yucatán, con domicilio en la ciudad de Mérida, Yucatán, y en cuyo objeto social se encuentra como actividad preponderante el comercio.

   El primer testimonio de dicha escritura se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Yucatán.

b) Que su representante cuenta con todas las facultades legales para contratar y obligar a la sociedad, mismas facultades que no le han sido limitadas, modificadas ni revocadas de forma alguna, como consta en la escritura pública número quinientos treinta y seis de fecha veinte de septiembre de dos mil veintidós, otorgada ante la fe del Doctor Héctor José Victoria Maldonado, Titular de la Notaría Pública Número Dos del Estado de Yucatán.

c) Que mediante escritura pública número setecientos cuarenta y nueve de fecha veintidós de diciembre de dos mil veintidós otorgada ante la fe del Doctor en Derecho Héctor José Victoria Maldonado, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número Dos del Estado de Yucatán, la sociedad "NUEVO PUERTO MORELOS", Sociedad Anónima de Capital Variable en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario C, el señor Pedro José Alejandro Torre López en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario A, la señora Marcela de Jesús Díaz Montes de Oca en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B y la Institución Financiera denominada "BANCO REGIONAL", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero en su carácter de Fiduciaria, formalizaron un contrato de fideicomiso irrevocable de administración inmobiliaria con derecho de reversión (no empresarial) identificado con el número 851-02799 en el cual se aportó el presente predio ubicado en _____ que de ahora en adelante será denominado para efectos del CONTRATO como el **INMUEBLE**.

d) Las características generales del INMUEBLE, son las siguientes:

Desarrollo habitacional:	Estacionamiento en m2:
Superficie total en m2:	Número total de lotes:
Superficie de áreas comunes en m2:	Número de etapas:

e) Que con base al inciso c) de la presente declaración, demuestra su plena facultad de posesión para poder comercializar el presente INMUEBLE, misma facultad que no le ha sido revocada ni limitada en forma alguna a la firma del presente CONTRATO.

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

f) Que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravamen, posesiones adversas, incluyendo sin limitación, opciones, arrendamientos, derechos de uso o posesión, usufructos, servidumbres, obligaciones, condiciones, régimen ejidal , o cualquier restricción que afecten o pudieran afectar al **INMUEBLE**.

g) Que el **INMUEBLE** se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y de cualquier otra contribución, impuesto o derecho que sea aplicable, sea ésta de índole municipal, estatal o federal.

h) Que en el **INMUEBLE** se constituirá un régimen en propiedad en condominio que contendrá: (1) Áreas y bienes de uso común, (2) Sus Órganos de Gobierno, (3) Las disposiciones del condominio y (4) la unidad de propiedad exclusiva que deriva de la constitución del régimen que constituye el objeto principal del presente CONTRATO.

i) **Por otro lado, EL VENDEDOR pone a disposición de EL COMPRADOR en el domicilio mencionado en la CARÁTULA "Generales del Vendedor" la siguiente documentación:**

- La licencia oficial vigente de uso de suelo misma que se adjunta en el ANEXO G del CONTRATO, autorizaciones y permisos, en su caso, aplicables al terreno conforme al Plan de Desarrollo Urbano Vigente.
- El estudio de factibilidad avalado por la autoridad competente para la instalación de servicios básicos: dictamen de factibilidad de servicio de agua potable y de energía eléctrica, en su caso.
- Las restricciones oficiales aplicables a la construcción en los terrenos, tales como restricciones ambientales, reservas forestales, en su caso.

Asimismo, previamente a la firma del presente CONTRATO EL VENDEDOR ha informado a EL COMPRADOR lo siguiente:

- Los servicios con los que cuenta el INMUEBLE, el equipamiento urbano existente en la localidad y los sistemas de transporte necesarios que permitan a LA PARTE COMPRADORA conocer la ubicación exacta del INMUEBLE y los medios de transporte para llegar al INMUEBLE.

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

k) Que el presente contrato de adhesión se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la Procuraduría Federal del Consumidor bajo el número **409-2024** de fecha **22 de enero del 2024.** Cualquier variación del presente contrato en perjuicio del consumidor, frente al contrato de adhesión registrado, se tendrá por no puesta.

l) Que puso a disposición de LA PARTE COMPRADORA la información y documentación relativa al INMUEBLE.

SEGUNDA.- Declara "**EL COMPRADOR**", bajo protesta de decir verdad que:

a) Sus datos especificados en la **CARATULA** de este **CONTRATO** son ciertos, que cuenta con plena capacidad legal para obligarse en los términos del presente **CONTRATO** y la **CARATULA**.

b) Para efectos del presente **CONTRATO** señala como domicilio para oír y recibir notificaciones el domicilio y/o correo electrónico señalado en la **CARÁTULA**. En caso de que por cualquier motivo el correo electrónico señalado en la **CARÁTULA** llegara a ser invalido o alguna condición que imposibilite o afecte el envío de notificaciones a la misma, el **COMPRADOR**, se obliga a notificarle por escrito al **VENDEDOR** la nueva cuenta de correo electrónico en la cual recibirá notificaciones, en cuanto sea requerido por este último.

c) Es titular y tiene control de la cuenta bancaria cuyos datos se hacen mención en la **CARÁTULA** de este **CONTRATO**.

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

d) Conoce las condiciones físicas y legales del **INMUEBLE** y **CONDOMINIO** así como todas las disposiciones arquitectónicas, factibilidades, legislación aplicable y demás disposiciones relativas al **INMUEBLE**, en especial las relativas a la construcción permitida en el **INMUEBLE**.

e) Conoce las especificaciones del INMUEBLE y le consta que dicho INMUEBLE provendrá de un Régimen en Condominio que está en proceso de constitución.

f) Es su intención celebrar el presente **CONTRATO**, con la finalidad de comprar el **INMUEBLE** y en general de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente **CONTRATO**.

g) El **INMUEBLE** únicamente podrá ser utilizado para casa habitación.

h) Cuenta con los recursos suficientes, capacidad legal, solvencia moral y económica para cumplir con las obligaciones a su cargo que se deriven del presente **CONTRATO**.

i) Que comparece al presente contrato por su voluntad y por interés propio, y no por conducto ni en representación de ningún tercero, declara también que los recursos para hacer frente a las obligaciones del **CONTRATO** son de procedencia lícita y legítima, sin que dañe o cause perjuicio al o intereses de ningún tercero.

TERCERA.- Declara **EL VENDEDOR** y el **COMPRADOR**:

a) Se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen cada una de las **PARTES**.

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

---------- **CLÁUSULAS** ----------

PRIMERA.- OBJETO.- El VENDEDOR, se obliga a vender de manera real, definitiva e irrevocable a el COMPRADOR y el COMPADOR, se obliga a comprar el INMUEBLE con la descripción y especificaciones siguientes: Inmueble ubicado en el Conjunto Habitacional: , Superficie total: Colindancias:_____ en su caso los siguientes accesorios: _____, las características del INMUEBLE de igual forma se encuentran establecidas a en el ANEXO E del presente CONTRATO. La compraventa se realizará siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

1.- El **COMPRADOR** realice a favor del **VENDEDOR** el pago de todos y cada uno de los **PAGOS** establecidos en la **TABLA DE PAGOS** indicada en el **ANEXO A**, así como cualquier otro importe o adeudo que tenga derivado del **CONTRATO**.

2.- **EL VENDEDOR**, a la fecha de entrega del **INMUEBLE**, haya constituido el Régimen de Condominio sobre el lote en el cual se ubica el **INMUEBLE.**

Las **PARTES** aceptan de plena conformidad los presentes requisitos, en caso de que se verifique su cumplimiento, dará lugar a la transmisión de propiedad del **INMUEBLE** que será formalizada en el **CONTRATO DEFINITIVO**, tomando como fecha de transmisión de propiedad aquella en que efectivamente se formalice el **CONTRATO DEFINITIVO**.

SEGUNDA.- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO.- EL INMUEBLE, tendrá las especificaciones de identificación, técnicas, así como la extensión del terreno, estado físico general, en su caso áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje de indiviso referidos en la **memoria descriptiva,** el cual será compartido al COMPRADOR en el momento de la escrituración de la compraventa definitiva, con el fin de poder hacerlo constar en dicha escritura lo correspondiente.

TERCERA.- DURACIÓN DEL CONTRATO.- El presente **CONTRATO** estará vigente hasta la fecha en la que se de cualquiera de los siguientes supuestos, lo que ocurra primero:

1.- Se formalice el **CONTRATO DEFINITIVO**.

2.- Se formalice la rescisión del **CONTRATO**, en los términos que más adelante se señalen.

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- Las PARTES acuerdan que el precio total del INMUEBLE lo constituye la cantidad de $_____ M. N. (son: en moneda nacional).

Cada uno de los pagos que se realicen, serán considerados hechos en calidad de pago en concepto de compraventa, los cuales se realizarán de conformidad con el siguiente esquema:

ENGANCHE.

El enganche será el estipulado en la **ANEXO A** y se tendrá que liquidar el día de la firma del presente **CONTRATO** por parte del **COMPRADOR.**

A) PRIMEROS 48 MESES.

Durante los primeros 48 meses, el VALOR del INMUEBLE no tendrá ningún aumento ni actualización sobre su VALOR, salvo los eventuales cargos por mora. Durante los primeros 48 meses, **EL COMPRADOR** pagará los pagos estipulados en el **ANEXO A** mismos que se abonarán integralmente al VALOR del INMUEBLE.

EL COMPRADOR podrá realizar aportaciones adicionales para el pago del INMUEBLE, los cuales podrán ser para abonar al VALOR del INMUEBLE y/o liquidar la totalidad del mismo, en una o varias exhibiciones dentro de los primeros 48 meses, obteniendo los siguientes **beneficios:** --

I.- Si liquidara el VALOR del INMUEBLE dentro de los primeros 12 meses siguientes a la firma de este CONTRATO, el VALOR será el que resulte de restarle un 10% (diez por ciento) al VALOR del INMUEBLE.

II.- Si liquidara el VALOR del INMUEBLE dentro de los 24 meses siguientes a la firma de este CONTRATO, el VALOR será el que resulte de restarle un 8% (ocho por ciento) VALOR del INMUEBLE.

III.- Si liquidara el VALOR del INMUEBLE dentro de los 36 meses siguientes a la firma de este CONTRATO, el VALOR será el que resulte de restarle un 6% (seis por ciento) al VALOR del INMUEBLE

Respecto al número de pagos que deberá efectuar **EL COMPRADOR** y la fecha de los pagos, se encuentra establecida en el ANEXO A del CONTRATO.

QUINTA.- FORMA DE PAGO.- El **COMPRADOR** se obliga y compromete a realizar puntualmente el pago de los **PAGOS EN CONCEPTO DE COMPRAVENTA** a favor de **EL VENDEDOR** en las fechas e importes que se indican en la **TABLA DE PAGOS** señalada en el **ANEXO A**, o en su caso en las condiciones señaladas en la cláusula que antecede. Al respecto las **PARTES** acuerdan lo siguiente:

1.- Los **PAGOS EN CONCEPTO DE COMPRAVENTA** que se realicen serán considerados como pago adelantado del monto total de la operación Y formarán parte integral del valor del INMUEBLE.

2.- Para que los **PAGOS EN CONCEPTO DE COMPRAVENTA** indicados en la **TABLA DE PAGOS** señalada en la **ANEXO A**, se tengan por cumplidos, estos deberán ser cubiertos en su monto completo, a satisfacción de **EL VENDEDOR**, y no podrán ser cubiertos de forma parcial.

3.- Los **PAGOS** se tendrán por cubiertos en la fecha en que señale el recibo expedido por **EL VENDEDOR** o en la fecha en que se registren en la cuenta bancaria que señale **EL VENDEDOR** y siempre y cuando se realicen por su importe total. El recibo que expida EL VENDEDOR deberá contener los requisitos fiscales que señala la ley de la materia, el cual se emitirá dentro de los diez días siguientes después de haber comprobado dicho pago.

4.- El **COMPRADOR** podrá pagar **PAGOS EN CONCEPTO DE COMPRAVENTA** de forma adelantada sin penalización. Para tal efecto, se considera que los **PAGOS EN CONCEPTO DE COMPRAVENTA** adelantados serán tomados a cuenta de los últimos señalados en la **TABLA DE PAGOS**.

5.- Los **PAGOS** EN CONCEPTO DE COMPRAVENTA que no se realicen en la fecha correspondiente indicada en la **TABLA DE PAGOS** generarán intereses moratorios a razón del 3% (tres por ciento) mensual sobre la mensualidad no pagada en ese momento.

6.- De encontrarse alguna de las fechas de la **TABLA DE PAGOS** en día inhábil, se tomará como fecha de **PAGOS** EN CONCEPTO DE COMPRAVENTA el día hábil inmediato posterior.

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

7.- Los pagos que realice el **COMPRADOR** a **EL VENDEDOR** serán aplicados invariablemente de la siguiente forma: (1) al pago de intereses moratorios hasta liquidarlos, y (2) el remanente al pago de los **PAGOS** en mora, del más antiguo al más reciente.

8.- Los **PAGOS** serán realizados en la fecha que corresponda conforme a la **TABLA DE PAGOS**.

9.- El **COMPRADOR** deberá realizar el pago en concepto de compraventa en la dirección física que le indique **EL VENDEDOR** o en la cuenta bancaria especificada en la **CARATULA** o en su caso a la cuenta que en su momento le notifique **EL VENDEDOR** al correo electrónico señalado en la **CARATULA**.

10.- El **COMPRADOR** no podrá realizar el pago de los **PAGOS EN CONCEPTO DE COMPRAVENTA**, ni de ninguna otra cantidad a su cargo, mediante depósito en efectivo, salvo que se realicen en los términos y montos permitidos y establecidos por la legislación vigente y bajo responsabilidad exclusiva del **COMPRADOR**.

11.- En caso de que el **COMPRADOR** realice pago en forma diferente a lo autorizado en el presente **CONTRATO**, se le reembolsará dicho monto de pago realizado, teniendo la responsabilidad el COMPRADOR de hacer nuevamente el pago de la manera indicada en el CONTRATO.

12.- Es obligación del **COMPRADOR** notificarle a **EL VENDEDOR** los pagos efectuados mediante envío del comprobante de pago respectivo al correo electrónico señalado en la **CARÁTULA**, debiendo conservar los comprobantes de pago para acreditar el pago del **PRECIO** cuando se celebre el **CONTRATO DEFINITIVO**.

13.- El **COMPRADOR** reconoce que los **PAGOS EN CONCEPTO DE COMPRAVENTA** y en general el contenido del presente **CONTRATO** y del contrato definitivo, están sujetos a lo dispuesto en la "Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita" y declara bajo protesta de decir verdad que el recurso con los que pagará los **PAGOS EN CONCEPTO DE COMPRAVENTA** son de procedencia lícita.

SEXTA.- DEL CONTRATO DEFINITIVO.- EL VENDEDOR y el **COMPRADOR** establecen que el **CONTRATO DEFINITIVO** podrá realizarse, siempre y cuando se cumplan todos los puntos que a continuación se señalan:

1.- Que el **COMPRADOR** haya realizado a favor de **EL VENDEDOR** el pago en tiempo y forma de todos y cada uno de los **PAGOS EN CONCEPTO DE COMPRAVENTA** establecidos en la **TABLA DE PAGOS** y en la cláusula cuarta de este contrato.

2.- Que el **COMPRADOR** acredite a través de los recibos emitidos por la Institución Bancaria y/o recibos emitidos por **EL VENDEDOR**, y en su caso que no exista ningún adeudo de pago de intereses moratorios, sin que medie petición de parte de **EL COMPRADOR, EL VENDEDOR** emitirá la constancia de finiquito correspondiente dentro de los 10 días naturales siguientes de dicha acreditación.

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

Una vez que el **COMPRADOR** cuente con la constancia de finiquito correspondiente y se cuente con toda la documentación que requerirá el Notario Público para la escrituración, **EL VENDEDOR** realizará las gestiones necesarias ante el Notario que elija el COMPRADOR para agendar fecha de firma del **CONTRATO DEFINITIVO,** misma que en su momento le notificará con una anticipación de 15 días naturales a el **COMPRADOR.** Lo anterior, con el fin de otorgar y formalizar la escritura pública de compraventa; acto en el cual **EL VENDEDOR** entregará a **EL COMPRADOR** todos aquellos documentos relativos al terreno que deben ser entregados a **EL COMPRADOR** de conformidad con la legislación aplicable.

Las PARTES acuerdan que, el costo de avalúo inmobiliario, gastos de escrituración, honorarios, impuestos, derechos y comisiones que en su caso se causen con motivo de dicho acto correrán a cargo de **EL COMPRADOR**, con excepción del Impuesto sobre la renta, dicho impuesto será a cargo de **EL VENDEDOR.**

El **CONTRATO DEFINITIVO**, deberá realizarse en los siguientes términos:

1.- **Partes**: El **COMPRADOR** como adquirente y **NUEVO PUERTO MORELOS, Sociedad Anónima de Capital Variable** como enajenante.

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

2.- **Precio**: La cantidad que se determine como **PRECIO** en el presente contrato.

3.- **Objeto:** El inmueble señalado en la **CARATULA** libre de todo gravamen, sin limitación de dominio y sin adeudos de ningún tipo y que únicamente podrá ser usado como terreno para casa habitación unifamiliar.

4.- **Entrega:** **EL VENDEDOR** entregarán al **COMPRADOR** la posesión física y jurídica del **INMUEBLE** en la fecha establecida como fecha de entrega en la **CARÁTULA.**

5.- **Servicios**: **EL VENDEDOR** entregará el **INMUEBLE** con los servicios de energía eléctrica al pie del terreno. De manera enunciativa más no limitativa, todos los gastos, pagos y trámites por la contratación y consumo del servicio de energía eléctrica, agua potable, drenaje y teléfono, entre otros, para uso exclusivo dentro del INMUEBLE, serán por cuenta y responsabilidad única del **COMPRADOR**.

6.- **Impuestos:** Todo los gastos, impuestos y derechos del **CONTRATO DEFINITIVO** serán a cargo del **COMPRADOR**, con excepción de los que según la legislación correspondiente sean causados por **EL VENDEDOR**.

7.- **Forma**: El **COMPRADOR** se obliga a ceñirse al modelo de contrato establecido por **EL VENDEDOR** para la celebración del **CONTRATO DEFINITIVO**.

8.- **Régimen en Condominio**: El **COMPRADOR** acepta que el **INMUEBLE** estará sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio que en su momento se constituya. El **COMPRADOR** conoce y acepta dar cumplimiento estricto a todo lo dispuesto en el **CONDOMINIO**, sus respectivas disposiciones, estatutos, reglamentos y órganos de gobierno, documentación que a la firma de la escritura pública de compraventa le será entregada al **COMPRADOR.**

9.- **Reglamentos:** En caso de que el terreno objeto del contrato esté sujeto a algún Reglamento aplicable al fraccionamiento, condominio o conjunto habitacional al que forme parte o a restricciones oficiales aplicables a la construcción de este, dicha información deberá consignarse en la escritura pública que contenga la operación de compraventa respectiva.

SÉPTIMA.- RESCISIÓN DEL CONTRATO Y PENA CONVENCIONAL: **EL VENDEDOR** y el **COMPRADOR** establecen que el presente **CONTRATO** podrá rescindirse durante su vigencia aun sin haber celebrado el **CONTRATO DEFINITIVO** y sin necesidad de formalidad, gestión o declaración judicial o extrajudicial, ni de resolución alguna, en los siguientes casos:

1.- En caso de que el **COMPRADOR** (1) incumpla por cualquier motivo en el pago puntual y completo de dos **PAGOS**, o, (2) que a la última fecha de la **TABLA DE PAGOS** no hubiera cubierto la totalidad de los **PAGOS**, **EL VENDEDOR** sin necesidad de aprobación del **COMPRADOR** podrá optar por (I) rescindir el **CONTRATO** estableciendo una pena convencional equivalente al 20% (Veinte por ciento) del precio TOTAL señalado en la **TABLA DE PAGOS** y la diferencia entre los **PAGOS** efectuados y la pena determinada conforme a lo anterior será pagada al **COMPRADOR** dentro de los 15 (quince) días hábiles posteriores a la rescisión, o (II) cobrar un interés moratorio del 3% (tres por ciento) mensual sobre el monto vencido hasta que la mora haya vencido.

2.- En caso de que por razones imputables al **VENDEDOR**, la posesión del **INMUEBLE** no sea entregada a más tardar en la fecha establecida en la **CARÁTULA** , el **VENDEDOR** se obliga a elección del **COMPRADOR** a restituirle los importes que se hayan efectivamente pagado en concepto de la presente compraventa, y a pagar el 20% (veinte por ciento) del monto total del precio de la operación como pena, esto lo deberá realizar el **VENDEDOR** en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles.

Para lo señalado en la presente cláusula, el **COMPRADOR**, acepta que una vez concluidos los efectos de la rescisión, según sea el caso, el **VENDEDOR** automáticamente, sin necesidad de formalidad, gestión o declaración judicial o extrajudicial, ni de resolución judicial alguna, podrán disponer de manera libre, ilimitada y sin responsabilidad alguna del **INMUEBLE**, y celebrar sin ninguna responsabilidad u obligación con el **COMPRADOR**, contratos con terceros sobre el mismo, siempre y cuando **EL VENDEDOR** no tenga cantidad pendiente de devolución al **COMPRADOR**.

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

OCTAVA.- DEL DOMINIO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE.- El **COMPRADOR** acepta que **EL VENDEDOR** se reservan el dominio del **INMUEBLE** durante la vigencia del **CONTRATO** y solamente podrá ser liberada al celebrarse el **CONTRATO DEFINITIVO**.

NOVENA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.- Sin perjuicio de las obligaciones contenidas en las demás cláusulas del **CONTRATO**, durante la vigencia del presente **CONTRATO**, las PARTES se obligan mutuamente a cumplir estrictamente con lo siguiente:

***OBLIGACIONES DE EL COMPRADOR:**

OBLIGACIONES DE HACER:

1.- Cumplir estrictamente con cada uno de los estatutos sociales del régimen en condominio, así como su respectivo reglamento.

2. Dar contestación con la formalidad requerida a cualquier aviso o notificación que le haga llegar **EL VENDEDOR** por escrito o desde el correo electrónico autorizado, a más tardar 72 (setenta y dos) horas posteriores a la fecha del aviso o salvo los supuestos justificables de caso fortuito y fuerza mayor.

3.- A celebrar el contrato definitivo de compraventa ante Notario Público de su elección del Estado en donde se encuentra el INMUEBLE.

OBLIGACIONES DE NO HACER:

1.- Durante la vigencia del contrato gravar, ceder, enajenar, o comprometer de cualquier forma el **INMUEBLE**, ni los derechos que derivan del presente **CONTRATO**, sin el previo consentimiento escrito de **EL VENDEDOR**.

2.- Ceder, prestar, arrendar o por cualquier otra forma otorgar el uso y goce del **INMUEBLE**, a cualquier tercero.

3.- Realizar construcción en el **INMUEBLE** sin la debida autorización de los órganos de gobierno del **CONDOMINIO** y de **EL VENDEDOR**.

*** OBLIGACIONES DE EL VENDEDOR.**

1.- Brindar información y publicidad veraz, clara y actualizada del INMUEBLE.

2.- Poner a disposición de EL COMPRADOR la información y documentación del INMUEBLE.

4.- Transferir el INMUEBLE a el COMPRADOR.

6.- Entregar el INMUEBLE a el COMPRADOR en los términos y plazos acordados.

7.- Responder ante evicción o vicios ocultos.

8.- Entregar a el COMPRADOR toda la información del INMUEBLE que se requiera para los efectos legales a los que haya lugar.

DÉCIMA. - DE LOS DERECHOS DE LAS PARTES:

*DERECHOS DE EL COMPRADOR.

1.- Sin ninguna responsabilidad, cancelar el presente Contrato dentro de los 5 días hábiles posteriores a la fecha de firma. Ante la cancelación de la compraventa dentro de los 5 días hábiles, EL VENDEDOR se obliga a reintegrar todas las cantidades a EL COMPRADOR por el mismo medio en el que ésta haya efectuado el pago, dentro de los quince (15) días naturales siguientes a la fecha en se le sea notificada la revocación.

EL VENDEDOR tendrá derecho a retenerle a EL COMPRADOR de los importes pagados todos los gastos operativos en los que haya incurrido por la cancelación del contrato dichos gastos deberán estar debidamente comprobados.

En caso de que EL VENDEDOR no restituya las cantidades a EL COMPRADOR en el plazo establecido, EL VENDEDOR debe pagarle a su contraparte el interés moratorio del 3% mensual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso.

2.-Exigir al EL VENDEDOR el cumplimiento del presente contrato.

3.- Exigir los daños y perjuicios ocasionados en el caso de que EL VENDEDOR proceda con dolo o mala fe en la contratación.

* DERECHOS DE EL VENDEDOR:

1.- Recibir por la entrega del INMUEBLE objeto del contrato un precio cierto y en dinero.

2.- Recibir los pagos en el tiempo, lugar y forma acordados.

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

DÉCIMA PRIMERA.- DE LOS DERECHOS EN EL CONDOMINIO.- El COMPRADOR acepta que EL VENDEDOR es y será el legal propietario del INMUEBLE hasta que se celebre el CONTRATO DEFINITIVO, por lo tanto, reconoce que los derechos que derivan del INMUEBLE sobre el uso de las áreas y bienes de uso común del CONDOMINIO, así como la participación en las asambleas corresponden exclusivamente a EL VENDEDOR.
Sin perjuicio de lo mencionado en el párrafo anterior, EL VENDEDOR podrá conceder al COMPRADOR el uso de las áreas y bienes de uso común del CONDOMINIO, siempre y cuando el COMPRADOR esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones del presente CONTRATO y acate la normatividad establecida en los reglamentos así como sus respectivos estatutos sociales correspondientes al INMUEBLE. Dicha concesión podrá cancelarse en cualquier momento en caso de que el COMPRADOR cometa alguna infracción a las disposiciones del CONDOMINIO.
EL VENDEDOR tendrá derecho a recibir por la entrega del INMUEBLE objeto del contrato un precio cierto y en dinero. Así como recibir los pagos estipulados en el ANEXO A en el tiempo, lugar y forma acordados. ---
DÉCIMA SEGUNDA.- CESIÓN.- Las PARTES acuerdan que podrán transmitir libremente las obligaciones y derechos derivados del presente CONTRATO a la persona física o moral que determinen, por así convenir a sus intereses, siempre y cuando, se cumplan los siguientes lineamientos:
El COMPRADOR podrá ceder libremente los derechos y obligaciones del CONTRATO, , notificando a LA PARTE VENDEDORA mediante correo electrónico señalado en la CARÁTULA, con cuando menos 30 días de anticipación a la fecha deseada.
El VENDEDOR podrá ceder libremente los derechos y obligaciones del CONTRATO, notificando a el COMPRADOR mediante correo electrónico señalado en la CARÁTULA, con cuando menos 30 días de anticipación a la fecha deseada.
--- Toda cesión de derechos que en su caso se realice o documentos jurídicos que se deriven del presente CONTRATO deberán ser celebrados ante los despachos jurídicos, abogados o Fedatarios Públicos que el cedente designe siempre y cuando se encuentre dentro del mismo Estado origen del INMUEBLE. Todos los gastos que se generen por concepto de las cesiones de derechos realizadas deberán ser cubiertos por la parte que hubiere solicitado la cesión correspondiente.
DÉCIMA TERCERA.- RECIBO DE PAGOS. Las PARTES acuerdan que, cada que el COMPRADOR realice un pago en concepto de compraventa, el VENDEDOR se compromete entregar el recibo de cada pago realizado haciendo constar los conceptos específicos, sea enganche o PAGOS, así como el número de la unidad o lote. Dichos recibos deberán contar con los requisitos fiscales que señala la Ley de la materia, y estos se emitirán dentro de los siguientes 15 días naturales de haber comprobado el pago.
DECIMA CUARTA.- DOMICILIOS.- Las PARTES señalan como domicilios para oír y recibir notificaciones en todo lo relativo al presente CONTRATO los manifestados en el presente CONTRATO y en la CARÁTULA.
DECIMA QUINTA.- AVISOS Y NOTIFICACIONES.- Todos los avisos y notificaciones referidos en este CONTRATO deberán realizarse y notificarse a las demás partes con la formalidad señalada en el presente CONTRATO y la CARATULA. Cualquier autorización, aprobación o notificación que realicen EL VENDEDOR en los términos del CONTRATO deberá constar por escrito debidamente firmado notificándose a las demás partes en el domicilio señalado o al correo electrónico declarado en la CARATULA, siendo responsabilidad del COMPRADOR darle la atención requerida.
DECIMA SEXTA.- COMPETENCIA DE LA PROFECO. La Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) será competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente CONTRATO, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Federal de Protección al Consumidor.
--- Por otra parte, se hace del conocimiento de el COMPRADOR que la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) podrá llevar, en su caso, un registro público de consumidores que no deseen que su información sea utilizada para fines mercadotécnicos o publicitarios. Los consumidores podrán comunicar por escrito o por correo electrónico a la Procuraduría su solicitud de inscripción en dicho registro, el cual será gratuito, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.
DECIMA SÉPTIMA.- TITULOS, ENCABEZADOS Y VALIDEZ.- Los títulos y encabezados incluidos en el presente CONTRATO se utilizaban únicamente con fines de conveniencia y no afectarán su interpretación. Las PARTES acuerdan que para el caso de que cualquier disposición del presente CONTRATO resulta nula, invalidad o inejecutable, el resto del CONTRATO no se verá afectado o disminuido de forma alguna, continuando por tanto con toda la fuerza legal que representa la voluntad de las PARTES.
DÉCIMA OCTAVA.- CANALES DE ATENCIÓN.- EL VENDEDOR cuenta con el canal de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas del COMPRADOR en el correo electrónico señalado en la CARÁTULA, dicho canal está habilitado de lunes a viernes de un horario de 9 am a 5 pm y el plazo de respuesta es de diez (10) días hábiles.
DECIMA NOVENA.- CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS.- El VENDEDOR pone a disposición de el COMPRADOR el aviso de privacidad, mismo que se anexa al contrato como "ANEXO F", por lo que se obliga a otorgar tratamiento confidencial a la totalidad de los datos personales que obtenga por virtud del contrato de El COMPRADOR, para lo cual deberá tomar las medidas necesarias de seguridad para garantizar el manejo legítimo, controlado e informado de cualquier dato personal por sí, sus empleados o asociados, así mismo, las PARTES consideran

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

que la información establecida en el presente CONTRATO es confidencial, por lo que las PARTES se obligan a mantenerla como tal.

VIGÉSIMA.- CONDICIONES Y PROCEDIMIENTO PARA LA CANCELACIÓN DEL CONTRATO. EL COMPRADOR cuenta con un plazo de 5 días hábiles posteriores a la firma del CONTRATO para revocar su consentimiento sobre la operación sin responsabilidad alguna de su parte, mediante aviso por escrito. Para el caso de que la revocación se realice por correo electrónico certificado o registrado o servicio de mensajería, se tomará como fecha de revocación, la de recepción para su envío.

Ante la cancelación, **EL VENDEDOR** se obliga a reintegrar todas las cantidades a **EL COMPRADOR** por el mismo medio en el que éste haya efectuado el pago, de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la revocación.

En caso de que no se restituyeren las cantidades a **EL COMPRADOR** dentro del plazo establecido, **EL VENDEDOR** deberá pagarle a su contraparte el interés moratorio del 3% mensual. Dicho interés moratorio se calcula sobre la cantidad no devuelta y por los días efectivamente transcurridos mientras subsista la mora.

VIGÉSIMA PRIMERA.- LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.- Para el caso de controversias que llegaren a suscitarse, salvo lo expresamente establecido en el presente CONTRATO, las PARTES acuerdan primeramente buscar su resolución a través una negociación, en caso de que el conflicto no sea solucionado por dicho medio, luego entonces acudirán a las instancias de la Procuraduría Federal del Consumidor en la vía administrativa con el fin de llegar a un acuerdo y solamente habiendo agotado lo anterior y en caso de no haber llegado a un acuerdo mediante esa vía, se someterán a alguno de los mecanismos alternos de solución de controversias establecidos en la Ley de Mecanismos de Solución de Controversias en el Estado de Yucatán para tratar de resolver el conflicto para lo cual contarán con un plazo de hasta 90 días naturales; y luego entonces sin llegar a un acuerdo, podrán someterse final y expresamente, a los jueces y tribunales de esta ciudad de Mérida, Yucatán, renunciando al fuero que por razón de su domicilio pudiera corresponderles.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- SUCESIÓN. Las PARTES acuerdan que en el caso de fallecimiento el COMPRADOR los derechos y obligaciones derivados del presente CONTRATO serán transferidos a sus herederos o legatarios que acrediten tal carácter. Salvo que los herederos ya no deseen continuar con el contrato, **EL VENDEDOR** hará la devolución de las cantidades entregadas por el **COMPRADOR**.

VIGESIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD CIVIL. Las PARTES acuerdan que, si el COMPRADOR deseara promover acciones civiles derivadas de la responsabilidad civil, por vicios ocultos o evicción, será de acuerdo a lo dispuesto a la legislación civil aplicable vigente al momento de firmar el presente CONTRATO.

VIGESIMA CUARTA.- SERVICIOS ADICIONALES. - En caso de que el VENDEDOR ofrezca servicios adicionales, en los listados de los servicios adicionales, especiales o conexos, que puede solicitar el COMPRADOR de forma opcional por conducto y medio de la compraventa son detallados en cuanto a su descripción y costo en el ANEXO D.

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

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

LAS PARTES DEBIDAMENTE ENTERADAS DEL CONTENIDO, ALCANCE Y CONSECUENCIA LEGAL DEL PRESENTE CONTRATO, Y ESTANDO DE ACUERDO CON SU CONTENIDO, LO FIRMAN DE PLENA CONFORMIDAD EN TRES TANTOS EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATAN, EL DÍA _____ DEL MES DE _____ DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS. EL VENDEDOR HACE ENTREGA AL COMPRADOR DE UN EJEMPLAR CON FIRMAS AUTÓGRAFAS INCLUYENDO SUS ANEXOS.

"EL VENDEDOR"	**"EL COMPRADOR"**
_____	_____
DANIEL DIAZ Y DIAZ **ADMINISTRADOR UNICO DE** **"NUEVO PUERTO MORELOS", S.A. DE C.V.**	

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

Autorización para la utilización de información con fines mercadotécnicos o publicitarios.

El consumidor sí ( ) no ( ) acepta que el proveedor ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnico o publicitarios, la información proporcionada por él con motivo del presente contrato y sí ( ) no ( ) acepta que el proveedor le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

_____

Firma o rúbrica de autorización del consumidor.

NUEVO PUERTO MORELOS S.A. DE C.V.,
PRESENTE

En relación con su solicitud respecto de la información de mi conocimiento sobre la existencia de Dueño Beneficiario o Beneficiario Controlador, y en su caso de los datos, documentos o información que permita identificarlo, en términos del artículo 3 fracción III de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita que define:

"…Beneficiario Controlador, a la persona o grupo de personas que:

a) Por medio de otra o de cualquier acto, obtiene el beneficio derivado de estos y es quien, en última instancia, ejerce los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición de un bien o servicio, o

b) Ejerce el control de aquella persona moral que, en su carácter de cliente o usuario, lleve a cabo actos u operaciones con quien realice Actividades Vulnerables, así como las personas por cuenta de quienes celebra alguno de ellos.

Se entiende que una persona o grupo de personas controla a una persona moral cuando, a través de la titularidad de valores, por contrato o de cualquier otro acto, puede:

I. Imponer, directa o indirectamente decisiones en las asambleas generales de accionistas, socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes;

II. Mantener la titularidad de los derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social, o

III. Dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la misma…".
Así como el artículo 14 del Reglamento de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita que establece: *"…Artículo 14.- para efectos del cumplimiento a lo previsto en la fracción III del artículo 18 de la Ley, se entenderá como dueño beneficiario, al Beneficiario Controlador…"*

Yo _____bajo protesta de decir verdad, le hago saber que a lo que se refiere al Contrato de Adhesión de Compraventa de Terreno Destinado al Uso de Casa Habitación de fecha _____ de _____de dos mil veintitrés, no tengo conocimiento de la existencia de un Beneficiario Controlador o Dueño Beneficiario, debido a que es el que suscribe quien en última instancia ejerce los derechos de uso, goce, disfrute o disposición del bien o servicio objeto de la presente operación, en los términos de los preceptos arriba mencionados.

"EL COMPRADOR"

_____

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

Contenido de la Carta de Derechos

En todas las transacciones comerciales de compraventa de casa habitación, el proveedor se compromete a que éstas se lleven a cabo conforme lo dispuesto en la LFPC (Ley Federal de Protección al Consumidor), su Reglamento y a esta NOM, por lo cual reconoce que los consumidores cuentan con los siguientes derechos:

Recibir, respecto de los bienes inmuebles ofertados, información y publicidad veraz, clara y actualizada, sin importar el medio por el que se comunique, incluyendo los medios digitales, de forma tal que le permita al consumidor tomar la mejor decisión de compra conociendo de manera veraz las características del inmueble que está adquiriendo, conforme a lo dispuesto por la Ley.

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.

Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.

No realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, exceptuando los referentes a PAGOS y gastos operativos, en los términos previstos por la LFPC.

Adquirir un inmueble que cuente con las características de seguridad y calidad que estén contenidas en la normatividad aplicable y plasmadas en la información y publicidad que haya recibido.

Recibir el bien inmueble en el plazo y condiciones acordados con el proveedor en el contrato respectivo.

En su caso, ejercer las garantías sobre bienes inmuebles previstas en la LFPC, considerando las especificaciones previstas en el contrato respectivo.

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.

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.

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.

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.

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.

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

ANEXO A - TABLA DE PAGOS EN CONCEPTO DE COMPRAVENTA.

Nombre del cliente:

Nombre del cliente:
Nombre del asesor:
Unidad:

Plan de Pago:

Superficie Total:
Precio x M² Lista:
Precio Lista:
Descuento x M² %:
Descuento x M² $:

Precio Final:
Precio x M² Venta:
Enganche:
Total a Pagar:
Cuota Apertura:

TABLA DE PAGOS

PAGO	TIPO	FECHA PAGO	IMPORTE	CUOTA	TOTAL	SALDO
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

PAGO	TIPO	FECHA PAGO	IMPORTE	CUOTA	TOTAL	SALDO
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

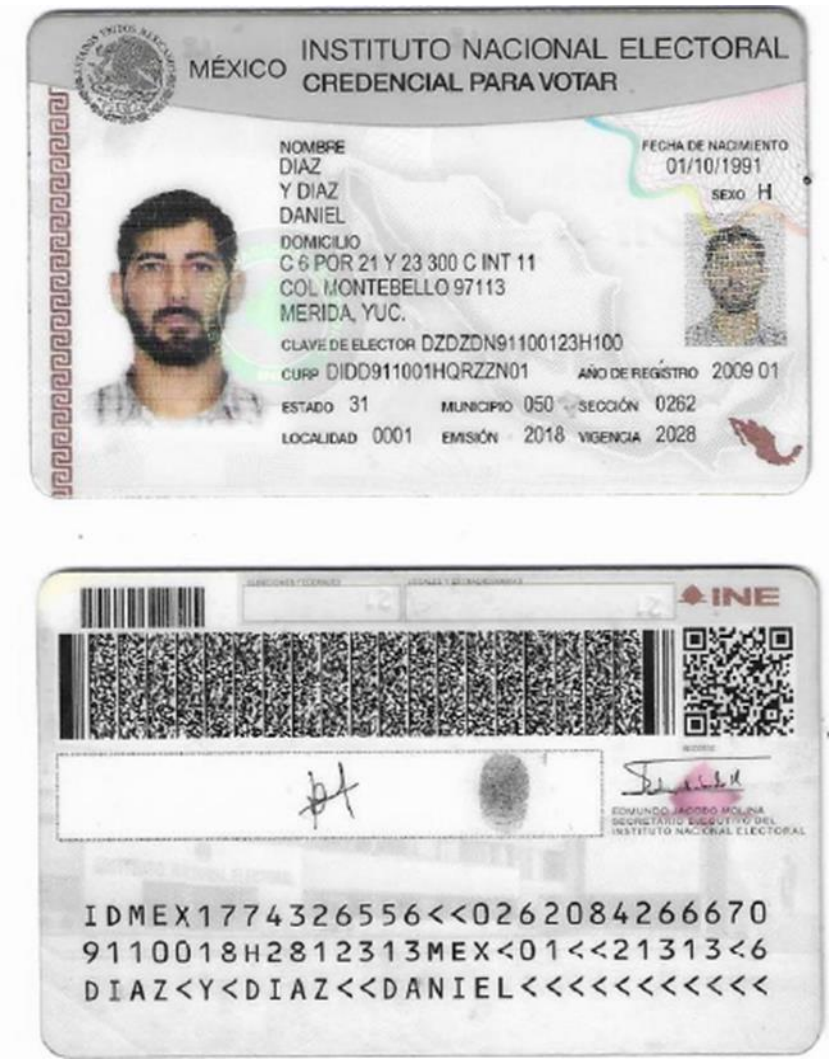
PAGO	TIPO	FECHA PAGO	IMPORTE	CUOTA	TOTAL	SALDO
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
41						
42						
42						
44						
45						
46						
47						
48						
49						
50						

ANEXO B

IDENTIFICACIÓN “COMPRADOR”

ANEXO C

IDENTIFICACIÓN “VENDEDOR”



ANEXO D

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

SERVICIO	COSTO

ANEXO E

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

De conformidad con lo establecido en el inciso E) de la declaración primera, el INMUEBLE se describe como sigue, de acuerdo a su título de propiedad:

ANEXO F

AVISO DE PRIVACIDAD

NUEVO PUERTO MORELOS, S.A. DE C.V., presenta el siguiente Aviso de Privacidad en cumplimiento con lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (LFPDPPP), su reglamento (RLFPDPPP) así como demás disposiciones legales aplicables; en donde les damos a conocer nuestro compromiso por salvaguardar su privacidad y les comunicamos qué hacemos con sus datos personales.

NUEVO PUERTO MORELOS, S.A. DE C.V. con domicilio fiscal en Calle 14 número 251 No. Int. 2 x 67 y 69, Montes de Amé, CP 97115, Mérida, Yucatán, México; con portal de internet www.everland.mx/ y quién es el responsable de uso y protección de sus datos personales.

I. Los datos personales que serán sometidos a tratamiento

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

- Nombre.
- CURP.
- Registro Federal de Contribuyentes (RFC).
- Domicilio.
- Identificación oficial.
- Datos de identificación del contacto, tales como, nombre, teléfono y correo electrónico.

Además de los datos personales enlistados anteriormente, utilizaremos los siguientes datos personales, considerados como sensibles, estos datos son considerados como aquellos que afectan la esfera más íntima de su titular o cuya utilización indebida pueden dar origen a discriminación o conlleve un riesgo potencial para este; le afirmamos que los datos que se enunciarán se utilizan con especial protección, para lo fines que marca el presente aviso de privacidad:

Datos legales y fiscales:

- **Identificación oficial**
- **Número de cuenta**
- **Banco**
- **Clabe interbancaria**
- **Titular de la cuenta bancaria**
- **Comprobante Electrónico de Pago (CEP)**

II. ¿Para qué fines utilizaremos su información?

La información que previamente recabamos de usted será utilizada para las siguientes finalidades, mismas que son necesarias para el servicio que solicita:

- Confirmar su identidad.
- Entender y atender sus necesidades de carácter legal.
- Otorgar seguridad y certeza jurídica a los hechos, actos y negocios jurídicos que celebra mediante instrumentos públicos, como pueden ser operaciones traslativas de dominio relativas a compraventas.
- Cumplir con los requerimientos legales, reglamentos u otros que le son aplicables.

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

III. ¿Con quién compartimos su información y para qué fines?

Le informamos que su información es compartida dentro del país con las siguientes personas, o autoridades distintas a nosotros, para los siguientes fines:

Destinatarios de los datos personales	**Finalidad**	**Consentimiento**
Notarías Públicas	Para dar cumplimiento a los requisitos de las operaciones de compraventa de bienes inmuebles.	
Autoridades financieras y fiscales	Para dar cumplimiento a nuestras obligaciones en acuerdos establecidos por el contrato, obligaciones tributarias y cumplimiento o requerimientos oficiales	

Nota: *En el recuadro anterior le damos a conocer las transferencias que realizamos a nivel nacional y las finalidades a las que se someterá su información, además le avalamos, que nuestros terceros receptores asumen las mismas obligaciones que NUEVO PUERTO MORELOS, S.A. DE C.V.*

La empresa compartirá los datos personales que el titular proporciona cuando:

- El titular autoriza compartir dicha información.
- La empresa necesita compartir esa información para poder ofrecerle al titular un servicio que nos ha solicitado.
- La empresa necesita enviar esa información a compañías que trabajan para la misma y

que sirven para proporcionarle un producto o servicio al titular (a menos que le indiquemos lo contrario, estas compañías no pueden usar los datos referidos para ningún fin, excepto aquél que la empresa especifica).

- La empresa se ve en la necesidad de responder a citaciones jurídicas y/o a procesos legales.

En términos de lo previsto en los artículos 36 de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y 68 de su Reglamento.

IV. Los derechos ARCO

La ley le proporciona a todo titular una serie de beneficios en la cual le garantizan el poder de decisión y control que tienen sobre su información y derecho a la protección de sus datos personales. Todo titular podrá ejercer sus derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición (ARCO) en todo momento, también le notificamos, que el ejercicio de cualquiera de ellos no es un requisito previo, ni impide el ejercicio del otro, bajo las siguientes definiciones:

1. **Acceso:** Todo titular tiene derecho a acceder a sus datos personales que formen parte de NUEVO PUERTO MORELOS, S.A. DE C.V., así como conocer el tratamiento al que está sujeta su información en términos comerciales para el desarrollo de nuestros procesos de prevención y diagnóstico.
2. **Rectificación:** Todo titular de datos tendrá el derecho a rectificar su información, cuando sean inexactos o incompletos.

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

3. **Cancelación:** Todo titular tendrá el derecho de cancelar su información; la acción de esta solicitud dará lugar a un período de bloqueo en donde esta etapa, nos proporcionará un período indeterminado de acceso a su información debido al cumplimiento con el artículo

26, fracción I, II, III, IV, V y VI de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en

Posesión de los Particulares.

4. **Oposición:** El titular, en todo momento tendrá derecho y por causa legítima a oponerse al tratamiento de su información; al resultar aprobada la solicitud, NUEVO PUERTO MORELOS, S.A. DE C.V. no podrá tratar los datos relativos al titular en cuestión.

Para ejercicio de cualquiera de los derechos ARCO, usted deberá presentar una solicitud en formato libre, en donde le pedimos nos indique en su solicitud toda aquella información para contactarle, nombre completo, número de teléfono/celular y/o correo electrónico y cumplir con los requisitos para la solicitud del ejercicio de los derechos ARCO haciendo llegar su solicitud al departamento responsable de NUEVO PUERTO MORELOS, S.A. DE C.V.

a. Los datos para hacer llegar la solicitud de sus derechos ARCO son los siguientes:

- **Departamento de datos personales:** Departamento Administrativo.
- **Responsable:** Alma Canul Novelo
- **Correo electrónico:** administracion@everland.mx
- **Horarios de atención:** De lunes a viernes de 9:00 a.m. a 6:00 p.m.

b. Requisitos para la solicitud del ejercicio de los derechos ARCO, en cumplimiento con el artículo 29 fracción I, II y III de la ley:

● **Acreditación de la identidad del titular:** El titular, deberá presentar su nombre completo, fecha de nacimiento y copia de su documento de identificación oficial (en electrónico).

En caso de contar con un representante legal, se deberá de continuar con el mismo proceso de acreditación de identidad, en donde se presentará, copia de identificación oficial del titular, identificación oficial del representante legal del titular, y la comprobación de la existencia de la representación, mediante carta poder firmada ante dos testigos, o una declaración de comparecencia personal del titular.

● **Domicilio o medio por el cual desea se le comunique la respuesta:** El titular deberá de proporcionar un correo electrónico para que se le comunique la respuesta.

● **Detalle de la solicitud:** Descripción clara y precisa del motivo para revocar su consentimiento.

c. Plazos del ejercicio de la solicitud del revocamiento del consentimiento: El departamento responsable dará trámite a toda solicitud para el ejercicio del revocamiento de su consentimiento mediante la previa comprobación de la identidad del titular; pero si por el contrario el departamento responsable identifica anormalidades, se podrá negar el acceso a la solicitud en base al cumplimiento del artículo 34 fracción I, II, III, IV y V de la Ley dando respuesta acompañada de las pruebas que confirmen la respuesta, al mismo medio por el cual se llevó a cabo la solicitud. Los plazos para el curso de la solicitud son:

- **Atención de solicitud:** 20 días hábiles, a partir de que la solicitud haya sido recibida por el responsable de NUEVO PUERTO MORELOS, S.A. DE C.V. y emite acuse de recibo al titular.

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

- **Respuesta a la solicitud:** 15 días hábiles, a partir de que el responsable le notifique al titular que su solicitud resulta procedente, y para que se haga efectiva la solicitud de revocación del consentimiento para el tratamiento de sus datos personales deberá cumplir con lo marcado en los requisitos para la solicitud del revocamiento de su consentimiento.

Nota: *En caso de obtener una respuesta negativa por parte de NUEVO PUERTO MORELOS, S.A. DE C.V. ante el cese en el tratamiento de la revocación de su consentimiento, el titular podrá presentar ante el instituto la denuncia correspondiente, además le notificamos que los plazos antes mencionados podrán ser ampliados, siempre y cuando, así lo justifiquen las circunstancias del caso.*

V. Cambios en el 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 servicios que ofrecemos; de nuestras prácticas de privacidad; o por otras causas.

Nos comprometemos a mantenerlo informado sobre los cambios que pueda sufrir el presente aviso de privacidad, a través de un comunicado enviado a la última cuenta de correo electrónico proporcionada.

En recapitulación de todo lo anterior, y sin perjuicio, usted, otorga su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales y sensibles, así como las transferencias marcadas en el presente Aviso de Privacidad en cumplimiento con lo marcado en las disposiciones de la Ley y su reglamento.

Mes y año de emisión: *Enero 202*

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==

ANEXO F 1

LICENCIA DE USO DE SUELO

Cadena original del documento
SHA-256 | m0wY90b7bP1VZFs1eVtDkLRyN5bl35Y7bl/aybAjIWg= | 1706044820 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
bTB3WTkwYjdiUDFWWkZzMWVWdERrTFJ5TjVibDM1WTdibC9heWJBaklXZz18MTcwNjA0NDgyMA==