



Expediente: PFC.B.E.7/002688-2024

Oficio: 10627312

Asunto: Aprobación de registro

Ciudad de México, a 20 de agosto de 2024

PROMO RESIDENCIAL, S. A. DE C. V.

RFC: PRE1307017K5

BLVD. BOSQUES DEL CAMPESTRE NÚMERO 201, COLONIA LAGOS DEL CAMPESTRE, C. P. 37150,
LEON, GUANAJUATO.

Visto el modelo de contrato de adhesión de **COMPRAVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN** presentado por **PROMO RESIDENCIAL, 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 **20 de agosto de 2024**, bajo el número **5107-2024**, 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.



Cadena original del documento

SHA-256 | 9mlB/5ODIwIVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

OW1JQj81T0RJd0lWbmliTUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUxJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

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

00 www.gob.mx/profeco





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.

Toda vez que en la solicitud se autorizó a esta Procuraduría para que las notificaciones, citatorios, emplazamientos, requerimientos, solicitudes de información o documentos y las resoluciones administrativas definitivas, le sean notificadas por fax, o correo electrónico, sin perjuicio de que puedan ser notificados por cualquier otro medio legal, las que se realicen por dichos medios se tendrán por legalmente notificadas al ser entregadas.

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



Cadena original del documento

SHA-256 | 9mlB/5ODIwIVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

OW1JQI81T0RJd0IWbmltUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUXJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

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

00 www.gob.mx/profeco





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.

DMRM



Cadena original del documento

SHA-256 | 9mlB/5ODlwIVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

OW1JQI81T0RJd0IWbmliTUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUXJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

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

00 www.gob.mx/profeco



CONTRATO DE COMPRAVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA PROMO RESIDENCIAL, S.A. DE C.V., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ “EL VENDEDOR” REPRESENTADA POR _____, EN SU CARÁCTER DE _____, Y POR LA OTRA PARTE _____ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL COMPRADOR”, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. Declara “EL VENDEDOR”, a través de _____:

a) Que su representada es una sociedad mercantil legalmente constituida conforme a las leyes del país, tal como se desprende del testimonio de escritura pública No. 27,704, otorgada ante la Fe del Lic. José Lomelí Origel, Notario Público número 19 de este Partido Judicial, actuando en este acto en su carácter de Tesorero del Consejo de Administración de la sociedad, por lo que cuenta con las facultades necesarias para celebrar el presente contrato, facultades que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas.

b) Que su objeto social versa sobre la promoción, comercialización y compraventa de toda clase de inmuebles destinados a casa habitación y la concertación de contratos relacionados con dichos actos jurídicos y su Registro Federal de Contribuyentes es PRE1307017K5.

c) Que su representada está desarrollando el conjunto residencial denominado “MAYORCA RESIDENCIAL” en esta ciudad, tal y como consta en la escritura No. 43,496 otorgada ante la fe del Lic. Jorge Arturo Zepeda Orozco, notario público número 100, de este partido judicial, correspondiente al fideicomiso No. 15429-10-70, el cual cuenta, con instalaciones eléctricas ocultas, pavimentos de concreto hidráulico, red de agua potable, drenaje sanitario, de acuerdo al proyecto que fue presentado y conocido por “EL COMPRADOR”.

d) Que de conformidad con lo establecido en la escritura pública número No. 43,496 otorgada ante la fe del Lic. Jorge Arturo Zepeda Orozco, notario público número 100, de este partido judicial el día primero de octubre de 2013, dos mil trece, en el que consta el contrato de fideicomiso en donde el BANCO DEL BAJÍO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE fue designado “FIDUCIARIO” y la sociedad mercantil denominada “PROMO RESIDENCIAL, S.A. DE C.V.” se constituyó como “FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A”, y según lo establecido en la cláusula NOVENA fracción “c” del citado contrato, se establece la facultad que tiene EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO “A” para promover y suscribir contratos privados de promesa de compraventa.

e) Que al momento de la formalización mediante escritura pública, el inmueble estará libre de todo gravamen que afecte la propiedad de “EL COMPRADOR”.

f) Que cuenta con los permisos y licencias ante las autoridades municipales relativas al desarrollo del fraccionamiento y condominios, mismas que estarán disponibles a “EL COMPRADOR” en las oficinas del “EL VENDEDOR”, para su consulta, en cualquier momento.



Cadena original del documento
SHA-256 | 9mlB/5ODlwVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
OW1JQI81T0RJd0IWbmltUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUXJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

g) Que el lote de la compraventa del presente contrato es _____, de la manzana _____ ubicado en _____ del conjunto residencial "MAYORCA RESIDENCIAL", es un lote destinado a casa habitación unifamiliar, lote que tiene una superficie de _____m2, y las siguientes medidas y colindancias:

#MedidasyColindanciasDelTerreno#

h) Que el inmueble indicado en el inciso previo, está sujeto al régimen de propiedad en condominio, en términos de la escritura pública _____ otorgada en fecha _____ ante la fe del Notario Publico _____ de _____ el Licenciado _____ y debidamente inscrita el _____ en el Registro Publico de la Propiedad del _____ bajo el folio real _____ instrumento en el cual están referidas las correspondientes áreas de uso común y porcentaje indiviso y que puede ser consultado en _____

i) El Terreno indicado en el inciso e), cuenta con uso de suelo _____ como se acredita en términos de las documentales que se agregan en el Anexo A del presente contrato. Así ,ismo, respecto de éste se cuenta con las siguientes licencias, permisos y autorizaciones _____. Dicha documentación puede ser consultada por "EL COMPRADOR" en: _____

j) Que está facultado de conformidad con el fideicomiso referido para girar la instrucción necesaria a la fiduciaria para escriturar el terreno a nombre de "EL COMPRADOR", una vez que sean cumplidas las condiciones establecidas en el presente.

k) Puso a disposición de "EL COMPRADOR" la información y documentación especificada en el Anexo D del presente contrato.

II. Declara "EL COMPRADOR":

a).- Ser de nacionalidad _____, mayor de edad, Estado Civil _____ y haber nacido el _____, contando con capacidad plena de ejercicio y con domicilio en _____.

b).- Que conoce plenamente física y jurídicamente, el proyecto del desarrollo "MAYORCA RESIDENCIAL" y el lote descrito en la declaración I de este contrato, manifestación que hace para todos los efectos legales a que hubiere lugar.

Con base en las declaraciones expuestas se otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- "EL VENDEDOR", se obliga a vender y "EL COMPRADOR", se obliga a comprar, el LOTE #NombreDeLaUnidad#, de la MANZANA #NombreDeLaManzana#, en la privada o vialidad #NombreDelCluster# del conjunto residencial "MAYORCA RESIDENCIAL" de esta ciudad, con las medidas y colindancias que se describen en el inciso e) de la declaración I de este contrato, y que se dan aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.

SEGUNDA.- El precio de la compraventa es la cantidad de \$ _____M.N. (00/100 Moneda Nacional), que se obliga a pagar "EL COMPRADOR" de la siguiente forma:



Cadena original del documento

SHA-256 | 9mlB/5ODlwVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

OW1JQi81T0RJd0IWbmliTUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUXJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

A) La cantidad de \$ _____ M.N. (_____ 00/100 Moneda Nacional) a la firma del presente Contrato como anticipo de la compraventa, cantidad que la VENDEDORA en este acto recibe a su entera satisfacción y se aplicará como parte del precio del LOTE, expidiendo "EL VENDEDOR" al "EL COMPRADOR" el recibo que ampare la cantidad pagada.

B) La cantidad de \$ _____ M. N. (_____ 00/100 Moneda Nacional) el _____ de _____ de _____.

Las partes podrán pactar pagos en parcialidades, las cuales se agregarán como Anexo A, el mismo contendrá el número de parcialidades, los montos y la fecha a pagar en cada una de ellos, sin que ello implique un financiamiento.

El precio por la compraventa es en Moneda Nacional, en caso de realizarse la Compraventa en moneda extranjera, se estará al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se realice el pago, de conformidad con la legislación aplicable.

Así también "EL COMPRADOR" se obliga a pagar a "EL VENDEDOR" la aportación al fondo de reserva el _____ por la cantidad de \$ _____ M.N. (_____ 00/100 Moneda Nacional), teniendo obligación "EL VENDEDOR" a entregar el recibo que ampare la cantidad pagada.

TERCERA.- Convienen las partes que en caso de mora en los pagos convenidos, se generará un interés moratorio a razón del _____ % mensual sobre saldos insolutos, desde la fecha de incumplimiento hasta el pago total, sin que esto implique prórroga o espera.

CUARTA. - "EL COMPRADOR" se obliga a pagar a "EL VENDEDOR", en las fechas establecidas en la cláusula SEGUNDA, por las siguientes formas de pago, sin necesidad cobro o requerimiento previo:

- En el BANCO DEL BAJÍO solicitando el servicio de "PROMO RESIDENCIAL";
- Por medio de transferencia bancaria a la CLABE _____ debiendo incluir siempre su referencia para que su pago sea tomado en cuenta en tiempo y forma. Dicha referencia será entregada por "EL VENDEDOR" en la oficina administrativa del desarrollo en la dirección BLVD BOSQUES DEL CAMPESTRE 201 INT 301 LEON GUANAJUATO, ó
- Generar los pagos de manera directa en el citado domicilio de "EL VENDEDOR".

QUINTA.- "EL VENDEDOR" se obliga a entregar a "EL COMPRADOR" la propiedad y posesión material del TERRENO libre de todo gravamen y limitación de dominio, a más tardar el día _____ de _____ de _____, salvo que acredite fehacientemente que por caso fortuito o fuerza mayor que la afecto directamente al TERRENO no pudiera entregarlo en dicha fecha, caso en el cual las partes deberán de pactar una nueva fecha de entrega.

En caso de que "EL VENDEDOR" no acredite plenamente las causales de fuerza mayor o caso fortuito, en los términos señalados en el párrafo que antecede de esta cláusula, se considerará como incumplimiento de contrato y por lo tanto, se hará acreedora a la pena convencional establecida en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA.

Al momento de la entrega del TERRENO "EL VENDEDOR" conjuntamente con "EL COMPRADOR" realizarán una revisión ocular a éste al tenor por lo pactado por las partes en la Declaración I inciso e) del presente contrato. En caso de que "EL COMPRADOR" esté de acuerdo, las partes firmarán un acta de entrega y recepción del inmueble, el cual forma parte como Anexo C.



Cadena original del documento
SHA-256 | 9mlB/5ODIwIVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
OW1JQj81T0RJd0lWbmliTUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUXJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

Las obras de la privada o tramo de vialidad en donde se encuentra ubicada el LOTE serán concluidas por "EL VENDEDOR" antes de la fecha de entrega del inmueble, quedando listas el día _____.

Las partes acuerdan que a partir de la fecha de entrega del LOTE a "EL COMPRADOR" tanto el pago de las cuotas de mantenimiento de la privada como del boulevard y áreas exteriores según corresponda, así como la obligación de mantener limpia el LOTE, será por cuenta de "EL COMPRADOR".

El pago del impuesto predial será por cuenta de "EL COMPRADOR" a partir de que "EL VENDEDOR" realice la entrega física del inmueble a "EL COMPRADOR".

SEXTA.- "EL COMPRADOR" cuenta con un plazo de cinco días hábiles posteriores a la firma del presente contrato para cancelar la operación sin responsabilidad alguna de su parte, en cuyo caso "EL VENDEDOR" se obliga a reintegrar todas las cantidades que "EL COMPRADOR" le haya entregado.

La cancelación deberá hacerse de manera escrita en el domicilio de "EL VENDEDOR", o bien, por correo registrado o certificado, tomando como fecha de revocación la de recepción para su envío.

SÉPTIMA.- La escrituración del inmueble objeto del presente contrato queda supeditada al cumplimiento de todas las siguientes condiciones:

- a).- Que sea liquidado en forma total el precio de la operación por parte de "EL COMPRADOR".
- b).- Que "EL VENDEDOR" cuente con todos los permisos, licencias y autorizaciones requeridos por parte de las autoridades.
- c).- Que "EL COMPRADOR" haya cubierto en favor del condominio o de la administración del desarrollo según corresponda, su aportación al fondo de reserva por la cantidad que se encuentre vigente.

Una vez cumplidas las condiciones establecidas y a solicitud por escrito de "EL COMPRADOR", "EL VENDEDOR" se obliga a girar la instrucción necesaria al fiduciario y efectuar todos los trámites requeridos para que sea otorgada la escritura correspondiente a "EL COMPRADOR", por lo que las partes concurrirán ante el notario público que en su momento sea designado por "EL COMPRADOR" o "EL VENDEDOR", en su caso, con el fin de otorgar y formalizar la escritura pública de compraventa, siendo a cargo de "EL COMPRADOR" todos los impuestos, derechos, honorarios y gastos que se generen, a excepción del impuesto sobre la renta, que será pagado por "EL VENDEDOR".

Las partes acuerdan que, el costo del avalúo inmobiliario, gastos de escrituración, honorarios, impuestos, derechos y comisiones o gastos aplicables por apertura de crédito, en su caso, que se causen con motivo de dicho acto correrán a cargo de "EL COMPRADOR", con excepción del impuesto sobre la renta que por Ley corresponde pagar a "EL VENDEDOR", quien a partir de dicha formalización se obliga ante la compradora a responder por el saneamiento para el caso de evicción.

En caso de que el Terreno objeto del contrato esté sujeto a algún Reglamento de adecuaciones o construcción aplicable al condominio al que forma parte o restricciones oficiales aplicables a la construcción en éste; dicha información debe consignarse en la escritura pública que contenga la operación de compraventa respectiva.



Cadena original del documento
SHA-256 | 9mlB/5ODIwIVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
OW1JQj81T0RJd0IWbmltUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUXJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

OCTAVA.- “EL COMPRADOR” se obliga a respetar los reglamentos municipales de lotificación y uso de suelo y a no dividir el LOTE, destinando su uso exclusivamente para casa habitación unifamiliar, participando activamente de las determinaciones de la administración del desarrollo, cubrir oportunamente las cuotas de mantenimiento de la privada y del boulevard y áreas exteriores según corresponda, que tienen como finalidad mejorar la calidad de vida de los habitantes del conjunto “MAYORCA RESIDENCIAL” y fomentar los servicios públicos a través de proyectos constructivos acordes al nivel del desarrollo y reglas de convivencia entre vecinos.

NOVENA.- Se prohíbe que se utilice o se permita utilizar el LOTE motivo de la presente operación para tirar escombros, basura y materiales de construcción. Asimismo, se prohíbe modificar de cualquier modo o apoyarse en la barda con la cual el LOTE pueda colindar, sea que dicha barda pertenezca o no a el LOTE.

DÉCIMA.- Los derechos y obligaciones de las partes contractuales son los siguientes (listado enunciativo más no limitativo):

Parte vendedora	
Derechos	Obligaciones
• Recibir por la entrega del inmueble objeto del contrato un precio cierto y en dinero. • Recibir los pagos en el tiempo, lugar y forma acordados.	• Brindar información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble. • Poner a disposición de la compradora la información y documentación del inmueble. • No condicionar la compraventa a la contratación de servicio(s) adicional(es). • Respetar el derecho de la compradora a cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los _____ días hábiles (plazo que no debe ser menor a 5 días hábiles contados a partir de la firma del contrato) posteriores a la firma del contrato. • Transferir la propiedad del inmueble a la compradora. • Entregar a la compradora el inmueble en los términos y plazos acordados. • Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados a la compradora si procede con dolo o mala fe en la contratación. • Responder ante evicción o vicios ocultos.
Parte compradora	
Derechos	Obligaciones
• Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble. • Recibir la información y documentación del inmueble. • Cancelar la operación sin responsabilidad alguna dentro de los _____ días naturales posteriores a la firma del contrato. • Recibir la propiedad del inmueble en los términos acordados.	• Pagar por el inmueble objeto del contrato un precio cierto y en dinero. • Pagar el precio en el tiempo, lugar y forma acordados.



Cadena original del documento
SHA-256 | 9mlB/5ODlwIVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
OW1JQj81T0Rjd0lWbmliTUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUXJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

• Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que la vendedora proceda con dolo o mala fe en la contratación. • Ejercer acción civil ante la evicción o vicios ocultos.	
---	--

DÉCIMA PRIMERA.- Para el caso de que una de las partes no cumpliera las obligaciones a su cargo, sin necesidad de resolución judicial, el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, así como el pago de la pena convencional dispuesta en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA. Si se rescinde la venta, la vendedora y la compradora deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho.

Si el incumplimiento fuera a cargo de la vendedora, además de la pena señalada en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA, debe restituir a la compradora todas las cantidades pagadas por ésta (de manera enunciativa, mas no limitativa, el precio de compraventa, así como los pagos por concepto de gastos de escrituración, impuestos, avalúo, administración, apertura de crédito, erogaciones de investigación, costos por los accesorios o complementos, entre otros); si el incumplimiento fuera a cargo de la parte compradora, la vendedora podrá retener la pena convencional, de aquella cantidad entregada por la compradora.

DÉCIMA SEGUNDA.- Convienen las partes que para el caso de incumplimiento de tres de los pagos convenidos en la cláusula SEGUNDA de este contrato, dará lugar a que se rescinda el presente contrato y para tal efecto se generará una pena convencional a razón del 20% del precio del inmueble, para lo cual "EL VENDEDOR" lo descontará de las cantidades que hubiere recibido y devolverá el saldo si lo hubiere, en un término que no exceda de cinco días hábiles siguientes a la rescisión del contrato.

Para el caso del incumplimiento de contrato de "EL VENDEDOR" se aplicará la pena convencional del 20% del precio del inmueble, teniendo la obligación "EL VENDEDOR" de devolver las cantidades pagadas por "EL COMPRADOR" y la pena convencional dentro de los cinco días hábiles siguientes a la rescisión del contrato.

En caso de que no se restituyeren las cantidades dentro del plazo establecido, se debe pagar a la contraparte el interés moratorio del $\sim(-\%) \%$ (mensual/anual) sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso; interés que no debe resultar inequitativo, desproporcional, abusivo, ni excesivo.

DÉCIMA TERCERA.- Las partes no podrá ceder o traspasar los derechos y obligaciones derivados de este contrato.

DÉCIMA CUARTA.- "EL COMPRADOR" es sabedor y acepta que al momento de escriturar el LOTE materia de la presente contrato, el avalúo puede resultar más alto que el precio pactado y que si la diferencia fuera mayor al 10%, deberá pagar sobre la plusvalía el impuesto previsto en la fracción II del artículo 217 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta.

DÉCIMA QUINTA. – "EL COMPRADOR" se obliga a respetar el uso de habitacional del inmueble, por lo que, le está prohibido instalar en el mismo cualquier tipo de comercio.

DÉCIMA SEXTA. A fin de preservar el entorno urbanístico y arquitectónico del lugar en donde se encuentra ubicado el terreno, en su caso, "EL COMPRADOR" se obliga a obtener de las autoridades correspondientes, las autorizaciones necesarias a efecto de realizarle cualquier modificación.



Cadena original del documento
SHA-256 | 9mlB/5ODIwIVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
OW1JQI81T0RJd0IWbmlITUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUXJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

El condómino cuenta con un Reglamento de adecuaciones o construcción, por lo que "EL COMPRADOR" se obliga a respetar dicha normativa, misma que se adjunta al presente como Anexo G.

DÉCIMA SÉPTIMA.- En caso de fallecimiento de "EL COMPRADOR" 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 manifieste(n) a "EL VENDEDOR" su deseo de no continuar con la compraventa, debiendo la vendedora restituirle(s) las cantidades que le hubiere pagado la compradora con motivo del presente contrato; de conformidad con las disposiciones jurídicas y legislación aplicable.

DÉCIMA OCTAVA.- Las partes acuerdan que en lugar de una firma original autógrafa, este contrato, así como cualquier consentimiento, aprobación u otros documentos relacionados con el mismo, podrán ser firmados por medio del uso de firmas electrónicas, digitales, numéricas, alfanuméricas, huellas de voz, biométricas o de cualquier otra forma y que dichos medios alternativos de firma y los registros en donde sean aplicadas dichas firmas, serán consideradas para todos los efectos, incluyendo pero no limitado a la legislación civil, mercantil, protección al consumidor y a la NOM-151-SCFI-2016, con la misma fuerza y consecuencias que la firma autógrafa original física de la parte firmante. Si el contrato o cualquier otro documento relacionado con el mismo es firmado por medios electrónicos o digitales, las Partes acuerdan que los formatos del contrato y los demás documentos firmados de tal modo serán conservados y estarán a disposición del consumidor, por lo que convienen que cada una y toda la información enviada por el Proveedor a la dirección de correo electrónico proporcionada por el Consumidor al momento de celebrar el presente Contrato será considerada como entregada en el momento en que la misma es enviada, siempre y cuando exista confirmación de recepción.

DÉCIMA NOVENA.- Para cualquier aviso, comunicado, diligencia o notificación, convencionalmente las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

"EL VENDEDOR", en: Avenida Cerro Gordo del Campestre No. 201 Int. 301 Col. Las Quintas, de la ciudad de León, Gto. C. P 37125

"EL VENDEDOR" cuenta con el siguiente canal de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas de "EL COMPRADOR": (teléfono, correo electrónico, formulario en sitio web o cualquier medio de contacto digital). Dicho canal está habilitado los días _____ en un horario de _____ y el plazo respuesta es de _____.

"EL COMPRADOR", en: #DomicilioDelCliente#.

En caso de cambio de domicilio las partes deberán notificar el mismo al momento en que se efectúe en el entendido de que de no hacerlo las notificaciones se tendrán por correctamente realizadas en los domicilios manifestados.

VIGÉSIMA.- Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás legislación aplicable, "EL COMPRADOR" manifiesta que el Aviso de Privacidad de "EL VENDEDOR" le fue dado a conocer por su representante, mismo que manifiesta haber leído, entendido y acordado los términos expuestos en el mismo, por lo que otorga su consentimiento respecto del tratamiento de sus datos personales. En el caso de que los datos personales recopilados incluyan datos patrimoniales o financieros, mediante la firma del contrato correspondiente, sea en formato impreso, o utilizando medios electrónicos y sus correspondientes procesos para la formación del



Cadena original del documento
SHA-256 | 9mlB/5ODIwIVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
OW1JQi81T0RJd0IWbmlITUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUXJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

consentimiento, "EL VENDEDOR" otorga su consentimiento para que ya sea el mismo o alguna de sus filiales o sus Encargados realicen transferencias y/o remisiones de datos personales a terceros, como por ejemplo de manera enunciativa, más no limitativa, la Comisión Federal de Electricidad u otros prestadores de servicios, en términos del propio Aviso de Privacidad.

VIGÉSIMA PRIMERA.- La Procuraduría Federal del Consumidor ("PROFECO") es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de León Guanajuato, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- Las acciones civiles derivadas de responsabilidad civil, vicios ocultos y en su caso evicción, se resolverán y determinarán con base en las disposiciones legales vigentes del Código Civil del Estado de _____, el cual, entre otras cosas, dispone que prescriben en _____ años las acciones derivadas de responsabilidad civil (artículo _____); que prescriben en _____ años las derivadas en caso de evicción (artículo _____); y en _____ años, las derivadas de vicios ocultos (artículo _____); quedando expresamente establecido que "EL COMPRADOR" tendrá derecho a ejercitar tales acciones dentro de dichos plazos de prescripción.

El presente contrato se firma por triplicado en la ciudad de León Guanajuato., a los #DíaActual# días del mes de #MesActual# del año #AñoActual#.

"EL VENDEDOR"

PROMO RESIDENCIAL, S.A. DE C.V.

C. _____

"EL COMPRADOR"

#NombreDelCliente#



Cadena original del documento
SHA-256 | 9mIB/5ODIwIVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
OW1JQi81T0RJd0IWbmliTUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUxJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

TESTIGO

TESTIGO

El modelo del presente Contrato de Adhesión se encuentra registrado en el Registro Público de Contratos de Adhesión de PROFECO bajo el número **5107-2024**, de fecha **20 de agosto de 2024**. Cualquier variación del presente Contrato en perjuicio del COMPRADOR, frente al contrato de adhesión registrado ante PROFECO, se tendrá por no puesta.

AUTORIZACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE INFORMACIÓN CON FINES MERCADOTÉCNICOS O PUBLICITARIOS

El comprador si () no () acepta que la vendedora ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada por él con motivo del presente contrato y si () no () acepta que la vendedora le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

Firma o rúbrica de autorización del comprador

Todo consumidor que no desee recibir publicidad por parte de los proveedores en términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, puede inscribir de manera gratuita su número telefónico en el Registro Público de Consumidores (también denominado Registro Público para Evitar Publicidad) de la Profeco, a través del portal web <https://repep.profeco.gob.mx/> o al 5596280000 (desde la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey) u 8009628000 (desde el resto de la República Mexicana).

Queda prohibido a los proveedores que utilicen información sobre consumidores con fines mercadotécnicos o publicitarios y a sus clientes, utilizar la información relativa a los consumidores con fines diferentes a los mercadotécnicos o publicitarios, así como enviar publicidad a los consumidores que expresamente les hubieren manifestado su voluntad de no recibirla o que estén inscritos en el Registro Público de Consumidores (también denominado Registro Público para Evitar Publicidad). Los proveedores que sean objeto de publicidad son corresponsables del manejo de la información de consumidores cuando dicha publicidad la envíen a través de terceros.



Cadena original del documento
SHA-256 | 9mIB/5ODIwIVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
OW1JQj81T0RJd0IWbmlITUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUxJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

Anexo A
Pago en Parcialidades

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR



Cadena original del documento

SHA-256 | 9mlB/5ODlwVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

OW1JQi81T0RJd0lWbmliTUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUxJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

Anexo B

Especificaciones del TERRENO destinado a casa habitación

(El presente anexo debe contener información relativa a las especificaciones de identificación, características, extensión, estado físico general, en su caso, áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje de indiviso y el detalle del equipamiento urbano existente en la localidad donde se encuentra el TERRENO, así como los sistemas y medios de transportes para llegar a él)

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR



Cadena original del documento

SHA-256 | 9mlB/5ODlwVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

OW1JQi81T0RJd0lWbmliTUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUxJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

Anexo C

Estudio de factibilidad técnico, oficial o avalado por autoridad competente para la instalación de servicios básicos en terreno.

(El presente anexo debe contener el estudio de factibilidad técnico, oficial o avalado por autoridad competente para la instalación de servicios básicos-suministro de energía eléctrica, instalaciones adecuaciones para gas natural, o LP, agua potable, drenaje, alcantarillado y alumbrado público-en el terreno)

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR



Cadena original del documento

SHA-256 | 9mIB/5ODIwIVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

OW1JQi81T0RJd0lWbmliTUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUxJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

Anexo D

Información y documentación del TERRENO que se pone a disposición del comprador

¿Le exhibieron el documento que acredite la propiedad del Terreno?		
¿Le informaron sobre la existencia de gravámenes que afecten la propiedad de la Terreno		
¿Le exhibieron los documentos que acrediten la personalidad del vendedor y la autorización del proveedor para promover la venta de la Terreno?		
¿Le informaron sobre las condiciones en que se encuentra el pago de contribuciones y servicios públicos de la Terreno?		
¿Le proporcionaron la información sobre las características de la Terreno?		
¿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 como para el comprador?		
¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, así como las erogaciones distintas del precio de la venta que deba realizar?		
¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales puede cancelar la operación?		
¿Le informaron si sobre el T E R R E N O existe y se ha constituido garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación?		
¿Le informaron si el modelo de contrato que va a firmar esta previamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor?		

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

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR

(Nombre, firma y fecha)

(Nombre, firma y fecha)



Cadena original del documento

SHA-256 | 9mIB/5ODIwIVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

OW1JQI81T0Rjd0IWbmliTUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUxJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

Anexo E
Carta de Derechos

- Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada de los bienes inmuebles que le fueron ofertados por la parte vendedora; de forma tal, que esté en posibilidad de tomar la mejor decisión de compra.
- Conocer la información sobre las características del inmueble, entre éstas: la extensión del terreno, áreas de uso común, servicios con que cuenta y estado general físico.
- 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, con excepción de los anticipos o gastos operativos.
- Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Consumidor, en el cual consten los términos y condiciones de la compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, la parte vendedora tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado a la compradora.
- 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 la parte vendedora en el contrato de adhesión respectivo.
- Contar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias al proveedor y conocer el domicilio señalado por el proveedor para oír y recibir notificaciones.
- Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer y en su caso consentir el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione, que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.
- Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.

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



Cadena original del documento
SHA-256 | 9mIB/5ODIwIVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
OW1JQj81T0RJd0IWbmliTUIVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUXJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

Anexo F

Aviso de privacidad

(El presente formato debe contener el aviso de privacidad de la vendedora, mismo que debe ser acorde a lo estipulado en la cláusula décima octava del contrato de compraventa del cual forma parte integrante y a las disposiciones aplicables de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares)



Cadena original del documento

SHA-256 | 9mlB/5ODlwIVnibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

OW1JQj81T0RJd0lWbmliTUUVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUxJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==

Anexo G

Reglamento de adecuaciones o construcción aplicable al condominio habitacional



Cadena original del documento

SHA-256 | 9mlB/5ODlwIvNibMIUeUPnOu+C0XZklhW1LIXBtZ4n0= | 1724179801 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

OW1JQi81T0RJd0lWbmliTUUVZVVQbk91K0MwWFprbGhXMUxJWEJ0WjRuMD18MTcyNDE3OTgwMQ==