



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

Oficio N° 11110745

Expediente: PFC.B.E.7/002045-2025

Asunto: Aprobación de registro
Ciudad de México a 23 de octubre de 2025

PLAYA TRUST, S.A.P.I. de C.V.

RFC: PTR2001293Q4

AV. PORFIRIO DIAZ, N° 66, Col. NOCHEBUENA, C.P. 03720, BENITO JUAREZ, CIUDAD DE MÉXICO, MX.

Visto el modelo de **contrato de adhesión no tipo de "COMPRAVENTA EN PREVENTA DE CASA HABITACIÓN"** presentado por el proveedor **PLAYA TRUST, S.A.P.I. 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 23 de octubre de 2025, bajo el número **5816-2025** documento que se adjunta para los efectos legales procedentes. Así mismo, se informa la conclusión del trámite de registro y su envío al archivo.

Por la naturaleza jurídica de Sociedad Anónima Promotora de Inversión, con la que se ostentó el promovente al momento de solicitar el registro, se hace del conocimiento al proveedor que el presente registro quedara vigente desde el momento de su emisión hasta que por su disposición de la ley o a voluntad de parte el registro pierda su vigencia; sin embargo, si durante la vigencia de este registro el proveedor inscribe valores en el Registro Nacional de Valores, el registro perderá automáticamente su vigencia ya que se actualizaría lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Federal de Protección al Consumidor. Sera obligación del proveedor hacer del conocimiento a esta autoridad cualquier cambio al respecto, para que esta actué conforme en derecho proceda.

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.

De conformidad con los artículos 86 QUATER, 87, 87 BIS y 87 TER de la LFPC; del Capítulo VII, artículo 48 último párrafo del Reglamento de la Ley Federal de Protección al Consumidor; y, los artículos 4, 5, 9 y 17 fracciones II y III del Acuerdo por el que se establecen los lineamientos que regulan la organización y funcionamiento del Registro Público de Contratos de Adhesión, si el Proveedor desea registrar otras sucursales, deberá presentar ante la Procuraduría una solicitud de registro de contrato de adhesión por sucursal, lo anterior para un manejo claro y organizado de la información contenida en el Registro Público de



Contratos de Adhesión y otorgar al consumidor el derecho a contar con información veraz, certeza y seguridad jurídica respecto de los contratos que se encuentran registrados ante la Procuraduría.

Así lo resuelve y firma, la **Mtra. Delia Andrea López Vega, Directora de Sectores** adscrita a la Dirección General de Contratos de Adhesión, Registros y Autofinanciamiento de la Subprocuraduría de Servicios de la Procuraduría Federal del Consumidor, con fundamento en los artículos 6º, fracción II, inciso B y 28, fracciones I y II del Estatuto Orgánico de la Procuraduría Federal del Consumidor y segundo del "Acuerdo por el que se delegan a diversos servidores públicos de la Procuraduría Federal del Consumidor, las facultades que se indican", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de agosto de 2021, en relación con el artículo 24, fracción II del Reglamento de la Procuraduría Federal del Consumidor.

El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la firma electrónica avanzada del funcionario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración; y, es válido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 7º y 10º de la Ley de Firma Electrónica Avanzada, y el artículo 12 de su Reglamento. Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento se enviarán de forma electrónica, de conformidad con lo establecido en el artículo 10, párrafo primero y 16, párrafo primero, fracciones VI y VII de la Ley Federal de Austeridad Republicana. La versión electrónica del presente documento, su integridad y autoría se podrá comprobar y verificar por medio del código QR.

JDRI.

CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA EN PREVENTA DE CASA HABITACIÓN, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA “PLAYA TRUST”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR _____, EN SU CARÁCTER DE _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “LA PARTE VENDEDORA”; Y POR LA OTRA PARTE _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “LA PARTE COMPRADORA”, MISMO QUE CELEBRAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I. Declara “LA PARTE VENDEDORA” por conducto de su representante:

- a) Que es una sociedad mercantil debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con la legislación mexicana, lo cual consta en términos de la Escritura Pública número ciento cincuenta y ocho mil sesenta y seis, de fecha 28 de enero de 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría Pública número ciento veintiuno de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número **N-2020010279**.
- b) Que las facultades de representación con las que cuenta su apoderada son suficientes para la celebración del presente contrato, las cuales no le han sido revocadas, modificadas o limitadas de forma alguna a la presente fecha, según consta en la escritura pública número _____, de fecha _____, pasada ante la fe del Licenciado _____, titular de la Notaría Pública número _____ del Estado de Quintana Roo.
- c) Su domicilio es el ubicado en 1ra Avenida Norte Entre Calle 44 y Av. CTM Manzana 155 Lote 002 y 003 Col. Zazil-Ha Playa del Carmen Quintana Roo México C.P. 77720, y su Registro Federal de Contribuyentes es **PTR2001293Q4**.
- d) Adquirió la propiedad del inmueble identificado como _____; como se acredita en términos de la escritura pública número _____, de fecha _____, otorgada ante la fe del Licenciado _____, _____ de la Notaría Pública número _____ del Estado de _____, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad de _____, bajo el folio número _____. **LA PARTE COMPRADORA** podrá solicitar consultar dichos documentos enviando un correo electrónico a _____o _____, con un tiempo de respuesta de ____ (____) días hábiles.
- e) Que entre las actividades que le permite su objeto social, se encuentran las de construcción, promoción, comercialización y compraventa de toda clase de bienes inmuebles.
- f) Que sobre **“EL INMUEBLE”** se llevará a cabo la construcción de un edificio de múltiples unidades residenciales el cual se sujetará a un Régimen de Propiedad Inmueble en Condominio que se denominará “_____”, en lo sucesivo **“EL PROYECTO”**, donde entre

las unidades residenciales del Condominio se encontrara aquella unidad marcada con el número ____ (____) (en lo sucesivo **“LA UNIDAD”**), tanto las generalidades de **“EL PROYECTO”** como las superficies, medidas, colindancias, características técnicas, de seguridad y de estructura, así como los acabados de **“LA UNIDAD”** se describen en el

- g) documento que debidamente firmado por **LAS PARTES** se adjunta al cuerpo del presente contrato como **Anexo “1”**.
- h) Que **LA UNIDAD** se encuentra dentro del Régimen de propiedad en condominio constituido en términos de la escritura pública número _____ otorgada en fecha _____, ante la fe del Notario Público número de ____ el Licenciado _____ Notario Público número _____, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de ____ bajo el folio _____ instrumento en el cual están referidas las correspondientes áreas de uso común y porcentaje indiviso.
- i) Que puso a disposición de **LA PARTE COMPRADORA** los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones, así como la maqueta de **“EL PROYECTO”**. **LA PARTE COMPRADORA** podrá solicitar y consultar dichos documentos enviando un correo electrónico a _____ o _____, con un tiempo de respuesta de __ (____) días hábiles.
- j) Que exhibió y explicó a **LA PARTE COMPRADORA, EL PROYECTO** ejecutivo de construcción en el cual se encontrará **LA UNIDAD**.
- k) Que puso a disposición de **LA PARTE COMPRADORA** la información señalada en el **ANEXO 2**, mismo que se adjunta al presente contrato.
- l) Al momento de la formalización de la escritura pública de compraventa, **“EL INMUEBLE”** estará libre de todo gravamen.
- m) Que a la firma del presente documento cuenta con los permisos, autorizaciones y licencias relativos a la construcción del inmueble objeto de este contrato, los cuales se enlistan a continuación:
 - a. _____
 - b. _____
 - c. _____
 - d. _____
 - e. _____

LA PARTE COMPRADORA podrá solicitar consultar dichos documentos enviando un correo electrónico a _____ o _____, con un tiempo de respuesta de ____ días hábiles.

- n) Que es su deseo celebrar el presente contrato por así convenir a sus intereses con el propósito de prometer transmitir definitiva e irrevocablemente la propiedad de **“LA UNIDAD”**, bajo los términos y condiciones que en lo sucesivo se establecen.

- o) Que la unidad cuenta con los siguientes accesorios, _____ (se especificará si cuenta con estacionamiento, bodega, o cualquier otro adicional), los cuales se establecen en el **ANEXO 1** de este contrato.
- p) Que se cuenta con el Programa Interno de Protección Civil, el cual podrá ser consultado por **LA PARTE COMPRADORA** previa solicitud vía correo electrónico a _____ o _____. La respuesta será proporcionada en un plazo no mayor a ____ días hábiles.

II. Declara LA PARTE COMPRADORA” bajo protesta de decir verdad y por su propio derecho o a través de su representante, lo siguiente:

- a) a.1 En caso de ser persona física. -
Que es una persona física de nacionalidad _____, su estado civil es _____, en caso de estar casado/a bajo el régimen de _____, quien se identifica con _____, con número de folio _____, con Clave Única de Registro de Población número ____; y que cuenta con la debida capacidad jurídica y económica para contratar y obligarse en los términos del presente acuerdo de voluntades, manifestando para dichos efectos que los recursos económicos aportados a concretar la presente operación son de procedencia lícita.

a.2 En caso de ser persona moral. -

Que es una persona moral debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con la legislación mexicana, lo cual consta en términos de la Escritura Pública número _____, de fecha _____, otorgada ante la fe del Licenciado _____ Notario Público número _____ del Estado de _____, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil número _____.

Que su representante cuenta con facultades suficientes para la celebración del presente contrato, las cuales no le han sido revocadas, modificadas o limitadas de forma alguna a la presente fecha, lo cual se acredita en términos de la escritura pública número _____, de fecha _____, pasada ante la fe de _____, notario público ____ de la notaría pública número _____, del Estado de _____.

- b) Que su domicilio es el ubicado en _____ y su Registro Federal de Contribuyentes es _____.
- c) Que otorga su consentimiento dentro del presente instrumento bien enterado de su naturaleza y efectos legales y por su libre voluntad.
- d) Que conoce **EL PROYECTO** y que, por así convenir a sus intereses, es su deseo celebrar el presente, bajo los términos y condiciones que en el clausulado de este contrato se estipulan.
- e) Que tuvo a su disposición la información y documentación relativa al inmueble que se señala en el **Anexo “2”**, mismo que se adjunta al presente contrato.

III. Declaran conjuntamente LA PARTE VENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA, en lo sucesivo denominados conjuntamente como **“LAS PARTES”**:

- a) Que en este acto con base en las declaraciones que anteceden, se reconocen mutuamente las personalidades con las que comparecen a la firma del presente contrato, ambos de conformidad total en cuanto a sus términos, condiciones y alcances legales; para lo cual han determinado otorgar las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. (Objeto). - En virtud del presente contrato, **LAS PARTES** acuerdan la compraventa de **LA UNIDAD** que se encuentra en proceso de construcción descrita en la declaración I, inciso f), sujeta a la condición suspensiva consistente en que **LA PARTE VENDEDORA** se obliga a construir **LA UNIDAD** para el _____ de 20__.

LA UNIDAD objeto del contrato, tendrá las especificaciones, características, superficie, instalaciones, acabados, accesorios, lugares de estacionamiento, servicios incluyendo los básicos, áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje de indiviso referidos en el **Anexo 1** del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo; anexo en el que también se detalla el equipamiento urbano existente en la localidad dónde se encuentra el inmueble, así como los sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él.

SEGUNDA. Toda vez que, **LA UNIDAD** no se encuentra construida a la firma del presente contrato, **LA PARTE VENDEDORA** ofrece a **LA PARTE COMPRADORA** un precio preferencial reducido de \$____, como beneficio preferencial. Cabe señalar que, al momento de incluir **LA UNIDAD** en la lista de ventas, su precio sin beneficio preferencial sería de \$__. En virtud de lo anterior el porcentaje de descuento al precio de **LA UNIDAD** es de ____ %.

TERCERA. (Celebración de la escritura de compraventa). - **LA PARTE VENDEDORA** se obliga a transmitir la propiedad jurídica de **LA UNIDAD** mediante escritura pública en o antes del _____ del mes de _____ del año _____, siempre y cuando sea cubierto por **LA PARTE COMPRADORA** la totalidad del precio total convenido sobre **LA UNIDAD**. **LA PARTE COMPRADORA** tendrá un término de ____ días hábiles para señalar al Notario Público de su preferencia para la formalización de la escritura pública de compraventa.

Obligándose **LA PARTE VENDEDORA** a entregar la posesión física de **LA UNIDAD** a **LA PARTE COMPRADORA**, previo a la firma de la escritura pública de compraventa., siempre y cuando se hayan cumplido con las obligaciones establecidas en el presente contrato.

CUARTA. (Precio). - **LAS PARTES** de común acuerdo establecen como precio total de **LA UNIDAD** objeto del presente contrato, la cantidad de \$____ (_____ pesos 00/100, Moneda Nacional), cantidad que deberá ser pagada por **LA PARTE COMPRADORA** a favor de **LA PARTE VENDEDORA** de la manera siguiente:

A plazos:

La cantidad de \$__ (_____ pesos 00/100, Moneda Nacional), que deberá ser pagada el día __ (_____) de _____ del 202__ (dos mil ____), pagado a la firma del presente contrato.

En caso de enganche. - La cantidad de \$__ (_____ pesos 00/100, Moneda Nacional), que será pagada el día __ (_____) de _____ del 202__ (dos mil ____), como enganche una vez firmado el contrato de compraventa sobre **LA UNIDAD**.

La cantidad de \$__ (____ pesos 00/100, Moneda Nacional), que deberá ser pagada el día __ (____) de _____ del 202__ (dos mil ____).

La cantidad de \$__ (____ pesos 00/100, Moneda Nacional), que deberá ser pagada el día __ (____) de _____ del 202__ (dos mil ____).

La cantidad de \$__ (____ pesos 00/100, Moneda Nacional), la cual deberá pagarse a más tardar el día de la entrega física de LA UNIDAD, que deberá ser a más tardar el ____ de ____ del 20__ (dos mil ____).

De contado:

La cantidad de \$__ (____ pesos 00/100, Moneda Nacional), que deberá pagar en fecha _____.

A través de crédito hipotecario:

LA PARTE COMPRADORA pagará a **LA PARTE VENDEDORA** la cantidad de \$__ (____ pesos 00/100, Moneda Nacional) a través del _____.

LAS PARTES acuerdan que el precio indicado en la presente cláusula podrá ser cubierta en dólares (Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América). El precio indicado es en Moneda Nacional, en caso de expresarse la operación en moneda extranjera, se estará al tipo de cambio que rija en la fecha en que se realice el pago, de conformidad con la legislación aplicable.

Los pagos referidos en la presente cláusula deberán realizarse únicamente mediante transferencia bancaria, con destino a las Cuentas Bancarias que le proporciona **LA PARTE VENDEDORA**, tal y como se detallan a continuación:

DATOS CUENTAS BANCARIAS

Banco:	Banco:
Beneficiario:	Beneficiario:
Cuenta:	Cuenta:
Clabe:	Clabe:
Clabe Swift:	Clabe Swift:
Sucursal:	Sucursal:
Dirección del beneficiario:	Dirección del beneficiario:

Para dar el debido cumplimiento a la presente cláusula, ambas **PARTES** se hacen conocedoras y manifiestan comprender perfectamente la **LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA**, por lo tanto desde este momento se obligan a cumplir y acatar todas y cada una de las regulaciones impuestas por esta Ley, por lo que **LA PARTE COMPRADORA** se obliga y compromete a enviar vía correo electrónico las copias de los recibos correspondientes a los depósitos o transferencias efectuados en cumplimiento a lo

estipulado en la presente cláusula referente al precio y formas de pago, así como los siguientes datos: número de cuenta bancaria, nombre de la Institución bancaria, titular de la cuenta y forma en que se lleva a cabo la operación (transferencia bancaria (banca en línea), o efectivo).

En cumplimiento a la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, **LA PARTE COMPRADORA** firma en este acto los formatos requeridos por la ya mencionada ley, mismos que se anexan al presente contrato como **ANEXO 5**.

LA PARTE COMPRADORA se obliga y compromete a enviar las copias de los recibos/comprobantes correspondientes a los pagos o transferencias efectuados, vía correo electrónico a la siguiente dirección: _____ y/o _____; asimismo, al momento de realizar el pago se obliga a indicar como referencia/concepto de pago el número de LA UNIDAD y el nombre del desarrollo, es decir "UNIDAD _____".

LAPARTE COMPRADORA contará con un periodo de 5 (cinco) días naturales para el cumplimiento de los pagos estipulados en la presente cláusula. **LAS PARTES** convienen en que las cantidades pagadas extemporáneamente, es decir, una vez vencido este periodo de 5 (cinco) días, generaran un interés moratorio de 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) mensual.

QUINTA. (Entrega física de la unidad). - **LA PARTE VENDEDORA** deberá otorgar la posesión física de **LA UNIDAD** a más tardar el día _____, siempre y cuando **LA PARTE COMPRADORA** haya pagado la totalidad del precio pactado por **LA UNIDAD** tal y como se estipuló en la cláusula **CUARTA** del presente contrato.

LA PARTE VENDEDORA se obliga a notificar vía correo electrónico o por escrito a **LA PARTE COMPRADORA**, que la unidad se encuentra habilitada, acondicionada y lista para la entrega física en la fecha señalada en esta cláusula, **LA PARTE COMPRADORA** estará obligado a partir de la notificación de entrega física, para recibir la posesión física de **LA UNIDAD**, obligándose a partir de ese momento a pagar por su cuenta todos y cada uno de los servicios, gastos e impuestos de **LA UNIDAD**.

Previo a la entrega física y material de **LA UNIDAD**, **LA PARTE VENDEDORA** o la persona que esta designe por escrito y **LA PARTE COMPRADORA**, conjuntamente, realizarán una revisión ocular de **LA UNIDAD** para corroborar que el mismo cumple con las condiciones, acabados, servicios y demás características contenidas en el "**Anexo 1**" del presente contrato; de dicha inspección se levantará un acta de revisión, (en lo sucesivo "**EL ACTA DE REVISIÓN**"), en la cual se asentarán, en su caso, los detalles que no cumplan con las especificaciones del anexo antes mencionado, por lo cual la **PARTE VENDEDORA** dispondrá de un plazo de 30 (treinta) días naturales para efectuar las adecuaciones o reparaciones necesarias, una vez efectuadas las adecuaciones o reparaciones la **PARTE VENDEDORA** y **LA PARTE COMPRADORA** llevarán a cabo una segunda revisión ocular de **LA UNIDAD** con el fin de levantar un acta en la que se asentará que los detalles mencionados en **EL ACTA DE REVISIÓN** fueron corregidos y que por lo tanto **LA UNIDAD** cumple con todas y cada una de las especificaciones contenidas en el "**Anexo 1**" y consecuentemente procederán a firmar el Acta de su entrega - recepción.

En caso de retraso en la entrega del inmueble en la fecha pactada, dará como penalidad el pago de la pena convencional dispuesta en la cláusula octava, no se considerará que **LA PARTE VENDEDORA** incumple con la fecha de entrega de la posesión física de **LA UNIDAD**, cuando

dentro del plazo convenido para dicha entrega, se efectúe la primera revisión ocular a que se refiere el párrafo que antecede y se firme **EL ACTA DE REVISIÓN**.

LA PARTE VENDEDORA debe entregar **LA UNIDAD** con las instalaciones y condiciones necesarias para la provisión de los servicios básicos, es decir, energía eléctrica, abastecimiento de agua potable y desalojo de aguas residuales, aprovechamiento de gas L.P., gas natural, electricidad o cualquier otro combustible, sistema o tecnología para cocinar alimentos y para calentar agua; lo cual ya está incluido en el precio de venta de **LA UNIDAD**, por lo que, **LA PARTE COMPRADORA** no debe pagar ningún costo adicional por los conceptos enunciados. En caso de que **LA PARTE VENDEDORA** entregue **LA UNIDAD** sin las instalaciones y condiciones necesarias para la contratación de los servicios básicos en comento, **LA PARTE COMPRADORA** podrá no aceptarla en cuyo caso aplicará la cláusula octava o aceptarla, debiendo la **PARTE VENDEDORA** compensar a **LA PARTE COMPRADORA** con el porcentaje de 20% (veinte por ciento) del precio pagado.

SEXTA. (Procedimiento para firma de la escritura pública de compraventa). - La **PARTE VENDEDORA** deberá notificar por escrito a **LA PARTE COMPRADORA** para que en un plazo no mayor a 30 (treinta) días hábiles acuda a formalizar la escritura pública de compraventa.

La escritura pública de compraventa se llevará a cabo ante el notario designado por **LA PARTE COMPRADORA** para tales efectos.

LAS PARTES acuerdan que **LA PARTE COMPRADORA** deberá pagar el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), así como los derechos de Registro Público de la Propiedad.

LA PARTE VENDEDORA, estará obligada al pago de los siguientes impuestos: Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto Cedular y estará obligada a entregar la siguiente documentación para la formalización de la escritura pública de compraventa:

- a. Certificado de no adeudo por cooperación de obra municipal
- b. Constancia de no adeudo por consumo de agua potable
- c. Cedula catastral
- d. certificado de no adeudo de impuesto predial
- e. constancia de no adeudo de cuotas condominales

Las cuales se entregarán conforme a lo establecido en el párrafo segundo de la cláusula **DÉCIMO TERCERA**, del presente contrato.

En el supuesto de que cualesquiera de **LAS PARTES** no se presenten a la celebración de la escritura pública en el plazo establecido en la presente cláusula, se obligan a pagar una multa por la cantidad de **\$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS)** por cada día de retraso, hasta en tanto se lleva a cabo la escrituración. **LAS PARTES** acuerdan que se exime de responsabilidad a **LA PARTE VENDEDORA** de no transmitir **LA UNIDAD** en escritura pública hasta en tanto **LA PARTE COMPRADORA** haya pagado la totalidad del precio de **LA UNIDAD**, así como la cantidad que por concepto de penalidad se haya generado hasta la fecha de la comparecencia de la escritura pública. Asimismo, se exime de responsabilidad a **LA PARTE COMPRADORA** de firmar la escritura pública, hasta en tanto **LA**

PARTE VENDEDORA haya entregado la posesión física de **LA UNIDAD** y haya pagado la penalidad que se haya generado hasta la comparecencia de la escritura pública.

Si **LA PARTE COMPRADORA** es persona física o persona moral extranjera, la presente compraventa se formalizará mediante escritura pública de fideicomiso traslativo de dominio de bien inmueble en zona restringida. Lo anterior, toda vez que, **LA UNIDAD** se encuentra dentro de la zona restringida conforme a lo estipulado en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En este caso **LA PARTE COMPRADORA** deberá cubrir los honorarios y gastos que deriven de la constitución del fideicomiso.

SEPTIMA. (Incumplimiento). En caso de que **LA PARTE COMPRADORA** incumpla alguna de las obligaciones establecidas en el presente contrato, **LA PARTE VENDEDORA** podrá proceder a la rescisión del contrato, sin necesidad de declaración judicial alguna, en este caso **LA PARTE VENDEDORA** deberá notificar vía correo electrónico a **LA PARTE COMPRADORA** la causa por la que está procediendo a la rescisión del presente contrato, en cuyo caso, **LA PARTE VENDEDORA** deberá restituir a **LA PARTE COMPRADORA** las cantidades o sumas pagadas, sin intereses, quedando facultado a descontar y a retener de las mismas la pena convencional establecida en la cláusula Novena, la restitución de las cantidades pagadas por este último deberá realizarse en un plazo no mayor a 15 (quince) días hábiles contados a partir de la fecha en que le sea notificada la rescisión de contrato.

En caso de que **LA PARTE VENDEDORA** incurra en alguna de las obligaciones establecidas en el presente contrato y **LA PARTE COMPRADORA** opte por rescindir el presente contrato, deberá notificarlo por escrito a **LA PARTE VENDEDORA**. En este caso, **LA PARTE VENDEDORA** deberá restituir a **LA PARTE COMPRADORA** las cantidades pagadas (de manera enunciativamente, más no limitativa: gastos de administración, apertura de crédito, erogaciones de investigación, costos por los accesorios o complementos), más el pago de la pena convencional establecida en la cláusula novena. La restitución de las cantidades pagadas la restitución de las cantidades pagadas deberá realizarse en un plazo no mayor a 15 (quince) días hábiles contados a partir de la fecha en que le sea notificada la rescisión del contrato.

En caso de que **LA PARTE VENDEDORA** no restituyera las cantidades a **LA PARTE COMPRADORA** dentro del plazo establecido en esta cláusula, **LA PARTE VENDEDORA** deberá pagar un interés moratorio del 0.75% (Cero punto setenta y cinco por ciento) mensual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que dure el retraso.

LAS PARTES tendrán el derecho de exigir el cumplimiento forzoso del presente contrato o en su caso la rescisión del mismo.

OCTAVA. - (Penas convencionales). - En caso de que alguna de **LAS PARTES** incumpla alguna de las obligaciones expresadas en el presente contrato, estará obligada al pago de una pena convencional equivalente al 7% (siete por ciento) del importe total del precio indicado en la cláusula cuarta. Asimismo, en caso de que alguna de **LAS PARTES** desee dar por terminando anticipadamente el presente contrato, quedara obligado al pago de la penalidad señalada en este párrafo.

LAS PARTES acuerdan que, en los casos de fuerza mayor o caso fortuito, si **LA PARTE VENDEDORA** acredita de manera fehaciente que el incumplimiento deriva de casos de fuerza mayor o caso fortuito, **LAS PARTES** podrán pactar una nueva fecha para la entrega de **LA UNIDAD**

eximiendo a **LA PARTE VENDEDORA** de toda responsabilidad y pago de penalidad. **LA PARTE VENDEDORA** no estará exenta del pago de la pena convencional en caso de que no se acredite dicho caso de excepción.

NOVENA. - (Relación de los derechos y obligaciones de las partes). Los derechos y obligaciones contractuales de las partes son las siguientes:

PARTE VENDEDORA	
DERECHOS	OBLIGACIONES
<ul style="list-style-type: none"> • Recibir el pago de las cantidades establecidas en la cláusula cuarta en tiempo y forma. • Recibir los pagos en el tiempo, lugar y forma acordados. • Rescindir el contrato en caso de que el comprador no cumpla con las obligaciones de pago señaladas en este instrumento. 	<ul style="list-style-type: none"> • Proporcionar información y documentación correcta y veras del bien inmueble objeto de la operación. • Brindar información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble y sus características • Entregar a la PARTE COMPRADORA el inmueble en los términos y plazos acordados. • Construir la vivienda con apego a las características y condiciones ofrecidas. • No condicionar la compraventa a la de servicio(s) adicional(es). • Contar con la suficiente capacidad económica para: atender futuras reclamaciones ya había realizado una preventa de las mismas para y afrontar su responsabilidad de bonificar al consumidor cuando resulte procedente. • Transferir la propiedad del inmueble a la PARTE COMPRADORA • Poner a disposición de la PARTE COMPRADORA la información de servicios adicionales • Respetar el derecho de la PARTE COMPRADORA a cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días hábiles posteriores a la firma del contrato • Otorgar la posesión física de la unidad en el plazo señalado en este contrato.

	<ul style="list-style-type: none"> • Garantizar la calidad del inmueble. • Responder en caso de evicción y vicios ocultos.
--	--

PARTE COMPRADORA	
DERECHOS	OBLIGACIONES
<ul style="list-style-type: none"> • Recibir información y documentación correcta, veras y actualizada del inmueble. • Recibir la propiedad jurídica del bien inmueble una vez cumplido las obligaciones señaladas en el contrato. • Revocar el presente contrato dentro del plazo de 5 (cinco) días hábiles posteriores a la firma del presente contrato, sin responsabilidad alguna de su parte. • Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso que LA PARTE VENDEDORA proceda con dolo o mala fe en la contratación • Ejercer acción civil ante evicción o vicios ocultos. • Ejercer las garantías sobre el bien inmueble. • Recibir la propiedad de la unidad en los términos acordados. 	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar los pagos a la cuenta señalada por LA PARTE VENDEDORA en tiempo y forma conforme a lo establecido en la cláusula cuarta. • Enviar las copias de los recibos correspondientes a los pagos o transferencias efectuados a la PARTE VENDEDORA vía correo electrónico.

DÉCIMA. - (Revocación). - **LA PARTE COMPRADORA** cuenta con un plazo de 5 (cinco) días hábiles posteriores a la firma del presente contrato para revocar su consentimiento sobre la operación sin responsabilidad alguna de su parte, mediante aviso por escrito, de conformidad con la cláusula décima octava.

Ante la cancelación de la compraventa, **LA PARTE VENDEDORA** se obliga a reintegrar todas las cantidades pagadas a la **PARTE COMPRADORA** dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la revocación.

En caso de que la **PARTE VENDEDORA** no restituyera las cantidades a **LA PARTE COMPRADORA** dentro del plazo establecido, **LA PARTE VENDEDORA** deberá pagar un interés

moratorio del 0.75% (Cero punto setenta y cinco por ciento) mensual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que dure el retraso.

DÉCIMA PRIMERA. (De la administración del condominio). - LA PARTE COMPRADORA reconoce y acepta, que el primer administrador del condominio será designado por LA PARTE VENDEDORA, al menos por un periodo de un año. LA PARTE VENDEDORA procederá a entregarle al administrador físicamente las áreas comunes que conformaran EL PROYECTO, para que lleve a cabo la administración de las mismas.

Una vez que LA PARTE COMPRADORA reciba la posesión física de LA UNIDAD, se obliga a pagar todos los gastos/cuotas de administración/mantenimiento, impuestos y servicios que se deriven de LA UNIDAD de conformidad a lo previsto por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo y al Reglamento del Condominio denominado "_____".

DÉCIMA SEGUNDA. (Gastos y Honorarios). - LAS PARTES convienen en que todos los gastos que se generen con motivo de la escritura pública de compraventa correrán por cuenta exclusiva de LA PARTE COMPRADORA, incluyendo gastos de escrituración, honorarios notariales, avalúo inmobiliario, impuestos y demás derechos de registro, con excepción del Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto Cedular que serán cubiertos por LA PARTE VENDEDORA.

En relación a las siguientes constancias: (i) certificado de no adeudo por cooperación de obra municipal, (ii) constancia de no adeudo por consumo de agua potable, (iii) cedula catastral, (iv) certificado de no adeudo de impuesto predial y (v) constancia de no adeudo de cuotas condominales; estas constancias serán proporcionadas y cubiertas por la PARTE VENDEDORA. Sin embargo, en caso de que LA PARTE VENDEDORA haga la entrega física de LA UNIDAD a LA PARTE COMPRADORA previo a la firma de la escritura pública, LA PARTE COMPRADORA se obliga y compromete a pagar por su cuenta todos y cada uno de los servicios, gastos e impuestos de LA UNIDAD, mencionando enunciativa mas no limitativamente el predial, las cuotas condominales o cuotas de mantenimiento, el agua potable, la electricidad, asimismo LA PARTE COMPRADORA se obligan y comprometen a tramitar o actualizar las constancias mencionadas al inicio del presente párrafo.

DECIMA TERCERA. (Fallecimiento de LA PARTE COMPRADORA). - En caso de fallecimiento de la PARTE COMPRADORA antes de la firma de la escritura pública de compraventa, se presume que su (s) sucesor (es) legitimo (s) la sucede/n en todos los derechos y obligaciones derivados del presente contrato de conformidad con las disposiciones aplicables del código civil, salvo que manifieste (n) a LA PARTE VENDEDORA su deseo de no continuar con la compraventa, debiendo LA PARTE VENDEDORA restituirle (s) las cantidades que le hubiere pagado la PARTE COMPRADORA con motivo del presente contrato en un plazo no mayor a 15 (quince) días hábiles.

DECIMA CUARTA. (Garantía). - LA PARTE VENDEDORA a partir de la entrega física de LA UNIDAD, se obliga al saneamiento en caso de evicción y por vicios ocultos de conformidad con las disposiciones aplicables del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

LA UNIDAD objeto de este contrato, cuenta con garantía (adjunta al presente como Anexo 7), la cual tiene una vigencia de 5 (cinco) años para cuestiones estructurales, de 3 (tres) años para

impermeabilización y para los demás elementos 1 (un) año de garantía a la **PARTE COMPRADORA**. Dichos plazos son irrenunciables y se contarán a partir de la entrega real del inmueble.

Al tenor de la garantía, **LA PARTE VENDEDORA** debe cubrir sin costo alguno para la **PARTE COMPRADORA** cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas que presente **LA UNIDAD**.

El tiempo que duren las reparaciones efectuadas a la unidad al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que ésta haya sido reparada se iniciará la garantía respecto de las reparaciones realizadas, así como con relación a las piezas o bienes que hubieren sido repuestos y continuará respecto al resto de la unidad.

LA PARTE COMPRADORA cuenta con los siguientes plazos para ejercer las acciones civiles relacionadas con el inmueble objeto del contrato:

ACCION CIVIL	PLAZO EN EL CUAL PRESCRIBE LA ACCION	LEGISLACIÓN APLICABLE
Responsabilidad Civil	2 (dos) años	Art. 2426 Código Civil del Estado de Quintana Roo
Vicios ocultos	1 (año) contado a partir de la entrega de la unidad	Art.2332 Código Civil del Estado de Quintana Roo
Evicción	1 (año)	Art. 2312 Código Civil del Estado de Quintana Roo

DÉCIMA QUINTA. (Defectos o fallas). - En caso de la **PARTE COMPRADORA** haya hecho valer la garantía establecida en la cláusula décima quinta del presente contrato, y no obstante persistan los defectos o fallas imputables a la vendedora, ésta se obliga de nuevo cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato, así como otorgarle a la compradora:

- a. En caso de defectos o fallas graves (aquellos que afecten la estructura o las instalaciones del inmueble comprometiéndose el uso pleno o la seguridad del mismo, o bien impidiendo que la **PARTE COMPRADORA** use y disfrutó del inmueble conforme a su naturaleza o destino), **LA PARTE VENDEDORA** realizara una bonificación del 20% del precio total de la compraventa establecido en la cláusula segunda del presente contrato
- b. En el caso de defectos o fallas leves (aquellos que no sean graves) una bonificación del 5% sobre el valor de la reparación.
- c. En caso de que los defectos o fallas graves sean determinados por **LA PARTE VENDEDORA** como de imposible reparación, está podrá optar, desde el momento en que se le exige el cumplimiento de la garantía por sustituir el inmueble, asumiendo los gastos relacionados con dicha sustitución, sin que haya lugar a la bonificación.
- d. En caso de que, en cumplimiento de la garantía, **LA PARTE VENDEDORA** decida reparar los defectos o fallas graves y no lo haga, quedara sujeta a la bonificación y la **PARTE COMPRADORA** podrá optar por cualquiera de las acciones señaladas a continuación:

Solicitar la sustitución del bien inmueble, en cuyo caso **LA PARTE VENDEDORA** asumirá todos los gastos relacionados con el mismo; o.

Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso **LA PARTE VENDEDORA** tendrá la obligación de reintegrarle el monto pagado, así como los intereses computados, conforme al costo porcentual promedio de captación que determine el Banco de México, o cualquiera otra tasa que la sustituya oficialmente como indicador.

DÉCIMA SEXTA. (Uso y fines de LA UNIDAD). - **LA PARTE COMPRADORA** se obliga desde ahora a destinar **LA UNIDAD** única y exclusivamente a casa-habitación, o bien a explotación de tipo renta vacacional, pero siempre deberá utilizarlo de conformidad al Reglamento del Condominio respectivo, el cual se le hará entrega al momento de la celebración de la escritura pública de Compraventa.

DÉCIMA SEPTIMA. (Cesión de Derechos). - **LA PARTE COMPRADORA** y **LA PARTE VENDEDORA** no podrán realizar cesión total o parcial, o traspasar los derechos y obligaciones que adquiere por virtud del presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA. (Notificaciones). - Todos los avisos y notificaciones que **LAS PARTES** deban o deseen darse en relación con el objeto del presente Contrato y su contenido, deberán hacerse por escrito mediante correo certificado con acuse de recibo o por cualquier otro medio que asegure que la parte interesada recibirá la notificación.

Para los efectos anteriores y en tanto no se notifiquen cambios, **LAS PARTES** señalan como sus domicilios convencionales los siguientes:

LA PARTE VENDEDORA: _____; **TELEFONO OFICINA:** _____;
CORREO ELECTRONICO: _____

LA PARTE COMPRADORA: _____; **TELEFONO:** _____; **CORREO ELECTRONICO:** _____

DÉCIMA NOVENA. (Modificación del proyecto ejecutivo). - En caso que **LA PARTE VENDEDORA** requiera modificar el proyecto ejecutivo del inmueble durante la obra, debe notificar dicha situación a la compradora; debiendo esta última autorizar de forma expresa por escrito, continuar con la compra del inmueble o solicitar la devolución de las cantidades que hubiere pagado a la vendedora, así como el pago de la pena convencional dispuesta en la cláusula novena.

VIGESIMA. (Canales de Atención). - **LA PARTE VENDEDORA** cuenta con el siguiente canal de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas de **LA PARTE COMPRADORA:** _____ (Teléfono y correo electrónico). Dicho canal está habilitado los días _____ en un horario de _____ y el plazo de respuesta es de __ (__) días hábiles.

VIGESIMA PRIMERA. (Competencia Administrativa de la PROFECO). - Ante cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente contrato, la parte compradora puede acudir a la PROFECO (Procuraduría Federal del Consumidor) la cual tiene funciones de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derechos e intereses de los consumidores y procurar la equidad y certeza jurídica en las relaciones de consumo, desde su ámbito competencia.

VIGESIMA SEGUNDA. (Ley aplicable y jurisdicción).- **LAS PARTES** convienen en que para efectos de la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente Contrato regirán las disposiciones aplicables al Estado de Quintana Roo, asimismo, voluntariamente, convienen sujetarse a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de Playa del Carmen, Estado de Quintana Roo, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros o por la ubicación de sus bienes

VIGESIMA TERCERA. Los datos personales que se obtengan por **LA PARTE VENDEDORA** deben ser tratados conforme a los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad.

Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, **LA PARTE VENDEDORA** adjunta al presente contrato su Aviso de Privacidad en el "**Anexo 3**", en el cual informará al titular de los datos personales, qué información recabará y con qué finalidades.

En caso de tratarse de datos personales sensibles, **LA PARTE VENDEDORA** debe obtener consentimiento expreso y por escrito del titular para su tratamiento. No podrán crearse bases de datos que contengan datos personales sensibles, sin que se justifique la creación de las mismas para finalidades legítimas, concretas y acordes con las actividades o fines explícitos que persigue el sujeto regulado.

En caso de que los datos personales fueren obtenidos de manera indirecta del titular, se debe informar a los titulares de los datos personales que así lo soliciten cómo se dio la transferencia u obtención de dichos datos y se deben observar las siguientes reglas:

- a. Si fueron tratados para una finalidad distinta prevista en una transferencia consentida, o si los datos fueron obtenidos de una fuente de acceso público, el aviso de privacidad se debe de dar a conocer a **LA PARTE COMPRADORA** en el primer contacto que se tenga con él.
- b. Cuando **LA PARTE VENDEDORA** pretenda utilizar los datos para una finalidad distinta a la consentida, el aviso de privacidad debe ser actualizado y darse a conocer al titular previo aprovechamiento de los datos personales.

La persona titular de los datos personales o su representante legal podrán solicitar a **LA PARTE VENDEDORA** en cualquier momento el acceso, rectificación, cancelación u oposición respecto a sus datos personales y datos personales sensibles.

VIGESIMA CUARTA. (Fuerza mayor o caso fortuito).- **LAS PARTES** estarán exentas de responsabilidad en el cumplimiento de los plazos establecidos en el presente contrato, toda vez que estén impedidos por causas atribuidas a fuerza mayor o caso fortuito, para efectos de este contrato se considera fuerza mayor y/o caso fortuito cualquier acto que: I) haga imposible a la parte afectada cumplir con sus obligaciones; II) se encuentra más allá de su razonable control; III) no se debe a su incumplimiento o negligencia; y IV) no puede ser evitada por el ejercicio de cualquier acción.

Para la declaración de fuerza mayor y/o caso fortuito, la parte que la invoque deberá notificar a la otra, los plazos y fechas establecidos en el presente contrato quedaran prolongados en los mismos plazos en que tales eventos obstaculicen o impidan la realización y cumplimiento del presente contrato

Se entiende por caso fortuito todo acontecimiento extraordinario, natural o humano, que no pueda preverse y cuya realización cause la pérdida o deterioro del bien o imposibilite el cumplimiento de la obligación; y por fuerza mayor, todo acontecimiento, también extraordinario, natural o humano, que realizado produce estos mismos resultados, pero que, aunque pueda preverse, no pueda evitarse (Artículo 2244 del Código Civil para el estado de Quintana Roo).

VIGESIMA QUINTA. LAS PARTES acuerdan que LA PARTE COMPRADORA deberá cubrir los gastos operativos, distintos al precio de LA UNIDAD, siempre cuando sean debidamente comprobados.

VIGESIMA SEXTA. LA PARTE VENDEDORA se compromete a facilitar la información necesaria para la tramitación de un crédito hipotecario a LA PARTE COMPRADORA para la formalización de la escritura pública de compraventa de LA UNIDAD.

VIGESIMA SEPTIMA. LA PARTE COMPRADORA acepta que LA PARTE VENDEDORA le informe que el presente contrato es llevado a cabo en la modalidad "ad corpus" la cual implica que en el momento de verificarse las medidas de LA UNIDAD si estas medidas no coincidieran con las señaladas en el proyecto, el precio no podrá sufrir modificación alguna, salvo que las diferencias sean mayores al 5% (cinco por ciento) de la superficie total originalmente pactada; En caso de que las diferencias de la superficie originalmente pactada excedan el 5% (cinco por ciento), LA PARTE COMPRADORA podrá optar por la terminación del presente contrato o continuar con la operación. En caso de optar por la rescisión, LA PARTE VENDEDORA deberá pagar a su favor una penalidad del 7% (siete por ciento) y deberá restituir las cantidades pagadas. En caso de optar por continuar con la operación, se realizará un ajuste al precio conforme al porcentaje de diferencia en la superficie de LA UNIDAD.

VIGESIMA OCTAVA. LA PARTE VENDEDORA entrega a LA PARTE COMPRADORA una carta de responsiva estructural y póliza de garantía de LA UNIDAD, misma que se adjunta al presente contrato como ANEXO 7.

VIGESIMA NOVENA. LA PARTE VENDEDORA entrega a LA PARTE COMPRADORA una carta de derechos del consumidor de un bien inmueble, misma que se adjunta al presente contrato como ANEXO 4.

TRIGESIMA. 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.

LA PARTE COMPRADORA si () no () acepta que **LA PARTE VENDEDORA** ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada con motivo del presente contrato y si () no () acepta que la intermediaria le envíe publicidad sobre bienes y servicios.”, deberá adicionarlo de la siguiente forma: Autorización para la utilización de información con fines mercadotécnicos o publicitarios.- El cliente si () no () acepta que la intermediaria ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada con motivo del presente contrato y si () no () acepta que la intermediaria le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

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

TRIGESIMA PRIMERA. (Registro del modelo de contrato de adhesión). - El presente modelo de contrato de adhesión fue inscrito el día _____, el Registro Público de Contratos de Adhesión de la Profeco bajo el número _____. Cualquier diferencia entre el texto del contrato de adhesión registrado ante la PROFECO y el utilizado en perjuicio de los consumidores, se tendrá por no puesta.

FIRMAN, por triplicado en la Ciudad de Playa del Carmen, Quintana Roo, el día ____ (__) de _____ del año 202_ (dos mil _____) **LAS PARTES** que en él intervinieron, y en constancia de lo anterior, ratificando el alcance y contenido del presente instrumento, estampando.

LA PARTE VENDEDORA.

LA PARTE COMPRADORA.

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

El Inmueble objeto de la operación la compraventa será el siguiente: (especificar prototipo, ubicación dentro del Conjunto habitacional, entregar plano de ubicación con la vivienda señalada y estacionamiento en su caso):

Domicilio Del Desarrollo:

Construido en calle: _____ con núm. _____ del lote _____ de la manzana ____ del Condominio _____ entre calles _____ Col. _____ Código Postal _____ Ciudad _____ Municipio _____ Estado _____ Referencias: _____

Superficie del terreno _____ m2 con las siguientes medidas y colindancias:

Norte: _____, **Sur:** _____, **Oriente:** _____, **Poniente:** _____

Título De Propiedad:

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

Equipamiento Urbano:

Parque Estancias Escuela Otro _____

Sistemas De Transporte Para Llegar Al Inmueble:

SI NO

Público Urbano SI NO ¿Cuáles?: _____

Instalaciones Para Servicios Básicos:

Especificaciones técnicas, de seguridad y de los materiales, así como de las características de la estructura, instalaciones, instalaciones especiales (discapitados y/o ecotecnologías cuando aplique) y de los acabados (deberá incluir los correspondientes al prototipo adquirido y en caso de que ofrezca algunas adiciones o mejoras especificarlas).

“LA PARTE VENDEDORA”

“LA PARTE COMPRADORA”

AMENIDADES

(Descripción de amenidades)

ACABADOS DEL INMUEBLE

(Descripción de acabados)

- Las imágenes mostradas en renders y catálogos son para fines ilustrativos, el mobiliario aquí descrito es según diseño, modelo, colores y medidas pueden variar y se encuentran sujetos a la disponibilidad del proveedor.
- Los muebles, accesorios y decoración son de carácter ilustrativo con el fin de representar los espacios marcados en el plano.
- Vistas Exteriores, Panorámicas y/o Escenarios son representativos. Los colores de muros, pisos y demás acabados marcados en el Anexo 1 y 2 NO son modificables.
- La distribución de las unidades como las instalaciones no son modificables a pedido del cliente.
- Las unidades se venden tal como se muestran en los planos adjuntos y con los acabados detallados en los anexos.

“LA PARTE VENDEDORA”

“LA PARTE COMPRADORA”

INSERTAR PLANO

AQUI

**** El plano adjunto forma parte del presente "Anexo 1".**

(La representación del mobiliario en el plano es ilustrativo)

(Conforme a lo establecido en la cláusula vigésima octava las superficies podrán tener una variación del 5% sobre las medidas representadas en el plano)

INFORMACION Y DOCUMENTACION DEL INMUEBLE QUE SE PONE A DISPOSICION DE LA PARTE COMPRADORA

Información/documentación	¿Le informaron sobre/exhibieron la documentación correspondiente?		Medio a través del cual se pone a disposición de la parte compradora (Domicilio o link del sitio web en el cual está disponible la documentación para consulta)
	Si	No	
Documentos que acrediten la propiedad del inmueble			contratos@menesse.com y/o atencionalcliente@menessecondos.com
Personalidad de la parte vendedora y autorización para promover la venta			contratos@menesse.com y/o atencionalcliente@menessecondos.com
Planos estructurales, arquitectónicos, y de instalaciones o, en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble			atencionalcliente@menessecondos.com
Carta de derechos			contratos@menesse.com y/o atencionalcliente@menessecondos.com
Aviso de privacidad			contratos@menesse.com y/o atencionalcliente@menessecondos.com
Existencias de gravámenes que afecten a la propiedad del inmueble			contratos@menesse.com y/o atencionalcliente@menessecondos.com
Características del inmueble			atencionalcliente@menessecondos.com
Beneficios adicionales			atencionalcliente@menessecondos.com
Condiciones bajo las cuales se puede cancelar la operación			contratos@menesse.com y/o atencionalcliente@menessecondos.com

Importante para LA PARTE COMPRADORA. - Antes de que firme como constancia de que tuvo a su disposición la información y documentación relativa al inmueble, es importante cerciorarse de que la misma

"LA PARTE VENDEDORA"

"LA PARTE COMPRADORA"

coincide con la efectivamente le haya mostrado y/o proporcionado **LA PARTE VENDEDORA.**

AVISO DE PRIVACIDAD

INVESSE GRUPO DESARROLLADOR, S.A.P.I. DE C.V. con domicilio para todos los efectos y obligaciones relacionadas con el presente AVISO DE PRIVACIDAD el inmueble ubicado en calle primera avenida norte, manzana 155, lote 002 y 003, entre calle 44 y avenida CTM, Zazil Ha, Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo, México, código postal 77710, utilizará sus datos personales recabados para las siguientes finalidades: a) Para verificar su identidad y situación económica; b) Preparar un expediente para la elaboración de documentos necesarios para prestación de los productos que ofrecemos; c) Elaboración de oferta de compra; d) Elaboración de contrato de promesa de compraventa, y en su caso contrato de promesa de fideicomiso; e) Elaboración de escritura de compraventa, y en su caso de fideicomiso irrevocable traslativo de dominio; f) Responder a sus requerimientos de información, atención y servicio; g) Archivo de registros y expediente para seguimiento de servicios o trámites futuros; h) Gestión financiera, facturación y cobro; i) Dar cumplimiento a las obligaciones y compromisos que hemos contraído con usted; j) Enviarle información relacionada con la operación contratada. Para mayor información acerca del tratamiento y de los derechos que puede hacer valer, usted puede acceder al aviso de privacidad integral a través de en la página web de _____. En caso de tener dudas o comentarios respecto al AVISO DE PRIVACIDAD, puede contactar a nuestro Departamento de Protección de Datos Personales, a través de la siguiente dirección de correo electrónico _____ o al teléfono _____.

"LA PARTE COMPRADORA"

CARTA DE DERECHOS DEL CONSUMIDOR DE UN BIEN INMUEBLE

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 Ley Federal de Protección al Consumidor (LFPC) y la Norma Oficial Mexicana 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", (NOM), por lo cual reconoce que los consumidores cuentan con los siguientes derechos:

1. Recibir, respecto de los bienes inmuebles ofertados, información y publicidad veraz, clara y actualizada, sin importar el medio por el que se comuniquen, incluyendo los medios digitales, de forma tal que le permita al consumidor tomar la mejor decisión de compra conociendo de manera veraz las características del inmueble que está adquiriendo, conforme a lo dispuesto por la Ley.
2. Conocer la información sobre las características del inmueble, entre éstas: la extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugar de estacionamiento, áreas de uso común, servicios con que cuenta y estado general físico del inmueble.
3. Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.
4. No realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, exceptuando los referentes a anticipos y gastos operativos, en los términos previstos por la LFPC.
5. Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Consumidor, en el que consten los términos y condiciones de la compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, el proveedor tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado al consumidor.
6. Adquirir un inmueble que cuente con las características de seguridad y calidad que estén contenidas en la normatividad aplicable y plasmadas en la información y publicidad que haya recibido.
7. Recibir el bien inmueble en el plazo y condiciones acordados con el proveedor en el contrato de adhesión respectivo.
8. En su caso, ejercer las garantías sobre bienes inmuebles previstas en la LFPC, considerando las especificaciones previstas en el contrato de adhesión respectivo.
9. Recibir la bonificación o compensación correspondiente en términos de la LFPC, en caso de que, una vez ejercida la garantía, persistan defectos o fallas en el inmueble. Asimismo, a que se realicen las reparaciones necesarias en caso de defectos o fallas imputables al proveedor, u optar por la sustitución del inmueble o rescisión del contrato cuando proceda.
10. Contar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias al proveedor, y conocer el domicilio señalado por el proveedor para oír y recibir notificaciones.
11. Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.
12. Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione y consentirlo, en su caso; que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y, conocer los mecanismos disponibles

para realizar el ejercicio de sus Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición.

13. Recibir un trato libre de discriminación, sin que se le pueda negar o condicionar la atención o venta de una vivienda por razones de género, nacionalidad, étnicas, preferencia sexual, religiosas o cualquiera otra particularidad en los términos de la legislación aplicable.
14. Elegir libremente al notario público para realizar el trámite de escrituración.

“LA PARTE COMPRADORA”

CARTA DE CONOCIMIENTO DE BENEFICIARIO
INVESSE GRUPO DESARROLLADOR, S.A.P.I. DE C.V.
CONSTANCIA DE CONOCIMIENTO DE DUEÑO BENEFICIARIO

En relación con el acto que se contiene en el contrato de la **UNIDAD** ____ del edificio _____ ubicado en _____, firmado en esta fecha, manifiesto a ustedes que:

1. **NO** tengo conocimiento de la existencia de un Dueño Beneficiario
2. **SÍ** tengo conocimiento de la existencia de un Dueño Beneficiario

"Dueño Beneficiario" es la persona, distinta al cliente, que obtiene el beneficio derivado del acto u operación y es quien, en última instancia, ejerce los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del bien."

En caso de manifestar que **SÍ** tengo conocimiento de la existencia de un Dueño Beneficiario, proporcione la información y documentación que permita identificarlo:

- Nombre(s) y Apellido(s) _____
- Fecha de nacimiento _____
- País de nacimiento _____
- País de nacionalidad _____
- CURP _____
- RFC _____
- Domicilio completo _____

Documentación:

- ✓ Copia de la identificación oficial y vigente
- ✓ Comprobante de domicilio
- ✓ Constancia de la CURP
- ✓ Constancia de situación Fiscal

Lo anterior lo declaro bajo protesta de decir verdad, para dar cumplimiento al artículo 18, fracción III, de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operación con Recursos de Procedencia Ilícita y su normativa secundaria aplicable.

Fecha: _____

"LA PARTE COMPRADORA"

INVESSE GRUPO DESARROLLADOR, S.A.P.I. DE C.V.

CONSTANCIA DE CONOCIMIENTO DE BENEFICIARIO CONTROLADOR

En relación con el acto que se contiene en el contrato de la UNIDAD ____ del edificio _____ ubicado en _____, firmado en esta fecha, manifiesto a ustedes que:

1. **NO** tengo conocimiento de la existencia del Beneficiario Controlador

2. **SÍ** tengo conocimiento de la existencia del Beneficiario Controlador

Beneficiario Controlador es la persona física que ejerce el control de una persona moral. Se entiende que una persona 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.

En caso de manifestar que **SÍ** tengo conocimiento de la existencia del Beneficiario Controlador, proporcione la información y documentación que permita identificarlo:

- Nombre(s) y Apellido(s) _____
- Fecha de nacimiento _____
- País de nacimiento _____
- País de nacionalidad _____
- CURP _____
- RFC _____
- Domicilio completo _____

Documentación:

- Copia de la identificación oficial y vigente
- Comprobante de domicilio
- Constancia de la CURP
- Constancia de situación fiscal

Lo anterior lo declaro bajo protesta de decir verdad, para dar cumplimiento al artículo 18, fracción III, de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operación con Recursos de Procedencia Ilícita y su normativa secundaria aplicable.

Fecha: [Fecha del Contrato]

“LA PARTE COMPRADORA”

REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE (NOMBRE DEL CLIENTE)

ANEXO “6”

VERACIDAD DE DATOS

INVESSE GRUPO DESARROLLADOR, S.A.P.I. DE C.V.

PRESENTE

Por medio de la presente el que suscribe _____, con RFC _____, hago constar y bajo protesta de decir verdad, que la información y los documentos que he proporcionado, con la finalidad de realizar la compra de la unidad _____ del edificio _____ ubicado en _____, es auténtica y legal, misma que proporciono para dar cumplimiento a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y su regulación secundaria. **LA PARTE COMPRADORA** está obligado a proporcionar a **LA PARTE VENDEDORA** todos y cada uno de los siguientes documentos:

I. Personas Físicas

Nacionales:

- Identificación oficial vigente (INE y/o PASAPORTE)
- CURP
- Constancia de situación fiscal actual
- Comprobante de domicilio (no mayor a 3 meses)

Extranjeras:

- Identificación oficial vigente (PASAPORTE)
- Comprobante de domicilio (no mayor a 3 meses)

II. Personas Morales

- Copia certificada de la escritura constitutiva.
- Boleta de inscripción al Registro Público de da Propiedad y del Comercio
- Copia completa de escritura pública con la que el representante legal y/o apoderado acredita su personalidad, es decir donde constan sus poderes o facultades para representar a la persona moral.
- Constancia de situación fiscal de la persona moral (actual)
- Comprobante de domicilio (no mayor a 3 meses)

Representante Legal

- Identificación oficial vigente (INE y/o PASAPORTE)
- CURP
- Constancia de situación fiscal actual

- Comprobante de domicilio (no mayor a 3 meses)

Todos los documentos se deberán exhibir anualmente actualizados y vigentes en formato PDF.

“LA PARTE COMPRADORA”

ANEXO “7”

CARTA RESPONSIVA / POLIZA DE GARANTÍA

(Contiene información relativa a los términos y condiciones de la garantía conforme a lo establecido en la cláusula décima quinta del contrato de CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA EN PREVENTA DE CASA HABITACIÓN).

“LA PARTE VENDEDORA”

“LA PARTE COMPRADORA”



Cadena Original

|| rR3Q1czVgHix6kk/WrEx7ATzPiekCiYZoP04C9e7zjw= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA
| DIRECTORA DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR |
LOVD860404AA0 | 1761612686252 | 32 PÁGINAS | 2025-10-27T18:51:26.252 ||

Sello digital

clIzUTFjelZnSGI4NmtrL1dyRXg3QVR6UGlla0NpWVpvUDA0QzllN3pqdz18MTc2MTYxMj
Y4NjI1Mg==

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

<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=rR3Q1czVgHix6kk/WrEx7ATzPiekCiYZoP04C9e7zjw=>