



**Expediente:** PFC.B.E.7/002828-2024

**Oficio:** 10681301

**Asunto:** Aprobación de registro

Ciudad de México, a 07 de octubre de 2024

**DANIELA ELIZABETH LOPEZ GUAJARDO**

RFC: LOGD910521515

CALZ. GÓMEZ MORIN, N° 901, Col. RIVERA, C.P. 21259, MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, MX.

Visto el modelo de **contrato de adhesión de "DESIGNACIÓN DE FIDEICOMISARIO EN MATERIA INMOBILIARIA"** presentado por **DANIELA ELIZABETH LOPEZ GUAJARDO** y posterior a su análisis jurídico, se determina que cumple con la Ley Federal de Protección al Consumidor, con fundamento en los artículos 24 fracción XV, y 88 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, queda inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de esta Procuraduría, el **07 de octubre de 2024**, bajo el número **6240-2024**, documento que se adjunta para los efectos legales procedentes. Así mismo, se informa la conclusión del trámite de registro y su envío al archivo.

Sobre el particular, el proveedor debe hacer constar los datos de su registro en todos los formatos de contrato que utilice en sus relaciones con los consumidores. Los datos registrales de este contrato son personales e intransferibles, por otra parte, el registro no exime de la obligación de cumplimiento de los requisitos legales que correspondan para el desarrollo de su actividad, ni limita en forma alguna el derecho que en todo momento pueda ejercer el consumidor para impugnar ante esta Procuraduría, su texto o las condiciones que se consideren lesivas a sus intereses y dieran motivo a su suspensión o cancelación.

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

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

Así lo resuelve y firma, el **Licenciado OSCAR ZAVALA ANGEL, Director de Sectores** adscrito a la Dirección General de Contratos de Adhesión, Registros y Autofinanciamiento de la Subprocuraduría de Servicios de la Procuraduría Federal del Consumidor, con fundamento en los artículos 6°, fracción II, inciso B y 28, fracciones I y II del Estatuto Orgánico de la Procuraduría Federal del Consumidor y SEGUNDO del "Acuerdo por el que se delegan a diversos servidores públicos de la Procuraduría Federal del Consumidor, las facultades que se indican", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de agosto de 2021, en relación con el artículo 24, fracción II del Reglamento de la Procuraduría Federal del Consumidor.

El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la firma electrónica avanzada del funcionario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración; y, es válido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 7° y 10° de la Ley de Firma Electrónica Avanzada, y el artículo 12 de su Reglamento. Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento se enviarán de forma electrónica, de conformidad con lo establecido en el artículo 10, párrafo primero y 16, párrafo primero, fracciones VI y VII de la Ley Federal de Austeridad Republicana, en correlación con lo señalado en el Objetivo prioritario 3, orientado a promover la austeridad en el gasto público, y la eficiencia y eficacia en la gestión pública del "Programa Nacional de Combate a la Corrupción y a la Impunidad, y de Mejora en la Gestión Pública 2019-2024." La versión electrónica del presente documento, su integridad y autoría se podrá comprobar y verificar por medio del código QR.

JDRI



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9lQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

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

00 [www.gob.mx/profeco](http://www.gob.mx/profeco)



**CARÁTULA DEL CONTRATO DE ADHESIÓN DE DESIGNACIÓN DE FIDEICOMISARIO EN MATERIA INMOBILIARIA** que celebra por una parte **DANIELA ELIZABETH LÓPEZ GUAJARDO** por su propio derecho, en lo sucesivo “**EL PROMITENTE FIDEICOMITENTE**” y por la otra parte **\*\*\*(NOMBRE)** por su propio derecho, en su carácter de “**EL FUTURO FIDEICOMISARIO**”.

### CARÁTULA

APARTADO 1	NOMBRE PROMITENTE FIDEICOMISARIO	(***)
APARTADO 2	DOMICILIO PROMITENTE FIDEICOMISARIO	(***)
APARTADO 3	CORREO ELECTRÓNICO PROMITENTE FIDEICOMISARIO	(***)
APARTADO 4	NACIONALIDAD PROMITENTE FIDEICOMISARIO	(***)
APARTADO 5	PERSONA	FÍSICA
APARTADO 6	REPRESENTACIÓN	POR SU PROPIO DERECHO
APARTADO 7	RFC DEL PROMITENTE FIDEICOMISARIO	(***)
APARTADO 8	DERECHOS FIDEICOMISARIOS PARTE ALÍCUOTA	% SEGÚN EL NÚMERO DE FRACCIONES
APARTADO 9	INMUEBLE	DEPARTAMENTO 605, BAHÍA BEACH RESIDENCES, NOVO CANCÚN
APARTADO 10	TIPO DE FRACCIÓN Y SEMANA (S) VACACIONAL (ES)	(***)
APARTADO 11	PRECIO	(***)
APARTADO 12	NÚMERO DE PAGOS	(***)
APARTADO 13	FECHA DE ESCRITURACIÓN	(***)
APARTADO 15	FECHA DE FIRMA	(***)
APARTADO 16	BENEFICIARIO DEL PROMITENTE FIDEICOMISARIO	(***)



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9lQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

**CONTRATO DE ADHESION DE DESIGNACIÓN DE FIDEICOMISARIO EN MATERIA INMOBILIARIA (“EL CONTRATO”) QUE OTORGA DANIELA ELIZABETH LÓPEZ GUAJARDO POR SU PROPIO DERECHO EN SU CARÁCTER DE PROMITENTE FIDEICOMITENTE (EN LO SUCESIVO “EL PROMITENTE FIDEICOMITENTE”) Y (II) LA PERSONA SEÑALADA EN EL APARTADO 1 DE LA CARÁTULA DEL PRESENTE CONTRATO, EN SU CARÁCTER DE PROMITENTE FIDEICOMISARIO (EN LO SUCESIVO “EL PROMITENTE FIDEICOMISARIO); AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

### **ANTECEDENTES**

- I. En fecha 23 de enero del 2019, se constituyó en Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, el Fideicomiso Irrevocable con Actividad Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios denominado F/3792.
- II. Que el objeto principal del Fideicomiso es el desarrollo, la comercialización y la operación de proyectos inmobiliarios en México y que es el único y legítimo propietario del lote de terreno identificado como unidad privativa E, localizada dentro del inmueble identificado como UC-20 el cual pertenece al Régimen en Condominio Maestro Novo Cancún ubicado sobre el lote marcado con el número 1-02, manzana 27, Zona Hotelera, dentro del Condominio Maestro denominado Puerto Cancún, localizado sobre Avenida Chichen Itza, Avenida Bonampak y Boulevard Kukulcán de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo.
- III. Que en el Inmueble se llevará a cabo el desarrollo y construcción de una torre de departamentos a ser denominada Bahía Beach Residences, el cual tendrá un total aproximado de 112 departamentos, conjuntamente con sus áreas comunes y áreas de uso exclusivo (el "Proyecto").
- IV. Que dentro del Proyecto se encontrará el DEPARTAMENTO 605, el cual cuenta con una superficie de 239.99 (doscientos treinta y nueve punto noventa y nueve metros cuadrados), de los cuales 208.36 m<sup>2</sup> corresponden a área privativa y 31.63 m<sup>2</sup> corresponden a una terraza de uso exclusivo. Una vez construido, contará con las colindancias aproximadas que se describen a continuación:
  - a) Hacia su lado noreste colinda con el departamento 606.
  - b) Hacia su lado sureste colinda con el departamento 604.
  - c) En la parte superior colinda con el departamento 705.
  - d) En la parte inferior colinda con el departamento 505.
- V. Que se constituirá sobre el Inmueble un subcondominio y/o Régimen de Propiedad en Condominio, que formará parte del Condominio Maestro denominado "Novo Cancún" entre los cuales se encontrará el DEPARTAMENTO 605 como una unidad de propiedad exclusiva.



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9lQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

- VI. En fecha 30 de noviembre de 2023, Daniela Elizabeth López Guajardo celebró con Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso 3792, Promesa de Contrato de Compraventa, respecto del inmueble descrito en el Antecedente IV del presente capítulo.

## DECLARACIONES

- I. DECLARA EL PROMITENTE FIDEICOMITENTE, bajo protesta de decir verdad:
- a. Que es de nacionalidad mexicana, estado civil soltera y cuenta con la capacidad legal suficiente para comprometerse y obligarse en los términos y condiciones del presente Contrato.
  - b. Que cuenta con las facultades para contratar y obligarse en términos del presente Contrato según consta en el instrumento público señalado en el inciso anterior.
  - c. Que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes (RFC) bajo el número LOGD910521515.
  - d. Que señala como su domicilio el ubicado en Calzada Gomez Morín 901, número exterior 901, número interior 26, Colonia Rivera, Mexicali, Baja California, Código Postal 21259.
  - e. Que se encuentra en proceso de constitución un Fideicomiso Inmobiliario para la aportación del inmueble identificado como el Departamento 605, que se construirá en el lote de terreno identificado como unidad privativa E, localizado dentro del inmueble identificado como UC-20 el cual pertenece al Régimen en Condominio Maestro Novo Cancún, ubicado sobre el lote marcado con el número 1-02, manzana 27, Zona Hotelera, dentro del Condominio Maestro denominado Puerto Cancún, localizado sobre Avenida Chichen Itzá, avenida Bonampak y Boulevard Kukulcán de la ciudad de Cancún, Quintana Roo.
  - f. Que se encuentra en proceso de constitución un Subrégimen de Propiedad en Condominio sobre la Propiedad, el cual se denominará Bahía Beach Residences y formará parte del Condominio Maestro denominado "Novo Cancún".
  - g. Que es su intención designar como Fideicomisario a la persona física señalada en el Apartado 1 de la Carátula de este Contrato en el Fideicomiso Inmobiliario en el que se aporte el inmueble identificado en el punto anterior, sujeto a los términos y condiciones de este acuerdo de voluntades.
  - h. Que no existen demandas, denuncias, ni actos de autoridad en proceso (tales como suspensiones o clausuras) ante autoridades administrativas o judiciales que se hayan instaurado en contra de la titularidad del inmueble.
  - i. Que en caso de ocurrir cualquier contingencia, será responsabilidad de LAS PARTES sacar en paz a su otra parte, con fundamento en los artículos párrafo segundo



**Cadena original del documento**  
SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL  
**Sello digital**  
RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9lQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

fracción III y VI, 20, 24, fracción I y 85 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

- j. Que la celebración del presente Contrato y el cumplimiento por su parte de las obligaciones contenidas en el mismo no contravienen la ley aplicable.

II. DECLARA EL PROMITENTE FIDEICOMISARIO, bajo protesta de decir verdad:

- a. Que es una persona física, de nacionalidad conforme a lo señalado en el Apartado 4 de la Carátula del presente Contrato, expresando su voluntad conforme a lo señalado en el Apartado 6, manifestando que no tiene impedimento alguno, ni requiere autorización alguna para celebrar el presente Contrato.
- b. Que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes indicado en el apartado 7 de la Carátula del presente Contrato.
- c. Que la celebración del presente Contrato y el cumplimiento por su parte de las obligaciones contenidas en el mismo no contravienen la ley aplicable, convenio, o acto del que sea parte; y que no requiere autorización de persona alguna para la suscripción y cumplimiento del mismo.
- d. Que es su intención celebrar el presente Contrato y ser designado Fideicomisario, de conformidad con lo señalado en el Apartado 8 de la Carátula del presente Contrato, sujeto a los términos y condiciones establecidos más adelante.
- e. Manifiesta que es de su conocimiento y consentimiento que actualmente El Promitente Fideicomitente se encuentra en proceso de constitución el Fideicomiso en el que será aportado el inmueble, el cual tendrá entre otras, las siguientes características:
  - i. El Promitente Fideicomitente será Fideicomisario del Fideicomiso Inmobiliario con un derecho fideicomisario especial para la administración del Fideicomiso.
  - ii. El Fideicomiso establecerá las reglas, cargas y obligaciones que tendrán los Fideicomisarios titulares de Fracciones.
  - iii. El Comité Técnico del Fideicomiso establecerá los reglamentos y lineamientos de uso respecto de la propiedad fraccionada.
  - iv. El Comité Técnico del Fideicomiso establecerá la aprobación de las cuotas ordinarias, extraordinarias y especiales, así como los efectos en cuanto a la omisión de pago en las mismas.
  - v. El Comité Técnico establecerá las restricciones y reglas para la cesión de los derechos fideicomisarios.
- f. Que cuenta con los recursos económicos suficientes para poder cumplir con sus obligaciones de conformidad con este Contrato, mismos que son o serán obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9IQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

de la ley, y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de tales recursos con actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas.

Conformes con las declaraciones anteriores, las Partes acuerdan sujetarse de acuerdo con las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.- OBJETO.** El Promitente Fideicomitente se obliga a constituir Fideicomiso Inmobiliario respecto del inmueble identificado como el departamento 605, piso 6, perteneciente al lote de terreno identificado como unidad privativa E, localizada dentro del inmueble identificado como UC-20, el cual pertenece al Régimen en Condominio Maestro Novo Cancún, ubicado sobre el lote marcado con el número 1-02, manzana 27, Zona Hotelera, dentro del Condominio Maestro denominado Puerto Cancún, localizado sobre Avenida Chichen Itzá, Avenida Bonampak y Boulevard Kukulcán de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, así como a designar Fideicomisario a la persona física señalada en el Apartado 1 de la Carátula de este Contrato, en términos de los derechos y/o fracciones adquiridas descritas en el Apartado 8, girando para tales efectos las instrucciones correspondientes a EL FIDUCIARIO que se designe, previo cumplimiento total de la obligación contenida en la Cláusula Tercera (3ª) por parte de El Promitente Fideicomisario.

**SEGUNDA.- FORMA Y PLAZO.** Las Partes acuerdan hacer constar en Escritura Pública la Designación de Fideicomisario, de conformidad al tipo de fracción y derecho de uso señalado en el Apartado 10, a más tardar el [\*\*\*].

Todas las obligaciones y derechos contenidos en el presente Contrato serán válidas y exigibles a partir de la celebración del presente Contrato, salvo por los derechos y obligaciones establecidos en la Cláusula Séptima (7ª), los cuales surtirán efectos a partir de la celebración del Fideicomiso.

**TERCERA.- PRECIO.** Las Partes acuerdan que el Precio por la Designación de Fideicomisario será el importe señalado en el Apartado 11 de la Carátula (más el impuesto al valor agregado correspondiente), el cual El Promitente Fideicomisario se obliga a pagar de acuerdo con el número de pagos señalado en el Apartado 12, así como con el Calendario de Pagos que se agrega como Anexo 1.

Los pagos deberán ser efectuados a través de transferencia electrónica y/o depósito a la siguiente cuenta:

CUENTA [\*\*\*]  
CLABE [\*\*\*]  
BANCO [\*\*\*]  
TITULAR [\*\*\*]



**Cadena original del documento**  
SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL  
**Sello digital**  
RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9lQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

NO se recibirán pagos de forma distinta a la antes indicada, ni se recibirá dinero en efectivo.

La entrega de las cantidades anteriormente referidas se hará constar en recibos de manera expresa, expedidos por El Promitente Fideicomitente para su debido control administrativo. Para la expedición de los recibos aquí referidos, El Promitente Fideicomisario enviará al correo electrónico [danitasso91@gmail.com](mailto:danitasso91@gmail.com) copia legible de los documentos que acrediten el depósito realizado (transferencia electrónica o ficha de depósito). La cuenta bancaria de origen de los recursos deberá estar a nombre de El Promitente Fideicomisario; una vez realizados cada uno de dichos depósitos, El Promitente Fideicomitente expedirá el Comprobante Fiscal Digital por Internet correspondiente por la cantidad entregada.

El Promitente Fideicomisario se obliga a que los recursos con los que cubrirá las cantidades previstas en este instrumento tendrán en su totalidad una procedencia lícita de conformidad con las Leyes de la República Mexicana, así como la legislación internacional aplicable y/o por los criterios generales aceptados para efecto de prevenir y combatir el lavado de dinero y el financiamiento al terrorismo, independientemente del país o territorio donde dichos ingresos hayan sido generados.

En consecuencia, El Promitente Fideicomisario se obliga a entregar a El Promitente Fideicomitente la documentación que se requiera para la celebración del presente Contrato y la Designación de Fideicomisario.

En los casos en que en la fecha establecida para la entrega de las cantidades a que se refiere esta Cláusula coincida con un día inhábil, la entrega correspondiente deberá ser realizada por El Promitente Fideicomisario el día hábil inmediato posterior a dicha fecha.

Las Partes acuerdan que el retraso en la entrega de los pagos de acuerdo con el Calendario de Pagos, generará un interés moratorio a una tasa del 9% (nueve por ciento) anual calculado a partir del mes calendario siguiente a aquél en que debió realizarse la exhibición omitida, y continuará generando dicho interés hasta la fecha efectiva en que se realice el depósito.

Cualquier cantidad que El Promitente Fideicomisario entregue, será aplicada a cubrir preferentemente los intereses moratorios, gastos de cobranza y luego el principal.

Sin perjuicio del interés moratorio establecido en esta cláusula, en caso de que El Promitente Fideicomisario incumpla con dos exhibiciones consecutivas conforme al Calendario de Pagos, El Promitente Fideicomitente podrá optar por: (i) exigir el cumplimiento forzoso del presente Contrato; o (ii) la rescisión de este en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Primera (11ª) del presente Contrato.



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9lQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

Asimismo, las Partes acuerdan que en cualquier momento El Promitente Fideicomisario podrá realizar abonos de forma anticipada a las fechas y/o montos previstos en el Calendario de pagos señalados en esta Cláusula, en el entendido de que dichos montos se tomarán en cuenta para el cálculo del monto remanente al momento del pago del Precio.

Las Partes acuerdan y reconocen que el pago de las cantidades acordadas en el presente Contrato se hará en los términos que se detallan en el Anexo 1.

**CUARTA.- CUOTA ANUAL.** Las Partes acuerdan que, una vez celebrada la Designación de Fideicomisario, El Promitente Fideicomisario deberá cubrir puntualmente una cuota de mantenimiento anual, la cual se destinará a los gastos de conservación del inmueble y áreas comunes, así como a reparaciones por el deterioro natural de la propiedad, pago del impuesto predial, servicios de agua, luz y limpieza. El importe de la cuota anual será determinado por el Promitente Fideicomitente y será notificado a más tardar en la Fecha de Escrituración respecto de la cuota anual aplicable al primer año, posteriormente se dará a conocer el importe en los meses de diciembre para los años subsecuentes a través del Fiduciario. La cuota anual será pagada por los Fideicomisarios de conformidad a la parte alícuota de los derechos fideicomisarios adquiridos.

**QUINTA.- FONDO DE RESERVA.** Las Partes acuerdan que, una vez celebrada la Designación de Fideicomisario, El Promitente Fideicomisario deberá cubrir puntualmente una cuota especial para la creación de un Fondo de Reserva, a efecto de atender cualquier contingencia de manera preventiva y/o correctiva. Los recursos del Fondo se aplicarán para casos de emergencia, cuando se presenten siniestros de la naturaleza, como temblor, huracán, tormenta eléctrica, rayos, granizo, inundación o similares, o bien eventos de fuerza mayor, en la medida en que no sea posible una indemnización, derivada de cualquier seguro contratado, o siniestros que sobrevengan la operación misma de la propiedad fraccionada (como incendio, daños accidentales o similar) que exijan la inmediata disposición de recursos para evitar males mayores o para rehabilitar la propiedad fraccionada.

En caso de que este Fondo sea utilizado de conformidad al párrafo anterior, este deberá ser repuesto previa notificación y justificación que se envíe a El Promitente Fideicomisario.

**SEXTA.- SUJECCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y REGLAMENTOS DE USO DE LA UNIDAD.** El Promitente Fideicomisario manifiesta su conformidad y consentimiento respecto de las reglas a que estarán sujetos sus Derechos Fideicomisarios, obligándose a adherirse y conducirse en todo momento conforme a lo establecido en el futuro Fideicomiso, al Reglamento de Derechos Fideicomisarios que se agrega como Anexo 2, así como al Régimen de Propiedad en Condominio, que formará parte del Condominio Maestro denominado "Novo Cancún" y demás



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9IQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

Reglamentos Internos.

El Promitente Fideicomitente se obliga a entregar a El Promitente Fideicomisario copia del Fideicomiso, el Régimen de Propiedad en Condominio, los Reglamentos Internos y demás reglas a que se sujete la propiedad fraccionada en la fecha de la celebración de la Escritura Pública que contenga la Designación de Fideicomisario, obligándose el primero de ellos a suscribirlos y cumplirlos a cabalidad.

**SÉPTIMA.- FECHA DE ESCRITURACIÓN.** Las Partes convienen en firmar la escritura de Designación de Fideicomisario en la Fecha señalada en el Apartado 15 de la Carátula, ante el Notario Público que designe para tales efectos El Promitente Fideicomitente, siempre y cuando en esa fecha El Promitente Fideicomisario haya liquidado el Precio.

El Promitente Fideicomisario deberá notificar a El Promitente Fideicomitente, la designación del Notario Público para el otorgamiento de la Escritura Pública, así como la fecha, hora y lugar designados para su celebración con una anticipación de cuando menos 10 (diez) días naturales previos a la firma.

La escrituración de la Designación de Fideicomisario se llevará a cabo exclusivamente una vez que El Promitente Fideicomisario haya cumplido puntualmente con todas y cada una de las obligaciones contraídas a su cargo en el presente Contrato, incluyendo el pago total del precio.

Asimismo, las Partes contratantes se obligan a realizar cuanto trámite y gestión sea necesaria y a dar la información suficiente a fin de que en su momento la Cesión sea elevada a escritura pública.

El Promitente Fideicomisario se obliga a entregar toda la información que le sea requerida en un plazo de 5 días máximo a partir de la solicitud que le haga El Promitente Fideicomitente.

El Promitente Fideicomisario reconoce que la Designación de Fideicomisario se encuentra supeditada a que el Fiduciario revise y apruebe su participación en el Fideicomiso.

**OCTAVA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROMITENTE FIDEICOMISARIO.** El Promitente Fideicomisario tendrá los siguientes derechos y obligaciones:

1. Realizar puntualmente todos los pagos conforme al Calendario de Pagos y en su oportunidad, los pagos de las cuotas correspondientes.
2. Entregar a El Promitente Fideicomitente toda la información y documentación que se requiera para la firma de la Cesión en escritura pública, entre otros, el formato conocido como "KYC" (Know Your Client), para identificar y validar las identidades de Las Partes



**Cadena original del documento**  
SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL  
**Sello digital**  
RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9IQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

previo a la firma del contrato definitivo.

3. Acudir en la fecha y lugar que le indique El Promitente Fideicomitente a la celebración de la Designación de Fideicomisario.
4. A cumplir con las obligaciones a su cargo que se establezcan en el Fideicomiso, en el Reglamento de Derechos Fideicomisarios, en el Régimen de Propiedad en Condominio, Reglamentos Internos y/o cualesquiera otras obligaciones inherentes a la titularidad de los derechos fideicomisarios.
5. Derecho al uso y goce de la propiedad fraccionada, conforme a lo establecido en el apartado 10 de la Carátula de este Contrato, así como lo establecido en el Fideicomiso y el Reglamento de Derechos Fideicomisarios,
6. Cubrir oportunamente las cuotas correspondientes, en términos de las Cláusulas Cuarta (4ª) y Quinta (5ª) de este Contrato.
7. Ceder, gravar, transmitir o enajenar los derechos fideicomisarios conforme a lo que se establezca en el Fideicomiso.
8. Cumplir con todas las obligaciones que se establezcan en el Fideicomiso, el Reglamento de Derechos Fideicomisarios, el Régimen de Propiedad en Condominio, Reglamentos Internos y demás disposiciones por el uso de la fracción.
9. Responder por cualesquiera daños y/o perjuicios ocasionados en la propiedad fraccionada por un uso indebido o negligente de la misma.

**NOVENA. OBLIGACIONES DE EL PROMITENTE FIDEICOMITENTE.** El Promitente Fideicomitente, en este acto se obliga a:

1. Constituir el Fideicomiso al cual se aporte el inmueble identificado en el inciso e, del Capítulo I de las Declaraciones.
2. Aportar la propiedad fraccionada al Fideicomiso en la Fecha de Escrituración.
3. Garantizar que a la fecha de firma de la Designación de Fideicomisario, el inmueble se encuentre libre de gravámenes y sin limitaciones en su dominio.
4. Conceder el uso de las instalaciones de la propiedad fraccionada y áreas comunes, en términos de la fracción adquirida.
5. Abstenerse de realizar cualquier acto contrario a lo establecido en este Contrato o que tienda a impedir la consecución del mismo.

**DÉCIMA. IMPUESTOS, GASTOS.** Las Partes expresamente convienen y aceptan que todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que este Contrato y la Designación de Fideicomisario genere, correrán a cuenta y cargo de El Promitente Fideicomisario, salvo por el Impuesto sobre la Renta que, en su caso, correrá con cargo a el Promitente Fideicomitente.

**DÉCIMA PRIMERA. VENCIMIENTO DEL PLAZO; INCUMPLIMIENTO.** Cualquiera de las PARTES podrá rescindir el presente contrato de forma anticipada y mediante notificación por escrito o electrónica en los domicilios señalados en el presente contrato por falta de cumplimiento puntual



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBSnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9IQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

de la otra PARTE.

El incumplimiento de las obligaciones generará una pena convencional a cualquiera de las PARTES, la cual consistirá en una indemnización del 10% del precio pactado.

En caso de incumplimiento por causas imputables a El Promitente Fideicomisario por falta de pago, el Promitente Fideicomitente deberá devolver a El Promitente Fideicomisario, las cantidades que hubiere recibido descontando el importe de la pena convencional, dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a partir de la notificación de la rescisión.

En caso de incumplimiento por causas imputables a El Promitente Fideicomitente, éste quedará obligado a cubrir la pena convencional a más tardar dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes contados a partir de la Fecha de Escrituración de la Designación de Fideicomisario y/o notificación de la rescisión.

**DÉCIMA SEGUNDA. DOMICILIOS, NOTIFICACIONES.** Todos los avisos y demás comunicaciones que se requieran conforme al presente Contrato o que estén permitidas, deberán ser realizadas por escrito y/o correo electrónico.

En tanto las demás partes no reciban un aviso de cambio de domicilio de conformidad con esta Cláusula, los avisos que sean entregados al domicilio señalado en este instrumento o mediante correo electrónico con acuse de recibido surtirán plenos efectos. Los avisos que se entreguen personalmente o mediante correo electrónico surtirán efectos cuando sean entregados.

El PROMITENTE FIDEICOMITENTE: Daniela Elizabeth López Guajardo  
Correo electrónico: [danitasso91@gmail.com](mailto:danitasso91@gmail.com)

El PROMITENTE FIDEICOMISARIO: el mencionado en el Apartado 2 de la Carátula del presente Contrato.  
Correo electrónico: el mencionado en el Apartado 3 de la Carátula del presente Contrato.

**DÉCIMA TERCERA. CESIÓN.** Las partes acuerdan que el Promitente Fideicomitente y el Promitente Fideicomisario no podrán ceder los derechos y obligaciones derivados del presente Contrato a persona alguna.

**DÉCIMA CUARTA. ANEXOS.** Son Anexos al presente Contrato y forman parte del mismo, los siguientes:

1. Calendario de Pagos.
2. Reglamento de Derechos Fideicomisarios
3. Carta de Derechos Fideicomisarios.



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9IQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

4. Inventario de la propiedad fraccionada.
5. Aviso de Privacidad.

**DÉCIMA QUINTA. BENEFICIARIO.** El Promitente Fideicomisario designa a la persona señalada en el Apartado 16 como sustituto respecto de los derechos y obligaciones consignadas en el presente Contrato, así como en el Contrato de Fideicomiso, para el caso de fallecimiento o ausencia de EL PROMITENTE FIDEICOMISARIO.

En caso de que el beneficiario no pueda continuar con las obligaciones del contrato, el Promitente Fideicomitente procederá a la terminación del contrato, previa notificación del fallecimiento del Promitente Fideicomisario y entrega del Acta de Defunción correspondiente, lo cual deberá realizarse dentro de un plazo de 30 días a partir del deceso. El Promitente Fideicomitente se obliga a devolver y/o restituir las cantidades que hubiere recibido al beneficiario, descontándose para tales efectos los gastos administrativos y/u operativos comprobables. Una vez efectuada la devolución desaparece la obligación a cargo del Promitente Fideicomitente de realizar la Designación de Fideicomisario.

**DÉCIMA SEXTA. DERECHO DE REVOCACIÓN.** El contrato se perfeccionará a los cinco días hábiles contados a partir de la firma del contrato. Durante ese lapso, el Promitente Fideicomisario tendrá la facultad de revocar su consentimiento sin responsabilidad alguna, a través de aviso por escrito a el Promitente Fideicomitente, ya sea personal o de forma electrónica en los domicilios señalados. La revocación realizada conforme a ésta cláusula deja sin efecto la operación, debiendo el Promitente Fideicomitente reintegrar al consumidor las cantidades pagadas en un plazo no mayor a quince días hábiles, y en caso de mora aplicará el pago de intereses moratorios a razón del interés legal del 9% (nueve por ciento).

**DÉCIMA SÉPTIMA. SERVICIOS ADICIONALES, ESPECIALES O CONEXOS.** Las PARTES acuerdan que el Promitente Fideicomitente no ofrecerá ningún tipo de servicio adicional, especial o conexo derivado del presente contrato, por lo que el Promitente Fideicomisario deberá contratar dichos servicios con el proveedor que elija.

**DÉCIMA OCTAVA. CANALES DE ATENCIÓN.** El Promitente Fideicomitente ofrece de forma gratuita a el Promitente Fideicomisario los siguientes canales atención:

1. Página web \*\*\*
2. Correo electrónico \*\*\*
3. Atención telefónica \*\*\*

**DÉCIMA NOVENA. COMPETENCIA PROFECO.** La Procuraduría Federal del Consumidor será competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente contrato, en términos del párrafo tercero del artículo



**Cadena original del documento**  
SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL  
**Sello digital**  
RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9lQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

86 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

**VIGÉSIMA. PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN CIVIL DE RESPONSABILIDAD CIVIL.** En términos del artículo 1159 del Código Civil Federal se necesita el lapso de diez años, contado desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento. Asimismo, el artículo 1162 del mismo ordenamiento jurídico señala que las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, quedarán prescritas en cinco años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de acción real o de acción personal.

**VIGÉSIMA PRIMERA. LEGISLACIÓN APLICABLE.** Rigen el presente contrato las normas contenidas en el Código de Comercio y Código Civil Federal.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. REGISTRO CONTRATO DE ADHESIÓN ANTE LA PROFECO.** El presente contrato de adhesión se encuentra inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la Procuraduría Federal del Consumidor bajo el número **6240-2024** de fecha **07 de octubre de 2024**. Cualquier variación del presente contrato en perjuicio del Promitente Fideicomisario se tendrá por no puesta.

**VIGÉSIMA TERCERA. REGISTRO PÚBLICO PARA EVITAR PUBLICIDAD.** 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 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.

**VIGÉSIMA CUARTA. JURISDICCIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE.** Para cualquiera y todos los asuntos concernientes a la interpretación y cumplimiento de este Contrato, las Partes expresamente se someten a los tribunales competentes de la Ciudad de México y expresamente renuncian a cualquier otra jurisdicción que les pudiera corresponder por razón de sus domicilios presentes o futuros.

La ley aplicable será la que rija en el Estado de Quintana Roo.



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTSbSmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9lQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

El presente Contrato de Designación de Fideicomisario se suscribe en [\*\*\*], el día [\*\*\*] en tres ejemplares.

(NOMBRE Y FIRMA)  
**EL PROMITENTE FIDEICOMISARIO**

DANIELA ELIZABETH LÓPEZ GUAJARDO  
**EL PROMITENTE FIDEICOMITENTE**

**ANEXO 1**

**CALENDARIO DE PAGOS**



**Cadena original del documento**  
SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL  
**Sello digital**  
RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9IQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

**ANEXO 2**  
**REGLAMENTO DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS DEL PROGRAMA FRACCIONAL DEL DEPARTAMENTO**  
**605, BAHÍA BEACH RESIDENCES**  
**CONDominio MAESTRO NOVO CANCÚN**

**CAPÍTULO I**  
**GENERALIDADES**

**ARTÍCULO PRIMERO.- OBJETO.** Este Reglamento tiene por objeto regular los derechos y obligaciones de Daniela Elizabeth López Guajardo, a quien en lo sucesivo se le designará como el Fraccionante, a los propietarios de una o más fracciones del Programa, a quien en lo sucesivo se les designará como los Fraccionados.

Este Reglamento aplica a los Fraccionados, sus familiares, invitados y en general a cualquier persona que ocupe el inmueble del programa, y será responsabilidad de los Fraccionados, velar por el cumplimiento del presente Reglamento, siendo estos responsables de los daños y perjuicios que pudieran llegar a ocasionarse.

**CAPÍTULO II**  
**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y DEL MOBILIARIO.** Dentro del lote de terreno identificado como unidad privativa E, localizado dentro del inmueble identificado como UC-20 el cual pertenece al Régimen en Condominio Maestro Novo Cancún, ubicado sobre el lote marcado con el número 1-02, manzana 27, Zona Hotelera, dentro del Condominio Maestro denominado Puerto Cancún, localizado sobre Avenida Chichen Itzá, avenida Bonampak y Boulevard Kukulcán de la ciudad de Cancún, Quintana Roo, se llevará cabo el desarrollo y construcción de una torre de departamentos a ser denominada Bahía Beach Residences, el cual tendrá un total aproximado de 112 departamentos, conjuntamente con sus áreas comunes y áreas de uso exclusivo, así como la constitución de un subcondominio que formará parte del Condominio Maestro denominado "Novo Cancún".

Dentro del Proyecto se encontrará el Departamento 605 como una unidad de propiedad exclusiva, el cual, una vez construido, contará con las medidas, linderos y colindancias aproximadas que se describen en el Anexo 2 de este contrato.

El inmueble tiene una superficie total de 239.99 metros cuadrados, consta de tres recámaras, cuatro baños, estancia, servicio y terraza, mismo que se acondicionará completamente a través de mobiliario, equipo y utensilios para su uso y goce. Las dimensiones son aproximadas y pueden variar con la construcción real, misma que están sujetas a cambios.



**Cadena original del documento**  
SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBSnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL  
**Sello digital**  
RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9lQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

## Descripción de acabados:

Vestíbulo de acceso.- piso de mármol o similar en diferentes formatos según diseño. Muros de mampostería y Tablaroca con acabado de pasta texturizada o similar según proyecto. Plafones de Tablaroca acabado con pintura vinílica o similar.

Sala / comedor.- piso de mármol o similar en diferentes formatos según diseño.

Cocina.- piso de mármol o similar en diferentes formatos según diseño.

Área de Servicio y/o cuarto de lavado.- piso de loseta cerámica o similar.

Baño de servicio.- piso de loseta cerámica o similar.

Recámaras.- piso de mármol o similar en diferentes formatos según diseño.

Vestidores.- piso de mármol o similar en diferentes formatos según diseño.

Baños de recámaras.- piso de mármol o similar en diferentes formatos según diseño. En zona de regadera lambrín de durock recubierto con mármol o similar en diferentes formatos según diseño.

Terrazas.- piso de mármol o similar en formato según diseño y proyecto. Barandales de cristal templado reforzado con perfil de aluminio según diseño.

Cancelería.- exterior de aluminio adonizado con perfiles según proyecto y cristal claro en fachadas. Ventanas corredizas en área pública y ventanas abatibles de proyección en baños según diseño. Cancel de cristal templado en regaderas según proyecto, lunas sin marco según diseño.

Sistemas.- sistema de aire acondicionado de alta eficiencia ocultos en plafón estancia/comedor, habitaciones y cocina. Calentador con capacidad según departamento.

Accesorios y muebles de baño.- inodoros "one piece" enlogado, porcelanizado color blanco, línea contemporánea o similar. Lavabo, línea contemporánea o similar; monomando de lavabo; regadera de plato, mezclador monomando para ducha para baños de recámaras. Portarrollos, perchero, barra según diseño. Para el baño de servicio: inodoro con asiento blanco, porta papel, lavabo, mezclador monomando para lavabo. Para baño de visitas: mezclador monomando para lavabo, lavabo porcelanizado color blanco; inodoro "one piece" enlogado, porcelanizado color blanco, inodoro "one piece" enlogado, porcelanizado color blanco, línea contemporánea o similar, portarrollos, barra.

Carpintería.- el vestidor de la recámara principal, consta de una zona para colgado de cortos y una zona para colgado de largos, así como una cajonera con cajones y entrepaños. En la parte superior del vestidor, se encuentra una repisa.

El guardarropa de las recámaras secundarias, consta zona para colgado de cortos, una zona para colgado de largos y entrepaños. En la parte superior del guardarropa se encuentra una repisa.

Cocina.- cocina integral con cubierta de granito o similar y herrajes marca blum o similar, equipada con horno, parrilla de gas, campana, fregadero y mezclador monomando o similar.



### Cadena original del documento

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBSnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

### Sello digital

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9lQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

**ARTÍCULO TERCERO.- DERECHO DE USO.** El uso a que tienen derecho los Fraccionados, será sobre la unidad específica descrita en la cláusula anterior, durante el periodo y/o semanas previamente establecidas y determinadas en la fracción adquirida hasta por 50 años, quedando totalmente facultados para transferir, enajenar y/o vender su derecho fideicomisario y/o fracción sobre el inmueble, de acuerdo con las reglas de transmisión que en su momento se den a conocer.

El derecho de uso sobre la fracción podrá prorrogarse hasta por 49 años, siempre y cuando exista conformidad de todos y cada uno de los Fraccionados.

Al término del plazo, el Fraccionante girará instrucciones al Fiduciario para el efecto de que realice la venta del inmueble de acuerdo con el valor que se determine por medio de un avalúo comercial. El importe de la venta se dividirá en cincuenta y dos partes, y posteriormente se distribuirá entre el número de Fraccionados, de conformidad a la fracción o fracciones que hubieren adquirido.

### **CAPÍTULO III OCUPACIÓN**

**ARTÍCULO CUARTO.- DEL CALENDARIO DE USO.** Los Fraccionados gozan de derechos fideicomisarios y tendrán el uso y disfrute de las semanas que se indican en el Calendario de Uso, el cual se estructura con base a cincuenta y dos semanas que constituyen el año calendario, conformándose cada una por siete días y seis noches. El Calendario de uso se ajustará cada año conforme a la tabla rotativa para seleccionar las semanas que forman parte del mismo.

**ARTÍCULO QUINTO.- PERIODOS DE OCUPACIÓN.** Los periodos de ocupación que disfrutarán los Fraccionados será de una semana al año por cada fracción. Los Fraccionados podrán adquirir sin límite alguno el número de fracciones que estimen convenientes, sujetas únicamente a disponibilidad, para lo cual se llevará cabo el Libro de Fraccionados con el registro de los derechos fideicomisarios.

Las temporadas de ocupación se ajustarán de acuerdo con las semanas del calendario anual.

Cada año en el mes de diciembre, se dará a conocer el orden de las semanas y el periodo de ocupación que corresponda a cada uno los Fraccionados, respecto del año futuro siguiente y de conformidad con la fracción adquirida.

**ARTÍCULO SEXTO.- HORARIO.** Los periodos de ocupación principian los días domingo a las 15:00 horas y terminan los sábados a las 11:00 horas de acuerdo a la semana correspondiente a cada fracción. En caso de que los Fraccionados no desocupen la unidad a las 11:00 horas, tendrá un cargo por demora de \$3,400.00 (tres mil cuatrocientos pesos 00/100 moneda nacional), por cada hora de retraso, importe que será aplicado a la cuenta [\*\*\*]. Esta cantidad podrá ser modificada



**Cadena original del documento**  
SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBSnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL  
**Sello digital**  
RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9lQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

en todo tiempo por el Fideicomiso.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.- CAPACIDAD DE OCUPACIÓN.** El número máximo de ocupantes de la unidad es de diez, adicionalmente es requisito que cuando menos uno de los ocupantes sea mayor de veinticinco años.

No se permite ningún animal, con la excepción de perros de servicio certificado o guías en el caso de invidentes, en estos casos aplican cuotas adicionales, y es obligación firmar la carta responsiva para el cumplimiento de los lineamientos que rigen el acceso con mascotas a la propiedad fraccionada y cumplir con las demás reglas contenidas en el Reglamento del Condominio, así como las posibles sanciones y/o multas que al efecto se establezcan.

#### **CAPÍTULO IV CONDICIONES DE USO**

**ARTÍCULO OCTAVO.- REQUISITO DE USO.** A efecto de que los Fraccionados puedan utilizar la unidad dentro del periodo correspondiente, deberán estar al corriente en el pago de todas y cada una de sus obligaciones. Deberán confirmar la ocupación de la unidad con treinta días de anticipación al correo electrónico que le sea proporcionado.

**ARTÍCULO NOVENO.- REGISTROS.** Los Fraccionados al hacer uso de la semana(s) que les corresponde firmarán una ficha de ingreso al departamento, el listado del inventario y la ficha de salida, formatos que se agregan al presente Reglamento como Anexos uno, dos y tres.

**ARTÍCULO DÉCIMO.- INVENTARIO.** El inventario será objeto de supervisión constante por parte del Administrador, a efecto de que se mantenga en óptimas condiciones, ya que, por el uso constante del inmueble, los objetos e instalaciones son susceptibles a daños y/o desgastes, ya sean intencionados o no por parte de los ocupantes.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- PRÉSTAMOS O RENTAS DE PERIODO DE OCUPACIÓN.** Los Fraccionados tienen el derecho de prestar o rentar su fracción a terceros, en lo sucesivo los Invitados, siempre y cuando se encuentren al corriente de todas sus obligaciones, además deberán cumplir con el siguiente procedimiento:

- i. Deberán proporcionar a la Administración por escrito y/o correo electrónico, el formato correspondiente, en el que se solicitará la información y/o datos que se estimen convenientes.
- ii. Los Fraccionados serán responsables del buen uso y cuidado de la propiedad, el mobiliario, equipamiento y buena conducta en las áreas comunes por parte de los Invitados, garantizando en todo momento el Reglamento del Condominio.



**Cadena original del documento**  
SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL  
**Sello digital**  
RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9lQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

- iii. Los Fraccionados deberán identificarse, así como registrar su llegada y salida.
- iv. Cualquier cargo que derive de la ocupación de los Invitados, deberá ser cubierto por estos a más tardar a su salida, y en caso contrario, los Fraccionados se harán cargo de dichos gastos, así como de cualquier daño a la unidad y/o instalaciones, los cuales deberán ser cubiertos dentro de los treinta días siguientes a su notificación, por medio de transferencia bancaria a la cuenta siguiente [\*\*\*].
- v. Los Fraccionados están obligados a informar a los Invitados, respecto del contenido de este Reglamento, así como de las reglas y/o políticas existentes al momento de la ocupación.

## **CAPÍTULO V.**

### **CONDICIONES DE USO DE LAS INSTALACIONES Y ÁREAS COMUNES**

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- CONDICIONES DE USO.** Las condiciones de uso de las instalaciones y áreas comunes serán las previstas en el Régimen de Propiedad en Condominio, además de las contenidas en este capítulo.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- POLÍTICA DE NO FUMAR.** Queda estrictamente prohibido fumar dentro de la propiedad, se autoriza únicamente fumar en la terraza con las puertas corredizas cerradas y con los debidos ceniceros, así como en las áreas públicas designadas para ello.

La violación a la política de no fumar, generará una multa de \$8,500.00 (ocho mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional).

## **CAPÍTULO VI.**

### **CONDICIONES DE ENAJENACIÓN**

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- TRANSFERENCIA POR VENTA.** Los fraccionados podrán transferir su derecho fideicomisario y/o de uso del inmueble, sin embargo, con el fin de mantener la integridad del precio y el valor de venta, las enajenaciones no podrán ser inferiores al monto del valor de cada fracción, además deberá darse aviso previo a el Fraccionante.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- PROCEDIMIENTO DE VENTA.** Las enajenaciones que se realicen de los derechos fideicomisarios y/o fracciones, deberán ajustarse a las siguientes reglas:

- i. Para iniciar la promoción o venta o transmisión de una fracción, ésta deberá estar pagada en su totalidad.
- ii. Deberán estar vendidos en un 100% los derechos de uso de la propiedad fraccionada, por parte del Fraccionante, a través de Contrato de Promesa de Cesión de Derechos Fideicomisarios, y en caso de incumplimiento los Fraccionados pagarán una pena convencional equivalente al 20% del valor de venta de la fracción.



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9IQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

- iii. El precio de venta deberá ser aprobado por el Fraccionante.
- iv. Deberá verificar con el Fraccionante y/o la Administración, los montos mínimos para venta determinados para ese año.
- v. Los Fraccionados deberán presentar el documento que para tales fines se le proporcione y entregarlo a el Fraccionante y/o la Administración.
- vi. Los Fraccionados otorgan en este acto, el derecho del tanto en favor del Fraccionante, es decir, el derecho de preferencia de comprar y/o adquirir la fracción en venta.
- vii. Una vez realizada la venta, los Fraccionados deberán proporcionar todos los datos completos y pagar la cuota de transferencia, a efecto de que el Fraccionante realice el cambio del propietario de la fracción correspondiente, tanto en el Registro del Programa Fraccional como en el Fideicomiso.
- viii. Todos los gastos notariales por la sustitución de derechos fideicomisarios, correrán a cargo del Fraccionado y/o nuevo titular de los derechos fideicomisarios.

## **CAPÍTULO VII**

### **CUOTAS**

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- CUOTA ANUAL.** Los Fraccionados son responsables del pago de la cuota anual, cuyo importe para el primer año, es por la cantidad de \$26,400.00 (veintiséis mil cuatrocientos pesos 00/100 moneda nacional) por fracción adquirida, pagadera durante los primeros quince días del mes de enero del año correspondiente.

La presente cuota se actualizará de forma anual y de conformidad con la inflación y necesidades del programa.

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- GASTOS COMUNES.** La cuota anual incluye lo siguiente:

- i. Los gastos de conservación, mantenimiento y reparación de cualquier naturaleza que exijan la propiedad fraccionada.
- ii. Lo sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones de todo el personal al servicio de los intereses comunes de la propiedad fraccionada.
- iii. Los gastos generales de agua, alcantarillado, alumbrado, jardinería, limpieza y vigilancia en todas las partes comunes.
- iv. Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicio de la propiedad fraccionada.
- v. Las primas de seguros de la propiedad fraccionada.
- vi. La remuneración que se pague al Administrador y al Fiduciario.
- vii. Todo lo que acuerde el Fraccionante y/o la Administración.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- FONDO DE RESERVA.** Su objeto es atender cualquier contingencia de manera preventiva y/o correctiva. El importe del Fondo de Reserva para el primer año es por



**Cadena original del documento**  
SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBSnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL  
**Sello digital**  
RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9IQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

la cantidad de \$12,800.00 (doce mil ochocientos pesos 00/100 moneda nacional), por fracción adquirida, la cual será actualizada para los años posteriores, de acuerdo a las necesidades y/o eventualidades, debiendo reponerse la misma en caso de ser utilizada. Los recursos por este concepto se aplicarán para casos de emergencia, es decir, cuando se presenten siniestros de la naturaleza, como temblor, huracán, tormenta eléctrica, rayos, granizo, inundación o similares, o bien eventos de fuerza mayor, en la medida en que no sea posible una indemnización, derivada de cualquier seguro contratado por el Administrador, o siniestros que sobrevengan la operación misma de la propiedad fraccionada (como incendio, daños accidentales o similar) que exijan la inmediata disposición de recursos para evitar males mayores o para rehabilitar la propiedad fraccionada y sus instalaciones, siendo de naturaleza obligatoria.

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS.** El pago impuntual de cualquiera de las cuotas previstas en el presente capítulo, causarán un interés moratorio del 5% (cinco por ciento) mensual, así como la suspensión del derecho de uso que corresponda de acuerdo a la fracción adquirida.

## **CAPÍTULO VIII ADMINISTRACIÓN DEL PROGRAMA FRACCIONAL**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO.- DEL ADMINISTRADOR.** La propiedad fraccionada será administrada por la persona física o moral que designe el Fraccionante.

El Administrador es el representante de los Fraccionados en todos los asuntos comunes relacionadas con el programa.

Las medidas que adopte el Administrador y las disposiciones que dicte serán obligatorias para todos los Fraccionados, y cualquier, cambio o modificación será comunicado oportunamente a través de correo electrónico.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.** El Administrador tiene las facultades y obligaciones siguientes:

- i. Cuidar y vigilar los bienes de la propiedad fraccionada y los servicios comunes y promover la integración y desarrollo de la comunidad.
- ii. El Administrador al inicio de su gestión deberá contar con un inventario completo y actualizado de todos los bienes muebles, aparatos e instalaciones existentes en la propiedad fraccionada.
- iii. Recabar y conservar información, libros, asientos y documentos relacionados con el programa, los que podrán ser consultados por los Fraccionados.
- iv. La atención y operaciones de los servicios generales del programa.



**Cadena original del documento**  
SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL  
**Sello digital**  
RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9lQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

- v. Recibir de los Fraccionados las cuotas convenidas, para los fondos de mantenimiento, administración y reserva.
- vi. Realizar todos los actos de administración de las cuotas del programa.
- vii. Realizar las obras y/o reparaciones necesarias.
- viii. Recibir de los Fraccionados las cuotas por indemnización y/o sanciones cometidas.
- ix. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración de la propiedad fraccionada, con cargo al fondo correspondiente.
- x. Otorgar recibo a cada uno de los Fraccionados por las cantidades pagadas.
- xí. Llevar contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos relacionados con su cometido.
- xii. Entregar trimestralmente a los Fraccionados, estado de cuenta que muestre los movimientos de ingresos y egresos efectuados del periodo de que se trata.
- xiii. Nombrar, vigilar y remover al personal de servidumbre que estará a sus órdenes directas y del que se valdrá para la limpieza, vigilancia y reparación de la propiedad fraccionada.
- xiv. En el caso de siniestro parcial o daño material, recibir la indemnización correspondiente que empleará en volver las cosas al estado que guardaban antes del acontecimiento.
- xv. Vigilar la ejecución de todos los trabajos que se lleven a cabo en las reparaciones que la conservación de la propiedad fraccionada requiera.
- xvi. Cumplir y hacer cumplir todas las disposiciones que en materia sanitaria correspondan a los Fraccionados.
- xvii. Contratar los seguros que se requieran, de acuerdo a lo establecido en la ley y presupuesto.

Se faculta al Administrador para presentar todo tipo de demandas, civiles, mercantiles, de amparo y de cualquier índole, así como para presentar denuncias, formular querellas, constituirse en coadyuvante del ministerio público para efectos de reparación del daño, otorgando el perdón en los casos que proceda, al igual que para hacer valer toda clase de acciones, excepciones, recursos, procedimientos, resistirse de los mismos, transigir y comprometer en árbitros, para recusar jueces y magistrados, para formular y absolver posiciones. Adicionalmente se faculta, para otorgar poderes generales y especiales, y en lo general para representar al Fraccionante y/o Fraccionados ante personas físicas y morales, ante autoridades federales, estatales y municipales, ya sean judiciales, administrativas, laborales o fiscales, así como ante organismos descentralizados, federales o estatales.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR.** El Administrador durará en su cargo indefinidamente a menos que el Fraccionante, acuerde lo contrario, pero en todo caso continuará en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiese concluido el plazo



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTSbSmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9lQnNuWU9MNmndiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

designado mientras no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión de su cargo.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. RECEPCIÓN DE PAGOS DEL ADMINISTRADOR.** Todos los pagos realizados a el Administrador, por cualquier concepto, se deberán depositar directamente a la cuenta que para su caso se haya aperturado. Queda prohibido entregar y recibir cualquier pago en efectivo.

## **CAPÍTULO IX. SANCIONES**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE CUOTAS.** Los Fraccionados que no cumplan con las cuotas establecidas en el presente Reglamento deberán acatar lo siguiente:

- i. En caso de no cubrir la cuota ordinaria no se dará acceso a la propiedad fraccionada y podrá ponerse en renta la semana correspondiente, cuyos ingresos se aplicarán para los gastos del programa.
- ii. Los pagos extemporáneos se aplicarán a los adeudos más antiguos.
- iii. Los pagos extemporáneos generarán intereses moratorios del 5% (cinco por ciento) mensual sobre el importe de las cuotas omitidas o incompletas.
- iv. No respetar el uso de la propiedad fraccionada y/o áreas comunes y/o las reglas de conducta, se impondrá una sanción proporcional a la infracción, sin perjuicio de dar aviso a las autoridades correspondientes.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO AL REGLAMENTO.** Los fraccionados que no cumplan con las reglas del presente Reglamento, deberán acatar lo siguiente:

Cualquier persona menor o mayor de edad que sea sorprendida teniendo o realizando actos que vayan en contra de la moral, buenas costumbres, la tranquilidad o seguridad de los Fraccionados, así como actos vandálicos, de forma verbal o escrita, así como el no acatar las disposiciones especificadas, se le suspenderá su entrada a las áreas comunes.

Cualquier agravio a las áreas comunes, cometido por los Fraccionados, familiares, invitados y/o arrendatarios, el titular de la fracción es responsable de pagar en especie o dinero la reparación del daño ocasionado.

Cualquier conducta de los Fraccionados, familiares, invitados y/o arrendatarios, que contravenga lo establecido en el presente Reglamento para el uso de la propiedad fraccionada, se impondrá al titular de la fracción multa por la cantidad de \$17,000.00 (diecisiete mil pesos 00/100 moneda



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9lQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

nacional).

El pago realizado por este tipo de sanciones no será tomado en cuenta como pago o abono al saldo deudor de las cuotas del programa.

## **CAPÍTULO X**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.** El Fraccionante y/o el Administrador contratará y mantendrá vigente una póliza de seguros que ampare los accidentes que sufran los Fraccionados en sus personas en sus bienes, dentro de la propiedad fraccionada, siempre que sean atribuibles a descuido o negligencia del Administrador en términos de las Leyes Mexicanas. La póliza de seguros cubrirá lesiones, muerte o incapacidad total o permanente, así como los gastos y honorarios médicos erogados exclusivamente dentro de la República Mexicana.

## **CAPÍTULO XI OBLIGACIONES**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.** El Fraccionante y el Administrador se obligan a lo siguiente:

- i. Respetar el derecho de uso que corresponda a los Fraccionados, conforme lo previsto en el Contrato de Promesa de Cesión de Derechos Fideicomisarios.
- ii. Informar trimestralmente sobre los ingresos y egresos del programa fraccional.
- iii. Notificar a los Fraccionados todos los avisos necesarios sobre la operación del programa.
- iv. Llevar el Libro de Fraccionados con el registro de los derechos fideicomisarios correspondientes y su actualización en caso de venta.
- v. Registrar el ingreso y salida de los Fraccionados, familiares, y/o invitados, además de proporcionarles el acceso a la propiedad fraccionada, la que deberá contar con todo el mobiliario, equipo y funciones correctamente de conformidad a el Inventario, y deberá encontrarse de manera impecable en cuanto al servicio de limpieza y mantenimiento.
- vi. Notificar a las partes cualquier incumplimiento a las reglas del Programa y las sanciones que correspondan.
- vii. Contratar y pagar al personal administrativo y operativo del programa fraccional.
- viii. Contratar y pagar al Fiduciario en materia Inmobiliaria.
- ix. Informar sobre el valor de venta de las fracciones a petición de un Fraccionado.
- x. Informar anualmente sobre el Calendario de Uso.
- xi. Elaborar y verificar el Inventario de la propiedad fraccionada.
- xii. Representar al Fraccionante y a los Fraccionados.
- xiii. Recibir todas las quejas o comentarios de los Fraccionados.
- xiv. Proporcionar todos los datos necesarios para trámites municipales y/o estatales.



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9IQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

- xv. Proporcionar toda la información que requieran los Fraccionados.
- xvi. Entregar los recibos y/o comprobantes de pago.
- xvii. Contribuir al buen funcionamiento del Programa.
- xviii. Realizar todo acto que resulte necesario para la conservación y buen uso de la propiedad fraccionada.

## **CAPÍTULO XII**

### **JURISDICCIÓN Y LEYES APLICABLES**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.-** Las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales competentes en la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier razón.

## **CAPÍTULO XIII**

### **ACTUALIZACIÓN**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.-** Este Reglamento, así como cualesquiera otras Reglas del Programa Fraccional serán actualizados en forma periódica por parte del Fraccionante, lo que se hará del conocimiento de los Fraccionados a través del correo electrónico designado.



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9lQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

**ANEXO 3**  
**CARTA DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS**



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9IQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

**ANEXO 4**  
**INVENTARIO DE LA PROPIEDAD**

**ANEXO 5**  
**AVISO DE PRIVACIDAD**



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9IQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

**ANEXO 6**  
**FICHA DE INGRESO**



**Cadena original del documento**  
SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL  
**Sello digital**  
RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9IQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

**ANEXO 7**  
**LISTADO DE INVENTARIO**



**Cadena original del documento**  
SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL  
**Sello digital**  
RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9IQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==

**ANEXO 8**  
**FICHA DE SALIDA**



**Cadena original del documento**

SHA-256 | DjGn5zM69WBThBtBdgrK+roHBsnYOL6gbFTsBsmEovU= | 1728333907 | OSCAR ZAVALA ANGEL

**Sello digital**

RGpHbjV6TTY5V0JUaEJ0QmRncksrcm9IQnNuWU9MNmdiRIRzQnNtRW92VT18MTcyODMzMzkwNw==