Expediente: PFC.B.E.7/006531-2022
Oficio: 10360085
Asunto: Aprobación de registro
Ciudad de México, a 08 de enero de 2024

FRACCIONADORA LA ROMITA, S.A. DE C.V.
RFC: FRO910430G61
BOULEVARD SALINAS EDIFICIO 2 NO.EXTERIOR 10650, AVIACION, C.P. 22014, TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, MÉXICO.

En cumplimiento a la sentencia de fecha tres de noviembre de dos mil veintitrés, dictada en el Juicio de Nulidad 0009-2023-02-C-22-01-01-03-L, emitida por los Magistrados que integran la Primera Sala Regional del Centro II del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, se registra el Modelo de Contrato de Adhesión emitido por el proveedor de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE TERRENO CON RESERVA DE DOMINIO SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA,** presentado por **FRACCIONADORA LA ROMITA, S.A. DE C.V.**, queda inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de esta Procuraduría, el **08 de enero de 2024**, bajo el número **63-2024**, documento que se adjunta para los efectos legales procedentes. En virtud de lo cual el proveedor deberá hacer constar los datos de su registro, en todos los formatos de contrato que utilice en sus relaciones de carácter comercial 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.

Por lo previamente manifestado, se informa la conclusión del trámite de registro y su envío al archivo.

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.

HCI.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE TERRENO CON RESERVA DE DOMINIO SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, FRACCIONADORA LA ROMITA, S.A. DE C.V., EN LO SUCESIVO "EL VENDEDOR", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR _____ Y POR LA OTRA PARTE _____, EN LO SUCESIVO "EL COMPRADOR", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR
REGISTRO PÚBLICO DE CONTRATOS DE ADHESIÓN

ANTECEDENTES

Manifiesta EL VENDEDOR, FRACCIONADORA LA ROMITA, S.A. DE C.V., que es propietaria del desarrollo descrito en el (ANEXO A) del presente contrato.

DECLARACIONES

I. Declara el VENDEDOR:

a) Que es una empresa debidamente constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, lo cual se desprende de la escritura pública número 26,236 (veintiséis mil doscientos treinta y seis) de fecha 30 (treinta) de abril de 1991 (mil novecientos noventa y uno), otorgada ante la fe del Licenciado Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Público No. 10 (diez) de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, inscrita bajo la partida no. 267, del libro CV, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Querétaro.

b) Que su representante legal es _____quien cuenta con las facultades necesarias para suscribir el presente contrato, facultades que no le han sido modificadas ni revocadas en forma alguna, mismas que constan en la Escritura Pública _____ de fecha _____ de _____ de _____( ) otorgada ante la fe del Notario Público número _____ de la Ciudad _____.

c) Que su Registro Federal de Contribuyentes es FRO910430G61.

d) Que es su intención celebrar el presente contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio sujeto a condición suspensiva, sobre el terreno descrito en el (ANEXO A) del presente contrato y con las medidas señaladas en el mismo anexo.

e) Que como consecuencia de una probable y futura modificación del proyecto por parte del desarrollador o de las autorizaciones definitivas emitidas por el Municipio de _____, y/o del Gobierno del Estado de _____ y/o de las autoridades correspondientes, la ubicación, la superficie, medidas y colindancias del terreno señalado en la declaración anterior, así como la nomenclatura o el número definitivo de lotes del Desarrollo Inmobiliario "_____", así como rutas, caminos y accesos al Desarrollo Inmobiliario pueden variar, por lo que con motivo de ello, el terreno puede sufrir afectaciones y/o servidumbres libres de construcción.

f) Que el polígono donde se encuentra el terreno objeto de este contrato se encuentra afectado en garantía hipotecaria y/o afectado en un fideicomiso, por lo que EL VENDEDOR se compromete a liberar al terreno materia de este contrato del gravamen mencionado, en cuanto se tenga cumplida la condición suspensiva y EL COMPRADOR liquide la totalidad del precio señalado en la cláusula segunda del presente contrato.

g) Que se encuentra en trámite la autorización de ventas para la enajenación del terreno destinado a casa habitación descrito, por lo que no se podrá transmitir su propiedad hasta contar con este documento.

h) Que cuenta con un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble.

i) Que expedirá a favor de EL COMPRADOR los comprobantes fiscales digitales que acrediten los pagos del precio de compraventa contenido en el presente contrato; para lo cual EL COMPRADOR deberá proporcionar sus datos fiscales a EL VENDEDOR al correo _____ a la firma del presente contrato; de lo contrario, EL COMPRADOR autoriza a EL VENDEDOR para que éste último obtenga de las autoridades competentes, los datos fiscales necesarios para expedir los comprobantes fiscales digitales en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

Dicho comprobante fiscal le será enviado a EL COMPRADOR al correo electrónico proporcionado en la cláusula de notificaciones del presente contrato.

II. Declara el COMPRADOR:

a) Llamarse _____, ser de nacionalidad mexicana, que es _____ y quien se identifica mediante credencial del INE número _____.

b) Que conoce plenamente el Desarrollo inmobiliario descrito en el (ANEXO A) y la ubicación del terreno, objeto de este instrumento, toda vez que los ha visitado, inspeccionado con entera libertad, y en virtud de no existir observación alguna con las condiciones en que se encuentran, es el motivo por el cual desea realizar la promesa de compraventa con reserva de dominio sujeta a condición suspensiva objeto del presente instrumento privado.

c) Que sabe que como consecuencia de una probable y futura modificación del proyecto por parte del desarrollador o de las autorizaciones definitivas emitidas por el Municipio de _____y/o del Gobierno del Estado de _____ y/o de las autoridades correspondientes, las rutas, caminos, los accesos viales, la ubicación, la superficie, medidas y colindancias del terreno destinado a casa habitación señalado en el (ANEXO A) así como la nomenclatura o el número definitivo del mismo, así como las rutas, caminos y accesos al Desarrollo Inmobiliario "_____" pueden variar, pudiendo con motivo de ello, el terreno sufrir afectaciones y/o servidumbres libres de construcción.

d) Que reconoce que el polígono donde se encuentra el terreno objeto de este contrato se encuentra afectado en garantía hipotecaria y/o afectado en un fideicomiso, por lo que una vez que EL COMPRADOR liquide la totalidad del precio señalado en la cláusula segunda del presente contrato, así como cualquier otra cantidad derivada del presente contrato, y EL VENDEDOR tenga cumplida la condición suspensiva, dicho terreno se escriturará a nombre de EL COMPRADOR.

e) Que sabe de la tramitación de la autorización de ventas que corresponde a el terreno materia de este contrato, así como de la imposibilidad de su transmisión hasta que EL VENDEDOR la obtenga.

f) Que cuenta con la capacidad económica y financiera para cumplir cabalmente con las obligaciones establecidas a su cargo en este contrato.

g) Que en atención a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, manifiesta bajo protesta de decir verdad que el bien lo adquiere para si y que los recursos con los que hará frente a sus obligaciones pactadas en este Contrato son de procedencia lícita.

h) Que reconoce la capacidad y personalidad jurídica de EL VENDEDOR y de su representante para la celebración del presente contrato.

i) De la misma manera manifiesta EL COMPRADOR que tiene pleno conocimiento de que tanto el Desarrollo Inmobiliario, como el terreno mencionado en los puntos que anteceden, se encuentran en trabajos y trámites a efecto de obtener las licencias y permisos correspondientes de las autoridades competentes a efecto de quedar debidamente constituidos y en condiciones para ser comercializados, de lo que se concluye que no es todavía un producto terminado, siendo un proyecto que está en proceso de realización.

j) Que se le informo el uso de suelo aplicable conforme al plan de desarrollo urbano que tendrá el terreno que materia del presente contrato.

k) Que se le informo de los servicios con los que cuenta la ubicación, el equipamiento urbano existente en la localidad y los medios de transporte existentes para llegar al sitio.

l) Que tuvo a su vista y disposición los documentos que acreditan la propiedad que tiene EL VENDEDOR del inmueble a ser comercializado, los cuales lo facultan para comercializar el bien que se describe en el (Anexo A) del presente contrato.

m) Que se le informo sobre las restricciones oficiales aplicables a la construcción como i) restricciones ambientales en el caso de que éstas existan al momento de la firma del contrato, ii) colindancias con zonas ecológicas, reservas forestales y reservas federales en el caso de que éstas existan al momento de la firma del contrato y iii) cualquier otra limitación decretada por las autoridades competentes en el caso de que éstas existan al momento de la firma del contrato.

n) Que le fue entregada la "carta de derechos a los consumidores", la cual consta en el (ANEXO D) del presente contrato.

III. Ambas partes declaran:

a) Que conocen plenamente el terreno y el Desarrollo Inmobiliario, así como sus alcances y equipamientos, fechas y términos de entrega.

b) Que es su voluntad celebrar el presente contrato al tenor de las siguientes:

PROCURAD
DEL CO
REGISTRO
CONTRATOS

CLÁUSULAS

PRIMERA.- VENTA.- FRACCIONADORA LA ROMITA, S.A. DE C.V., VENDE CON RESERVA DE DOMINIO y sujeto a la condición suspensiva que más adelante se refiere, el terreno del desarrollo inmobiliario "_____", ubicado en el Municipio de _____, _____, identificado como lote _____, del Condominio (Clúster) _____, a _____, quien compra dicho terreno, el cual se encuentra debidamente identificado en el (ANEXO A) del presente contrato.

SEGUNDA.- PRECIO DE COMPRAVENTA.- EL PRECIO de esta operación es de $_____ M.N. (_____ PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), equivalente a $_____ M.N. (_____ PESOS __/100 MONEDA NACIONAL), por metro cuadrado, el cual será pagado íntegramente de la siguiente forma:

a) La cantidad de $_____ M.N. (_____ PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), al momento de firma del presente Contrato.

b) El Saldo por la cantidad de $_____ M.N. (_____ PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), será cubierto en ____ mensualidades consecutivas, de las cuales las primeras ___ serán sin intereses, siendo cada una por la cantidad de $_____ M.N. (_____ PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) las __ siguientes generarán un interés ordinario mensual fijo del 1% sobre saldos insolutos siendo cada una por la cantidad de $_____ M.N. (_____ PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), y las ___ restantes generarán un interés ordinario mensual fijo del 1.25% sobre saldos insolutos siendo cada una por la cantidad de $_____ M.N. (_____ PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), acordando las partes que EL COMPRADOR tendrá que realizar el pago correspondiente a cada mensualidad, en las fechas señaladas en la tabla de pagos contenida en el (ANEXO B) que forma parte integrante del presente contrato, desglosando tasa de interés comisiones y cargos así como el Costo Anual Total.

Todas las cantidades indicadas en los párrafos precedentes, serán consideradas como un anticipo para todos los efectos legales que correspondan, hasta en tanto no se cumplimente la Condición Suspensiva descrita en la Cláusula TERCERA de este Contrato.

Para el caso de que el terreno objeto del presente contrato sufra modificaciones en su superficie, colindancias, nomenclatura, numeración o ubicación, tal como se señala en las declaraciones I.e y II.c, LAS PARTES acuerdan, desde ahora, que el precio señalado en esta cláusula deberá de modificarse proporcionalmente de acuerdo a dicha modificación. Desde este momento EL COMPRADOR se obliga a liquidar cualquier diferencia que en demasía se hubiere generado, incrementándose los pagos contenidos en la tabla de pagos (ANEXO B), en concordancia con dicho incremento. De igual forma, EL VENDEDOR ajustará el precio para el caso que la superficie se reduzca.

Asimismo, para el caso de que el terreno destinado a casa habitación sufra alguna afectación y/o servidumbre, o si llegara a cambiar de ubicación derivado de la modificación de la traza definitiva autorizada por las autoridades estatales, municipales y/o federales competentes, EL COMPRADOR permitirá el paso franco y no pondrá obstáculo alguno. De no estar de acuerdo EL COMPRADOR con este supuesto, así como en lo mencionado en el párrafo anterior, EL COMPRADOR podrá optar por la reubicación, quedando obligado EL VENDEDOR en este caso a otorgarle un lote con un 5% cinco por ciento más de superficie, bajo las mismas condiciones en las que EL COMPRADOR contrató inicialmente. Únicamente para el caso en el que EL COMPRADOR no acepte la reubicación, operará la rescisión del presente contrato, aplicándole a EL COMPRADOR una pena del 10% diez por ciento sobre EL PRECIO pactado en la presente cláusula, sin que para éste supuesto opere el porcentaje del 25% veinticinco por ciento establecido como pena convencional en la cláusula DÉCIMA SEXTA.

Cuando alguno de los pagos de depósitos mencionados se realice a través de cheque, se deberá considerar que el pago se realiza salvo buen cobro y en caso de que el banco involucrado no cubra el monto del cheque, EL VENDEDOR tendrá derecho a cobrar el 20% del valor del mismo como dispone la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por concepto de indemnización en función del retraso para el pago de la amortización de que se trate, igualmente en este caso se tendrá por no pagada la obligación respectiva.

Los pagos a que se hace referencia en la presente cláusula y cualquier otro que se derive del presente Contrato, deberá efectuarlos EL COMPRADOR a EL VENDEDOR en días y horas hábiles, en el domicilio de éste, sin necesidad de previo requerimiento. Igualmente acuerdan que podrá realizarlos mediante transferencia bancaria o depósito en la cuenta referenciada que será proporcionada por EL VENDEDOR (ANEXO C).

Acuerdan LAS PARTES que todos los pagos que realice EL COMPRADOR, en relación a la presente cláusula deberán estar correctamente referenciados de acuerdo al ANEXO C que se indica en el párrafo anterior, de lo contrario EL VENDEDOR no podrá reconocerlo y éste se tendrá como no realizado.

La indicación de cuenta bancaria será muestra de voluntad de EL VENDEDOR para recibir sus pagos de esa forma; sin embargo, de llegar a ocurrir que la institución de crédito que maneje la cuenta bancaria destino de los pagos, rechazara tales pagos, EL COMPRADOR tendrá que realizarlos en el domicilio de EL VENDEDOR.

TERCERA.- CONDICIÓN SUSPENSIVA.- La operación pactada en este contrato está sujeta a la Condición Suspensiva consistente en que la Autoridad Competente expida a EL VENDEDOR de conformidad con las disposiciones legales aplicables, la autorización de ventas para la enajenación del bien inmueble destinado a casa habitación que es materia de este instrumento.

LAS PARTES están de acuerdo que el presente Instrumento no constituye una transmisión, ni una promesa de transmisión de la propiedad, posesión ni de cualquier derecho análogo, respecto del inmueble materia de este instrumento, por lo que en términos del artículo 1826 del Código Civil para el Estado de Querétaro y sus correlativos en los demás Códigos Civiles Estatales, LAS PARTES acuerdan que los efectos de la operación aquí pactada no se retrotraerán a la firma de este contrato, sino que surtirá sus efectos a partir de la fecha en la que se cumpla la Condición Suspensiva descrita en la presente cláusula.

CUARTA.- RESERVA DE DOMINIO.- Una vez cumplida la condición suspensiva referida en la cláusula que antecede, EL VENDEDOR se reserva el dominio del inmueble objeto del presente contrato, hasta el momento en que EL COMPRADOR haya pagado íntegramente EL PRECIO, según lo pactado en la cláusula SEGUNDA.

QUINTA.- ESCRITURACIÓN.- Las partes establecen como plazo máximo para acudir a otorgar la escritura de compraventa que formalice el presente contrato el de 10 días naturales, siempre que, previamente al otorgamiento de dicha escritura, se haya (i) cumplido la condición suspensiva, (ii) obtenido la clave catastral individual respecto del terreno objeto del presente contrato y (iii) EL COMPRADOR haya liquidado íntegramente EL PRECIO, CUOTAS DE MANTENIMIENTO e IMPUESTO PREDIAL.

La escrituración del presente terreno así como los gastos necesarios para la misma correran a cargo de EL COMPRADOR.

SEXTA.- CESIÓN DE DERECHOS CONDOMINALES.- EL COMPRADOR cede a EL VENDEDOR todos los derechos de voto que como condómino le lleguen a corresponder, en tanto no se lleve a cabo la escrituración del bien inmueble.

No obstante lo anterior, EL COMPRADOR deberá de cumplir con todas las obligaciones que se establezcan en el Reglamento Interno del Condominio, así como las normas y reglas que determine la asamblea de condóminos o el organismo encargado de regular el régimen en condominio correspondiente.

SÉPTIMA.- DE LA POSESIÓN Y ENTREGA DEL TERRENO.- EL VENDEDOR entregará la posesión del terreno a EL COMPRADOR al momento en que se cumpla la condición suspensiva pactada y quede cubierta la totalidad de EL PRECIO incluyendo sus intereses, así como las CUOTAS DE MANTENIMIENTO e IMPUESTO PREDIAL; por lo que EL VENDEDOR se reserva su posesión hasta entonces.

OCTAVA.- DE LOS GASTOS COMUNES DEL DESARROLLO.- Con independencia de EL PRECIO pactado, EL COMPRADOR tendrá que pagar los servicios de vigilancia, mantenimiento y conservación del desarrollo en el que se ubica el bien inmueble que adquiere (en lo sucesivo la CUOTA DE MANTENIMIENTO), sin que sea obstáculo para ello lo pactado en la cláusula SÉPTIMA del presente instrumento.

EL COMPRADOR se obliga a que a partir de la firma del presente contrato, una vez que estén las vialidades, guarniciones, luminarias, y áreas comunes que ameriten conservación o mantenimiento dentro del desarrollo, pagará mensualmente por concepto de CUOTA DE MANTENIMIENTO la cantidad de aproximadamente $750.00 (Setecientos Cincuenta pesos 00/100 moneda nacional), en las mismas fechas y condiciones que EL PRECIO.

El COMPRADOR deberá pagar la CUOTA DE MANTENIMIENTO a EL VENDEDOR, desde la firma del presente contrato y hasta el momento en que quede constituida la Asociación de Condóminos que corresponda, se adhiera a ésta y acepte las cuotas de mantenimiento con las que harán frente a los conceptos enunciados en esta cláusula, debiendo entonces pagar lo resuelto por los condóminos debidamente asociados y a quien éstos dispongan.

NOVENA.- DE LAS CONSTRUCCIONES.- Para el caso de que EL COMPRADOR pretenda iniciar cualquier construcción sobre el terreno materia del presente contrato, se obliga a solicitar la autorización expresa y por escrito de EL VENDEDOR.

Una vez obtenida la autorización por escrito a que se refiere la presente cláusula, EL COMPRADOR realizará la construcción mediante mano de obra, materiales e insumos propios y bajo su más estricta responsabilidad.

EL COMPRADOR se hace plenamente responsable de cualquier tipo de acción o reclamo que se derive de la ejecución de obra, sea de índole laboral, civil, penal, administrativa, de seguridad social u otra diferente, manifestando su más amplia autorización para que en caso de contingencia, EL VENDEDOR ejecute la fianza que deberá constituir y en el supuesto de que los daños o lo reclamado exceda el importe de lo afianzado, se obliga a responder con su patrimonio a cuanto ascienda esa diferencia, obligándose desde este momento a dejar en paz y a salvo a EL VENDEDOR.

La autorización a que se refiere la presente cláusula se limita a permitir el acceso al inmueble para la realización de la construcción autorizada por EL VENDEDOR a EL COMPRADOR, sin que lo aquí pactado implique la entrega de la posesión por EL VENDEDOR a EL COMPRADOR, pues ello se regirá únicamente por lo establecido en la cláusula SÉPTIMA.

DÉCIMA.- DE LA PÉRDIDA DE LAS CONSTRUCCIONES.- Con base en lo sustentado en la tesis de jurisprudencia 1a./J.52/2008, Novena Época, Tomo XXVIII, Octubre 2008, página 189, del Semanario Judicial de la Federación, EL COMPRADOR acepta de manera expresa que en caso de construir sobre el terreno adquirido bajo la modalidad de reserva de dominio, e incumplir con el contrato, dando lugar a una rescisión, las construcciones realizadas en el predio quedan en favor de EL VENDEDOR sin poder reclamar el monto invertido en dicho inmueble.

EL VENDEDOR, una vez notificada la rescisión de este contrato, podrá enajenar a un tercero el bien inmueble sin responsabilidad alguna sobre las construcciones realizadas por EL COMPRADOR, ya que éste renuncia a recibir su indemnización.

DÉCIMA PRIMERA.- RESCISIÓN.- Cualquier incumplimiento en el pago de EL PRECIO, de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO o de EL IMPUESTO PREDIAL o de cualquier otra obligación asumida por EL COMPRADOR, será considerado como causa suficiente para la rescisión de este instrumento, sin que para ello se requiera procedimiento o declaración judicial alguna.

Para rescindir este contrato bastará con la notificación de rescisión que realice EL VENDEDOR a EL COMPRADOR en el domicilio y términos señalados en la cláusula VIGÉSIMA de este contrato.

Una vez notificada la rescisión, EL COMPRADOR faculta desde este momento a EL VENDEDOR a retener y aplicar la pena convencional pactada en la cláusula DÉCIMA SEXTA.

DÉCIMA SEGUNDA- DESTINO DE LA UNIDAD.- El terreno materia del presente contrato se destinará exclusivamente para uso habitacional, conforme a las disposiciones legales aplicables, los usos de suelo vigentes y las autorizaciones expedidas por las autoridades federales, estatales y municipales correspondientes, sin que obstaculice está obligación las determinaciones que más adelante tome la Asociación de Condóminos.

DÉCIMA TERCERA.- IMPUESTOS Y GASTOS.- EL COMPRADOR se obliga, a partir de la suscripción de este contrato al pago de toda carga tributaria que grave al inmueble, incluido sea el impuesto predial, el cual deberá pagar, una vez que la autoridad correspondiente asignó la clave catastral correspondiente al inmueble que adquiere, quedando como único responsable de su puntual cumplimiento y por tanto como obligado al pago de los accesorios que, en su caso, se generen.

Cumplida la condición suspensiva pactada en la cláusula TERCERA, EL COMPRADOR se obliga a pagar el Impuesto Sobre Traslado de Dominio causado por la suscripción de este instrumento; quedando desde ahora como único responsable por el pago de actualizaciones, recargos o multas venidas del incumplimiento de esta obligación.

Todos los impuestos, derechos, gastos, avalúos y honorarios que se originen con motivo de la escrituración del inmueble materia del presente contrato serán a cargo de EL COMPRADOR, a excepción del Impuesto Sobre la Renta correspondiente a su enajenación, el cual será a cargo de EL VENDEDOR.

DÉCIMA CUARTA.- INTERESES MORATORIOS.- En caso de que EL COMPRADOR incumpla con algún pago de conformidad con lo estipulado en la cláusula SEGUNDA del presente contrato, se generará un interés moratorio el cual se calculará a partir del primer día hábil posterior a la fecha en que se debió efectuar el pago y a razón de una tasa mensual igual al 4% (cuatro por ciento) sobre saldos insolutos.

DÉCIMA QUINTA.- CONTRATACIÓN DE SERVICIOS.- La contratación de los servicios correspondientes de suministro de energía eléctrica ante la Comisión Federal de Electricidad y el suministro de agua potable ante el organismo operador correspondiente, serán a cargo de EL COMPRADOR; siendo por su cuenta los gastos, impuestos, derechos, pagos de medidores y demás que se originen por dichos conceptos.

Desde este momento EL COMPRADOR exime de toda responsabilidad a EL VENDEDOR de las sanciones o multas que generen por el incumplimiento de las obligaciones indicadas en la presente cláusula.

DÉCIMA SEXTA.- PENA CONVENCIONAL.- En caso de que el COMPRADOR incumpla con sus obligaciones y como consecuencia de ello opere la rescisión a que se refiere la cláusula DÉCIMA PRIMERA, EL COMPRADOR pagará a EL VENDEDOR como pena convencional el equivalente al 25% veinticinco por ciento de EL PRECIO pactado en la cláusula SEGUNDA, así como de los intereses ordinarios y moratorios que hasta el momento de la rescisión se hayan generado.

EL VENDEDOR podrá retener de las cantidades recibidas con motivo de este contrato el importe de la pena convencional aquí pactada, contando con la expresa conformidad de EL COMPRADOR. En el caso de que lo entregado por EL COMPRADOR no alcanzara para cubrir la penalidad, éste deberá cubrir el faltante a EL VENDEDOR en un plazo no mayor de 10 días hábiles a partir de la fecha de incumplimiento.

Adicionalmente a lo pactado en los párrafos que anteceden, para el caso de que existan construcciones sobre el bien inmueble materia de este contrato, operará lo pactado en la cláusula DÉCIMA.

DÉCIMA SÉPTIMA.- MODIFICACIONES AL INMUEBLE.- EL COMPRADOR no podrá modificar el inmueble materia de este contrato, ni las instalaciones ni equipamiento del Condominio en el que se ubica, de tal forma que afecte la estructura e imagen del Proyecto Ejecutivo, o contravengan el reglamento interno y/o el reglamento de construcción del condominio.

DÉCIMA OCTAVA.- CESIÓN DE DERECHOS.- EL COMPRADOR en ningún momento podrá ceder, gravar, transmitir o de cualquier otra manera enajenar en todo o en parte sus derechos u obligaciones contraídas en éste contrato, sin que exista el consentimiento previo y por escrito de EL VENDEDOR para que se considere válido lo anterior.

EL VENDEDOR podrá en cualquier tiempo ceder los derechos al cobro de EL PRECIO derivados del presente contrato a cualquier tercero, la cual podrá ser temporal o definitiva según libre decisión de EL VENDEDOR. En caso de que esto ocurra EL VENDEDOR notificará a EL COMPRADOR la cesión de estos derechos, en la que se incluirá el nombre del cesionario, su cuenta bancaria y la temporalidad de esta cesión.

A partir de esta notificación EL COMPRADOR deberá hacer los depósitos correspondientes a EL PRECIO, en la cuenta bancaria del cesionario y en los términos pactados en las cláusulas precedentes.

DÉCIMA NOVENA.- SANEAMIENTO Y EVICCIÓN.- EL VENDEDOR, en su momento, será responsable del saneamiento para el caso de evicción.

VIGÉSIMA.- NOTIFICACIONES.- Las notificaciones o avisos que deban realizarse en los términos de este instrumento se harán por escrito y serán válidas si son entregadas de manera personal pudiendo recibirla quien se encuentre en el domicilio que bajo protesta de decir verdad manifiestan y reconocen como propio, Fax o correo electrónico confirmados, o por correo certificado con acuse de recibo conforme a los siguientes datos:

VENDEDOR.- CALLE 5 DE MAYO, NO. 75, COL., CENTRO, C.P. 76000, QUERÉTARO, QUERÉTARO.

COMPRADOR.- _____.

CORREO ELECTRÓNICO.-

TELÉFONO(S):

En tanto las partes contratantes no se notifiquen por escrito con acuse de recibido, el cambio de sus domicilios, cualquier notificación, aviso o comunicación que se realice en los que han sido señalados en el presente convenio, surtirá todos los efectos legales a que haya lugar.

VIGÉSIMA PRIMERA.- PRÁCTICAS ANTICORRUPTAS.- Ambas partes garantizan y declaran que en términos de esta transacción, no están actuando directa o indirectamente, para o a nombre de, cualquier persona, grupo, entidad, nación o país que realice o esté en riesgo de realizar cualquier actividad ilícita bajo las leyes Mexicanas o Internacionales incluyendo, entre otras y sin limitación, financiamiento o actos de terrorismo, narcotráfico, lavado de dinero o cualquier otra actividad ilegal relacionada, así como cualquier otra actividad sujeta a una sanción reconocida por el Derecho internacional incluyendo sin limitación las establecidas por las Naciones Unidas.

EL COMPRADOR acepta y se obliga a que cualquier violación a la presente Cláusula dé lugar a la terminación inmediata del Contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- ACUERDO TOTAL.- El presente contrato y sus anexos constituyen el acuerdo total de la partes, por lo que EL VENDEDOR y EL COMPRADOR aceptan que cualquier otro acuerdo celebrado con anterioridad en relación con el objeto y materia de este mismo contrato queda sin efecto alguno.

Asimismo, cualquier convenio, modificación o renuncia de los derechos y obligaciones de este contrato deberán constar por escrito y ser otorgados por las mismas partes de este contrato.

VIGÉSIMA TERCERA.- DE LA RECEPCIÓN DE UN EJEMPLAR.- EL COMPRADOR manifiesta en este acto que ha recibido una copia de este Contrato, lo que declara para los efectos legales.

VIGÉSIMA CUARTA.- DE LA INFORMACIÓN DEL COMPRADOR.- "EL VENDEDOR" no podrá utilizar información con fines mercadotécnicos o publicitarios, ni tampoco deberá enviar publicidad a "EL COMPRADOR" cuando éste hubiere expresado su voluntad de NO recibirla. En ese sentido, "EL COMPRADOR" manifiesta:

( ) SÍ deseo recibir publicidad sobre bienes y servicios provenientes de "EL VENDEDOR"

( ) NO deseo recibir publicidad sobre bienes y servicios provenientes de "EL VENDEDOR"

La Procuraduría Federal del Consumidor cuenta con un Registro Público de Consumidores que no desean que su información sea utilizada para fines mercadologicos o publicitarios, la inscripción en el registro es gratuita y se encuentra estipulada en el artículo 18 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

VIGÉSIMA QUINTA.- DEL AVISO DE PRIVACIDAD.- "EL COMPRADOR" manifiesta que "EL VENDEDOR" le ha dado a conocer su aviso de privacidad, con fundamento en los términos que señala la Ley Federal de Protección de Datos en Posesión de los Particulares.

VIGÉSIMA SEXTA.- DEL DERECHO DE RETRACTO.- El presente instrumento se perfeccionará a los cinco días hábiles contados a partir de la de la firma del mismo. Durante ese lapso, "EL COMPRADOR" tendrá el derecho de revocar su consentimiento sin responsabilidad alguna. La revocación deberá hacerse mediante notificación en términos de la cláusula vigesima del presente contrato, en este caso se devolverán las cantidades pagadas por EL COMPRADOR en un plazo máximo de quince días hábiles, a la cuenta que señale EL COMPRADOR.

VIGÉSIMA SEPTIMA.- DE LA RECEPCIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO.- EL COMPRADOR recibe en este acto una copia del reglamento de administración y construcción del condominio al que pertenece el terreno objeto del presente contrato, mismo que ha leído, manifestando su conformidad con el contenido de dicho reglamento.

VIGÉSIMA OCTAVA. AUSENCIA DE VICIOS.- Las partes contratantes consideran que el precio pactado en esta operación es el justo y que no existe dolo, error, lesión, mala fe y violencia por lo que renuncian recíprocamente a las acciones de nulidad fundadas en tales vicios del consentimiento, establecidos por la Legislación Civil y que en caso de surgir daños o perjuicios con motivo del presente, estos serán reclamados por la vía correspondiente en el ámbito del derecho privado, renunciando desde este momento a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderle.

VIGÉSIMA NOVENA.- Contratación por medios electrónicos. Las partes acuerdan que en lugar de una firma original autógrafa, este contrato, así como cualquier consentimiento, aprobación u otros documentos relacionados con el mismo, podrán ser firmados por medio del uso de firmas electrónicas, digitales, numéricas, alfanuméricas, huellas de voz, biométricas o de cualquier otra forma y que dichos medios alternativos de firma y los registros en donde sean aplicadas dichas firmas, serán consideradas para todos los efectos, incluyendo pero no limitado a la legislación civil, mercantil, protección al consumidor y a la NOM-151-SCFI-2016, con la misma fuerza y consecuencias que la firma autógrafa original física de la parte firmante. Si el contrato o cualquier

otro documento relacionado con el mismo es firmado por medios electrónicos o digitales, las Partes acuerdan que los formatos del contrato y los demás documentos firmados de tal modo serán conservados y estarán a disposición del consumidor, por lo que convienen que cada una y toda la información enviada por el Proveedor a la dirección de correo electrónico proporcionada por el Consumidor al momento de celebrar el presente Contrato será considerada como entregada en el momento en que la misma es enviada, siempre y cuando exista confirmación de recepción.

En el caso que el contrato haya sido firmado por firma original autográfa el párrafo anterior quedara sin efectos.

TRIGÉSIMA.- JURISDICCIÓN.- La Procuraduría Federal del Consumidor es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato las partes se someten a las leyes y a la competencia de los tribunales de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, por lo que renuncian expresamente a cualquier otra jurisdicción que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiera corresponder.

El modelo de contrato de adhesión que se utiliza para documentar la presente operación se encuentra aprobado y registrado por la Procuraduría Federal del Consumidor bajo el número **63-2024** de fecha **08 de enero de 2024** . Asimismo, el contenido de este contrato se incorporará en escritura pública sin importar el orden y forma en que se citen y esto no se considerará como incumplimiento a la Ley, ni modificación al modelo de contrato registrado ante PROFECO. Cualquier variación del contenido del presente contrato en perjuicio de "EL COMPRADOR" se tendrá por no puesta.

Leído el presente contrato y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, por lo que no existe error, dolo, mala fe o violencia y manifiestan su aceptación a todos sus términos, condiciones y contenido, lo firman por duplicado entregando un original a ELCOMPRADOR el día ___del mes _ año_____, en el municipio de _____.

_____

"EL COMPRADOR"
XXXX

_____

"EL VENDEDOR"
FRACCIONADORA LA ROMITA, S.A. DE C.V.
REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR

_____

"ANEXO A"

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE TERRENO CON RESERVA DE DOMINIO SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, FRACCIONADORA LA ROMITA, S.A. DE C.V., COMO "EL VENDEDOR" Y _____, COMO "EL COMPRADOR", CELEBRADO EN FECHA _____

UBICACIÓN DEL DESARROLLO SEÑALADO EN EL ANTECEDENTE DEL PRESENTE CONTRATO

parcelas _____, ubicadas en el _____, en el Municipio de _____ estado de _____-.

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Terreno destinado a casa habitación del desarrollo inmobiliario "_____", ubicado en el Municipio de _____, identificado como lote _____, del Condominio (Clúster) "_____", con superficie aproximada de _____ **m2 (_____ METROS CUADRADOS).**

PROCURAD
DEL CO
REGISTR
CONTRATO

"ANEXO B"

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE TERRENO CON RESERVA DE DOMINIO SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, FRACCIONADORA LA ROMITA, S.A. DE C.V., COMO "EL VENDEDOR" Y _____, COMO "EL COMPRADOR", CELEBRADO EN FECHA _____.

INSERTAR TABLA

_____

"EL COMPRADOR"

_____

_____

"EL VENDEDOR"

FRACCIONADORA LA ROMITA, S.A. DE C.V.

REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR

_____

URÍA FEDERA
NSUMIDOR
PÚBLICO DE
DE ADHES

"ANEXO C"

CUENTA REFERENCIADA PARA LOS DEPÓSITOS

Beneficiario: **"FRACCIONADORA LA ROMITA", S.A. DE C.V.**

Banco: _____

Cuenta: _____ No. Referencia: _____

Servicio: _____

Cuenta Clabe: _____

PROCURADU
DEL CON
REGISTRO
CONTRATOS

ESTIMADO CLIENTE, LE PRESENTAMOS LA DIRECCIÓN DE LOS LUGARES EN LOS QUE PUEDE REALIZAR SUS PAGOS EN CASO DE QUE NO PUEDA REALIZAR UN DEPOSITO O TRANSFERENCIA EN SU BANCO.

OFICINAS EN _____ :

- _____.
- _____.

OFICINAS EN _____ :

- _____

OFICINAS EN _____ :

- _____

OFICINAS EN _____ :

- _____.

OFICINAS EN _____ :

- _____.

RECIBÍ:

"EL COMPRADOR"

_____

(ANEXO D)

CARTA DE DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES

CARTA DE DERECHOS A LOS CONSUMIDORES POR PARTE DE EL VENDEDOR

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

2. El consumidor tiene derecho a conocer la información sobre las características del terreno, entre éstas: la extensión del terreno, superficie construida, instalaciones, accesorios, áreas de uso común, servicios con los que pudiera contar y estado general físico del inmueble.

3. El consumidor tiene derecho a elegir libremente el terreno que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.

4. El consumidor **NO** esta obligado a 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 Ley Federal de Protección al Consuidor.

5. EL COMPRADOR debe 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. EL COMPRADOR tiene derecho de 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. EL COMPRADOR tiene derecho a recibir el bien inmueble en el plazo y condiciones acordados con EL VENDEDOR en el contrato de adhesión respectivo.

8. EL COMPRADOR tiene el derecho a ejercer las garantías previstas en el contrato de adhesión respectivo.

9. EL VENDEDOR se obliga acontar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias del cliente, y conocer el domicilio señalado por el proveedor para oír y recibir notificaciones.

10. EL COMPRADOR tiene 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.

11. EL VENDEDOR se obliga a dar acceso al Aviso de Privacidad para que el cliente conozca 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.

12. El consumidor tiene derecho a 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.

13. EL COMPRADOR tiene derecho a elegir libremente al notario público para realizar el trámite de escrituración.

PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR
REGISTRO PÚBLICO DE
CONTRATOS DE ADHESIÓN

Contrato aprobado e inscrito con el No. 63-2024

Expediente No. PFC.B.E.7/006531-2022

Fecha 08/01/2024

Registró:

LCDO. OSCAR ZAVALA ANGEL
DIRECTOR DE SECTORES

PROCURADURÍA FEDERAL
DEL CONSUMIDOR
REGISTRO PÚBLICO DE
CONTRATOS DE