



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

Oficio N° 10688862
Expediente: PFC.B.E.7/003215-2024
Asunto: Aprobación de registro
Ciudad de México a 11 de octubre de 2024

INTERMAYA DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

RFC: ICA2012185T0

AV. BONAMPAK, EDIFICIO GLOBAL CANCÚN-TORRE B-PISO 3, N° MANZANA LOTE 73-01, COL. SUPER MANZANA 3 CENTRO, C.P. 77500, BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, MX

Visto el modelo de contrato de adhesión no tipo de **“PROMESA DE COMPRAVENTA DE TERRENO”** presentado por **INTERMAYA DEL CARIBE, S.A. DE C.V.** y posterior a su análisis jurídico, se determina que cumple con la Ley Federal de Protección al Consumidor, y con la **NOM-247-SE-2021 Prácticas comerciales-Requisitos de la información comercial y la publicidad de bienes inmuebles destinados a casa habitación y elementos mínimos que deben contener los contratos relacionados**, con fundamento en los artículos 24, fracción XV, 73, 85 y 87 de la citada ley, queda inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de esta Procuraduría, el **11 de octubre de 2024**, bajo el número **6423-2024**, 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 diereen 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 6º, fracción II, inciso B y 28, fracciones I y II del Estatuto Orgánico de la Procuraduría Federal del Consumidor y SEGUNDO del “Acuerdo por el que se delegan a diversos servidores públicos de la Procuraduría Federal del Consumidor, las facultades que se indican”, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de agosto de 2021, en relación con el artículo 24, fracción II del Reglamento de la Procuraduría Federal del Consumidor.



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLFbMrngA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2b1ZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==



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

AMC



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmy8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

1.- Descripción del inmueble objeto de la promesa de compraventa:

a) Nombre del Desarrollo		b) Folio Electrónico de todo el Terreno:	
c) Etapa y régimen		d) Municipio y Estado	
e) Número de identificación del Lote (El Inmueble)		f) Superficie mínima aproximada del Lote en metros cuadrados.	
		g) Figura del Lote.	Regular / Irregular
h) Descripción de medidas del Lote (El Inmueble).	Fondo: Ancho: __m.	i) Anticipo acordado j) Precio estimado del lote consistente en la cantidad máxima acordada.	i) \$__ (## pesos Mexicanos __/100 M.N.). j) \$__ (## pesos Mexicanos __/100 M.N.). <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">k) Referencia bancaria para este pago: _____ (Cláusula 3a.)</div>
l) Fecha compromiso para la celebración del Contrato Definitivo de Compraventa del Inmueble	# meses Contados a partir de la fecha de firma del presente.	m) Fecha cierta de término de este Contrato.	

2.-Información y Generales que proporciona y manifiesta bajo protesta de decir verdad el Promitente comprador:

NOMBRE (S)		APELLIDOS	
Lugar de Nacimiento		Fecha de nacimiento	
Nacionalidad		Edad	
Estado Civil y Régimen de bienes		Nombre y Apellidos del cónyuge	
Ocupación		CURP	
Registro Federal de Contribuyente		Régimen Fiscal vigente (CSF)	
Identificación Oficial		Número telefónico para contacto directo	
Domicilio para efectos de este contrato.	Calle número exterior número interior Fraccionamiento/Colonia Municipio/Alcaldía Estado País,		
		Correo Electrónico	

Para el caso de copropiedad: Los copropietarios mencionados consensaron y acuerdan señalar como su representante común a _____, para toda comunicación por entre Las Partes, relacionada con este Contrato.

--Esta Carátula, de ____ fojas útiles escritas por un solo lado, es parte integral del Contrato con folio CA-PF-____-____/____, que en total consta de ____ fojas útiles, incluidas las presentes, debidamente firmados por Las Partes.-----

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

Nombre Completo



Cadena original del documento
 SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLFbMrG/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL
 Sello digital
 Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

1.- Descripción del inmueble objeto de la promesa de compraventa:

a) Nombre del Desarrollo		b) Folio Electrónico de todo el Terreno:	____ (Declaración I.4)
c) Etapa y régimen		d) Municipio y Estado	
e) Número de identificación del Lote (El Inmueble)		f) Superficie mínima aproximada del Lote prometido en venta.	(__m ²) Son: __ metros cuadrados
		g) Figura del Lote.	Irregular
h) Descripción de medidas del Lote (El Inmueble).	Al Norte: ____ m con ____ Al Sur ____ m con ____ Al Este: ____ m con ____ y Al Oeste: ____ m con ____.	i) Anticipo acordado j) Precio estimado del lote consistente en la cantidad máxima acordada.	i) \$ __.00 (__ mil pesos Mexicanos 00/100 M.N.). j) \$ __.00 (__ mil pesos Mexicanos 00/100 M.N.) k) Referencia bancaria para este pago: _____ (Cláusula 3a.)
l) Fecha compromiso para la celebración del Contrato Definitivo de Compraventa del Inmueble	DD de MM de AAAA; ____ meses Contados a partir de la fecha de firma del presente.	m) Fecha cierta de término de este Contrato.	DD de MM de AAAA.

2.- Información y Generales que proporciona y manifiesta bajo protesta de decir verdad el Promitente Comprador, por conducto de su representante legal:

a) DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL DEL PROMITENTE COMPRADOR	____	b) Descripción de la escritura pública constitutiva, bajo la que se creó la empresa denominada en este contrato Promitente Comprador	
c) Registro Federal de Contribuyentes	____	d) Régimen Fiscal vigente	(escribir tal y como lo señala su CSF).
e) Objeto Social			
f) NOMBRE del representante legal/apoderado/Administrador único	____	g) Edad, lugar y fecha de nacimiento	
h) Nacionalidad y Ocupación		i) Identificación Oficial j) CURP	i) INE(CIE)/PASAPORTE ____ j) _____
k) Descripción del documento público en que consta la personalidad del representante legal del Promitente Comprador			
l) Correo Electrónico para contacto formal y oficial.		m) Número telefónico celular para contacto directo n) Teléfono de oficina	Cel: Oficina:
ñ) Domicilio para efectos de este contrato.	Calle número exterior número interior Fraccionamiento/Colonia Municipio/Alcaldía Estado País,		



Cadena original del documento
 SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLFbMrngA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
 Sk15bEFWbFVjBxk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

--Esta Carátula, de dos fojas útiles escritas por un solo lado, es parte integral del Contrato con folio **CA-PF-__-__- / __**, que en total consta de **__** fojas útiles, incluidas las presentes, debidamente firmados por Las Partes.-----

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

NOMBRE COMPLETO



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

CONTRATO DE ADHESIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN (EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA PERSONA MORAL DENOMINADA "INTERMAYA DEL CARIBE" S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. _____ EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO, EN REPRESENTACIÓN DE "QR BIENES RAÍCES" S.A.P.I. DE C.V., COMO SU MANDATARIA; EN LO SUCESIVO LA PROMITENTE VENDEDORA Y POR LA OTRA PARTE EL C. _____ (PARA PERSONA MORAL: REPRESENTADO POR _____ EN SU CARÁCTER DE _____) EN LO SUCESIVO EL PROMITENTE COMPRADOR Y CONJUNTAMENTE SE LES DENOMINARÁ LAS PARTES, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS. ---

-----**DECLARACIONES**-----

--I.- **Declara la Promitente Vendedora por conducto de su Administrador Único que:** -----

--I.1 Es una sociedad mercantil denominada "INTERMAYA DEL CARIBE, S.A. DE C.V.", legalmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número mil cuatrocientos siete de fecha 18 de diciembre de 2020, otorgada ante la Fe del Licenciado Edgar Gregorio Ordoñez Durán, Titular de la Notaría Pública número setenta y nueve del estado de Quintana Roo en Cancún; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la citada ciudad, bajo el folio mercantil número trescientos sesenta y ocho mil trescientos setenta y seis y el electrónico N-2021009142. Que cuenta con su Registro Federal de Contribuyentes **RFC ICA2012185T0, con Régimen General de Ley Personas Morales.** -----

--I.2 Está autorizada según su objeto social, para suscribir el presente Contrato y realizar cualquier acto relacionado con la industria de la construcción y su comercialización, elaboración de proyectos de Desarrollo residencial, habitacional, en general cualquier clase de obras y/o proyectos de construcción, edificación, urbanización, la promoción, proyecto, diseño, fraccionamiento, comercialización y construcción por cuenta propia o de terceros, de conjuntos inmobiliarios, entre otros, como consta en su escritura constitutiva ya descrita, por lo que tiene capacidad jurídica y económica para obligarse en los términos de este Contrato. -----

--I.3 EL C. _____ comparece en este acto en su carácter de _____ **con facultades de apoderado legal de "INTERMAYA DEL CARIBE", S.A. DE C.V.,** cuenta plena capacidad y facultades para obligarla en los términos y condiciones de este Contrato, como consta en la Escritura Pública descrita en la Declaración **I.1** que antecede; facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna. Asimismo, se identifica con credencial de elector número _____, expedida por el Instituto Nacional Electoral. -----

--I.4 Posee los derechos de comercialización y venta sobre una fracción equivalente a _____ ha/m² ubicado en _____, Municipio de _____, Estado de _____; clase _____, superficie de _____ m² y las siguientes Colindancias: _____ (*descripción del inmueble*)

visible en la **Chepina Adjunta** al presente con el número de **Anexo 1** como parte integral de este Contrato; del que cuenta con su posesión derivada y es adquirente en proceso. En el que se constituirá un Desarrollo Inmobiliario en condominio horizontal, que se conocerá como Desarrollo y Etapa _____, que estará conformada por _____ # _____ Lotes y se constituirá de la siguiente forma: sujeto al régimen de propiedad en condominio; en términos de la escritura pública _____ otorgada en fecha _____ ante la fe del Notario Público número _____ de _____, Licenciado _____ y debidamente inscrita el _____ en el Registro Público de la Propiedad de _____, bajo el folio real _____; instrumento en el cual están referidas las correspondientes áreas de uso común y porcentaje de indiviso; y una vez que sea emitido y aprobado conforme a la ley estatal de la materia,



Cadena original del documento
SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Sk15bEFWbFVjXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2b1ZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

podrá ser consultado en la página web descrito en la Declaración **I.9** de este apartado.-----

--Este derecho de comercialización consta en el Contrato privado de fecha 14 de noviembre de 2022, celebrado entre la empresa denominada "QR Bienes Raíces" S.A.P.I. de C.V. e "Intermaya del Caribe" S.A. DE C.V. por conducto de sus respectivos representantes legales, así como en el mandato descrito en la siguiente Declaración. --

--**I.5** Es mandataria general y para actos de dominio de la persona moral denominada "QR Bienes Raíces" S.A.P.I. de C.V., respecto de El Inmueble descrito y deslindado en la Declaración **I.4** para llevar a cabo la comercialización del **Lote de terreno objeto del presente Contrato, denominado El Inmueble**, en su nombre y representación, así como otorgar su promesa de compraventa, pudiendo en su momento comparecer por conducto de su apoderado, a otorgar y firmar las escrituras públicas que contengan la formalización de la transmisión del dominio conforme al Contrato Definitivo de Compraventa que se promete firmar, entre otras facultades; como consta en el Acta Notarial número doscientos setenta y cuatro, de fecha veintisiete de marzo de dos mil veintitrés, otorgada ante el Licenciado en Derecho Fernando Villanueva Jorge, Notario Público del Estado en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número Cuarenta y Seis, con residencia en la Ciudad de Mérida, Yucatán; en relación con el Contrato de Asociación en Participación suscrito entre ambas partes en fecha 14 de noviembre de dos mil veintidós. -----

--**I.6** La propiedad actual de la mandante en mención se acredita con la escritura pública número ciento setenta y ocho de fecha 13 de agosto de 2010, otorgada ante la fe del Lic. José Antonio Tadeo Castellanos Gual, titular de la notaría número 78 del Estado de Yucatán, con sede en el municipio de Mérida; inscrito en el Folio Electrónico 809467 y Número de Inscripción 1249672, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta entidad, del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán (*INSEJUPY*), que los recursos con los que se adquirió y se realizará su subdivisión, son de procedencia lícita y no se encuentra sujeto o afecto a procedimiento judicial alguno en términos de la Ley de Extinción de Dominio. Asimismo, se tiene a la vista del Promitente Comprador para su consulta, Cédula Catastral vigente.-----

--**I.7** El Terreno descrito y deslindado en la declaración **I.4**, en el que se ubicará el Lote objeto de esta promesa de compraventa cuenta con factibilidad de uso de suelo municipal para llevar a cabo El Desarrollo y con factibilidad para que se le proporcione el Servicio Público de Distribución de Energía Eléctrica requerido para el Centro de Carga, ampliación de red eléctrica para el predio en el que se encuentra El Inmueble; asimismo, se encuentra en proceso de gestión de las autorizaciones correspondientes ante las autoridades competentes para obtener los documentos públicos requeridos para la autorización de la creación del Régimen en Condominio, que contendrá la subdivisión en la cantidad de Lotes señalada, que lo conformarán, identificables como "Unidades Privativas". En consecuencia, actualmente no cuenta con un Reglamento de adecuaciones o de construcción; sin embargo al momento de firmar el Contrato Definitivo de Compraventa se contará con ese Reglamento y será entregado al Promitente Comprador.-----

--**I.8** Cumplidas las formalidades y concluidos los tramites y requisitos legales de división y Lotificación catastral, la Promitente Vendedora reservará a favor del Promitente Comprador la fracción de terreno con número de identificación interna por **Lote y etapa en la que se ubica, con superficie y descripción:** _____, bajo la modalidad *Ad Corpus*, conforme al artículo 1429 del Código Civil del Estado de Yucatán, lo que implica que el precio será fijo, como se prevé en el Contrato y no variará por distintas características o modificaciones o variaciones de metros. En lo sucesivo se identificará a dicho Lote como **El Inmueble, el cual será objeto del Contrato Definitivo de Compraventa que se promete firmar.** -----

--El Inmueble se identifica en el croquis **adjunto** bajo el número de **Anexo 2**, que firmado por Las Partes forma parte integrante del presente Contrato; **no está sujeto a algún régimen especial, ejidal o comunal**; podrá ser escriturado al momento en que se indique en el Contrato Definitivo de Compraventa, así como hasta este momento no se ha



Cadena original del documento
SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Sk15bEFWbFVjBxk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

recibido restricción oficial aplicable a la construcción en El Inmueble, ni cualquier otra limitación decretada por las autoridades competentes y/o prevista en la legislación aplicable, debido a que el terreno que ocupa el Desarrollo y Etapa _____ se encuentra en gestión para el cambio de uso de suelo a urbano, a fin de que El Inmueble cuente con uso de suelo habitacional. Las limitaciones de mérito que se notifiquen a la Promitente Vendedora, quedarán consignadas en la escritura pública que contenga la operación de compraventa respectiva. ---

--I.9 La documentación descrita en las presentes declaraciones puede ser consultada por el Promitente Comprador en el link: _____.

--I.10 Está interesada en celebrar el presente Contrato de promesa de compraventa con el Promitente Comprador, respecto a una futura transmisión de propiedad plena de El Inmueble conforme a lo señalado en el artículo 1021 del Código Civil del Estado de Yucatán, mediante la firma del Contrato Definitivo de Compraventa.

--I.11 Puso a disposición del Promitente Comprador, la información y documentación especificada en los **Anexos 7, 8 y 9** del presente Contrato.

--I.12 Tiene su domicilio convencional para efectos de este Contrato, el ubicado en Avenida Bonampak, Manzana Lote setenta y tres guión cero uno, Edificio Global Cancún, Torre B piso tres, Interior: oficina número trescientos dos en la Colonia Supermanzana tres Centro, Cancún, Quintana Roo, C.P. 77500.

--II.- Declara el Promitente Comprador que: _____

PERSONA MORAL:

--II.- Declara el Promitente Comprador por conducto de su **(representante/apoderado legal)** que: _____

--II.1 Manifiesta bajo protesta de decir verdad que es una sociedad mercantil denominada como se indica en el Proemio de este Contrato, legalmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública _____ de fecha _____, pasada ante la Fe del Notario Público __, ____ (nombre) _____, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio _____. Que cuenta con su Registro Federal de Contribuyentes _____ y Régimen fiscal _____.

--II.2 Está autorizada según su objeto social, para suscribir el presente Contrato, como consta en su escritura constitutiva descrita en la declaración inmediata anterior, por lo que tiene capacidad jurídica y económica para obligarse en los términos de este Contrato, por conducto de su representante legal.

--II.3 El C. _____ comparece en este acto en su carácter de **Administrador Único con facultades de apoderado legal de (escribir nombre de la empresa)**, cuenta con plena capacidad y facultades para obligarla en los términos y condiciones de este Contrato, como consta en el Instrumento Público _____ de fecha _____, pasado ante la fe del Notario Público _____, de _____; facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna. Asimismo, se identifica con _____ número _____ vigente, expedida por el Instituto Nacional Electoral/la Secretaría de Relaciones Exteriores del Gobierno de México.

--II.4 Declaro y manifiesto bajo protesta de decir verdad que los recursos que mi representada _____ (nombre de la empresa) _____ aportará en concepto de Depósito en Anticipo ; provienen de fuentes lícitas, no emanan ni son producto de alguna actividad ilícita y ninguna autoridad o tribunal competente ha identificado los recursos señalados como producto de actividades ilícitas. Acto seguido afirma que aporta directamente dichos recursos en su propio nombre y no por interpósita persona; por lo que no tiene conocimiento de la existencia de algún dueño beneficiario. Así lo constata de conformidad con los artículos 17 fracción V y 18 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita así



Cadena original del documento
SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

como con el Acuerdo 02/2013 emitido por el Secretario de Hacienda y Crédito Público, publicado el 23 de agosto de 2013 vigente. -----

PERSONA FÍSICA:

--II.1 Manifiesta bajo protesta de decir verdad que se llama como ha quedado escrito en el Proemio del presente Contrato, tiene plena capacidad jurídica y económica para obligarse en los términos de este Contrato, de nacionalidad _____, estado civil _____, ocupación _____, Régimen Fiscal _____, identificación oficial vigente folio _____, expedida por _____, con mayoría de edad por haber nacido en _____ el _____.

--II.2 Declaro y manifiesto bajo protesta de decir verdad que los recursos que aportaré en concepto de Anticipo; provienen de fuentes lícitas, no emanan ni son producto de alguna actividad ilícita y ninguna autoridad o tribunal competente ha identificado los recursos señalados como producto de actividades ilícitas. Acto seguido afirma que aporta directamente dichos recursos en su propio nombre y no por interpósita persona; por lo que no tiene conocimiento de la existencia de algún dueño beneficiario. Así lo constata de conformidad con los artículos 17 fracción V y 18 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita así como con el Acuerdo 02/2013 emitido por el Secretario de Hacienda y Crédito Público, publicado el 23 de agosto de 2013 vigente. -----

PERSONA FÍSICA Y MORAL (PARA ESTA ÚLTIMA RECORRIENDO LOS NUMERALES):

--II.3 (II.5 PM) Conoce el estado físico y jurídico actual de El Inmueble que será objeto del contrato de compraventa definitiva que se promete suscribir y que es su deseo adquirirlo, identificado como **Lote** descrito y deslindado en la **Declaración I.8**, resultante de la subdivisión en condominio por otorgarse, bajo la condición de que se le enajene libre de gravamen, sin restricciones al derecho de propiedad, sin adeudo de contribuciones y jurídicamente alineado. -----

--II.4 (II.6 PM) Tiene pleno conocimiento que El Inmueble formará parte de una subdivisión y en su caso de un régimen de propiedad en condominio, mismo que contará con sus estatutos y reglamentos que le serán obligatorios en su calidad de condómino, en términos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán. Por lo anterior, se obliga y compromete a cumplir con todas las disposiciones del régimen de propiedad en condominio, sus estatutos, reglamentos internos de administración y de construcción, así como todas las demás disposiciones vigentes que le sean aplicables, como se indicará en el Contrato Definitivo de Compraventa. -----

--II.5 (II.7 PM) Se encuentra interesado en celebrar el presente Contrato de promesa de compraventa con la Promitente Vendedora respecto a la firma del Contrato Definitivo de Compraventa de El Inmueble. -----

--II.6 (II.8 PM) Tiene su domicilio convencional para todo lo relacionado con este Contrato, el predio descrito en _____.

--(II.9 PM) En caso de extranjero: Para efectos de cumplimiento de este Contrato promisorio, mi representado conviene en considerarse como mexicano respecto de El Inmueble y en no invocar por lo mismo la protección de su gobierno por lo que se refiere a aquél, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación Mexicana, el inmueble que adquiera en virtud del mismo. En consecuencia, mi representada se compromete a suscribir el **Convenio de renuncia para la adquisición, por parte de extranjeros, de bienes inmuebles fuera de la zona restringida en territorio nacional** y obtener su autorización por la Secretaría de Relaciones Exteriores del Gobierno de México, a fin de cumplir con los artículos 27 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y primer párrafo del artículo 10-A de la Ley de Inversión Extranjera; para lo que entregaremos a la Promitente Vendedora la constancia, el permiso o resolución favorable recaída a dicho convenio al menos con 30 días hábiles de anticipación a la fecha de firma del Contrato Definitivo de Compraventa.-----



Cadena original del documento
SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

--II.7 **En caso de persona física extranjero:** Para efectos de cumplimiento de este Contrato promisorio, acepto y convengo considerarme como mexicano respecto de El Inmueble y en no invocar por lo mismo la protección de mi gobierno por lo que se refiere a aquél, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación Mexicana El Inmueble que adquiriera en virtud del mismo. En consecuencia, me comprometo a suscribir el **Convenio de renuncia para la adquisición, por parte de extranjeros, de bienes inmuebles fuera de la zona restringida en territorio nacional** y obtener su autorización por la Secretaría de Relaciones Exteriores del Gobierno de México, a fin de cumplir con los artículos 27 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y primer párrafo del artículo 10-A de la Ley de Inversión Extranjera; para lo que entregaré a la Promitente Vendedora la constancia, el permiso o resolución favorable recaída a dicho convenio al menos con 30 días hábiles de anticipación a la fecha de firma del Contrato Definitivo de Compraventa.-----

--III. Declaran Las Partes que: -----

--III.1 Es su voluntad celebrar el presente Contrato promisorio y sus Anexos, así como han leído su contenido y conocen sus alcances. Están conformes y estiman justo el precio asignado a El Inmueble objeto de esta promesa de compraventa; no teniendo nada que reclamarse mutuamente sobre este particular, por lo que están de acuerdo en someterse a las siguientes: -----

-----**CLÁUSULAS**-----

--PRIMERA.- **Objeto.** Las Partes acuerdan que el presente Contrato sólo da origen a obligaciones de hacer a cargo de las partes, las cuales prometen celebrar un Contrato Definitivo de Compraventa el día _____; al tenor del cual, la Promitente Vendedora, como mandataria de "QR Bienes Raíces" S.A.P.I. de C.V., promete vender al Promitente Comprador el terreno destinado a casa habitación identificado como El Inmueble, con la siguiente descripción: **Lote** _____, **superficie** _____, **medidas y colindancias** aproximadas _____, bajo la modalidad *Ad Corpus*; a su vez, el Promitente Comprador promete adquirirlo y pagar en su totalidad el precio estimado cierto y en dinero, que constituya el monto total único que acuerdan Las Partes consistente en \$ número (letra) que será la **cantidad máxima acordada**.-----

-- Las Partes aceptan y convienen que el *Ad Corpus implica que el precio será fijo, como se prevé en el Contrato, y no variará por distintas características o modificaciones o variaciones de metros*, -----

--SEGUNDA.- **Gastos Operativos.** Las partes convienen que el Promitente Comprador pagará a la Promitente Vendedora la cantidad de \$____.00 (Son _____ pesos 00/100 M.N.), en concepto de gastos operativos que incluyen la reserva de Lote seleccionado para su futura adquisición para el Promitente Comprador, así como gastos de investigación, administración y elaboración de Contrato de promesa de compraventa; comprobables; por lo que esta cantidad no forma parte del precio prometido para la venta definitiva en la Cláusula Primera, ni del Anticipo descritos en la Cláusula Tercera. Por lo que no estará sujeto a su devolución, por aplicarse para su objeto de forma inmediata al ser recibido.-----

-- TERCERA.- **Anticipo.** Las Partes acuerdan que con el objeto de garantizar el debido cumplimiento a este Contrato, el Promitente Comprador se obliga a entregar a La Promitente Vendedora, en concepto de Anticipo, que forma parte del precio estimado de El Inmueble y por ende, será tomada a cuenta del precio de su venta al formalizar el Contrato Definitivo de Compraventa, la **cantidad única** que corresponda al ____% (letra), por \$_____ (son ____ pesos ____ centavos M.N.) tal y como se señala en la Tabla de amortización que como **Anexo 3** forma parte integral de este Contrato, lo que hará exclusivamente mediante transferencia electrónica de fondos inmediatamente disponibles a la cuenta e institución bancaria que asigne la Promitente Vendedora en el **Anexo 3**, con la **referencia bancaria** _____; a nombre de "Intermaya del Caribe, S.A. de C.V.". Cualquier cantidad que se envíe a La Promitente Vendedora sin ser Transferencia bancaria, no podrá ser considerada válida como cumplimiento de ese contrato y será devuelta, a fin de cumplir con las disposiciones de la Ley federal para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita. -----

--La Promitente Vendedora entregará el recibo correspondiente de pago al Promitente Comprador.-----



Cadena original del documento
SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLFbMrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Sk15bEFWbFVjXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

--Este Depósito del Anticipo no podrá ser retenido ni condicionado bajo causa alguna por cualquiera de Las Partes.
--El Promitente Comprador manifiesta bajo protesta de decir verdad que toda transferencia que realice conforme a esta cláusula provendrá directamente de éste y no por tercero, de conformidad con el artículo 18 de la ley inmediata en cita.-----

--Asimismo Las Partes acuerdan que dicho Anticipo conservará esa calidad durante la vigencia de este Contrato y estará sujeto a su devolución por el mismo medio en el que se realizó el pago y en el mismo número, sin penalización alguna si así se solicita por cancelación de contrato, dentro de los primeros cinco días hábiles contados a partir de la fecha de firma del presente. Sólo serán deducibles los gastos comprobables. En los demás casos, la devolución del Anticipo estará sujeta a las penalizaciones conforme al clausulado de este Contrato en caso de incumplimiento. -----

--Las Partes convienen que es aplicable al anticipo, el numeral 4.4 de la NOM-247-SE-2021; Este pago genera la obligación de cumplimiento de este Contrato para ambas y el derecho del Promitente Comprador para que se le reserve en promesa de compraventa El Inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente.-----

--CUARTA.- Calidad de Condómino. Las Partes convienen que al momento de firmar el Contrato Definitivo de Compraventa, se estipulará el régimen de propiedad en condominio del Desarrollo y Etapa en que se ubica El Inmueble, éste contendrá que el Promitente Comprador reconoce que adquirirá la calidad de condómino, con lo que tendrá derecho a participar en las Asambleas de Condóminos con voz y voto, a disfrutar de las instalaciones, áreas comunes, amenidades y servicios que le ofrezca el Desarrollo inmobiliario en que se ubica el terreno objeto de dicha escrituración prometida, cuando sus construcciones e instalaciones hayan sido completadas, en el entendido de que esas amenidades estarán sujetas para su disfrute si el condómino se encuentra al corriente en todas y cada una de sus obligaciones de aportación de cuotas condominales y en su caso, de estar integrado al proyectado Macro Desarrollo _____, también al cumplimiento puntual de las aportaciones condominales de éste por lo que respecta a sus áreas de uso común que lo integren posteriormente; así como si cumple con los reglamentos internos correspondientes. Asimismo, el Promitente Comprador se da por enterado y acepta que al cumplirse el fin de este contrato preparatorio y firmar El Contrato Definitivo de Compraventa, éste indicará que contará con un plazo máximo de diez años para construir dentro de su Lote y su incumplimiento puntual dará lugar a la aplicación de una pena convencional estimada de tres cuotas condominales ordinarias por mes de atraso, por ser en beneficio de la imagen urbana del Condominio en que se ubicará su Lote aquí reservado.-----

--QUINTA.- Especificaciones de El Inmueble. Las Partes convienen que el terreno destinado a casa habitación (El Inmueble), objeto de la compraventa prometida, tiene las especificaciones de identificación, características, extensión, estado físico general, en su caso áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje de indiviso, detalle del equipamiento urbano existente en la localidad donde se ubica El Inmueble y aquellos sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él; todos descritos en los **Anexos 1, 2, 4 y 7** del presente Contrato que firmados por Las Partes lo integran.-----

--Dicho Inmueble estará semi urbanizado, con calles blancas, banquetas de concreto, servicios de distribución de energía eléctrica hasta el Registro de toma subterránea a pie de cada lote o unidad privativa, no incluye instalaciones hidráulicas ni sanitarias, ni contrato individual de servicios públicos. Asimismo, contará con las amenidades descritas en el **Anexo 5** de este Contrato.-----

-- La Promitente Vendedora no ofrece servicios adicionales, especiales o conexos. -----

--SEXTA.- Relación de los derechos y obligaciones de las partes. Las Partes convienen que sus respectivos derechos y obligaciones para efectos de cumplimiento del objeto de este Contrato son los señalados en su clausulado y los que a continuación se enlistan en forma enunciativa, mas no limitativa:-----

--1.- Obligaciones de la Promitente Vendedora: -----

A. Brindar al Promitente Comprador la información y publicidad veraz y actualizada de El Inmueble.-----



Cadena original del documento
SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Sk15bEFWbFVjXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

- B. Poner a disposición del Promitente Comprador la información y documentación de El Inmueble. -----
 - C. No condicionar la operación de consumo principal a la contratación de servicios adicionales y mantener una política de no discriminación, así como prohibición de negativa de trato y de ventas atadas, como se indica en el **Anexo 6**.--
 - D. Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados al Promitente Comprador si procede con dolo o mala fe en la contratación.-----
 - E. Realizar todos los trámites y diligencias necesarios para subdividir física, jurídica y administrativamente en _____ Lotes del terreno y deslindado en la Declaración **I.4** que antecede, bajo el régimen de propiedad en condominio y se obliga a su vez a firmar oportunamente el Contrato Definitivo de Compraventa en el que venderá al Promitente Comprador El Inmueble, ubicado en la citada subdivisión, cumpliendo con sus características descritas y deslindadas en la **Cláusula Primera**; por lo tanto desde la presente fecha de firma se obliga a **no** comprometer, gravar o enajenar dicha parte resultante a persona distinta al Promitente Comprador o de la persona que éste designe al momento de formalizar el Contrato Definitivo de Compraventa. Salvo lo acordado en la Cláusula Décima del presente.-----
 - F. Celebrar el Contrato Definitivo de Compraventa en la fecha que al efecto se señale.-----
 - G. Respetar el derecho del Promitente Comprador a cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los 5 cinco días hábiles contados a partir de la firma de este Contrato.-----
 - H. Las demás obligaciones que adquiere en el clausulado y Anexos de este instrumento jurídico.-----
- 2.- Derechos de la Promitente Vendedora:** Requerir al Promitente Comprador el cumplimiento de aquellos derechos que le son reconocidos y protegidos en este Contrato preparatorio y en sus Anexos; cambiar de cuenta bancaria a su nombre si así conviene a sus intereses, previo aviso al Promitente Vendedor.-----
- 3.- Obligaciones del Promitente Comprador:** El Promitente Comprador se obliga y compromete incondicional a:
- A. Obtener su Registro Federal de Contribuyentes (RFC) si a la firma del presente no se tiene y entregarlo a la Promitente Vendedora al menos con 30 días hábiles de anticipación a la fecha de firma del Contrato Definitivo de Compraventa.-----
-
- B. Celebrar el Contrato Definitivo de Compraventa.-----
 - C. Cumplir con las demás obligaciones que adquiere en est e Contrato.-----
 - D. **Para el caso de extranjero:** Suscribir el **Convenio de renuncia para la adquisición, por parte de extranjeros, de bienes inmuebles fuera de la zona restringida en territorio nacional**, obtener su autorización por la S.R.E. conforme a su Declaración II.5; así como entregarlo a la Promitente Vendedora al menos con 30 días hábiles de anticipación a la fecha de firma del Contrato Definitivo de Compraventa. En caso de incumplimiento a esta obligación, procede penalización y no podrá suscribirse dicho Contrato.-----
 - E. **--4.- Derechos del Promitente Comprador:** Los descritos en el Clausulado de este Contrato, los descritos en el **Anexo 8 y demás que integran a este instrumento jurídico, así como los siguientes:**-----
 - a. Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble.
 - b. Recibir la información y documentación del inmueble.
 - c. Cancelar la operación sin responsabilidad dentro de los 5 días hábiles posteriores a la firma del contrato.
 - d. Exigir a la Promitente Vendedora el cumplimiento del contrato preparatorio.
 - e. Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que la Promitente Vendedora proceda con dolo o mala fe en la contratación.

--SÉPTIMA.- Contrato Definitivo de Compraventa. Las Partes acuerdan que el procedimiento y condiciones a seguir para la firma del Contrato Definitivo de Compraventa prometido, serán: -----

- A. Las Partes se obligan a firmar el Contrato Definitivo de Compraventa de El Inmueble el día ____ de _____ de _____,-----
- B. Para este efecto, el Promitente Comprador se compromete a entregar la documentación original y vigente solicitada por La Promitente Vendedora, para la celebración del Contrato Definitivo de Compraventa, relacionada con la



Cadena original del documento
 SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
 Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

acreditación de su identidad, personalidad, domicilio actualizado, constancia de situación fiscal y para extranjeros: el Convenio de renuncia para la adquisición, por parte de extranjeros, de bienes inmuebles fuera de la zona restringida en territorio nacional y su autorización por la Secretaría de Relaciones Exteriores del Gobierno de México.-----

C. El Contrato Definitivo de Compraventa se celebrará con reserva de dominio y establecerá la forma en que se entregará la posesión, así como los términos en que deberá suscribirse la escritura pública ante Notario. -----

--**OCTAVA.- Pago del Impuesto Predial de El Inmueble.** Las Partes acuerdan que La Promitente Vendedora mantendrá sin adeudo el pago del Impuesto Predial de El Inmueble, hasta el momento en que la Etapa (nombre) del Desarrollo quede debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (del instituto si lo hay en el Estado), hasta la firma del Contrato Definitivo de Compraventa convenido en el presente.-----

--**NOVENA.- Cancelación.** La Promitente Compradora cuenta con un plazo de **cinco días hábiles** posteriores a la firma del presente Contrato, para revocar su consentimiento sobre la operación sin responsabilidad alguna de su parte, mediante aviso por escrito mediante los canales de comunicación convenidos entre Las Partes. Para el caso de que la revocación se realice por correo certificado o registrado o servicio de mensajería privada, se tomará como fecha de revocación la de recepción para su envío. La devolución del Anticipo entregado se realizará sólo en este supuesto, dentro de los quince días hábiles siguientes a la recepción de este comunicado, siendo aplicable la deducción a este anticipo sólo de los gastos operativos comprobables erogados por la Promitente Vendedora.-----

--**DECIMA.- Cesión por el Promitente Comprador.** Las Partes convienen que por así ser su voluntad, el Promitente Comprador podrá solicitar por escrito enviado al correo electrónico de la Promitente Vendedora, la Cesión de sus derechos y obligaciones derivados de este Contrato, debidamente justificado, aclarando que ese acto será su exclusiva responsabilidad, por ser beneficiosa para sus derechos e intereses; para lo que necesitará recabar la aprobación previa y por escrito de la Promitente Vendedora. -----

--Para la procedencia de la aprobación mencionada, El Promitente Comprador se obliga a pagar a La Promitente Vendedora la cantidad convenida en la Cláusula Segunda de este instrumento jurídico, en concepto de gastos operativos para la generación del nuevo Contrato con el cesionario; la cual no estará sujeta a su devolución, por las razones expuestas en la citada Cláusula. El comprobante de ese pago deberá enviarse junto con su solicitud de aprobación de la cesión de derechos.-----

--El solicitante queda libre de acordar con su cesionario, la forma en que podrá recuperar lo erogado.-----

--Las Partes conciertan que por la naturaleza de la cesión, no procederá devolución alguna recibida previamente en concepto de Anticipo, ya que el contrato subsiste, sólo se traspasa y la Promitente Vendedora seguirá reconociendo ese Depósito que haya recibido del Promitente Comprador hasta el momento de la cesión; por lo que el cedente y cesionario se deberán poner de acuerdo en la forma en que el segundo la restituirá al primero.-----

--A partir de la liquidación y firma de los actos jurídicos mencionados, Las Partes quedan libres de sus obligaciones recíprocas resultantes de este Contrato, las cuales quedaron trasladadas al cesionario o titular del traspaso.-----

--**DECIMOPRIMERA.- Incumplimiento al Contrato y Pena Convencional.** Si vencido el plazo fijado para la firma del Contrato Definitivo de Compraventa, alguna de Las Partes no cumple su obligación de firmarlo, la contraparte perjudicada puede elegir entre solicitarle el cumplimiento de la promesa de contratar y dar al Contrato la forma legal correspondiente, o la terminación de la promesa bilateral de contratar, sin necesidad de que medie resolución o determinación judicial. -----

--Las Partes convienen que en ambas opciones, incluso de terminación anticipada, la parte que incumpla estará obligada a pagar a su contraparte afectada, la **Pena Convencional** en concepto de reparación de los daños y perjuicios causados, en la cantidad que corresponda al 10% del total del valor acordado de El Inmueble. Cantidad que será exigible dentro de los siguientes treinta días naturales a la fecha en que le fuera notificado el aviso de la



Cadena original del documento
SHA-256 | JMylAVIUcmy8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Sk15bEFWbFVjbxk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

decisión por correo electrónico. Esta penalización deberá ser pagada en una sola exhibición, a la cuenta bancaria que se designe en su comunicado por la parte afectada. -----

--Las partes acuerdan que en caso de que sea el Promitente Comprador el responsable de la terminación anticipada o del incumplimiento, éste faculta a la Promitente Vendedora para aplicar a su favor las cantidades recibidas al amparo del presente Contrato en concepto de Anticipo, hasta el momento del comunicado de la decisión o petición, para cubrir la Pena Convencional por la reparación de los daños y perjuicios a cargo del primero; y en caso de que exista algún saldo a favor de éste, La Promitente Vendedora se obliga a devolverlo, mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria designada por el Promitente Comprador.-----

--**DECIMOSEGUNDA.- Terminación anticipada.** Las partes convienen que cualquiera de ellas podrá pedir la terminación anticipada de este Contrato por mutuo acuerdo, para lo que suscribirán el convenio que dé fin y extinga este Contrato, dentro de los treinta días siguientes a la recepción de la petición, que servirá de finiquito; quedando ambas libres de toda responsabilidad y sin adeudo pendiente entre ellas. -----

--Para estos efectos, la solicitante deberá cubrir en favor de la otra, la Pena Convencional concertada en el segundo párrafo de la Cláusula Decimoprimera del presente.-----

--**DECIMOTERCERA.- Procedimiento en caso de fallecimiento del Promitente Comprador.** Las Partes acuerdan que este Contrato no se termina por la muerte o extinción de Las Partes, por lo que se presume que su(s) sucesor(es) legítimo(s) le sucede(n) en todos los derechos y obligaciones derivados de este Contrato, salvo que manifieste(n) a la Promitente Vendedora su deseo de no continuar con la suscripción del Contrato Definitivo de Compraventa, para lo que aplicará el procedimiento de Terminación Anticipada del Contrato acordada en la Cláusula Decimosegunda. Para este efecto, designa a sus sucesores en el **Anexo 11** del presente Contrato.-----

--Las Partes acuerdan que el Beneficiario Sucesor o en su caso, el representante común de estos deberá informar del fallecimiento a la Promitente Vendedora dentro de los siguientes ___ meses a su acontecimiento y la segunda se compromete a informar al primero, el estado que guarda la presente promesa de compraventa. -----

PERSONA MORAL:

--**DECIMOCUARTA.- Procedimiento en caso de disolución anticipada y/o liquidación.** Las partes acuerdan que El Promitente Comprador tiene libertad de designar en caso de disolución anticipada y/o liquidación de la sociedad, al socio o a los socios de la misma que considere como beneficiario o beneficiarios de los derechos incluidos en este Contrato promisorio; para lo cual la Promitente Vendedora se compromete a informar a dicho beneficiario o beneficiarios, del estado que guarda la presente promesa de compraventa, adquiriendo éstos, los mismos derechos y obligaciones como Promitente Comprador por designación, mediante la suscripción del Contrato Promisorio correspondiente, cuando así lo solicite por escrito, previo pago de los gastos operativos, en los mismos términos y condiciones acordados en la Cláusula Segunda del presente, previa acreditación fehaciente de su identidad y personalidad, con identificación oficial y en su caso, acta de asamblea, de conformidad con el Anexo 11. -----

--**DECIMOQUINTA.- Notificaciones entre Las Partes.** Las Partes convienen que todas las comunicaciones, notificaciones, requerimientos, autorizaciones, avisos, ejercicio de derechos de cancelación, derechos ARCO o cualquier otra comunicación escrita que deban darse entre ellas en los términos acordados este Contrato, deben considerarse como debidamente entregadas si se encuentran firmadas por la respectiva parte contractual o su representante o su apoderado legal y entregadas con acuse de recibo al destinatario o confirmación de recepción en:-

Promitente Vendedora	Promitente Comprador
Domicilio: Avenida Bonampak, Manzana Lote setenta y tres guión cero uno, Edificio Global Cancún, Torre B piso tres, Int. oficina número trescientos dos en la Colonia	Domicilio y correo electrónico: _____, _____



Cadena original del documento
SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

<p>Supermanzana tres Centro, Cancún, Quintana Roo. C.P. 77500----- Correo Electrónico para atención a clientes: ----- ----- Correo Electrónico para el ejercicio de los derechos ARCO: -----</p>	<p>----- mismos que ratifica con su firma.-----</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

--Por lo tanto, en este acto Las Partes aceptan que designan y autorizan en el recuadro anterior su dirección de correo electrónico para que sirva también como un mecanismo fehaciente y válido entre ellos para dirigirse en formato digital las comunicaciones escritas estipuladas en este Contrato, recabando la correspondiente constancia de recibido del destinatario. -----

--**DECIMOSEXTA.- Canales de Atención a Ventas y Postventa.** Las Partes acuerdan que cuentan con el siguiente canal de atención digital para recibir comentarios, sugerencias y quejas del Promitente Comprador: al correo electrónico _____ o al número telefónico por la aplicación WhatsApp: _____, que estarán habilitados los días Lunes a Viernes en un horario de 9:00 a 13:00 horas en zona horaria de Cancún, Quintana Roo; con un plazo de respuesta es de cinco días hábiles.-----

--**DECIMOSÉPTIMA.- Confidencialidad y Protección de Datos Personales.** Las Partes convienen que los datos personales que obtenga la Promitente Vendedora serán tratados conforme a los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad.-----

--Las Partes se obligan a no divulgar los términos y condiciones de este Contrato, mismo que constituye un convenio de confidencialidad, por cuanto a que su contenido es considerado como secreto industrial conforme a la Ley de la Propiedad Industrial, por lo que la violación al presente acuerdo de confidencialidad faculta a la parte afectada para exigir a la parte que lo incumplió, el pago de daño y perjuicios. -----

--Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, la Promitente Vendedora adjunta al presente su Aviso de Privacidad, en el **Anexo 10**, por el que informa al titular de los datos personales, qué información recabará y con qué finalidades, así como su tratamiento. No serán recabados datos personales sensibles.-----

--**Derechos A.R.C.O.:** El titular de los datos personales o su apoderado o representante legal podrán solicitar a la promitente vendedora en cualquier momento el Acceso, Rectificación, Cancelación u Oposición al tratamiento de sus datos personales; mediante escrito libre que incluya su nombre completo, número de Contrato, número telefónico y correo electrónico designado y reconocido para recibir notificaciones; el cual deberá ser enviado por correo electrónico a la dirección _____ o presentado en las oficinas de atención a clientes Señalada en la Cláusula **Decimoquinta**; con un tiempo de respuesta de diez días hábiles contados a partir del siguiente a la recepción de la petición acompañada de la información y documentación señaladas en el Aviso de Privacidad, tales como identificación oficial (credencial para votar con fotografía o pasaporte vigente, en su caso poder notariado si se actúa en representación del titular del derecho) y C.U.R.P. actualizado a la fecha de la petición.-----

--También podrá hacer uso de los siguientes formatos de solicitud por tipo de derecho a ejercer (Acceso, Rectificación, Cancelación u Oposición, de datos personales), que podrán descargar en el siguiente link: _____.

--**DECIMOCTAVA.- Competencia administrativa de la PROFECO.** Las Partes convienen que ante cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente Contrato, la Promitente Compradora puede acudir a la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor (PROFECO), con funciones de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derechos e intereses de los consumidores y procurar la equidad y certeza jurídica en las relaciones de consumo, desde su ámbito competencial.-----



Cadena original del documento
SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLFbMrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Sk15bEFWbFVjbxk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

--DECIMONOVENA.- Plazo para ejercer la acción de responsabilidad civil o de la evicción. En caso de que el incumplimiento de una de Las Partes al presente Contrato le ocasione a su contraparte daños y/o perjuicios, la segunda podrá ejercer la acción de responsabilidad civil en el plazo de dos años contados a partir de la firma de este Contrato, ante las autoridades jurisdiccionales designadas en la Cláusula Vigésima; conforme al artículo 970 fracción V del Código Civil del Estado de Yucatán.-----

--La Promitente Vendedora responderá por la evicción, en los términos de los artículos 1290 a 1311 del Código Civil citado, la cual prescribe en un año, contado a partir de la entrega de El Inmueble.-----

--VIGÉSIMA.- Jurisdicción. Las Partes convienen que para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente Contrato, privilegiarán su solución en amigable composición. En caso de que esto no sea posible, consienten realizar prórroga de jurisdicción, por lo que voluntariamente se someten a las autoridades jurisdiccionales y Tribunales del Estado de Yucatán, con sede en Mérida, Yucatán; renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles en razón de sus respectivos domicilios presentes o futuros o por cualquier otra.-----

--VIGESIMOPRIMERA.- Registro del modelo de Contrato de Adhesión. El presente modelo de Contrato de adhesión fue inscrito el **11 de octubre de 2024** en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la PROFECO bajo el número **6423-2024**. Cualquier diferencia entre el texto del Contrato registrado y el utilizado en perjuicio de los consumidores, se tendrá por no puesta.-----

Leído que fue por Las Partes el contenido del presente Contrato y sabedoras de su alcance legal, al ser nuestra deliberada y espontánea voluntad, firmamos este instrumento jurídico por duplicado, de los que queda un tanto acompañado de sus anexos y apéndice, en poder de cada parte contratante, en la Ciudad de _____ (lugar), _____ (Estado), México, el día ____ de _____ de _____.-----

-----**FIN DEL TEXTO**-----

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

PERSONA FÍSICA:
NOMBRE Y APELLIDOS
PERSONA MORAL:
NOMBRE Y APELLIDOS
CARGO Y NOMBRE DE LA EMPRESA

--El presente Contrato y sus anexos pueden signarse de forma autógrafa original o a través de una firma electrónica avanzada o fiable que será considerada para todos los efectos con la misma fuerza y consecuencia que la firma autógrafa original física de la parte firmante.-----

--Autorización para la utilización de la información con fines mercadotécnicos o publicitarios.- La promitente compradora si () no () acepta que la promitente vendedora ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada con motivo del presente Contrato y si () no () acepta que la promitente vendedora le envíe publicidad sobre bienes y servicios que comercialice.-----



Cadena original del documento
SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

El Promitente Comprador

PERSONA FÍSICA:

NOMBRE Y APELLIDOS

PERSONA MORAL:

NOMBRE Y APELLIDOS

CARGO Y NOMBRE DE LA EMPRESA

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 forma gratuita su número de teléfono 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) o al 8009628000 (desde el resto de la República Mexicana).-----



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmy8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMZkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

ANEXO 1

CHEPINA GENERAL: ETAPA CORA

Este anexo llevará la chepina general de la etapa del desarrollo en que se ubica El Inmueble

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

Nombre y Apellidos



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmy8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

ANEXO 2
CHEPINA INDIVIDUAL: LOTE ____

Este anexo llevará la chepina general de la etapa del desarrollo en que se ubica El Inmueble

El Promitente Comprador

La Promitente Vendedora

Nombre y Apellidos

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE, S.A. DE C.V.



Cadena original del documento
SHA-256 | JMylAVIUcmy8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMZkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

ANEXO 3

PAGO DE ANTICIPO COMO GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

ESTADO DE CUENTA

DD/Mes/AAAA

Cliente:		Desarrollo:	
Email Cliente:		Lote:	
Fecha Pago:		Referencia:	
Necesitas ayuda? ¿Lláname, estoy para ayudarte!		Valor estimado del Terreno:	
Asesor:		Total por cubrir:	
Email:	posventas@grupouruz.com	De existir: Cantidad de pago por anticipo:	
Teléfono:	9984 96 80 59		
Ref. BBVA:		Cantidad Pendiente por aplicar:	

El Promitente Comprador deposita a la Promitente Vendedora en concepto de Anticipo por su parte, conforme a su Cláusula Tercera, la cantidad de \$_____ M.N. (_____ 00/100 Moneda Nacional), mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria número **1223150778** con referencia (_____), / Para depósitos en el extranjero: Código SWIFT: **MENOMXMTXXX** del Banco: Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BANORTE; a nombre de "INTERMAYA DEL CARIBE, S.A. DE C.V." con RFC ICA2012185T0.

En consecuencia, Las Partes convienen que este Anticipo como garantía de cumplimiento de contrato conservará esa calidad hasta el momento en que se formalice el Contrato Definitivo de Compraventa, de acuerdo con la Cláusula Primera y Tercera del Contrato de Promesa de Compraventa folio _____ base de este Anexo; siempre y cuando el Promitente Comprador cumpla con su obligación de firma de dicho contrato y estará sujeta a los Términos y condiciones acordados en la citada Cláusula Tercera del Contrato base de este Anexo.

Esta tabla estará sujeta a la fecha real de comprobación en cuenta bancaria del depósito en transferencia y sus comprobantes correspondientes, por lo que no tiene validez alguna como recibo de pago. Al recibir la confirmación de su recepción de la transferencia bancaria, La Promitente Vendedora emitirá el recibo correspondiente.

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

NOMBRE Y APELLIDOS



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVlfbmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMzKJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

ANEXO 4

ESPECIFICACIONES DE IDENTIFICACIÓN DE “EL INMUEBLE”

“El Inmueble” tendrá las especificaciones de identificación, características, extensión, estado físico general, en su caso áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje de indiviso, detalle del equipamiento urbano existente en la localidad donde se ubica “El Inmueble” y aquellos sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él que se identifican en las chepinas de los Anexos 1 y 2, en la chepina y en el croquis siguientes, que corresponden a la etapa

Este Anexo incluye el mapa con la información aquí descrita.

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

NOMBRE Y APELLIDOS



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

ANEXO 5

CARTA DE AMENIDADES

Nuestra empresa **Intermaya del Caribe S.A de C.V. y Grupo Uruz** se rigen por un Código Ético expuesto al público en todas nuestras oficinas, lo que garantiza la calidad y profesionalidad de nuestros servicios; por lo que ponemos a su disposición la Carta de Amenidades que ofrecemos en nuestro proyecto “**CORA**”, del Desarrollo conocido como Santosuelo.

El proyecto Cora contará con un alto porcentaje de Área-verde, también denominado Área natural, área libre sin impactar. La premisa de diseño se basó en que el cliente se mantuviera en contacto con el entorno natural y a su vez buscar un confort creado por la arquitectura del proyecto.

El proyecto Cora, primera etapa del condominio maestro conocido como Santosuelo, contendrá una casa club, la cual se dividen en 3 tipos: Parque recreativo, Parque acuático y Club deportivo.

A. Parque Recreativo: Nombramos de esta manera a cada una de las áreas verdes que se distribuyen en la parte del proyecto.

1. Caverna: amenidad natural que se encuentra en la etapa 1 Cora Inspira, la cual se habilitará para su aprovechamiento y cuidado.
2. Ciclista: Ciclovía de asfalto que recorrerá el proyecto con más de 7 kilómetros de dimensión por todo lo largo del proyecto CORA.

B. Parque Acuático: Área de alberca recreativa, así como área de chapoteadero.

1. Casa Club. Alberca recreativa de aproximadamente 30 metros por 12 metros de ancho, de forma irregular (tiene variaciones y no es completamente ortogonal).
2. Área de palapa y comedor. La alberca tiene un comedor en el centro, mismo que será utilizado para ocasiones especiales y estará cubierto por una palapa.
3. Plaza de las Fuentes y Jacuzzi. Estará a un lado de la alberca principal, junto a una zona con un espacio para camastros.
4. Asadores. Zona de asadores compuesta de plataforma de concreto y área de fogateros.

C. Club Deportivo. Área verde y de concreto, misma que contendrá las siguientes zonas y actividades:

1. Canchas de Pádel: Contará con 2 canchas de pádel con medidas profesionales de concreto, con área de baños y vestidores, con pérgolas de madera con muros y estructura de concreto.
2. Gimnasio: Se realizará utilizando materiales como concreto con acabado de concreto aparente y contará con áreas de baños y vestidores. Contará con una cafetería que complementará la zona de la alberca.
3. Cancha de uso mixto: Cancha de superficie de concreto que contará con estructura de cada lado (portería y canasta) para practicar fútbol, basquetbol y voleibol.
4. Cancha de tenis: Contará con 2 canchas de tenis con medidas profesionales en acabado de concreto y pintura.

CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

Las cuotas de mantenimiento se mantendrán en \$00.00 moneda nacional, hasta el primer momento en que se comiencen a generar los gastos del mantenimiento del condominio y se transmita el dominio en escritura pública de la unidad privativa al Consumidor, toda vez que el bien objeto de este contrato se encontrará sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio, por lo que desde el momento de la firma de su escritura de compraventa se obligará a cumplir con el Reglamento de Condominio y Administración, así como los manuales de operación, construcción y adaptación de unidades que del propio reglamento emanen y que determinen por la Asamblea General de Condóminos, el Comité Consultivo de Vigilancia o la Administración correspondiente.

El plazo para entrega de las amenidades que se especifican en este Anexo será de 36 meses más 12 de gracia, contados a partir de la firma de su contrato; esta fecha será efectiva y estará sujeta a las disposiciones de las autoridades e instituciones competentes, por lo que este plazo podrá ser modificado por casos fortuitos o de fuerza mayor.

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

NOMBRE Y APELLIDOS



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLFbMrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

ANEXO 6

POLÍTICA DE NO DISCRIMINACIÓN

En Intermaya del Caribe, S.A. de C.V. y en el Grupo Uruz, así como nuestros asesores de ventas y asociados en participación no establecemos preferencias o discriminación alguna respecto a los interesados en nuestros bienes y servicios, tales como selección de clientela, condicionamiento del consumo, reserva del derecho de admisión, exclusión a personas con discapacidad y, otras prácticas similares. Tampoco negamos o condicionamos en forma alguna la oferta y/o contratación para la adquisición de nuestros bienes o servicios al consumidor por razones de género, nacionalidad, étnicas, preferencia sexual, religiosas o cualquiera otra particularidad similar.

Todo consumidor potencial es bienvenido a solicitar una cita para recibir la información de nuestros productos y desarrollos en venta y preventa, así como promociones con que contemos y en su caso para realizar una visita a nuestros desarrollos disponibles a la venta o preventa, con fines de conocimiento o compra de nuestro producto inmobiliario, salvo por causas que afecten la seguridad o tranquilidad de esta empresa, de sus clientes, o se funden en disposiciones expresas de otros ordenamientos legales y normativos.

Nuestras promociones y precios son públicos, están sujetos al cumplimiento de los términos y condiciones establecidos para la promoción o celebración del contrato correspondiente, mismos que nunca serán tratados en forma parcial o discriminatoria. Asimismo, nuestros precios están sujetos a variación por conceptos de inflación, cambios en costos de los insumos, del equipamiento, entre otros similares. Contamos con tarifas base de los bienes que comercializamos y de los servicios que prestamos, autorizadas y registradas para la clientela en general, sin distinción alguna.

PROHIBICIÓN DE NEGATIVA DE TRATO Y DE VENTAS ATADAS

Nosotros no negamos al consumidor la venta de los inmuebles disponibles, sin perjuicio de la posterior revisión y cumplimiento de los requisitos que forman parte de la oferta y en su caso, de la operación crediticia, salvo cuando medie mandato judicial o disposición jurídica que exija el cumplimiento de algún requisito específico.

Nuestros consumidores tienen garantizado que no condicionamos la venta, comercialización o transacción de los inmuebles que tenemos disponibles, normalmente ofrecidos al público en general, a comprar, adquirir, vender o proporcionar otro bien o servicio, normalmente distinto o distinguible o sobre bases de reciprocidad, ni están obligados a la contratación de algún servicio adicional.

Esta política cumple con el artículo 43 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, en relación con el artículo 56 fracciones III y V de la Ley Federal de Competencia Económica.

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

NOMBRE Y APELLIDOS



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbxk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

ANEXO 7

CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DE EL INMUEBLE PROMETIDO EN COMPRAVENTA

La información relativa a la identificación de El Inmueble y en su caso descripción de sus accesorios, características de El Inmueble, extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, servicios básicos con los que cuenta, lugar o lugares de estacionamiento, áreas de uso común con otros inmuebles, porcentaje de indiviso en su caso, estado físico general de El Inmueble, así como el detalle del equipamiento urbano existente en la localidad dónde se encuentra el inmueble y los sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él:

Concepto	Descripción
Identificación de El Inmueble	
Extensión del terreno o Lote	_____ m2.
Superficie Construida	Ninguna.
Datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio	Se obtendrán una vez que quede debidamente autorizada la constitución del régimen condominal del desarrollo y etapa _____.
Características particulares	Lote incluido en el Desarrollo Inmobiliario y etapa _____, a constituirse en Régimen Condominal, con superficie, medidas y colindancias descritas en el contrato de promesa de compraventa base de este Anexo.
Tipo de estructura	Lote que conforma una unidad privativa en régimen condominal, delimitado por mojoneras sin construcción, con luz a pie de calle, con calle blanca. Ver Anexos 1, 2, 4 y 5.
Descripción de sus accesorios	Ver Anexo 5 denominado Amenidades.
Instalaciones y acabados	El Inmueble no cuenta con construcciones ni acabados.
Servicios básicos	Luz a pie de calle.
Lugar o lugares de Estacionamiento	3 dentro de El Inmueble y ___ en áreas de uso común.
Áreas de uso común con otros Inmuebles	___ %.
Porcentaje indiviso en su caso	_____% de unidad privativa y %m2. De áreas de uso común
Estado físico general	Bueno. Será entregado listo para su uso y disfrute, de acuerdo a los términos que se convengan en el Contrato Definitivo de Compraventa.
Detalle del equipamiento urbano en la localidad	Ver Anexo 4

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

NOMBRE Y APELLIDOS



Cadena original del documento
SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Sk15bEFWbFVjbxk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

ANEXO 8

CONTENIDO DE LA CARTA DE DERECHOS A CONSUMIDORES

La Promitente Vendedora reconoce que el Promitente Comprador cuenta con los siguientes derechos respectivamente para la promesa de compraventa y para el Contrato Definitivo de Compraventa cuya firma se promete:

1. 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 de El Inmueble que está adquiriendo, conforme a lo dispuesto por la Ley.
2. Conocer la información sobre las características de El Inmueble, entre éstas: la extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugar de estacionamiento, áreas de uso común, servicios con que cuenta y estado general físico de El Inmueble.
3. Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.
4. No realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, exceptuando los referentes a anticipos y gastos operativos, en los términos previstos por la LFPC.
5. Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Promitente Comprador, en el que consten los términos y condiciones de la compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, la Promitente Vendedora tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado al consumidor.
6. Adquirir un inmueble que cuente con las características de seguridad y calidad que estén contenidas en la normatividad aplicable y plasmadas en la información y publicidad que haya recibido.
7. Recibir el bien inmueble en el plazo y condiciones acordados con la Promitente Vendedora en el contrato de adhesión respectivo.
8. En su caso, ejercer las garantías sobre bienes inmuebles previstas en la LFPC, considerando las especificaciones previstas en el contrato de adhesión respectivo.
9. Recibir la bonificación o compensación correspondiente en términos de la LFPC, en caso de que una vez ejercida la garantía, persistan defectos o fallas en el inmueble. Asimismo, a que se realicen las reparaciones necesarias en caso de defectos o fallas imputables al proveedor, u optar por la sustitución de El Inmueble o terminación del contrato cuando proceda.
10. Contar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias al proveedor y, conocer el domicilio señalado por la Promitente Vendedora para oír y recibir notificaciones.
11. Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.
12. Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione y consentirlo, en su caso; que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y, conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición.
13. Recibir un trato libre de discriminación, sin que se le pueda negar o condicionar la atención o venta de una vivienda por razones de género, nacionalidad, étnicas, preferencia sexual, religiosas o cualquiera otra particularidad en los términos de la legislación aplicable.
14. Elegir libremente al notario público para realizar el trámite de escrituración.

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

NOMBRE Y APELLIDOS



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

ANEXO 9

INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE EL INMUEBLE QUE SE PONE A DISPOSICIÓN DEL “PROMITENTE COMPRADOR”

Por este medio manifiesto que antes de firmar el contrato de promesa de compraventa de El Inmueble, se me proporcionó la siguiente información:

	SÍ	NO
Fui informado de que el Desarrollo _____, que será objeto del Contrato Definitivo de Compraventa prometido, constará de Lotes de terreno habitacionales a mediano plazo, dentro de un Régimen de Propiedad en Condominio y sus cuotas de mantenimiento se cobrarán conforme lo determine la Asamblea General de Condóminos, las cuales se pagarán directamente al administrador del condominio.		
Fui informado de que en este momento, El Inmueble que será objeto del Contrato Definitivo de Compraventa materia de la promesa de compraventa no está urbanizado.		
Me exhibieron el documento que acredita la propiedad de El Inmueble.		
Existencia de gravámenes que afecten la propiedad de El Inmueble en este momento.		
Me exhibieron los documentos que acreditan la personalidad de la Promitente Vendedora y su autorización para comercializar y prometer la firma del Contrato Definitivo de Compraventa de El Inmueble.		
Me informaron sobre las condiciones en que se encuentra el pago de contribuciones y servicios públicos de El Inmueble.		
Me informaron sobre el uso de suelo y las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la subdivisión de El Inmueble.		
Me proporcionaron la información sobre las características de El Inmueble objeto del Contrato Definitivo de Compraventa prometido.		
Copia del documento oficial vigente que acredite la factibilidad municipal de uso de suelo del terreno.		
Copia de factibilidad técnica, oficial o avalada por autoridad competente para la instalación de servicios básicos en el terreno para suministro de energía eléctrica.		
Me brindaron información adicional sobre los beneficios ofrecidos por la Promitente Vendedora, en caso de concretar la firma del Contrato Definitivo de Compraventa, tales como amenidades y áreas comunes, entre otros, del Desarrollo y Etapa _____, en la que se ubica El Inmueble.		
Se me informó que aún no se cuenta con el Reglamento Interno de Construcción del Condominio en vías de constitución.		
Condiciones bajo las cuales se puede cancelar la operación.		
Que no existen servicios adicionales, especiales o conexos.		
Carta de Derechos.		
Aviso de Privacidad.		

IMPORTANTE PARA “EL PROMITENTE COMPRADOR”: Antes de que firme como constancia de que tuvo a su disposición la información y documentación relativa al inmueble, cerciórese de que la misma coincida con la que efectivamente le haya mostrado y/o proporcionado la Promitente Vendedora.

Manifiesto mi conformidad:

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE S.A. de C.V.

NOMBRE Y APELLIDOS



Cadena original del documento

SHA-256 | JMyIaVIUcmy8DMf5N4aeD7TRDw6nVlfbmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

ANEXO 10
AVISO DE PRIVACIDAD

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE

NOMBRE Y APELLIDOS



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmy8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMZkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

ANEXO 11

NOMBRAMIENTO DE BENEFICIARIOS

El que suscribe, Promitente Comprador, en ejercicio de mi plena libertad de designar por escrito a mi Beneficiario Sucesor, designo en este acto, con tal carácter a las personas descritas en la tabla de este Anexo, con sus respectivos porcentajes de participación en propiedad de El Inmueble por Sucesión, mismas que deberán coincidir con mi testamento o designación judicial o notarial de Herederos; a quien me comprometo a informar de esta designación, así como del plazo y condiciones convenidas en la **Cláusula Decimotercera** del Contrato principal, con el objeto de que se presente a continuar ejerciendo los derechos y obligaciones establecidos para el Promitente Comprador en el referido Contrato al que pertenece este Anexo, en caso de que se suscite mi fallecimiento antes de la firma del Contrato Definitivo de Compraventa de El Inmueble.

En caso de ser varios los beneficiarios sucesores, en este acto designo a uno de ellos que fungirá como representante común del resto, para contacto con la Promitente Vendedora.

NOMBRE DEL BENEFICIARIO SUCESOR	PORCENTAJE DESIGNADO	DATOS DE CONTACTO

(sólo si son más de 1 Beneficiario):

NOMBRE DEL REPRESENTANTE COMÚN: _____.

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE

NOMBRE Y APELLIDOS



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

ANEXO 11

NOMBRAMIENTO DE BENEFICIARIOS PERSONA MORAL

El que suscribe, Promitente Comprador, en representación legal de _____, designo por escrito a su Beneficiario Sucesor de los derechos incluidos en el Contrato promisorio base de este Anexo, señalado en la siguiente tabla, para el caso de disolución anticipada y/o liquidación de la sociedad, a quien me comprometo a informar de esta designación, así como del plazo y condiciones convenidas en la **Ciáusula Decimocuarta** del Contrato principal, con el objeto de que se presente a continuar ejerciendo los derechos y obligaciones establecidos para el Promitente Comprador en el referido Contrato al que pertenece este Anexo, en caso de que se suscite lo mencionado antes de la firma del Contrato Definitivo de Compraventa de El Inmueble.

--En caso de ser varios los beneficiarios sucesores, en este acto designo a uno de ellos que fungirá como representante común del resto, para contacto con la Promitente Vendedora.

NOMBRE DEL BENEFICIARIO SUCESOR	PORCENTAJE DESIGNADO	DATOS DE CONTACTO

(sólo si son más de 1 Beneficiario):

NOMBRE DEL REPRESENTANTE COMÚN: _____.

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE

NOMBRE Y APELLIDOS



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

ANEXO 12

PORCENTAJES TOTALES DE INDIVISO ETAPA _____

En este anexo se inserta la tabla con la descripción de los indivisos del desarrollo en que se ubica El Inmueble.

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE

NOMBRE Y APELLIDOS



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmy8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMzkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

ANEXO 13

USO DE SUELO APLICABLE AL TERRENO

En el presente anexo se indica el uso de suelo aplicable a El Inmueble, conforme al plan de desarrollo urbano vigente con su respectiva interpretación y agregarse copia del documento oficial vigente que acredite la factibilidad de Uso de Suelo del terreno Aclarando que está en vías de obtención del Cambio de uso de suelo a Urbano.

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE

NOMBRE Y APELLIDOS



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMZkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

ANEXO 14

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO, OFICIAL O AVALADO POR AUTORIDAD COMPETENTE PARA LA INSTALACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS EN EL INMUEBLE

Formarán parte integral de este Anexo, el estudio de factibilidad técnico, oficial o avalado por autoridad competente para la instalación de servicios básicos, como suministro de energía eléctrica y alumbrado, así como abastecimiento de agua en el Desarrollo _____ en que se ubica El Inmueble conforme se vayan obteniendo.

*Se aclara que no incluye instalaciones de drenaje sanitario y pluvial, así como este deberá gestionar y obtener en la misma forma, contrato y/o conexión individual ante la autoridad competente para el suministro de agua potable en su Lote de terreno (El Inmueble) una vez adquirido en compraventa definitiva, de acuerdo a la normatividad aplicable y a las condiciones ambientales de la zona en que se ubica.

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

**Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE**

NOMBRE Y APELLIDOS



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmY8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMZkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==

ANEXO 15

**PROYECTO DE REGLAMENTO DE CONDOMINIO
PROYECTO DE REGLAMENTO DE ADECUACIONES O CONSTRUCCIÓN APLICABLE A LA ETAPA _____ DEL
DESARROLLO _____, EN EL QUE SE UBICA EL INMUEBLE**

La Promitente Vendedora

El Promitente Comprador

**Nombre completo del representante legal
INTERMAYA DEL CARIBE**

NOMBRE Y APELLIDOS



Cadena original del documento

SHA-256 | JMylAVIUcmy8DMf5N4aeD7TRDw6nVLfBmrgA/hStuOk= | 1728922954 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Sk15bEFWbFVjbXk4RE1mNU40YWVEN1RSRHc2bIZMZkJtcmdBL2hTdHVPaz18MTcyODkyMjk1NA==