



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

Oficio N° 10727956

Expediente: PFC.B.E. 7/006035-2024

Asunto: Aprobación de registro
Ciudad de México a 13 de noviembre de 2024

DESARROLLOS ANTA CAPITAL S.A. DE C.V.

RFC: DAC220218PS3

COMPUERTA, No. 209, COL. JARDINES DEL MORAL, C.P. 37160, LEON, GUANAJUATO, MX.

Visto el modelo de **contrato de adhesión de COMPRAVENTA DE VIVIENDA**, presentado por **DESARROLLOS ANTA CAPITAL 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 **13 de noviembre de 2024**, bajo el número **7126-2024**, 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.



Cadena original del documento

SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgZF8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnlsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==



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 del Estatuto Orgánico de la Procuraduría Federal del Consumidor y SEGUNDO del “Acuerdo por el que se delegan a diversos servidores públicos de la Procuraduría Federal del Consumidor, las facultades que se indican”, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de agosto de 2021, en relación con el artículo 24, fracción II del Reglamento de la Procuraduría Federal del Consumidor.

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

SGP.



Cadena original del documento

SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErGzF8nVq0BXyA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

Contrato de adhesión de compraventa de vivienda, al que, en lo sucesivo, se le denominará el "**CONTRATO**", que celebran, por una parte, **Desarrollos Anta Capital S.A. de C.V.** quién comparece al presente acto jurídico por su propio derecho, a través del señor ([Nombre del Representante Legal](#)) en su carácter de representante legal, a quien en los sucesivos se le denominará, la "**PARTE VENDEDORA**", y por la otra, ([nombre/ denominación o razón social de la compradora](#)) por su propio derecho, a través de ([nombre del apoderado o representante legal](#)), su carácter de ([apoderado/representante legal](#)), a quien en el sucesivo se les denominará la "**PARTE COMPRADORA**", ambos sujetos contractuales que en su conjunto serán designadas como "**LAS PARTES**"

DECLARACIONES

I. Declara la parte vendedora que:

1. Es una sociedad mercantil mexicana, conocida comercialmente bajo el nombre comercial de "Anta Capital". Legalmente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el documento público 26,010 otorgado ante la fe del notario público 26 de León; Guanajuato, el licenciado José María Sepúlveda Mendoza instrumento que consta inscrito en el registro público de Comercio de León; Guanajuato bajo el folio mercantil N-2022027936 y que puede ser consultado por la compradora en Calle Compuerta 209, Colonia Jardines del Moral, CP. 37160 en León, Guanajuato.
2. Su objeto social, versa sobre la construcción, promoción, comercialización y compraventa de toda clase de inmuebles destinados a casa habitación y la concertación de contratos relacionados con dichos actos jurídicos, con fundamento en los artículos 1, párrafo segundo, tercero, fracción VI, 73 y 85 de la LFPC y el numeral 6, párrafo tercero, fracción III de la NOM.
3. Su domicilio es el ubicado en calle compuerta, 209, Jardines Del Moral, CP. 37160 en León, Guanajuato y su registro Federal de contribuyentes es DAC220218PS3.
4. El legítimo propietario del inmueble y construcciones erigidas sobre el mismo, ubicado en boulevard Portales, 242, San Carlos, León, Guanajuato, 37547, cómo se acredita en términos de:
Escritura pública 64,974 otorgada en fecha 23 de diciembre de 2022, ante la fe del notario público 95 de León; Guanajuato, el licenciado Jorge Humberto Carpio Mendoza y debidamente inscrita el 16 de junio de 2023 en el registro público de la propiedad de León; Guanajuato bajo el folio real 20*733478.
5. De conformidad con la legislación aplicable, cuenta con todos las autorizaciones, licencias y permisos, relativos a la construcción del inmueble, objeto del contrato, sus especificaciones, técnicas, clase de materiales, utilizados, seguridad, uso de suelo, y servicios básicos; documentación que a continuación se indica:

1. Constancia de factibilidad número: *DGDU/DFYEU/100297/45/2023*
2. Asignación de uso de suelo número: *SHA/ST/DGAFFE/DT/INP/MIVR*



Cadena original del documento
SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgZF8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

3. Permiso de uso de suelo número: 64-9014/2023
4. clave catastral número: 17 071 002 017 000
5. Aprobación de traza, seccionamiento y numero Oficiales número: DGDUDFyEU/100297/225/145/2023
6. Mod. De traza (oct. 2023) numero: DGDUDFyEU/100297/1650/245/2023
7. Permiso de urb. Pavimentos sección [\(número de sección correspondiente\)](#) numero: [\(número de oficio\)](#)
8. Permiso de urb. Eléctrico sección [\(número de sección correspondiente\)](#) numero: [\(número de oficio\)](#)
9. Seccionamiento (dic. 2023) numero: DGDUDFyEU/100297/550/284/2023
10. Permiso de urb. Pavimentos y eléctrica sección [\(número de sección correspondiente\)](#) numero: [\(número de oficio\)](#)
11. Mod. De traza y seccionamiento (abr. 2024) número: DGDUDFyEU/100297/1650/091/2024
12. Permiso de urb. Infraestructura sección [\(número de sección correspondiente\)](#) numero: [\(número de oficio\)](#)
13. Permiso de urb. Infraestructura sección [\(número de sección correspondiente\)](#) numero: [\(número de oficio\)](#)
14. Permiso de venta de la sección [\(número de sección correspondiente\)](#) numero: [\(número de oficio\)](#)
15. Publicación del permiso de venta sección [\(número de sección correspondiente\)](#) numero: [\(número de oficio\)](#)

Las autorizaciones, licencias y permiso anteriormente referidas, pueden ser consultados por la parte compradora en: Calle Compuerta 209, Colonia Jardines del Moral, CP. 37160 en León, Guanajuato.

6. cuenta con los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones / o en su defecto, con el dictamen de las condiciones estructuras del inmueble; que la compradora puede consultar en: domicilio de la vendedora.
7. Al momento de la escrituración que formaliza el contrato de compraventa del inmueble, éste debe estar libre de todo gravamen que afecte la propiedad de la compradora sobre el mismo.
8. Puso a disposición de la parte compradora, la información y documentación especificada en los "anexos B y C" del presente contrato.
9. Que cuenta con las facultades legales para la celebración del presente contrato, en términos del instrumento público número 26,684 de fecha 20 de Julio 2022 pasado ante la fe del LIC. JOSÉ MARÍA SEPÚLVEDA MENDOZA titular de la notaría pública número 26 con jurisdicción en la ciudad de León, Guanajuato, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo folio mercantil número N-2022027936, de fecha 20 julio 2022, facultades que no le han sido revocadas, modificadas, o limitadas en forma alguna. En la cual se aprueba designar a [\(Nombre del Representante Legal\)](#) Como Administrador Único de la Sociedad.
10. Que cuenta con el Programa Interno de Protección Civil aplicable al inmueble objeto del contrato, mismo que puede ser consultado en la dirección: Calle Compuerta 209, Colonia Jardines del Moral, CP. 37160 en León, Guanajuato.

II. Declara la parte compradora que:

1. En caso de ser persona física, es de nacionalidad [\(nacionalidad\)](#), acredita su identidad, en términos de [\(credencial para votar, pasaporte, cédula profesional o forma migratoria\(extranjero\)\)](#), con número de folio (número de folio)



Cadena original del documento
 SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgZf8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
 Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

(documento oficial emitido por ([autoridad emisora](#)); tiene ([edad](#)) años; y su estado civil: ([soltero o casado \(indicar régimen conyugal: sociedad conyugal o separación de bienes\)](#))).

1. En caso de ser persona jurídica. - es una sociedad mercantil ([nacionalidad](#)), legalmente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el documento público ([número](#)) otorgado ante la fe del ([notario](#)) público ([número](#)) de ([localidad](#)), el Licenciado ([nombre del notario](#)), instrumento que consta inscrito en el registro público de Comercio de ([localidad](#)) bajo el folio mercantil ([folio mercantil](#)).
1. En caso de ser persona física, representado jurídica.- su ([apoderado o representante legal](#)), cuenta con facultades suficientes para obligar los términos y condiciones del presente contrato, lo cual se acredita en términos del instrumento público ([número](#)), otorgado ante la fe del ([notario](#)) público ([número](#)) de ([localidad](#)), licenciado ([nombre de notario](#)), mismo que consta inscrito en el registro público de Comercio de ([localidad](#)) bajo el folio mercantil ([folio mercantil](#)); facultades que han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
2. Su domicilio es el ubicado en ([calle o avenida, número exterior, número interior, colonia, entidad federativa, código postal](#)) y su registro Federal de contribuyentes es ([registro Federal de contribuyentes](#)).
3. Tiene capacidad jurídica y económica para obligarse en los términos del presente contrato.

III. Declaran las partes que:

1. Es su voluntad celebrar el presente contrato.

CLAUSULAS

Primera. Objeto.- En virtud del presente contrato, la parte vendedora vende a la parte compradora, quien adquiere para sí, la vivienda indicada en la declaración I, numero 5) anterior, la cual tiene las especificaciones de identificación, técnicas, de seguridad, así como, las características, extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugares de estacionamiento, servicios incluyendo los básicos, estado físico general, áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje de indiviso referidos en el "Anexo A" del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo; anexo en el que también se detalla el equipamiento urbano existente en la localidad dónde se encuentra el inmueble, así como los sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él.

Segunda. Precio, forma y método de pago. - Las partes convienen que el precio total de esta compraventa será la cantidad de \$ ([cantidad](#)) M.N. (([Cantidad en letra](#)) con 00/100 moneda nacional); precio total que la compradora se obliga a pagar la vendedora de la siguiente forma:

- De contado:



Cadena original del documento
 SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgZf8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
 Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

En la fecha de firma de escritura pública de la compraventa, la cantidad de \$(cantidad) M.N. ((Cantidad en letra) con 00/100 moneda nacional)).

- A plazos:
 - En caso de anticipo (cantidad de dinero que la compradora paga por adelantado la vendedora de manera previa a la firma de contrato, a cuenta de la compraventa). - En fecha (día - mes - año), la parte compradora pagó a la vendedora. La cantidad de \$(cantidad) M.N. ((cantidad en letra) con 00/100 moneda nacional) por concepto de anticipo; pago que resulta un abono al precio total referido previamente.
 - En caso de enganche. - la cantidad de \$(cantidad) M.N. (Cantidad en letra) con 00/100 moneda nacional), a la firma del presente contrato como enganche de la compraventa, cantidad que la vendedora en este acto recibe a su entera satisfacción y se aplicará como parte del precio de la vivienda, constando el presente contrato como el recibo de dicho pago.
 - La cantidad de \$(cantidad) M.N. ((Cantidad en letra) con 00/100 moneda nacional), (día) de (mes) de (año).
 - En la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. La cantidad de \$(cantidad) M.N. ((Cantidad en letra) con 00/100 moneda nacional).

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

Los conceptos de pago a cargo de la compradora, deben ser cubiertos con el método de pago referido a continuación: (indicar método de pago: efectivo (con indicación del lugar de pago), cheque, pago una cuenta bancaria (señalar datos bancarios)).

- **En caso de qué la compradora pague a través de un crédito.** - la compradora pagará a la vendedora a través del (Indicación del crédito que la compradora. Reciba institución acreditante autorizada).

Si la compradora demora en el pago del precio, se constituirá en la obligación de pagar a la vendedora el interés moratorio del 3% anual sobre el importe pagadero por el tiempo que medie el retraso en el pago; interés que no debe resultar inequitativo, desproporcional, abusivo, ni excesivo. Dicho interés moratorio, se calcula de la siguiente manera:

(La cantidad adeudada) x ((3 / (365)) x (días de mora)

Los pagos que realice la compradora, aún en forma extemporánea y que sean aceptados por la vendedora, liberan a la compradora de las obligaciones inherentes a dichos pagos.

Los Importes señalados en esta cláusula, son todas las cantidades a cargo de la compradora, por concepto de la compraventa, por lo que, la vendedora se obliga a respetar en todo momento dicho costo.

Tercera. Gastos operativos. - en virtud del presente contrato, la compradora debe pagar los siguientes operativos, distintos del precio de venta: investigación, apertura de crédito, avalúo, gastos de escrituración, impuestos y administración.



Cadena original del documento
 SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURYlnIW54ibOErgZF8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
 Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

Cuarta. Información para gestionar crédito. - En su caso, la vendedora en este acto se obliga a entregar a la compradora toda la información de la casa habitación que se requiera con el fin de que ésta cumpla con los requisitos que cualquier institución acreditante establezca para el otorgamiento del crédito.

Quinta. Revocación. - La parte compradora cuenta con un plazo de 5 días hábiles posteriores a la firma del presente contrato para revocar su consentimiento sobre la operación sin responsabilidad alguna de su parte, mediante aviso por escrito, de conformidad con la cláusula décima sexta. Para el caso de que la revocación se realice por correo certificado o registrado o servicio de mensajería, se tomará como fecha de revocación, la de recepción para su envío.

Ante la cancelación de la compraventa, la vendedora se obliga a reintegrar todas las cantidades a la compradora por el mismo medio en el que ésta haya efectuado el pago, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la revocación.

En caso de anticipo, la vendedora lo devolverá a la compradora en el mismo número y monto de las exhibiciones mediante las cuales ésta efectuó dicho pago, salvo pacto en contrario.

En caso de que no se restituyeren las cantidades a la compradora dentro del plazo establecido, la vendedora debe pagarle a su contraparte el interés moratorio del 3% anual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso de acuerdo al artículo 1º párrafo segundo fracción III y VI, 7, 20, 24 fracción I, 85 y 87 de la LFPC. Dicho interés moratorio se calcula de la siguiente manera:

(La cantidad adeudada) x ((.03 / (días del mes)) x (días de mora)

Sexta. Firma de escritura pública. - Las partes acuerdan que dentro de los 14 días naturales siguientes a la fecha de firma del presente contrato de compraventa, concurrirán ante el Notario Público que en su momento sea designado por la compradora, con el fin de otorgar y formalizar la escritura pública de compraventa; acto en el cual la vendedora entregará a la compradora, una carta de responsiva de seguridad estructural y póliza de garantía, en la forma que se agrega al presente contrato como "Anexo D", el cual firmado por las contratantes forma parte integrante del mismo, así como todos aquellos documentos relativos a la casa habitación que deban ser entregados a la compradora de conformidad con la legislación aplicable.

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

Séptima. Entrega y recepción del inmueble. - La vendedora se obliga a entregar a la compradora la propiedad y posesión material de la vivienda libre de todo gravamen y limitación de dominio, a más tardar el (día) de (mes) de (año). El retraso en la fecha de entrega del bien inmueble, dará lugar a la aplicación de la pena convencional dispuesta en la cláusula décima segunda; salvo que la vendedora acredite fehacientemente que dicho incumplimiento es



Cadena original del documento
SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURYlnIW54ibOErgZf8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnlsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor que afecte directamente a la vendedora o al inmueble, pudiéndose pactar para tal caso, sin responsabilidad alguna, una nueva fecha de entrega.

La vendedora debe entregar la vivienda con las instalaciones y condiciones necesarias para la provisión de los servicios básicos, es decir, energía eléctrica, abastecimiento de agua potable y desalojo de aguas residuales, aprovechamiento de gas l.p., gas natural, electricidad o cualquier otro combustible, sistema o tecnología para cocinar alimentos y para calentar agua; lo cual ya está incluido en el precio de venta de la vivienda, por lo que, la compradora no debe pagar ningún costo adicional por los conceptos enunciados. En caso de que la vendedora entregue la vivienda sin la provisión de las instalaciones y condiciones necesarias para la contratación de los servicios básicos en comento, la compradora podrá no aceptarla en cuyo caso aplicará la cláusula décima tercera o aceptarla, debiendo la vendedora compensar a la compradora con el 20 % del precio pagado.

Al momento de entregar el inmueble, la vendedora, conjuntamente con la compradora realizarán una revisión ocular a éste al tenor de lo pactado por las partes en el "Anexo A" del presente contrato. En caso de que la compradora esté de acuerdo, las partes firmarán un acta de entrega y recepción del inmueble.

Si una vez que la parte compradora se encuentre en pleno uso y goce del inmueble, ésta se percatara de la existencia de diferencias entre las características del "Anexo A" y la vivienda y/o de defectos o fallas en la misma, debe notificar dicha situación a la vendedora por escrito de conformidad con la cláusula décima sexta del presente contrato. La compradora debe especificar las diferencias que requieran ser subsanadas y/o los defectos o fallas que deben ser reparados. La vendedora se obliga a efectuar las adecuaciones y/o reparaciones necesarias en un plazo que no excederá de 14 días naturales a partir de la recepción de dicha notificación. En todo caso, para los efectos de lo señalado en este párrafo, las partes se estarán a lo establecido en las cláusulas octava y novena del presente contrato.

Octava. Garantía. - El inmueble objeto del contrato cuenta con garantía, misma que tiene una vigencia de 5 años, para cuestiones estructurales; de 3 años para impermeabilización; y para los demás elementos 1 año. Dichos plazos, son irrenunciables y se contarán a partir de la entrega real del inmueble.

Al tenor de la garantía, la vendedora debe cubrir sin costo alguno para la compradora cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas que presente la vivienda.

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

Novena. Defectos o fallas. - En caso de que la compradora haya hecho valer la garantía establecida en la cláusula octava del presente contrato, y, no obstante, persistan los defectos o fallas imputables a la vendedora, ésta se obliga de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato, así como a otorgarle a la compradora:



Cadena original del documento

SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgZF8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

- a) En caso de defectos o fallas graves (aquellos que afecten la estructura o las instalaciones del inmueble comprometiendo el uso pleno o la seguridad del mismo, o bien, impidiendo que la compradora use, goce y disfrute el inmueble conforme a su naturaleza o destino), la vendedora realizará una bonificación del 20% del precio total de la compraventa establecido en la cláusula segunda del presente contrato.
- b) En el caso de defectos o fallas leves (aquellos que no sean graves), una bonificación del 3% sobre el valor de la reparación.

En caso de que los defectos o fallas graves sean determinados por la vendedora como de imposible reparación, ésta podrá optar, desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir el inmueble, asumiendo los gastos relacionados con dicha sustitución, sin que haya lugar a la bonificación.

En caso de que, en cumplimiento de la garantía, la vendedora decida reparar los defectos o fallas graves y no lo haga, quedará sujeta a la bonificación y la compradora podrá optar por cualquiera de las acciones señaladas a continuación:

- a) Solicitar la sustitución del bien inmueble, en cuyo caso la vendedora asumirá todos los gastos relacionados con la misma; o
- b) Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso la vendedora tendrá la obligación de reintegrarle el monto pagado, así como los intereses computados conforme al costo porcentual promedio de captación que determine el Banco de México, o cualquiera otra tasa que la sustituya oficialmente como indicador.

En caso que la vendedora contrate, cuente con mecanismos coadyuvantes para hacer frente a la garantía inmueble. - sin que signifique que la vendedora debe de ser responsable de la garantía del inmueble ante la compradora, la primera cuenta con garantía directa del proveedor, anexado en el manual de usuario entregado durante la recepción de la vivienda, como mecanismo coadyuvante para ser frente a la garantía del inmueble.

Dicho mecanismo coadyuva al cumplimiento de la obligación de la vendedora satisfacer el reclamo de la compradora afectada de la siguiente manera: Mediante los convenios aplicados con los diferentes fabricantes o instaladores de la parte vendedora. El procedimiento para que la compradora pueda acceder a dicho mecanismo es: Informar a la parte vendedora mediante un reporte realizado por la parte compradora, y de esta forma atender y emitir informe a aplicar y canalizarlo con el área de garantía correspondiente, dichos datos y seguimientos se entregarán por escrito a la parte compradora. Los documentos necesarios para tal efecto son: mismos que la vendedora se obliga a proporcionar a la compradora.

Décima. Destino y modificación del inmueble. - La compradora se obliga a respetar el uso habitacional del inmueble, por lo que, le está prohibido instalar en el mismo cualquier tipo de comercio. **En caso de que la vivienda se encuentre en un Fraccionamiento.** - A fin de preservar el entorno urbanístico y arquitectónico del lugar en donde se encuentra ubicada la vivienda, en su caso, la compradora se obliga a obtener de las autoridades correspondientes, las autorizaciones necesarias a efecto de realizarle cualquier modificación. Asimismo, la compradora está obligada a respetar los colores exteriores establecidos para todas las edificaciones existentes en dicho Fraccionamiento.

Decima primera. Relación de los derechos y obligaciones de las partes. - los derechos y obligaciones de las partes contractuales son las siguientes (listado enunciativo mas no limitativo):



Cadena original del documento
SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgZf8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

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



Cadena original del documento
SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURylnIW54ibOErGzF8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNza2Mg==

Parte Compradora	
Derechos	Obligaciones
•Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble. •Recibir la información y documentación del inmueble. •Cancelar la operación sin responsabilidad alguna dentro de los 15 días hábiles posteriores a la firma del contrato. •Recibir la propiedad del inmueble en los términos acordados. •Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que la vendedora proceda con dolo o mala fe en la contratación. •Ejercer las garantías sobre el bien inmueble. •Ejercer acción civil ante la evicción o vicios ocultos.	•Pagar por el inmueble objeto del contrato un precio cierto y en dinero. •Pagar el precio en el tiempo, lugar y forma acordados.



Cadena original del documento
SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURylnIW54ibOErgZF8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

Décima segunda. Pena convencional. - Las partes acuerdan para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato, una pena convencional de la cantidad equivalente al 3% del precio total de compraventa establecido en la cláusula segunda, salvo indicación específica pactada en el presente contrato. No podrá hacerse efectiva la pena cuando el obligado a ella no haya podido cumplir el contrato por hecho de su contraparte, caso fortuito o fuerza insuperable.

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

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

La vendedora debe restituir a la compradora los saldos excedentes a su favor por el mismo medio en el que efectuó el pago, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la rescisión del contrato. En caso de anticipo, la vendedora lo devolverá a la compradora en el mismo número y monto de las exhibiciones mediante las cuales ésta efectuó dicho pago, salvo pacto en contrario.

En caso de que no se restituyeren las cantidades dentro del plazo establecido, se debe pagar a la contraparte el interés moratorio del 3 % anual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso; interés que no debe resultar inequitativo, desproporcional, abusivo, ni excesivo. Dicho interés moratorio se calcula de la siguiente manera:

(La cantidad adeudada) x ((3 / (365)) x (días de mora)

Si la parte vendedora hubiere entregado el inmueble vendido, tiene derecho a exigir a la compradora, por el uso de éste, el pago de un alquiler o renta fijada y, en su caso, una indemnización por el deterioro que haya sufrido el bien; con base en la determinación de un perito.

En los casos de operaciones en que el precio deba cubrirse en exhibiciones periódicas, cuando la parte compradora haya pagado más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos y la vendedora exija la rescisión o cumplimiento del contrato por mora, la compradora tendrá derecho a optar por la rescisión o por el pago del adeudo vencido más los intereses moratorios generados de conformidad con los párrafos antepenúltimo y penúltimo de la cláusula segunda.

Décima cuarta. Proceder en caso del fenecimiento de la parte compradora.- En caso de fallecimiento de la parte compradora antes de la firma de la escritura pública de compraventa, se presume que su(s) sucesor(es) legítimo(s) la sucede(n) en todos los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, salvo que manifieste(n) a la vendedora



Cadena original del documento
SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgZF8nVq0BXyA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

su deseo de no continuar con la compraventa, debiendo la vendedora restituirle(s) las cantidades que le hubiere pagado la compradora con motivo del presente contrato; de conformidad con las leyes aplicables en el estado de Guanajuato.

Décima quinta. Servicios adicionales. - En caso de que la vendedora ofrezca servicios adicionales. El listado de los servicios adicionales, especiales o conexos, que puede solicitar la compradora de forma opcional por conducto y medio de la compraventa son detallados en cuanto a su descripción y costo en el "Anexo E".

La vendedora sólo puede prestar servicios adicionales, especiales o conexos, si cuenta con el consentimiento escrito de la compradora sobre los mismos. Las erogaciones distintas al precio de venta, deben ser aceptadas por escrito por la compradora, por lo que, la vendedora sólo podrá hacer efectivo su pago, de manera posterior a haber recabado dicho consentimiento.

La compradora en cualquier momento podrá solicitar dar por terminada la prestación de los servicios adicionales, especiales o conexos a la compraventa, mediante aviso por escrito a la vendedora, sin que ello implique la conclusión de la contratación principal.

Décima sexta. Notificaciones entre las partes. - Todas las notificaciones, requerimientos, autorizaciones, avisos o cualquier otra comunicación que deban darse las partes conforme a este contrato, deben hacerse por escrito y considerarse como debidamente entregadas si se encuentran firmadas por la respectiva parte contractual o su representante o apoderado legal y entregadas con acuse de recibo al destinatario o confirmación de recepción en:

Parte vendedora	Parte Compradora
- Domicilio: Calle Compuerta 209, Colonia Jardines del Moral, CP. 37160 en León, Guanajuato. - Correo electronico: posventa@antadesarrollos.com	- Domicilio: (calle, numero, entidad federativa, codigo postal) - Correo electronico: (correo electronico)

Decima séptima. Canales de atención. - la parte vendedora cuenta con el siguiente canal de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas de la compra: posventa@antadesarrollos.com. Dicho canal está habilitado los días lunes a sábado en un horario de 09:00 horas a 16:00 horas y el plazo de respuesta es de 3 días hábiles.

Décima octava. Datos personales. - Los datos personales que se obtengan por la parte vendedora deben ser tratados conforme a los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad.

Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los particulares, la parte vendedora adjunta al presente contrato su Aviso de Privacidad en el "Anexo F", en el cual informa al titular de los datos personales, qué información recabará y con qué finalidades.



Cadena original del documento
 SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURYlnIW54ibOErgZf8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
 Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

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

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

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

La persona titular de los datos personales o su representante legal podrá solicitar a la vendedora en cualquier momento el acceso, rectificación, cancelación u oposición respecto a sus datos personales y datos personales sensibles.

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

Vigésima. Competencia de las autoridades jurisdiccionales. - Para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a las autoridades jurisdiccionales competentes del municipio de León, Guanajuato, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o cualquier otra razón.

Vigésima primera. Plazos para que la parte compradora ejerza acciones civiles relacionadas con el inmueble. - La parte compradora cuenta con los siguientes plazos para ejercer las acciones civiles relacionadas con el inmueble objeto del contrato ante las autoridades jurisdiccionales indicadas en la cláusula vigésima:



Cadena original del documento
SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgZF8nVq0BXyA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnlsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

Acción civil	Plazo en el cual prescribe la acción	Disposiciones jurídicas y legislación aplicable
Responsabilidad civil	1 año	Artículo 1265 en el Código Civil del Estado de Guanajuato.
Vicios oculto del inmueble	6 meses	Artículo 1641 en el Código Civil del Estado de Guanajuato.
Evicción	1 año	Artículo 1631 en el Código Civil del Estado de Guanajuato.

Vigésima segunda. Registro del modelo de contrato de adhesión. - El presente modelo de contrato de adhesión fue inscrito el **13 de noviembre de 2024** en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la Profeco bajo el número **7126-2024**. Cualquier diferencia entre el texto del contrato de adhesión registrado ante la Procuraduría 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, lo firman por duplicado el (día) de (mes) de (año) en (lugar de celebración del contrato), por lo que, la vendedora está obligada a entregar un tanto del contrato y sus anexos originales y firmados a la compradora.



Desarrollos Anta Capital S.A. de C.V.



Firma de la parte compradora

El presente contrato y sus anexos pueden signarse: de manera autógrafa original; o a través de una firma electrónica avanzada o fiable que será considerada para todos los efectos con la misma fuerza y consecuencias que la firma autógrafa original física de la parte firmante.

Autorización para la utilización de información con fines mercadotécnicos o publicitarios. - La parte compradora si () no () acepta que la 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 vendedora le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

Todo consumidor que no desee recibir publicidad por parte de los proveedores en términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, puede inscribir de manera gratuita su número telefónico en el Registro Público de Consumidores (también denominado Registro Público para Evitar Publicidad) de la Profeco, a través del portal web

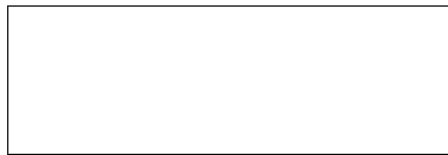


Cadena original del documento
SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErGzF8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Mlc2dTzhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

<https://repep.profeco.gob.mx/> o al 5596280000 (desde la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey) u 8009628000 (desde el resto de la República Mexicana).

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

Los proveedores que sean objeto de publicidad son corresponsables del manejo de la información de consumidores cuando dicha publicidad la envíen a través de terceros.



Desarrollos Anta Capital S.A. de C.V.



Cadena original del documento

SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgZF8nVq0BXyA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

ANEXO “A”

Especificaciones del bien inmueble destinado a casa habitación

El Inmueble objeto de la operación a que se refiere esta compraventa es: construido en el lote ([numero de lote](#)) de la manzana ([número de manzana](#)) número oficial ([número oficial](#)) y prototipo “([tipo de prototipo](#))”, con superficie de construcción ([superficie de construcción](#)) en m2 del Conjunto Habitacional ARZUA QUINTA RESIDENCIAL que pertenece al Municipio de León en el Estado de Guanajuato.

Título de Propiedad

Escritura ([Numero de escritura](#)) de fecha ([fecha](#)) del mes de ([mes](#)) del año ([año](#)). Notario el Lic. ([nombre de notario](#)), Notaria ([número de notaria](#)) de León, Guanajuato. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de León bajo el Folio real ([folio real](#)).

ESPECIFICACIONES TECNICAS EN CASAS DEL FRACCIONAMIENTO ARZÚA QUINTA RESIDENCIAL

ESTRUCTURA:

- **CIMENTACIÓN.** Diseño en función de zapatas corridas y aisladas en puntos específicos, unidas con contratraves de concreto armado e integradas con el firme de concreto armado para diseño monolítico, desplantada sobre una plataforma de tepetate.
- **MUROS.** Bloques multiperforados de arcilla extruida, confinado por castillos a base de Armex o acero de refuerzo y concreto.
- **LOSA DE ENTREPISO Y DE AZOTEA.** Losas horizontales de vigueta de alma abierta y bovedilla de poliestireno y capa de compresión de concreto armado, espesor de acuerdo a plano estructural.
- **IMPERMEABILIZACIÓN.** A base de tapete prefabricado de 3.5 mm., reforzado con fibra de vidrio no tejida de alto gramaje, instalado a base de termofusión en color claro.
- **BARDAS EN PATIOS.** Block caro de piedra de color adobe, refuerzos verticales con castillos ahogados armados.

ACABADOS:

- **EN MUROS EXTERIORES DE LA VIVIENDA.** Aplanado con acabado fino con estuco, acabado final con pintura Vinílica color claro.
- **EXTERIORES EN FACHADA FRONTAL.** Detalles en fachada en áreas en específico con laja de mármol negro de 5cm por largo libre y cerámico imitación acabado madera.
- **MUROS INTERIORES Y COCINA.** Aplanado de yeso y pintura color claro, acabado pulido.
- **BAÑOS COMPLETOS.** Yeso y terminado con pintura de esmalte mate color claro, recubrimiento con azulejo cerámico color claro calidad primera únicamente en área húmeda de regadera hasta una altura de 2.26 mts o pieza completa.
- **PISOS INTERIORES.** Piso cerámico calidad primera color claro, y área de regadera del mismo piso con recorte.
- **PATIO DE SERVICIO.** Piso de concreto acabado rayado.
- **PLAFONES INTERIORES.** Yeso y terminado con pintura color claro.



Cadena original del documento

SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgZF8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnlsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

- **PLAFONES EN BAÑO Y COCINA.** Yeso y terminado con pintura esmalte mate color claro.

MUEBLES Y ACCESORIOS

- **MUEBLES EN BAÑOS.** W.C. blanco de una pieza de menos de 5lts por descarga, lavabo integrado en losa de mármol SANTO TOMÁS color GRIS.
- **ACCESORIOS EN BAÑOS.** Monomando para lavabos y regadera cromados de primera calidad. Accesorios cromados para sobreponer y regadera cuadrada.
- **LAVADERO.** Lavadero de granito con pileta.

EQUIPOS:

- **COCINA.** Cocina integral compuesta por estufa, campana, fregadero de acero inoxidable de 1 tarja, llave monomando y contra canasta, acabado en cubierta con granito color oscuro.
- **CALENTADOR.** Calentador de paso de gas LP, rápida recuperación.
- **CISTERNA.** De Polietileno de alta densidad de 1,200 lts. de capacidad.
- **PUERTAS INTERIORES.** Puerta de hoja de MDF lisa por ambas caras, bastidor de madera y núcleo de honeycomb de alta resistencia, acabado con melamina color oscuro, chapa tipo manija cromada.

CANCELERIA:

- **VENTANAS Y CANCELES.** En Perfil de Aluminio de 2 y 3 pulgadas color oscuro y cristal de 2,4 y 6mm.

HERRERIA:

- **BARANDALES.** Barandal de herrería en escalera y balcón, color negro mate.



Desarrollos Anta Capital S.A. de C.V.



Firma de la parte compradora



Cadena original del documento

SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgzF8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

ANEXO “B”

Información y documentación del inmueble que se pone a disposición de la compradora

Información/documentación	¿Le informaron sobre/exhibieron la documentación correspondiente?		Medio a través del cual se pone a disposición de la compradora
	SI	NO	
Documentos que acrediten la propiedad del inmueble			
Personalidad del vendedor y autorización para promover la venta			
Autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción, relativas a las especificaciones técnicas, seguridad, uso de suelo, la clase de materiales utilizados en la construcción, servicios básicos con que cuenta, así como todos aquellos con los que debe contar el inmueble de conformidad con la legislación aplicable.			
Planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o, en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble			
Programa Interno de Protección Civil (instrumento de planeación y operación que se compone por el plan operativo para la Unidad Interna de Protección Civil, el plan para la continuidad de operaciones y el plan de contingencias y tiene como propósito mitigar los riesgos previamente identificados y definir acciones preventivas y de respuesta para estar en condiciones de atender la eventualidad de alguna emergencia o desastre)			
Carta de derechos			
Aviso de privacidad			
Existencia de gravámenes que afecten la propiedad del inmueble			
Condiciones en que se encuentre el pago de contribuciones y servicios públicos			
Características del inmueble			
Beneficios adicionales			
Opciones de pago, con especificación del monto a pagar en cada una de ellas			
Condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración			
Erogaciones distintas del precio de la venta			
Condiciones bajo las cuales puede cancelar la operación			

Importante para la compradora. - Antes de que firme como constancia de que tuvo a su disposición la información y documentación relativa al inmueble, es importante cerciorarse de que la misma coincide con la que efectivamente le haya mostrado y/o proporcionado la vendedora.



Desarrollos Anta Capital S.A. de C.V.



Firma de la parte compradora



Cadena original del documento
 SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURylnIW54ibOErGzF8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
 Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

ANEXO “C”

Carta de derechos de la parte compradora

1. Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada de los bienes inmuebles que le fueron ofertados por la parte vendedora; de forma tal, que esté en posibilidad de tomar la mejor decisión de compra.
2. Conocer la información sobre las características del inmueble, entre éstas: la extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugar de estacionamiento, áreas de uso común, servicios con que cuenta y estado general físico.
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, con excepción de los anticipos o gastos operativos.
5. Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Consumidor, en el cual consten los términos y condiciones de la compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, la parte vendedora tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado a la compradora.
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 parte vendedora en el contrato de adhesión respectivo.
8. Ejercer las garantías sobre el bien inmueble.
9. Recibir la bonificación o compensación correspondiente, en caso de que, una vez ejercida la garantía, persistan defectos o fallas en el inmueble. Asimismo, a que se realicen las reparaciones necesarias u optar por la sustitución del inmueble o rescisión del contrato cuando proceda.
10. Contar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias al proveedor y conocer el domicilio señalado por el proveedor para oír y recibir notificaciones.
11. Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer y en su caso consentir el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione, que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.
12. Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.

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



Cadena original del documento

SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgZf8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

ANEXO “D”

Formato de carta responsiva y póliza de garantía de la casa habitación

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - La empresa se compromete a atender posibles defectos y/o fallas técnicas que surjan en la vivienda sujeta a esta póliza, de acuerdo con los plazos establecidos por la ley a partir de la fecha de entrega de la vivienda. Estos serán evaluados y determinados según lo estipulado por la Ley Federal de Protección al Consumidor:

Por una vigencia de 5 años para elementos estructurales, tales como: cimentación, muros, trabes, castillos y losas;

Sin embargo, la responsabilidad de la empresa desarrolladora cesará inmediatamente si el comprador realiza modificaciones estructurales en la vivienda, como la demolición de muros, la aplicación de cargas adicionales, extensiones en vanos de puertas y ventanas, entre otros. En cuanto a las garantías referentes únicamente a vicios ocultos presentes en la vivienda al momento de la entrega, estarán condicionadas al uso normal y al mantenimiento requerido para una casa habitación. La póliza no cubre fisuras derivadas de cambios de temperatura o fisuras de hasta 1.5 mm, dado que no implican un problema estructural.

Por una vigencia de 3 años para impermeabilización de azoteas;

No obstante, es importante aclarar que la garantía no cubre el deterioro provocado por modificaciones o acciones que puedan dañar la capa de impermeabilización, como perforaciones realizadas para la instalación de antenas, tanques estacionarios, aires acondicionados, daños causados por abrasión, obstrucciones en el sistema de desagüe de aguas pluviales, entre otros. La falta de mantenimiento anulará la validez de la garantía.

Por una vigencia de 1 año para los demás elementos;

Para los acabados de muros exteriores, es importante aclarar que la garantía no cubre el deterioro causado por modificaciones o acciones que puedan dañar el material, como perforaciones realizadas para instalar cables, clavos o una colocación incorrecta de protecciones de herrería.

En el caso de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de gas (excepto accesorios), la garantía se invalidará inmediatamente si se realizan modificaciones a la instalación original o si se hace un uso diferente al previsto para el que fue instalada. Además, la garantía no incluye obstrucciones en coladeras y tuberías debido al mal uso, falta de limpieza o mantenimiento, que debe ser realizado por el propietario de manera razonable y periódica.

En cuanto a la instalación eléctrica, esta perderá su validez si se realizan modificaciones en la instalación original, se altera el centro de carga o su estructura exterior, y si se cambia su capacidad. Todos los accesorios poseen llaves de paso para detener el flujo de agua.



Cadena original del documento

SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgZf8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

Para cocinas y closets, la garantía se anulará por falta de limpieza, uso de métodos y productos corrosivos, cortes, raspaduras, ralladuras o daños no detectados al momento de la entrega de la vivienda, y si se excede el peso máximo que pueden soportar los cajones, gabinetes y alacenas.

En lo referente a cristales, puertas interiores y exteriores, ventanas, funcionamiento de cerrajería, acabados en pisos, yeso en muros, lavadero, muebles y accesorios de baño, la póliza de garantía será válida únicamente el día de la entrega física de la vivienda. Por lo tanto, en esta sección, se recomienda leer el Manual del Usuario para seguir las recomendaciones de la empresa y realizar las tareas de mantenimiento periódicas para conservar la vivienda en buen estado.

SEGUNDA. - La empresa, en virtud del presente documento, se compromete ante el propietario a encargarse y cubrir los gastos de reparación de los defectos y/o fallas técnicas que se presenten en la vivienda incluida en esta póliza, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Que los defectos y/o fallas técnicas reportados estén dentro del período de vigencia establecido en la primera obligación de este documento.
- b) Que se elabore un informe detallado del defecto y/o falla técnica correspondiente, siguiendo los requisitos y utilizando los métodos de contacto descritos en el anexo titulado "Procedimiento para hacer efectiva la póliza de garantía de su vivienda".

TERCERA. - El propietario indica su conformidad con el estado en que se encuentran los bienes e instalaciones de la vivienda, de acuerdo con la descripción de especificaciones, mobiliario, equipo y la revisión llevada a cabo durante la entrega y recepción de la vivienda.

CUARTA. - El propietario declara que se le entregó la documentación siguiente: la planta de conjunto, las plantas de fachada, los planos de las instalaciones hidráulicas, los planos de las instalaciones sanitarias, los planos de las instalaciones eléctricas, el Manual del Usuario, las garantías, las causas de pérdida de garantía y las soluciones a problemas sencillos dentro de la vivienda.

QUINTA. - La garantía será aplicable a favor del propietario, siempre y cuando sea solicitada a la empresa de acuerdo con las pautas establecidas, y dentro del plazo de validez estipulado en este documento y sus anexos.

SEXTA. - Si la empresa realiza tres visitas infructuosas para localizar al propietario con cita previa dentro del informe de defectos y/o vicios ocultos, el folio del reporte se considerará como cancelado, hasta que se presente una nueva solicitud de reporte por parte del interesado.



Cadena original del documento
SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgZf8nVq0BXyA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

POLIZA DE GARANTÍA PARA LA REPARACIÓN DE FALLAS TÉCNICAS Y/O VICIOS OCULTOS

SÉPTIMA. - En todo momento, el propietario deberá conservar en su poder la presente póliza de garantía, y al reportar algún defecto y/o falla técnica, deberá obtener de la empresa un folio de atención, y una vez que la empresa haya atendido satisfactoriamente el desperfecto reportado, el propietario tendrá la obligación de firmar el documento en donde se acredite tal circunstancia.

OCTAVA. - El término de vigencia de la presente póliza de garantía de la vivienda, comenzará a correr a partir de la firma del presente documento y concluirá según lo señalado en la obligación primera de este documento.

NOVENA. - Los defectos y/o fallas técnicas provocadas por propiedades colindantes (dentro o fuera del desarrollo) a la vivienda quedan bajo responsabilidad del usuario y/o propietario de la vivienda que está generando el daño. La limpieza interior y exterior del inmueble, así como las banquetas, jardines y calle correspondiente quedarán al cuidado de los dueños de las viviendas a partir de la fecha de recepción.

DECIMA. - La empresa no se hace responsable de reembolsos o reintegros de dinero, por pago de recibos luz y agua, debido a que las viviendas cuentan con pastillas termo magnéticas y centros de carga interno y externos para cortar la luz, así como llaves de paso para cortar el consumo de agua, por lo que es de suma importancia reportar de manera adecuada, y en tiempo y forma, cualquier defecto o falla técnica encontrada en la vivienda. Precizando que, en caso de que el cliente realice la reparación por su cuenta y con cargo a su bolsillo, se entenderá que libera de toda responsabilidad a la empresa.

Fraccionamiento: Arzúa Quinta Residencial

Manzana: [\(número de manzana\)](#), LOTE: [\(número de lote\)](#)

Número de póliza: [\(número de póliza\)](#)

Fecha de entrega: [\(fecha de entrega del inmueble\)](#)



Cadena original del documento

SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgZF8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

Inventario de bienes

Estado e inventario en que recibo de conformidad los bienes e instalaciones de la vivienda.

CONCEPTOS	RECIBO DE CONFORMIDAD
PUERTAS EXTERIORES	
PUERTAS INTERIORES	
VENTANAS	
TARJA DE COCINA CON LLAVES	
LAVADERO	
ACCESORIOS ELÉCTRICOS (APAGADORES, CONTACTOS, SOCKETS, PASTILLAS TERMOMAGNÉTICAS)	
PINTURA EXTERIOR	
ACOMETIDA HIDRÁULICA Y ELÉCTRICA	



Desarrollos Anta Capital S.A. de C.V.



Firma de la parte compradora



Cadena original del documento
 SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURylnIW54ibOErGzF8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
 Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

ANEXO “E”

Listado de servicios adicionales, especiales o conexos a la compraventa

EQUIPAMIENTO	ESPECIFICACIONES
Prototipo	
Cocina	
Closet	
Observaciones	
Precio	\$(cantidad) M.N. ((Cantidad en letra) con 00/100 moneda nacional) 00/100 M.N.
Plazo de entrega	14 días a partir de que se encuentre liquidado en su totalidad el precio de compra-venta.

Los ofrecimientos verbales hechos al COMPRADOR por parte del personal de ventas **no serán válidos** a menos que estén debidamente especificados, autorizados y firmados por la Dirección General. Además, la información impresa en dípticos, trípticos, volantes y cualquier otro material publicitario de la vendedora se considera complementaria o sustitutiva. El precio de la compra-venta solo incluye lo descrito en este contrato.



Desarrollos Anta Capital S.A. de C.V.



Firma de la parte compradora



Cadena original del documento
 SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErGzF8nVq0BXyA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
 Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

ANEXO “F”

Aviso de privacidad

La confidencialidad y debida protección de la información personal obtenida por Desarrollos Anta Capital S.A. de C.V. con dirección en la Calle de la Compuerta 209, en la Colonia Jardines del Moral, C.P. 37160, se adhiere a las disposiciones establecidas en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares (la “Ley”), su Reglamento General de Administración y funcionamiento, así como otras leyes aplicables en la materia.

Su información personal, en caso de ser necesaria, será utilizada para llevar a cabo los trámites pertinentes con el fin de ofrecerle acceso a un crédito para la adquisición de una de las viviendas que ofrecemos. Además, se empleará para informarle sobre posibles modificaciones en los mismos y/o para evaluar la calidad del servicio que proporcionamos. Asimismo, se utilizará en el proceso de formalización de operaciones de compraventa.

Para llevar a cabo lo mencionado, necesitamos recopilar los siguientes datos personales: nombre completo, fecha de nacimiento, estado civil, CURP y/o RFC, domicilio, número telefónico del hogar, ocupación, dirección y número telefónico del lugar de trabajo, salario, número de seguridad social, y, si es requerido, detalles generales sobre su cónyuge. Se solicitará la documentación necesaria para verificar esta información.

De acuerdo con la Ley, usted tiene derecho de acceder a sus datos personales, así como a rectificarlos en caso de ser inexactos; instruirnos para cancelarlos, oponerse al tratamiento de estos, revocar el consentimiento que para tal nos haya otorgado o limitar su uso y divulgación.

Para limitar el uso y divulgación de sus datos, usted podrá contar con las siguientes opciones:

- Su inscripción en el Registro Público para Evitar Publicidad, que está a cargo de la Procuraduría Federal del Consumidor, con la finalidad de que sus datos personales no sean utilizados para recibir publicidad o promociones de empresas de bienes o servicios. (Para más información sobre este registro, usted puede consultar el portal de Internet de la PROFECO, o bien ponerse en contacto directo con dicha dependencia).
- Su registro en el listado de exclusión, a fin de que sus datos personales no sean tratados para fines mercadotécnicos, publicitarios o de prospección comercial por nuestra parte.

En caso de solicitar el ejercicio de su derecho antes indicado, es necesario que presente su petición en la misma oficina en la que realizó su proceso de apartado; o bien, mediante correo electrónico a la cuenta: posventa@antadesarrollos.com

Una vez presentada su solicitud, DESARROLLOS ANTA CAPITAL S.A. de C.V. se compromete a realizar un análisis de la misma en un plazo máximo de 5 días hábiles y tomar las medidas pertinentes. Posteriormente, en un período de 5 días hábiles después de finalizado el análisis, nos comprometemos a proporcionarle por escrito la respuesta a su solicitud y, en caso necesario, las acciones que se hayan llevado a cabo en consecuencia a la misma.

Es importante informarle que resulta necesario compartir sus datos personales con entidades diferentes a nuestra empresa, como instituciones crediticias (por ejemplo, INFONAVIT, FOVISSSTE y/o Sociedades Hipotecarias). En caso de llevar a cabo una operación de compraventa, los notarios públicos serán también receptores de esta información, estando obligados al mismo tratamiento confidencial. Es fundamental tener en cuenta que, si usted



Cadena original del documento

SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgZf8nVq0BXYA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

manifiesta su oposición a la transferencia de sus datos personales, nos será imposible gestionar el crédito mencionado o formalizar la operación de compraventa.

Además, emplearemos su información personal para finalidades secundarias que no son esenciales para el servicio solicitado, pero que nos permiten ofrecerle una mejor atención:

- Establecer contacto con posibles clientes
- Envío de información
- Realización de encuestas de investigación con fines estadísticos para recabar información destinada a generar indicadores, estadísticas, evaluar la posibilidad de implementar modificaciones y mejoras, así como proponer políticas y procesos para mejorar el servicio y producto que ofrecemos.

No consiento que mis datos personales se utilicen para los siguientes fines:

☐ Establecer contacto con posibles clientes

☐ Envío de información

☐ Evaluación del Servicio brindado

La negativa para el uso de sus datos personales para estas finalidades no podrá ser un motivo para que le neguemos los servicios y productos que solicita o contrata con nosotros.



Desarrollos Anta Capital S.A. de C.V.



Firma de la parte compradora



Cadena original del documento
SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErGzF8nVq0BXyA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==

Ciudad de León, Guanajuato; a (día) de (mes) de (año).

Estimada/o (Nombre de comprador)

Desarrollos Anta Capital agradece sinceramente su elección de ARZÚA QUINTA RESIDENCIAL como su nuevo hogar y por formar parte de la familia de ANTA CAPITAL. De igual manera, felicitaciones por esta elección. Queremos poner a su disposición al personal de nuestra empresa para asistirle en el proceso de formalización de las escrituras públicas de su vivienda ante el notario público de su elección.

Una vez se haya completado la firma de la escritura pública de compra-venta, la entrega de su vivienda se realizará en un plazo máximo de 14 días, contados a partir del pago total del valor de compra de su vivienda. El Departamento de Postventa es el único autorizado para programar la fecha de entrega y recepción de su vivienda. Puede contactarlos a través de los números telefónicos (número de teléfono), en un horario de lunes a viernes de 9:00 a.m. a 14:00 p.m. Es crucial tener en cuenta que ni el Gerente del Departamento de Postventa ni el vendedor están autorizados para programar o proponer fechas de entrega.

Es importante recordar que cualquier oferta promocional o acuerdo relacionado con su vivienda, hecho por el Gerente de Ventas o su vendedor, debe estar registrado y especificado en el presente contrato para ser válido y ser respetado. De lo contrario, cualquier reclamación futura no podrá ser considerada.

Por ende, reiteramos nuestras felicitaciones y agradecimientos por haber adquirido la residencia, la cual, será su nuevo hogar.

Desarrollos Anta Capital S.A. de C.V., operando bajo el nombre comercial ANTA CAPITAL, en cumplimiento con lo estipulado por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, desea informarle que:

Los datos personales que usted nos proporciona directamente al adquirir una vivienda a través de cualquier medio con nuestra empresa se utilizan para referenciar a instituciones pertinentes con el fin de facilitar el otorgamiento de créditos en beneficio del cliente y no se transfieren a terceros.

Los datos personales que usted proporciona, así como los datos de tarjetas bancarias de débito o crédito que utilice para realizar pagos, no se compartirán con terceros. Usted tiene derecho a acceder, modificar o cancelar cada uno de sus datos, oponerse a su uso e incluso revocarlos. Para ejercer este derecho, le pedimos que se comunique con nosotros directamente y presente su solicitud por escrito a la siguiente dirección de correo electrónico: posventa@antadesarrollos.com

En caso de que se realice alguna modificación al presente aviso de privacidad, dichos cambios serán comunicados a través de medios tradicionales, tales como puntos de venta, oficinas centrales y otros medios de comunicación.

ATENTAMENTE

(Representante Legal Desarrollos Anta Capital S.A de C.V)

DESARROLLOS ANTA CAPITAL S.A. DE C.V.



Cadena original del documento

SHA-256 | 2W6u6a5h0yvzgD9qJURyInIW54ibOErgZf8nVq0BXyA= | 1731527062 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

Mlc2dTZhNWgweXZ6Z0Q5cUpVUnIsbkIXNTRpYk9Fckd6RjhuVnEwQlhZQT18MTczMTUyNzA2Mg==