



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

**Oficio N° 10826959**

**Expediente:** PFC.B.E.7/007310-2024

**Asunto:** Aprobación de registro  
Ciudad de México a 19 de febrero de 2025

## **SOPORTE Y SISTEMAS INMOBILIARIOS, S.C.**

**RFC:** SSI2002246W6

CORREO, No. 15, COL. CENTRO, C.P. 37700, ALLENDE, GUANAJUATO, MX.

Visto el modelo de **contrato de adhesión de PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN PARA LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES DESTINADO A CASA HABITACIÓN**, presentado por **SOPORTE Y SISTEMAS INMOBILIARIOS S.C.**, 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 **19 de febrero de 2025**, bajo el número **947-2025**, documento que se adjunta para los efectos legales procedentes. Así mismo, se informa la conclusión del trámite de registro y su envío al archivo.

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

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

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

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



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

SGP





el ubicado en Correo No. 15 (quince), Zona Centro, C.P. 37700, San Miguel de Allende, Guanajuato.

CUARTA.- Declara LA INTERMEDIARIA que:

**En caso de ser persona física.-** Es de nacionalidad \_\_\_\_\_ y acredita su identidad en términos de credencial para votar, pasaporte, cédula profesional, con número de folio \_\_\_\_\_, documento oficial emitido por \_\_\_\_\_.

**En caso de ser persona jurídica.-** Es una sociedad mercantil mexicana, 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/Corredor Público \_\_\_ de \_\_\_\_\_, el Licenciado \_\_\_\_\_, mismo que consta inscrito en el Registro público de Comercio de \_\_\_\_\_ bajo el folio mercantil \_\_\_\_\_ y que puede ser consultado por el cliente en \_\_\_\_\_.

**En caso de ser persona física representada o jurídica.-** Su apoderado legal o representante legal, cuenta con facultades suficientes para obligarla en los términos y condiciones del presente contrato, lo cual se acredita en términos del instrumento público número \_\_\_\_\_, otorgado ante la fe del \_\_\_\_\_ Notario/Corredor Público número \_\_\_ de \_\_\_\_\_, el Licenciado \_\_\_\_\_, mismo que consta inscrito en el Registro Público de Comercio de \_\_\_\_\_ bajo el folio mercantil \_\_\_\_\_; facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna. Tal documentación puede ser consultada por el cliente en \_\_\_\_\_.

QUINTA.- Que su actividad preponderante es la de INTERMEDIARIA, por lo que entre sus actividades está la de captar inmuebles en cartera, asesorar al propietario en la valoración del INMUEBLE, recopilar toda la información del mismo y solicitar los documentos necesarios para su venta, organizar un paquete de promoción y venta del INMUEBLE, preparar y acompañar a las partes interesadas al cierre de la transacción inmobiliaria, entre otras. Por lo tanto cuenta con la capacidad legal y técnica, así como la experiencia necesarias para llevar a cabo el objeto de este contrato.

II. DECLARACIONES DEL CLIENTE:

PRIMERA.- Es una persona física de nacionalidad \_\_\_\_\_, lo que acredita con pasaporte número \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_.

SEGUNDA.- Es legítimo propietario del INMUEBLE ubicado en \_\_\_\_\_, en San Miguel de Allende Guanajuato, según consta en la Escritura Pública número \_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ pasada ante la fe del Lic. \_\_\_\_\_, titular de la Notaría Pública número \_\_\_\_ de la Ciudad de \_\_\_\_\_, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Publico de la Propiedad de la Ciudad de San Miguel de Allende, bajo el folio real número R3\*\_\_\_\_, que a la fecha de firma del presente instrumento dicho inmueble no está sujeto a gravamen, controversia legal, o restricción alguna que impida su promoción (en lo sucesivo y para efectos del presente contrato denominado como el "INMUEBLE").

TERCERA.-Declara haber sido informado de los documentos y requisitos necesarios para promocionar EL INMUEBLE que ha decidido ofertar en el mercado inmobiliario.

III.- DECLARACIONES DE LAS PARTES:

PRIMERA.- Que aceptan el contrato de PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE PROMOCIÓN PARA LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES y sus anexos, y que aceptan someterse a sus términos y condiciones dentro del marco de derechos y obligaciones que le corresponden a cada uno.

SEGUNDA.- Que para los efectos de este contrato se entenderá por CLIENTE a la persona física o moral que se ubique en calidad de vendedor de uno o varios inmuebles o, en su caso, que requiera los servicios de LA INTERMEDIARIA para promocionar, ofertar, coordinar la venta, permuta o compra de uno o varios bienes inmuebles de tipo residencial, habitacional, o comercial, así como cualquier servicio complementario relacionado con la promoción de bienes raíces.

TERCERA.- Que celebran este contrato de manera voluntaria, libre, informada y responsable, por lo que no existe dolo, mala fe, lesión ni violencia, conocen perfectamente su alcance legal, estando de acuerdo en celebrar éste instrumento privado, sujetándose a las cláusulas contenidas en este contrato.

IV.- DECLARACIONES DEL INMUEBLE:

PRIMERA.- El inmueble objeto de la intermediación es una/un vivienda/terreno destinado a casa habitación, y cuenta con las siguientes características \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_.

SEGUNDA.- Cuenta con la siguiente documentación e información relativa del inmueble:

En caso de vivienda		
Documentación/Información	¿Cuenta con la documentación/Información?	
	Si	No
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.		
Planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o, en su defecto, dictamen de las condiciones estructurales del inmueble.		
Programa Interno de Protección Civil.		
Existencia de gravámenes que afecten la propiedad del inmueble.		
Condiciones en las cuales se encuentren el pago de contribuciones, derechos y servicios.		

<b>En caso de terreno destinado a casa habitación</b>		
Documentación/Información	¿Cuenta con la documentación/Información?	
	Si	No
Uso de suelo aplicable al terreno conforme al plan de desarrollo urbano vigente, con su respectiva interpretación y copia del documento oficial vigente que acredite la licencia de uso de suelo del terreno.		
Estudio de factibilidad técnico, oficial o avalado por autoridad competente para la instalación de servicios básicos en el terreno.		
En su caso, Reglamento de adecuaciones o construcción aplicable al fraccionamiento, condominio o conjunto habitacional al que forme parte el bien inmueble objeto del contrato.		
Programa Interno de Protección Civil.		
Existencia de gravámenes que afecten a la propiedad del inmueble.		
Condiciones en las cuales se encuentren el pago de contribuciones, derechos y servicios.		

**VI.- DELCARACIÓN EN CASO DE QUE EL INMUEBLE ESTÉ SUJETO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO:** El inmueble indicado en la declaración segunda de El Cliente, está sujeto al régimen de propiedad en condominio, en términos de la Escritura Pública número \_\_\_ otorgada en fecha \_\_\_\_\_, ante la fe del Notario Público \_\_\_ de \_\_\_\_\_, registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio real \_\_\_\_\_; instrumento en el cual están referidas las correspondientes áreas de uso común y porcentaje indiviso.

#### **CLÁUSULAS**

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. Con el fin de que LA INTERMEDIARIA se encuentre en aptitud de prestar los servicios de promoción inmobiliaria, manifiesta que es su deseo publicitar el INMUEBLE propiedad del CLIENTE por el precio aproximado de \$\_\_\_\_\_.00 MXN (\_\_\_\_\_, 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se realice el

pago, de conformidad con el Artículo 8 ocho de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.

SEGUNDA. PRECIO Y CONDICIONES DE LA PROMOCIÓN DEL INMUEBLE. LA INTERMEDIARIA con base en su experiencia realizarán la prestación de los servicios atendiendo las necesidades y características concretas del CLIENTE y del INMUEBLE, con el fin de localizar un comprador.

La prestación de los servicios, a discreción de LA INTERMEDIARIA, podrán incluir:

La publicidad del INMUEBLE, utilizando los medios de difusión, promoción e intercambio que consideren apropiados conforme a las características del INMUEBLE, y requerimientos del CLIENTE. Proporcionarán toda la información valiosa y relevante a los posibles compradores que la soliciten, asimismo, deberán mostrar EL INMUEBLE a los posibles compradores.

La publicidad podrá consistir en lo siguiente:

-Promoción en Internet: Portales inmobiliarios especializados en plataformas en línea dedicadas a la compra y venta de inmuebles, donde se publicitará EL INMUEBLE, acompañado de descripciones detalladas, fotos, videos y, en algunos casos, recorridos virtuales.

-Redes sociales: Plataformas como Facebook, Instagram, y LinkedIn si se consideran por LA INTERMEDIARIA como herramientas útiles para la promoción.

-Sitio web de COLDWELL BANKER SMART con el respectivo formulario para contactar a los agentes.

-Email marketing: Envío de correos electrónicos a bases de datos con clientes potenciales o anteriores para promocionar inmuebles, ofertas o novedades.

-Estrategias de promoción combinada : Open house y exposiciones inmobiliarias. Estos eventos pueden ser tanto físicos como virtuales, ofreciendo un espacio para la interacción directa con los interesados.

-Fotografía profesional y videos.

-Cualquier otro medio que LOS PROMOTORES INMOBILIARIOS consideren pertinente para la debida promoción de venta del INMUEBLE.

Asesoría al CLIENTE respecto el valor del INMUEBLE en el mercado inmobiliario, a fin de determinar su precio aproximado y la forma más adecuada para ofertarlo al público tomando en consideración su ubicación, características físicas y urbanas, así como cualquier restricción o situación que pudiera demeritar su valor.

Labores de intermediación con los posibles compradores a nombre del CLIENTE a fin de lograr la operación de compraventa, logrando las mejores condiciones de venta.

Presentación oportuna de las ofertas de compra. LA INTERMEDIARIA se obliga a hacer saber dentro de las 48 cuarenta y ocho horas siguientes de haber recibido una oferta de posible comprador. El CLIENTE se compromete a estudiar y determinar la aceptación o negación de las mismas y dar aviso por escrito dentro de las 72 setenta y dos horas siguientes, con el fin de que LA INTERMEDIARIA realicen los actos necesarios para proceder a la formalización de la compraventa.

Orientación de los trámites y los documentos necesarios para el manejo de la operación de compraventa.

Integración de la documentación indispensable y mínima necesaria para la escrituración de la compraventa ante Notario Público.

Coordinación del cierre con las partes involucradas, Notario Público, agentes de cuenta la cuenta de depósito escrow, asistencia a reuniones previas, y durante el cierre de la compraventa.

La prestación de los servicios NO INCLUYE:

-Costos de certificados expedidos por el Registro Público de la Propiedad, copias certificadas, testimonios, levantamientos topográficos, dictámenes, reportes, u otros, que sean requeridos para comprobar la ausencia de gravámenes o restricciones del INMUEBLE.

-Cálculo de finiquitos laborales, liquidación e intermediación entre el CLIENTE y los empleados laborando en el INMUEBLE.

-Trámites administrativos, tales como licencias de uso de suelo, pago de predial, modificación o corrección de datos en los documentos a nombre del CLIENTE.

-Servicio de corresponsalía, paquetería, publicidad impresa de manera especialmente requerida por EL CLIENTE, o publicitada en medios no incluidos y descritos en el presente contrato.

-Cualquier otro servicio no detallado explícitamente en este contrato.

TERCERA. DE LA CONTRAPRESTACIÓN Y LOS SERVICIOS INCLUIDOS. Las partes acuerdan que por la prestación de los Servicios el CLIENTE pagará LA INTERMEDIARIA, la cantidad equivalente al 6% (seis por ciento) del precio de compraventa que efectivamente sea pagado al CLIENTE por la venta del INMUEBLE, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, de acuerdo a lo establecido por la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA).

El porcentaje a pagarse por la prestación de servicios no podrá ser modificado durante la vigencia del presente contrato, salvo por acuerdo por escrito de las partes.

El pago de los servicios incluye todas las actividades y servicios pactados, por lo que LA INTERMEDIARIA no podrán cobrar cantidad adicional alguna y por ningún concepto. LAS PARTES entienden y aceptan que podrá existir la colaboración de asesores, inmobiliarios, de agencia distinta, o independientes, lo cual no implicará aumento en el porcentaje aquí establecido.

CUARTA. DE LAS CONDICIONES DE PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN. EL CLIENTE pagará por los servicios de LA INTERMEDIARIA siempre que los servicios se hayan prestado de manera cabal y únicamente en el caso de que la compraventa del INMUEBLE se hubiere formalizado en un contrato de compraventa, permuta, u otro contrato traslativo de dominio acordado por las partes.

LA INTERMEDIARIA tendrán derecho a percibir el pago por sus servicios aún cuando la vigencia de este contrato haya concluido o se haya dado por terminado, siempre que hayan prestado cualquiera

de los servicios enlistados en el presente contrato y que con estos hechos hayan colaborado para el éxito del negocio inmobiliario, es decir, se haya concretado la venta del INMUEBLE a comprador presentado o traído a las negociaciones por los prestadores del servicio.

LA INTERMEDIARIA presentarán al término del presente contrato una lista de los prospectos compradores traídos por éste al CLIENTE, y que hayan sido registrados a través del CRM Inmobiliario (Customer Relationship Management), los formularios de contacto de la pagina web de Coldwell Banker SMART, seguimiento interno en hojas de cálculo, telefonía y correo electrónico, lista de referencias.

En caso de que se cumplan los supuestos anteriores, el CLIENTE pagará por los servicios prestados por LA INTERMEDIARIA, en la fecha de firma de la Escritura Pública de compraventa y a más tardar dentro de las 48 cuarenta y ocho horas hábiles siguientes, haciendo uso de la dispersión de fondos de la cuenta de depósito escrow contratada para el cierre.

Las partes contratantes acuerdan que, si la contraprestación económica pactada no se cubre en los términos establecidos, EL CLIENTE pagará un interés moratorio del 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) mensual sobre la cantidad debida a LA INTERMEDIARIA, a partir de la fecha en que debieron haberse realizado dichos pagos. Dichos intereses moratorios serán aplicables tanto para LA INTERMEDIARIA como para EL CLIENTE.

QUINTA. - EMISIÓN DE CONSTANCIA FISCAL DIGITAL POR INTERNET. LA INTERMEDIARIA emitirán a favor de EL CLIENTE los comprobantes fiscales (CFDI) correspondientes a los ingresos que aquellos perciban por la prestación de sus servicios, en términos de lo establecido por el Código Fiscal de la Federación. EL CLIENTE entiende y acepta que se podrán emitir diversos los comprobantes fiscales (CFDI), de acuerdo al ingreso que corresponda a cada uno de LA INTERMEDIARIA, o para el caso en que haya colaborado un agente de agencia distinta, cada parte deberá emitir la factura correspondiente.

SEXTA. - ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN POR PARTE DEL CLIENTE. EL CLIENTE se compromete a entregar dentro de los siguientes 5 cinco días hábiles siguientes a la firma de este contrato, los documentos personales siguientes:

-Copia simple del primer testimonio de la Escritura Pública de Propiedad del INMUEBLE;

-Copia simple del recibo o la constancia de no adeudo de pago del Impuesto Predial, consumo de agua, electricidad u otro servicio;

-Identificación oficial;

-Documento que acredite su legal estancia en el país, en su caso.

-Constancia de situación fiscal, en su caso.

En caso de que LA INTERMEDIARIA requiera documentos adicionales, lo hará saber a EL CLIENTE.

SÉPTIMA. ACCESIBILIDAD DEL INMUEBLE. EL CLIENTE se compromete a dar todas las facilidades necesarias para que el INMUEBLE sea mostrado a los posibles compradores, a no interferir durante las visitas que realicen los posibles compradores a la misma, mantener el INMUEBLE en condiciones de limpieza, higiene y seguridad, y al corriente de contribuciones fiscales, pago de servicios y demás obligaciones que se generen en relación con la misma, y no intervenir en las negociaciones hasta el momento que sea indispensable su participación para la celebración del contrato o los contratos respectivo.

OCTAVA. VIGENCIA DEL CONTRATO. El presente contrato de prestación de servicios tendrá una vigencia de un año calendario, con independencia de la fecha en la que se haya firmado por las partes. Una vez transcurrido dicho término, el presente contrato se considerará como prorrogado por el mismo plazo. LAS PARTES podrán darlo por terminado sin penalización alguna mediante aviso que entregue a la otra parte de conformidad con 30 (treinta) días de anticipación a la fecha pretendida para su terminación.

NOVENA. DEL INFORME DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS. En el momento en que el presente contrato se dé por terminado, LA INTERMEDIARIA se obligan a entregar al CLIENTE, si éste así lo solicita, un informe final de la prestación de los servicios.

DÉCIMA. DE LA INTERVENCIÓN DE TERCEROS PARA LA VENTA DEL INMUEBLE. Durante la vigencia del presente contrato, el CLIENTE deberá informar a LA INTERMEDIARIA si además de los servicios aquí contratados, realizará por sí la promoción, o solicitará a persona alguna la prestación de los mismos servicios o servicios similares objeto del presente contrato, en relación con el INMUEBLE. Si durante la vigencia del presente contrato el CLIENTE vende la CASA HABITACIÓN por sí o por intermediación de un tercero, o da por terminado el presente contrato de forma anticipada y firma contrato con Agencia Inmobiliaria distinta, se obliga a pagar a LA INTERMEDIARIA una pena convencional del 10% (diez por ciento) del total del valor de la compraventa, tomando como base para su cálculo el precio expresado en el mismo.

DÉCIMA PRIMERA. CONFIDENCIALIDAD. LAS PARTES reconocen el carácter de confidencialidad de toda la información que entre ellas se ha proporcionado y que lleguen a conocer o a tener acceso en forma directa o indirecta en virtud de la celebración de este contrato. Por lo que, se obligan a no divulgarla ni a utilizarla para su propio beneficio o el de terceros fuera de los casos propios de su actividad. Por lo tanto, se comprometen a guardar la confidencialidad con relación a toda la información y documentación física y electrónica que entre ellas ha sido proporcionada, respondiendo por daños y perjuicios en caso de violación a tal obligación.

DÉCIMA SEGUNDA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. La Procuraduría Federal del Consumidor ("PROFECO") es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de San Miguel de Allende,

Guanajuato, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES. 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:

<b>INTERMEDIARIA</b>	<b>CLIENTE</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Domicilio: _____ Calle, número, Colonia, Entidad Federativa, Código Postal</li><li>• Correo electrónico: _____ Correo electrónico</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Domicilio: _____ Calle, número, Colonia, Entidad Federativa, Código Postal</li><li>• Correo electrónico: _____ Correo electrónico</li></ul>

DÉCIMA CUARTA. VÁLIDEZ DEL CONTRATO. Las partes acuerdan que el presente contrato podrá ser firmado en cualquier número de ejemplares, cada uno de los cuales será considerado como un original, pero todos juntos constituirán un solo y el mismo instrumento. Las firmas de las partes en el presente contrato, incluyendo las realizadas mediante medios electrónicos, tendrán la misma validez y efectos legales como si todas las firmas se hubiesen realizado en un solo documento físico.

DÉCIMA QUINTA. Será obligación de El Proveedor entregara El Cliente factura, recibo o comprobante en el que consten los datos específicos de la compraventa, servicio prestado u operación realizada.

DÉCIMA SEXTA. Las partes acuerdan otorgarse mutuamente exclusividad durante la vigencia del presente contrato. En este sentido, el Cliente se obliga a no contratar a terceros ni gestionar por su cuenta la promoción o venta del inmueble objeto de este contrato. Por su parte, la Intermediaria se compromete a llevar a cabo la promoción y comercialización del inmueble de manera diligente y prioritaria.

El incumplimiento de la exclusividad facultará a la parte afectada para exigir el cumplimiento forzoso del contrato, su terminación y/o la indemnización por daños y perjuicios, equivalente a los intereses moratorios anualizados.

Dicha exclusividad permanecerá vigente hasta la conclusión del objeto del contrato, es decir, hasta la firma de la Escritura Pública.

DÉCIMA SÉPTIMA.- El Cliente cuenta con un plazo de \_\_\_ 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.

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, La Intermediaria se obliga a reintegrar todas las cantidades a El Cliente por el mismo medio en el que éste haya efectuado el pago, dentro de los 15 quince días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la revocación.

En caso de que no se restituyeren las cantidades a El Cliente dentro del plazo establecido, La Intermediaria debe pagarle a su contraparte el interés moratorio del 0.75% mensual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso el atraso. Dicho interés moratorio se calcula de la siguiente manera:

\_\_\_\_\_.

Enteradas LAS PARTES del contenido y alcance legal del presente contrato, el cual entienden y manifiestan su conformidad con el mismo, y firman por duplicado en la ciudad de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato.

DÉCIMA OCTAVA.- Son causales de rescisión del presente contrato, cualquier incumplimiento a las obligaciones que se sujetan en el mismo. Aunado a lo anterior, en caso de que la intermediaria actúe con impericia, negligencia, dolo o mala fe, se hará acreedora a la pena establecida en la cláusula siguiente.

Si el incumplimiento fuera a cargo de la intermediaria, además de pagar la pena señalada en la cláusula sucesiva, debe restituir al cliente todas las cantidades pagadas por éste dentro de los 15 quince días hábiles siguientes a la rescisión del contrato, ya que en caso de no restituir dichas cantidades dentro del plazo establecido, debe pagar al cliente el interés moratorio del 0.75% mensual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso. Dicho interés moratorio se calcula de la siguiente manera:

---

DÉCIMO NOVENA.- PENAS CONVENCIONALES.- Las partes acuerdan para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato, una pena convencional del \_\_% sobre el importe pactado en la cláusula tercera lo cual resulta en la cantidad de \$\_\_\_\_\_ M.N. (\_\_\_\_\_ con 00/100 Moneda Nacional).

VIGÉSIMA.- RELACIÓN DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.- Los derechos de las partes contractuales son los siguientes (listado enunciativo más no limitativo):

<b>Intermediaria</b>	
<b>Derechos</b>	<b>Obligaciones</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recibir el pago de la contraprestación pactada a la celebración del contrato privado o Escritura Pública de compraventa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analizar el inmueble a fin de determinar su precio aproximado en el mercado y la forma más adecuada para enajenarlo.</li> <li>• Orientar al cliente sobre los trámites e instrumentos jurídicos necesarios para realizar</li> </ul>

	<p>la compraventa del inmueble e integrar la documentación indispensable para la escrituración de dicha compraventa ante Notario Público.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Promover a nombre de El Cliente el Inmueble.</li><li>• Realizar labores de intermediación con los posibles compradores a nombre del cliente a fin de lograr la operación de compraventa.</li><li>• Entregar a El Cliente de manera oportuna a su recepción todas y cada una de las ofertas que reciba de posibles compradores.</li><li>• Informar por escrito a El Cliente sobre el desarrollo de las actividades concernientes a la prestación de los servicios y las ofertas recibidas.</li><li>• No condicionar la intermediación a la contratación de servicio(s) adicional(es).</li><li>• Respetar el derecho de El Cliente a cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días hábiles posteriores a la firma del contrato.</li><li>• Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados a El Cliente como consecuencia de proceder con impericia, negligencia, dolo o mala fe.</li></ul>
--	---

<b>Cliente</b>	
<b>Derechos</b>	<b>Obligaciones</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recibir información veraz en la operación de intermediación.</li> <li>• Que la prestadora del servicio realice las labores de intermediación con los posibles compradores en su nombre a fin de lograr la operación de compraventa.</li> <li>• Recibir las ofertas de los posibles compradores.</li> <li>• Cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días hábiles posteriores a la firma del contrato.</li> <li>• Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que la intermediaria proceda con impericia, negligencia, dolo o mala fe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proporcionar todas las facilidades necesarias para que el Inmueble sea mostrado a los posibles compradores.</li> <li>• No interferir durante las visitas que realicen la intermediaria y los posibles compradores al Inmueble.</li> <li>• Tomar las providencias necesarias para salvaguardar en su caso los bienes muebles que se encuentren en el inmueble.</li> <li>• Mantener el inmueble en condiciones de limpieza, higiene y seguridad, y al corriente de contribuciones fiscales, pago de servicios y demás obligaciones que se generen en relación con la misma.</li> <li>• No intervenir en las negociaciones hasta el momento que sea indispensable su participación para la celebración del contrato de compraventa respectivo.</li> <li>• Pagar la contraprestación a la intermediaria a la celebración del contrato privado o Escritura Pública de compraventa.</li> </ul>

VIGÉSIMO PRIMERA.- PROCEDER EN CASO DE FALLECIMIENTO DE EL CLIENTE.- En caso de fallecimiento de EL CLIENTE antes del fenecimiento de la vigencia pactada en la cláusula octava, se

presume que su(s) legítimo(s) la sucede(n) en todos los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, salvo que manifieste(n) a la intermediaria su deseo de no continuar con la intermediación, debiendo la intermediaria restituirle(s) las cantidades que le hubiere pagado el cliente con motivo del presente contrato, así como la documentación entregada; de conformidad con la normatividad aplicable en la ciudad de San Miguel de Allende, Guanajuato, México.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- CANALES DE ATENCIÓN.- La Intermediaria cuenta con el siguiente canal de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas del cliente: <https://sanmiguelbienesraices.com/> Dicho canal está habilitado los días lunes a sábado en un horario de 9:00 a 18:00 hrs. y el plazo de respuesta es de cinco días hábiles.

**La Intermediaria no podrá aplicar métodos o prácticas comerciales coercitivas y desleales, ni cláusulas o condiciones abusivas o impuestas en el abastecimiento de servicios, tampoco podrán prestar servicios adicionales a los originalmente pactados que no hubieren sido solicitados por El Cliente, o aceptados expresamente por el mismo, ni podrán aplicar cargos sin previo consentimiento del consumidor o que no se deriven del contrato correspondiente.**

VIGÉSIMO SEGUNDA.- La intermediaria no podrá incrementar injustificadamente los precios por fenómenos naturales, meteorológicos o contingencias sanitarias, ello para evitar dejar en estado de indefensión a El Cliente.

VIGÉSIMO TERCERA.- DATOS PERSONALES.- Los datos personales que se obtengan por la Intermediaria 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 intermediaria adjunta al presente contrato su Aviso de Privacidad en el "Anexo D", en el cual informa al titular de los datos personales, qué información recabará y con qué finalidades.



proporcionada con motivo del presente contrato, y si ( ) no ( ) acepta que La Intermediaria le envíe publicidad sobre bienes y servicios.



Firma de El Cliente

Todo consumidor que no desee recibir publicidad por parte de los proveedores en términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, puede inscribir de manera gratuita su número telefónico en el Registro Público de Consumidores (también denominado Registro Público para Evitar Publicidad) de la Profeco, a través del portal web <https://repep.profeco.gob.mx/> o al 5596280000 (desde la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey) u 8009628000 (desde el resto de la República Mexicana).

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

VIGÉSIMO SEXTA.- REGISTRO DEL MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN.- El presente modelo de contrato de adhesión fue inscrito el **19 de febrero de 2025** en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la Profeco bajo el número **947-2025**. 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.



## Glosario de Términos Legales

**Intermediaria:** Persona física o moral que se dedica a la promoción, oferta, coordinación de ventas, permutas o compras de bienes inmuebles, así como a otros servicios relacionados con la promoción inmobiliaria.

**Cliente:** Persona física o moral que contrata los servicios de la intermediaria para la promoción y venta de un inmueble, es el dueño del inmueble que busca vender.

**Inmueble:** Propiedad inmobiliaria que es objeto de la compraventa, promoción, o cualquier otro tipo de transacción.

**Compraventa:** Contrato por el cual una parte se obliga a transferir la propiedad de un bien a otra parte, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

**Contrato de Prestación de Servicios:** Acuerdo mediante el cual una parte se compromete a realizar un servicio específico a favor de otra parte a cambio de una contraprestación Y que establece las obligaciones y derechos tanto del cliente como de la intermediaria respecto a la promoción y venta del inmueble.

**Escrow:** Cuenta de depósito en garantía utilizada para retener fondos hasta que se cumplan las condiciones de la transacción.

**Impuesto Sobre la Renta (ISR):** Impuesto que grava los ingresos obtenidos por las personas físicas y morales en México. El cliente es responsable de pagar el ISR correspondiente a la enajenación del inmueble.

**Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI):** Impuesto que se aplica sobre la adquisición de propiedades inmuebles. Es pagado por la parte compradora como parte de los costos asociados a la adquisición del inmueble.

**Gravamen:** Carga, obligación o derecho que afecta a un bien inmueble, como hipotecas, servidumbres o embargos. Se refiere a cualquier carga legal que pueda impedir la libre venta del inmueble.

Escritura Pública: Documento legal que formaliza la transferencia de propiedad del inmueble.

Notario Público: Funcionario autorizado por el Estado para dar fe pública y certificar el contrato de compraventa del inmueble.

Confidencialidad: Obligación de no divulgar ni utilizar información proporcionada en el marco de un contrato para fines distintos a los acordados.

Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO): Organismo del gobierno mexicano encargado de proteger los derechos de los consumidores y vigilar la equidad en las transacciones comerciales.

**ANEXO A**

**ESPECIFICACIONES DEL BIEN INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN**

**TIPO DE INMUEBLE**

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Casa                  | <input type="checkbox"/> Terreno     |
| <input type="checkbox"/> Departamento          | <input type="checkbox"/> Otro: _____ |
| <input type="checkbox"/> Condominio horizontal |                                      |

**CARÁCTERÍSTICAS DEL INMUEBLE**

Dirección \_\_\_\_\_

Colonia \_\_\_\_\_

Estado \_\_\_\_\_ C.P. \_\_\_\_\_

Entre \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_

Cuenta predial No. \_\_\_\_\_

m<sup>2</sup> Construcción \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Terreno \_\_\_\_\_

Frente \_\_\_\_\_ Fondo \_\_\_\_\_

Mantenimiento mensual \$ \_\_\_\_\_  MXN  USD

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Edad _____               | <input type="checkbox"/> Jardín _____                                  |
| <input type="checkbox"/> Niveles _____            | <input type="checkbox"/> Cancelería _____                              |
| <input type="checkbox"/> Recámaras _____          | <input type="checkbox"/> Estacionamiento                               |
| <input type="checkbox"/> Baños _____              | <input type="checkbox"/> Descubierta <input type="checkbox"/> Cubierta |
| <input type="checkbox"/> $\frac{1}{2}$ baño _____ | <input type="checkbox"/> Estilo _____                                  |
| <input type="checkbox"/> Cuarto de servicio _____ | <input type="checkbox"/> Topografía _____                              |
| <input type="checkbox"/> Sala de T.V. _____       | <input type="checkbox"/> Forma del terreno _____                       |
| <input type="checkbox"/> Estudio _____            | <input type="checkbox"/> Uso de suelo _____                            |
| <input type="checkbox"/> Cocina integral _____    | <input type="checkbox"/> Niveles permitidos _____                      |
| <input type="checkbox"/> Menaje _____             | <input type="checkbox"/> Viviendas permitidas _____                    |
| <input type="checkbox"/> Desayunador _____        | <input type="checkbox"/> Área libre _____                              |

- Bodega m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_
- Roof garden

Privado  Común

**AMENIDADES**

- Alberca
- Jacuzzi
- Salón de fiestas
- Salón de usos múltiples
- Restaurante
- Gym
- Portero
- Elevador
- Vigilancia
- Canchas deportivas
- Centro de negocios
- Área de niños
- Área de asador
- Sala de cine
- Otras: \_\_\_\_\_

**INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO**

Nombre \_\_\_\_\_  
Dirección \_\_\_\_\_  
Colonia \_\_\_\_\_  
C.P. \_\_\_\_\_  
Delegación \_\_\_\_\_  
Teléfono \_\_\_\_\_  
Cita \_\_\_\_\_  
Llaves \_\_\_\_\_ Horario \_\_\_\_\_  
Teléfono \_\_\_\_\_  
Información adicional  
\_\_\_\_\_

**Estado de conservación**

- |                                    |                                  |                                 |
|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Excelente | <input type="checkbox"/> Bueno   | <input type="checkbox"/> Malo   |
| <input type="checkbox"/> Muy bueno | <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Pésimo |

Instalaciones especiales

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

SOPORTE Y SISTEMAS INMOBILIARIOS, S.C.  
Firma de la Intermediaria

Nombre y firma del Cliente

**ANEXO B**

**INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN QUE SE PONE A DISPOSICIÓN DE  
EL CLIENTE**

Información/documentación	¿Le informaron sobre/exhibieron la documentación correspondiente?		Medio a través del cual se pone a disposición de El Cliente (domicilio o link del sitio web en el cual está disponible para consulta)
	Si	No	
Personalidad de La Intermediaria			
Carta de derechos			
Aviso de privacidad			
Erogaciones distintas del precio de la venta			
Condiciones bajo las cuales puede cancelar la operación			

SOPORTE Y SISTEMAS INMOBILIARIOS, S.C.  
Firma de la Intermediaria

Nombre y firma del Cliente

## ANEXO C

### CARTA DE DERECHOS DEL CONSUMIDOR

- Recibir información y publicidad. Verás clara y actualizada sobre la operación de consumo. De forma tal que esté en posibilidad de tomar la mejor decisión.
- Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del consumidor, en el cual constan los términos y condiciones de la intermediación posterior a su firma. La intermediaria tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado a el cliente.
- Contar con canales y mecanismos de atención, gratuito y accesibles para consultas solicitudes reclamaciones y sugerencias a la intermediaria y conocer el domicilio señalado por esta para oír y recibir notificaciones.
- Tener a su disposición, un aviso de privacidad para conocer y en su caso, consentir el tratamiento que se dará los datos personales que proporcione que sus datos personales se han tratado conforme a la normatividad aplicable y conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.
- 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 que los Estados Unidos Mexicanos se asignatario de la legislación interna ordinaria o de reglamentos, expedidos por las autoridades administrativas competentes.

SOPORTE Y SISTEMAS INMOBILIARIOS, S.C.

Firma de la Intermediaria

Nombre y firma del Cliente

## ANEXO D

### AVISO SIMPLIFICADO DE PRIVACIDAD

\_\_\_\_\_ Razón Social Oficina, con domicilio en  
\_\_\_\_\_ Dirección completa oficina, es el responsable del uso y protección de sus datos personales, y al respecto le informa lo siguiente:

El siguiente Aviso de Privacidad tiene como finalidad hacer del conocimiento a El Cliente, que sus datos personales, serán recabados y utilizados para los fines establecidos en los términos y condiciones de Aviso de Privacidad simplificado e Integral, así mismo La Intermediaria garantiza que los datos que El Cliente proporcione serán tratados bajo los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad, previstos en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su Reglamento vigente.

FINALIDAD. Los datos personales que recabamos, los utilizaremos para las siguientes finalidades que son necesarias para proporcionar de forma adecuada y eficiente los servicios de intermediación inmobiliaria.

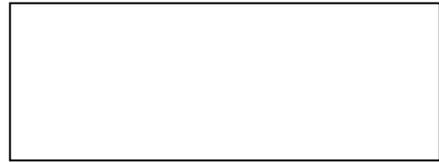
- A. Proveer los servicios de promoción inmobiliaria;
- B. Verificar y confirmar su identidad como mecanismo de seguridad;
- C. Llevar a cabo el registro en nuestro sistema denominado base de datos y con ello poder brindarle un mejor servicio;
- D. Gestionar la venta del Inmueble de su propiedad.
- E. Crear un expediente Jurídico Administrativo del Inmueble en venta.
- F. Gestionar a través de mecanismos de Marketing, páginas web, revistas o cualquier otro mecanismo de Publicidad su inmueble para venta según sea el caso.

Los datos personales que el responsable recabe no serán utilizados para ninguna actividad o finalidad distinta a la establecida en el aviso de privacidad.

Usted podrá limitar el uso o divulgación de sus datos personales dirigiendo la solicitud correspondiente a nuestro Departamento de Datos Personales.



SOPORTE Y SISTEMAS INMOBILIARIOS, S.C.  
Firma de la Intermediaria



Nombre y firma del Cliente



### Cadena Original

|| 0w2Vgy6oXjBXoViON5+zX+M7GuuISaChjSW+Y20QBUE= | DELIA ANDREA LOPEZ  
VEGA | DIRECTORA DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR |  
LOVD860404AA0 | 1740167813262 | 31 PÁGINAS | 2025-02-21T13:56:53.262 ||

### Sello digital

MHcyVmd5Nm9YakjYb1ZpT041K3pYK003R3V1SVNhQ2hqU1crWTIwUUJVRT18MTc0M  
DE2NzgxMzI2Mg==

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

<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=0w2Vgy6oXjBXoViON5%2bzX%2bM7GuuISaChjSW%2bY20QBUE=>