



Expediente: PFC.B.E.7/004340-2022

Oficio: 9813002

Asunto: Aprobación de registro

Ciudad de México, a 23 de agosto de 2022



GRUPO MANTER, S.A. DE C.V.

RFC: GMA0504064Z1

BLVD JOSE MUSA DE LEON 1651 4, LOS PINOS, C.P. 25198, SALTILLO, COAHUILA

Visto el modelo de **contrato de adhesión tipo Compraventa en preventa con enganche-CANADEVI** presentado por **GRUPO MANTER, 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*, 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 **23 de agosto de 2022**, bajo el número **3738-2022**, 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 diere motivo a su suspensión o cancelación.

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

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

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

MIFP



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1dXgFyvOie8rl0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNcNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnRnl2T2lI0HJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

h. Que el inmueble objeto del presente contrato mantiene vigente un gravamen *hipotecario/fiduciario/ o especificar tipo*.

II. Declara “EL COMPRADOR”:

1. Ser una persona física de nacionalidad _____ (en caso de ser extranjero deberá acreditarse con el documento migratorio correspondiente) _____, llamada como ha quedado escrito, haber nacido en _____, el _____, estado civil _____, de ocupación _____, con domicilio _____, con Registro Federal de Contribuyentes _____ y con capacidad legal y económica para celebrar este contrato.

2. Que contando con la información suficiente a que se refiere el artículo 73 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor, ha convenido con “EL VENDEDOR” en comprarle el referido bien inmueble y la casa habitación que sobre el mismo se construye, en los términos que se establecen en el presente contrato.

III. Declaran “LAS PARTES” que desean celebrar el presente contrato conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DE LA COMPRAVENTA. “EL VENDEDOR” vende a “EL COMPRADOR” quien adquiere el Inmueble que en lo sucesivo será denominado el Inmueble, descrito en el “Anexo A” que tendrá las características técnicas de seguridad y de los materiales, así como las características de la estructura, de las instalaciones y acabados especificadas en el citado “Anexo A”.

Esta es una compraventa con la modalidad de Preventa con Enganche, por virtud de la cual “EL VENDEDOR” se obliga a construir el referido inmueble y transferir su propiedad a “EL COMPRADOR”, quien acuerda pagar el precio mediante un anticipo y demás pagos, en los términos del presente instrumento.

“LAS PARTES” convienen en que los demás elementos indicados en el “Anexo A” podrán ser entregados por “EL VENDEDOR” a “EL COMPRADOR” en los mismos términos indicados en dicho anexo o con bienes de la misma calidad y especie.

Independientemente de las especificaciones descritas en el “Anexo A”, “EL VENDEDOR” se compromete a entregarle a “EL COMPRADOR”, a más tardar dentro de los _____ días posteriores a la entrega de la vivienda, los siguientes beneficios adicionales:

- _____
- _____
- _____

SEGUNDA.- PRECIO DE LA COMPRAVENTA Y FORMA DE PAGO. El precio total de la operación es de \$ _____ (_____ M.N.) que se cubre de la siguiente manera:

- a) La cantidad de \$ _____ (_____ 00/100 M.N.), por concepto de enganche, en el momento de firma del presente contrato sirviendo su firma como el recibo más amplio que en derecho proceda.
- b) La cantidad de \$ _____ (_____ 00/100 M.N.), a los _____ (_____) días naturales siguientes a la fecha de firma del presente contrato.
- c) La cantidad de \$ _____ (_____ 00/100 M.N.), a los _____ (_____) días naturales siguientes a la fecha de firma del presente contrato.



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1dXgFyvOie8rI0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNCNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhRnl2T2lOHHJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

En caso de que “**EL COMPRADOR**” no cubra el pago de las parcialidades en las fechas convenidas, pagará un interés moratorio a razón del 2 % (Dos por ciento) mensual del monto de la parcialidad no pagada, hasta la fecha del pago de la misma. El cómputo de los intereses se calculará sobre los días efectivamente transcurridos en mora.

En caso de que “**EL COMPRADOR**” dejara de pagar dos o más parcialidades, “**EL VENDEDOR**” podrá dar por terminado anticipadamente el contrato procediéndose de acuerdo con lo establecido en la cláusula décima tercera del presente contrato.

d) El remanente por la cantidad de \$ _____ (_____ 00/100 M.N.), el día de de o al momento de firma de la escritura. En su caso el remanente se cubrirá con el importe del crédito otorgado por alguna institución acreditante.

El precio total establecido no incluye los gastos operativos a que se refiere la NOM-247-SE-2021, los cuales serán cubiertos por “**EL COMPRADOR**”. Si por cualquier causa, el crédito otorgado por alguna institución acreditante le es cancelado a “**EL COMPRADOR**”, el presente contrato se entenderá igualmente cancelado de pleno derecho sin responsabilidad alguna para “**EL VENDEDOR**” y sin necesidad de resolución judicial previa alguna.

Los gastos operativos que refiere el párrafo inmediato anterior, serían por los conceptos e importes máximos siguientes:

- _____
- _____
- _____

En caso de que “**EL COMPRADOR**” no cubra el pago del remanente en la fecha convenida, pagará un interés moratorio a razón del 2 % (Dos por ciento) mensual del monto del remanente, hasta la fecha del pago de la misma. El cómputo de los intereses se calculará sobre los días efectivamente transcurridos en mora.

En caso de que “**EL COMPRADOR**” dejara de pagar el remanente, “**EL VENDEDOR**” podrá dar por rescindido el contrato, procediéndose de acuerdo con lo establecido en la cláusula Décima Tercera del presente contrato.

Los pagos deberán realizarse por “**EL COMPRADOR**”, sin necesidad de requerimiento previo, en el domicilio de “**EL VENDEDOR**” señalado en la cláusula Vigésima Primera del presente contrato; sin embargo “**EL COMPRADOR**” podrá realizar los pagos mencionados mediante el sistema de pago referenciado a la cuenta No. _____ en _____ a nombre de **GRUPO MANTER, S.A DE C.V con** referencia No. _____, debiendo “**EL VENDEDOR**” entregar el comprobante respectivo.

En caso de que “**LAS PARTES**” antes de la entrega del Inmueble acordaran agregar accesorios y modificaciones adicionales al Inmueble que no estén contemplados en el “**Anexo A**”, “**EL COMPRADOR**” se obliga a pagar la diferencia antes de la fecha de firma de la escritura pública que contenga la formalización de este Contrato en el precio que “**LAS PARTES**” convengan antes de que “**EL VENDEDOR**” instale y realice dichos accesorios y modificaciones para lo cual utilizarán el formato que se indica en el “**Anexo E**” indicando asimismo el plazo para la entrega del Inmueble incluyendo dichas modificaciones.

TERCERA: IMPUESTOS Y DERECHOS. El Inmueble, se encontrará, a la firma de la escritura al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos, cuotas de mantenimiento y demás, así como libre de gravámenes que no afecten la propiedad del mismo y adeudos de cualquiera naturaleza, por ello la transmisión de la propiedad es libre de gravámenes y al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos y servicios.

CUARTA.- PLAZO PARA CANCELAR LA COMPRAVENTA POR EL COMPRADOR. “**EL COMPRADOR**” cuenta con un plazo de 5 (cinco) días hábiles a partir de la firma del presente instrumento para podrá cancelar el presente contrato, sin responsabilidad alguna, sin menoscabo de los pagos realizados, así como la obligación del “**EL VENDEDOR**” de devolver las cantidades que el “**EL COMPRADOR**” le haya entregado, en



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1dXgFyvOie8rl0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNCNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnRnl2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

su caso, deduciendo de las mismas el monto de los gastos operativos debidamente comprobables en que haya incurrido el **"EL VENDEDOR"** en ese lapso. Dicha devolución debe darse en un plazo de 5 a 15 días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada al **"EL VENDEDOR"** por escrito. En caso de que dichas cantidades no fueren restituidas dentro del plazo establecido, **"EL VENDEDOR"** deberá pagar a **"EL COMPRADOR"** un interés equivalente al 2% (D o s por ciento) mensual por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

La cancelación de que trata la presente cláusula podrá realizarla **"EL COMPRADOR"** mediante simple aviso por escrito entregado a **"EL VENDEDOR"** en los términos previstos en la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA de este contrato.

QUINTA.- FECHA DE INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA. **"EL VENDEDOR"** se obliga a comenzar con la construcción del Inmueble objeto del presente contrato a más tardar el día _____ del mes _____ del año _____ y se obliga a terminarlo el día _____ del mes _____ del año _____.

SEXTA.- PLAZO DE NOTIFICACION PARA ACUDIR ANTE NOTARIO PARA ESCRITURAR LA COMPRAVENTA. **"EL VENDEDOR"** deberá notificar a **"EL COMPRADOR"** a través de los medios establecidos en la Cláusula Vigésima Primera del presente contrato o mediante _____, con al menos _____ días hábiles de anticipación previos a la fecha en que deberán concurrir **"LAS PARTES"** ante notario público para el otorgamiento de la escritura pública de la presente compraventa. Dicha fecha deberá ser dentro del plazo de _____ días a partir de la fecha de celebración del presente contrato.

En el caso de operaciones con crédito hipotecario, el consumidor puede elegir, a propuesta de **"EL VENDEDOR"**, al notario público siempre y cuando se encuentre registrado en el padrón de notarios de los organismos nacionales de vivienda e instituciones crediticias correspondientes.

En el caso de operaciones sin crédito hipotecario, cualquiera de las partes puede proponer al notario, respetando en todo caso la libertad de elección de **"EL COMPRADOR"** para designar al mismo.

El pago de todos los impuestos, derechos, honorarios y gastos que genere la escritura de compraventa serán a cargo de **"EL COMPRADOR"** con excepción del impuesto sobre la renta que debe cubrir **"EL VENDEDOR"**.

SÉPTIMA.- ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE. La entrega de la posesión del Inmueble se realizará a más tardar a los _____ días hábiles a partir de la fecha de escrituración, salvo que **"EL VENDEDOR"** acredite fehacientemente que por caso fortuito o fuerza mayor que lo afectó directamente, o al inmueble, no pudiera entregarlo en dicha fecha, caso en el cual las partes deberán de pactar una nueva fecha de entrega, sin que se considere un incumplimiento a la presente cláusula.

Se establece como pena convencional para el caso de que **"EL VENDEDOR"** no entregue en el plazo convenido el inmueble, el 5% por ciento anual sobre el precio establecido en este contrato, por todo el tiempo que dure el incumplimiento.

"EL VENDEDOR" notificará por escrito a **"EL COMPRADOR"** ya sea en el correo electrónico o en el domicilio indicado en la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA, con al menos 3 (tres) días de anticipación la fecha para recibir la posesión material del Inmueble. En caso de que **"EL COMPRADOR"** no concurra en la fecha fijada para recibir la posesión del Inmueble **"EL VENDEDOR"** le concederá hasta 30 días naturales más para su recepción y en caso de nueva inasistencia se levantará acta circunstanciada ante dos testigos que haga constar tal situación y se entenderá que recibió el Inmueble para todos los efectos a que haya lugar, en el entendido de que en este supuesto **"EL VENDEDOR"** no estará obligado a efectuar gastos de mantenimiento, conservación o seguridad del inmueble.

En caso de que **"EL COMPRADOR"** antes de la entrega del Inmueble optara por solicitar accesorios y modificaciones adicionales al Inmueble que no estén contemplados en el **"Anexo A"**, **"EL COMPRADOR"** se



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1dXgFyvOie8rl0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNCNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnrni2T2IIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

obliga a pagar la diferencia antes de la fecha de firma de la escritura pública que contenga la formalización de este contrato en el precio que **“LAS PARTES”** convengan antes de que **“EL VENDEDOR”** instale y realice dichos accesorios y modificaciones para lo cual utilizarán el formato que se indica en el **“Anexo E”** indicando asimismo el plazo para la entrega del Inmueble incluyendo dichas modificaciones.

En cualquiera de los casos anteriores la fecha de entrega deberá constar por escrito.

En caso de retraso en la entrega del bien inmueble acordado en el presente contrato, dará lugar a la aplicación de la pena convencional establecida en esta cláusula o al reclamo de daños y perjuicios; lo anterior, salvo causas debidamente justificadas e inimputables a **“EL VENDEDOR”** en cuyo caso las partes pudieran pactar una nueva fecha de entrega.

A la entrega del Inmueble **“LAS PARTES”** realizarán revisión ocular de las condiciones, acabados, servicios y demás características señaladas en el **“Anexo A”**, levantando acta de entrega recepción del Inmueble en los términos del formato que se agrega al presente como **“Anexo D”**.

OCTAVA.- CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS BÁSICOS. El Inmueble cuenta con las factibilidades de servicios básicos para su adecuado funcionamiento, así como con la infraestructura necesaria para recibirlos por lo que será responsabilidad de **“EL COMPRADOR”** contratar con los proveedores la prestación de dichos servicios en tal virtud **“EL VENDEDOR”** no es responsable de que los proveedores externos retrasen la conexión para suministrarlos.

En caso de que la vivienda no cuente con la provisión de las instalaciones y condiciones necesarias para la contratación de los servicios básicos, **“EL COMPRADOR”** podrá negarse a recibir la posesión física de la vivienda, o recibirla y solicitar una bonificación del veinte por ciento (20%) del precio pagado.

NOVENA.- MODIFICACIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO. En caso de que proyecto ejecutivo del inmueble por el cual se realizó el enganche, necesite modificarse durante la obra, **“EL VENDEDOR”** deberá notificar a **“EL COMPRADOR”**, debiendo este último autorizar de forma expresa por escrito, su deseo de continuar con la compra del bien inmueble. En caso de que **“EL COMPRADOR”** no desee continuar con la compra del inmueble objeto, podrá cancelar el presente contrato y solicitar la devolución de su enganche, quedando la obligación de **“EL VENDEDOR”** de devolver las cantidades que **“EL COMPRADOR”** le haya entregado, deduciendo de las mismas, en su caso, el monto de los gastos operativos debidamente comprobables en que haya incurrido **“EL VENDEDOR”** en ese lapso. Así como, en caso de aplicar, el pago de una penalización en los términos de la cláusula DÉCIMA TERCERA que **“EL COMPRADOR”** pudiera reclamar de conformidad con lo previsto por los artículos 7 y 92 fracción II de la Ley Federal de Protección al Consumidor, en lo correspondiente a dicho proyecto ejecutivo. Dicha devolución debe darse en un plazo de 5 a 15 días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada al **“EL VENDEDOR”** por escrito.

DÉCIMA.- ESCRITURACIÓN SIN GRAVAMENES NI DEUDAS. Al otorgamiento de la escritura de compraventa ante notario el Inmueble deberá estar al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos, cuotas de mantenimiento y demás, así como libre de gravámenes y adeudos de cualesquier naturaleza, por ello la transmisión de la propiedad será libre de gravámenes a cargo de **“EL VENDEDOR”** y al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos y gastos en general.

DÉCIMA PRIMERA.- INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE. **“EL VENDEDOR”** puso a disposición de **“EL COMPRADOR”** la información y documentación relativa al Inmueble que se especifica en el **“Anexo B”** que firmado por **“LAS PARTES”** forma parte integrante de este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- OBLIGACIÓN POR EVICCIÓN. **“EL VENDEDOR”** se obliga al saneamiento para el caso de evicción.

DÉCIMA TERCERA.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.- Salvo en los casos en que este contrato ya prevea una penalidad o cosa distinta, para el caso de incumplimiento de **“LAS PARTES”**



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1dXgFyvOie8rI0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNCNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnRnl2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

a cualesquiera de las obligaciones que contraen por este contrato, se establece que la parte incumplida pagará los daños y perjuicios que resulten, de conformidad con las normas aplicables.

Si **“EL COMPRADOR”** opta por rescindir el contrato por incumplimiento de **“EL VENDEDOR”**, éste deberá restituir a **“EL COMPRADOR”** cualesquier cantidad que le hubiere pagado, más la pena convencional que se establece en el último párrafo de esta misma cláusula, debiendo realizar tal restitución dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes al aviso de rescisión. En caso de que no se devolvieran dichas cantidades dentro de ese plazo, **“EL VENDEDOR”** pagará un interés del 1 % (uno por ciento) mensual sobre las mismas, calculado desde la mora hasta su liquidación.

En caso de que **“EL VENDEDOR”** opte por la rescisión del contrato por mora en el pago de las cantidades pactadas en la cláusula segunda del presente contrato, **“EL COMPRADOR”** tendrá derecho a que se le devuelvan todas las cantidades que hubiere pagado, menos la pena convencional establecida en el párrafo final de la presente cláusula y los gastos operativos mencionados en la cláusula Segunda del presente contrato; devolución que deberá realizarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la rescisión. En caso de que no se devolviesen dichas cantidades dentro de ese plazo, **“EL VENDEDOR”** pagará un interés del 1 % (uno %) mensual sobre las mismas, calculado desde la mora hasta su liquidación. Si **“EL VENDEDOR”** opta por exigir el cumplimiento del contrato en el mismo caso de mora en el pago de las cantidades pactadas en la cláusula Segunda del presente contrato, podrá exigir el pago del adeudo vencido más los intereses moratorios establecidos en la misma cláusula segunda de este contrato. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70 y 71 de la Ley Federal de Protección al Consumidor

“LAS PARTES” convienen en que en los casos en que se dé por rescindido el presente Contrato, la misma operará desde el momento en que la parte que esté en cumplimiento de sus obligaciones notifique a la otra su deseo de darlo por rescindido en razón del incumplimiento de la otra sin necesidad de declaración judicial y desde ese momento **“EL VENDEDOR”** podrá disponer libremente del Inmueble.

Para los casos de rescisión por incumplimiento contemplados en la presente cláusula, se establece como pena convencional el 1 % (uno por ciento) del precio pactado en la cláusula Segunda, que deberá pagar la parte incumplida a su contraparte.

DÉCIMA CUARTA.- POLIZA DE GARANTÍA. **“EL VENDEDOR”** otorga a **“EL COMPRADOR”** en cumplimiento al artículo 73 Quater de la Ley Federal de Protección al Consumidor una Póliza de Garantía sobre el Inmueble objeto de este contrato, con una vigencia de 5 años para cuestiones estructurales (la cual no podrá ser menor a cinco años), de 3 años para impermeabilización (la cual no podrá ser menor a tres años), y para los demás elementos por vicios ocultos 1 año (s) (la cual no podrá ser menor a un año), dichos plazos se contarán a partir de la recepción del Inmueble, la cual cubre sin costo alguno para **“EL COMPRADOR”** cualesquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas que presente el Inmueble.

El proceso para hacer efectivas las garantías otorgadas a **“EL COMPRADOR”** será el siguiente:

- 1.- **“EL COMPRADOR”** deberá levantar el reporte en el Centro de Atención a Clientes de **“EL VENDEDOR”**, ubicado en: _____, especificando los elementos de la vivienda sobre los que se pretende hacer válida su garantía.
- 2.- De encontrarse vigentes las garantías, **“EL VENDEDOR”** le informará a **“EL COMPRADOR”** el día y hora programado para llevar a cabo la inspección física en las áreas específicas de la vivienda que fueron materia del reporte, y de ser procedente su atención, le indicará el día y hora para la realización de los trabajos correctivos correspondientes, mismos que se ejecutarán sin ningún costo para **“EL COMPRADOR”**.
- 3.- El día programado para la realización de los trabajos, **“EL COMPRADOR”** deberá permitir el acceso al personal que **“EL VENDEDOR”** haya destinado para efectuar los mismos. Una vez efectuados los trabajos correctivos se dará por concluido el reporte, mediante firma de conformidad de **“EL COMPRADOR”**, o haciendo constar las razones por las cuales no firma de conformidad.



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1ldXgFyvOie8rl0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNcNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhRnl2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

El tiempo que duren las reparaciones efectuadas al Inmueble al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que el Inmueble haya sido reparado 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 del Inmueble.

Las garantías indicadas no serán aplicables en caso de que **“EL COMPRADOR”** realice ampliaciones o modificaciones al inmueble en condiciones que comprometan la estructura del mismo.

DÉCIMA QUINTA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES POR PERSISTENCIA DE DEFECTOS O FALLAS DEL INMUEBLE. En caso de que **“EL COMPRADOR”** haya hecho valer la garantía establecida en la cláusula Décima Cuarta del presente contrato, y no obstante, persistan los defectos o fallas imputables a **“EL VENDEDOR”**, éste se obliga de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato, así como a otorgar en caso de persistencia a **“EL COMPRADOR”**, en el caso de defectos o fallas leves, una bonificación del 5% (cinco por ciento) sobre el valor de la reparación; en caso de defectos o fallas graves, **“EL VENDEDOR”** realizará una bonificación del 20% (veinte por ciento) del precio de la compraventa establecido en la cláusula Segunda del presente contrato.

Son defectos o fallas graves, aquellos desperfectos o falla que afecten la estructura o las instalaciones del Inmueble y comprometan el uso pleno o la seguridad del Inmueble, o bien, impidan que **“EL COMPRADOR”** la use, goce y disfrute conforme al uso habitacional al que está destinada y se entenderá por defectos o fallas leves, todos aquellos que no sean graves.

En caso de que los defectos o fallas graves sean determinados por **“EL VENDEDOR”** de imposible reparación, **“EL VENDEDOR”** podrá optar desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir el Inmueble, sin que haya lugar a la bonificación establecida en el primer párrafo de la presente cláusula. En caso de **“EL VENDEDOR”** decida no optar por la sustitución del inmueble y que en cumplimiento de la garantía **“EL VENDEDOR”** decida repararlas y no lo haga, quedará sujeto a la persis y a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Para el supuesto de que, aún después del ejercicio de la garantía y bonificación antes señaladas, **“EL VENDEDOR”** no haya corregido los defectos o fallas graves, **“EL COMPRADOR”** podrá optar por cualquiera de las dos acciones que se señalan a continuación:

- A) Solicitar la sustitución del Inmueble, en cuyo caso **“EL VENDEDOR”** asumirá todos los gastos relacionados con la misma, o
- B) Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso **“EL VENDEDOR”** tendrá la obligación de reintegrar el monto pagado, así como los intereses que correspondan, conforme lo previsto en el segundo párrafo del artículo 91 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Para efectos de determinar si la falla o el defecto afecta la estructura o las instalaciones del inmueble comprometiendo el uso pleno o la seguridad del mismo, o impide que el consumidor lo use, goce o disfrute conforme a su naturaleza o destino, se debe atender al dictamen emitido por perito en la materia; para efecto de lo cual **“EL COMPRADOR”** debe permitir en todo caso, el acceso correspondiente al inmueble, tanto para efecto de las reparaciones previstas en la presente cláusula, como para efectos de la realización del peritaje correspondiente. La designación de perito debe atender a lo establecido en el artículo 107 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, por lo que **“EL VENDEDOR”** y **“EL COMPRADOR”** podrán designar a sus respectivos peritos. En caso de discrepancia en los peritajes la PROFECO designará un perito tercero en discordia. Los gastos de dichos peritajes correrán a cargo de la parte que los hubiere solicitado y, en el caso de un tercero en discordia, sus honorarios serán cubiertos por ambas partes. Así mismo, dichos honorarios serán restituidos, conforme a lo dispuesto por la legislación procesal civil aplicable.



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1ldXgFyvOie8rl0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNCNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnRnl2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

En caso de que **“EL VENDEDOR”** contrate o cuente con mecanismos coadyuvantes para hacer frente a la garantía del inmueble.- Sin que signifique que **“EL VENDEDOR”** deja de ser responsable de la garantía del inmueble ante **“EL COMPRADOR”**, la primera cuenta con como mecanismo coadyuvante para hacer frente a la garantía del inmueble.

Dicho mecanismo coadyuva al cumplimiento de la obligación de **“EL VENDEDOR”** a atender el reclamo de **“EL COMPRADOR”** afectado de la siguiente manera . El procedimiento para que **“EL COMPRADOR”** pueda acceder a dicho mecanismo es: . Los documentos necesarios para tal efecto son mismos que **“EL VENDEDOR”** se obliga a entregar a **“EL COMPRADOR”**.

DÉCIMA SEXTA.- AUTORIZACIÓN A “EL VENDEDOR” PARA CEDER SUS DERECHOS. Todas las cantidades que **“EL VENDEDOR”** tenga derecho a recibir de **“EL COMPRADOR”**, en los términos del presente Contrato incluyendo intereses y las penas convencionales se denominarán como las **“CUENTAS POR COBRAR”**.

“EL VENDEDOR” avisará a **“EL COMPRADOR”**, en caso de se cedan las **“CUENTAS POR COBRAR”** a un tercero, en términos del artículo 2038 del Código Civil para el Distrito Federal o sus correlativos de los Códigos de los Estados de la República, al fideicomiso o institución financiera que decida **“EL VENDEDOR”**.

DÉCIMA SÉPTIMA.- OBLIGACIONES VARIAS DE “EL VENDEDOR”. Para el cumplimiento del presente Contrato, **“EL VENDEDOR”** se obliga a que:

- a) El inmueble objeto del presente Contrato tenga las características técnicas de seguridad y de la estructura, así como los materiales, instalaciones y acabados especificadas en el citado **“Anexo A”**.
- b) El Inmueble se encuentre al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos, cuotas de mantenimiento y demás, así como libre de gravámenes y adeudos de cualesquiera naturaleza.
- c) Entregar a **“EL COMPRADOR”** el inmueble en los términos establecidos en la Cláusula SÉPTIMA del presente Contrato.
- d) Contar con la suficiente capacidad económica para atender futuras reclamaciones en caso de que la vivienda haya sido objeto de una preventa previa, e indemnizar a **“EL COMPRADOR”** por ese concepto en los casos aplicables.
- e) Otorga a **“EL COMPRADOR”** una Póliza de Garantía en los términos establecidos en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.
- f) Poner a disposición de **“EL COMPRADOR”** la información y documentación relativa al Inmueble especificada en el **“Anexo B”**.
- g) Informar a **“EL COMPRADOR”** si el Inmueble materia del presente Contrato se encuentra sujeto a un régimen de propiedad específico.
- h) Hacer del conocimiento a **“EL COMPRADOR”**, cuando ya existan, las cuotas de mantenimiento fijadas para la conservación y funcionamiento del Conjunto Habitacional al que pertenece la vivienda materia del presente Contrato.
- i) Así como cumplir con todo aquello a que se encuentre obligado en los términos del presente Contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES VARIAS DE “EL COMPRADOR”. Para el cumplimiento del presente Contrato, **“EL COMPRADOR”** se obliga, a:



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gK0saWfsG6l1dXgFyvOie8rl0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNkbnFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnRnl2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

- a) Recibir de “**EL VENDEDOR**” el inmueble en los términos establecidos en la Cláusula SÉPTIMA del presente Contrato.
- b) Llevar a cabo el pago total de la operación convenida en los términos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato.
- c) Verificar que el inmueble tenga las características técnicas de seguridad y de la estructura, así como los materiales, instalaciones y acabados especificadas en el citado “**Anexo A**”.
- d) Hacer efectiva la póliza de garantía otorgada por “**EL VENDEDOR**” en los términos establecidos en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.
- e) Revisar la información y documentación que le ponga a su disposición “**EL VENDEDOR**”, relativa al Inmueble especificada en el “**Anexo B**”.
- f) Preservar el entorno urbanístico y arquitectónico del Conjunto Habitacional donde se encuentra el Inmueble objeto de este contrato, para lo cual (i) se abstendrá de construir o edificar obra alguna distinta de la que autorice la licencia de construcción otorgada para dicho Conjunto Habitacional, respetando el uso del Inmueble, así como (ii) respetar y conservar el diseño y plan maestro del Conjunto Habitacional
- g) Observar por sí, por sus familiares y visitantes el Reglamento del Régimen de Propiedad en Condominio a que está sujeto el Inmueble materia de esta operación.
- h) Cubrir las cuotas de mantenimiento que se fijen para la conservación y funcionamiento del Conjunto Habitacional al que pertenece la vivienda materia del presente contrato.
- i) Así como cumplir con todo aquello a que se encuentre obligado en los términos del presente Contrato.

DÉCIMA NOVENA.- FONDO DE RESERVA EN CASO DE CONDOMINIO. Si el Inmueble objeto del presente contrato estuviera sujeto a un régimen de propiedad en condominio “**EL COMPRADOR**” entregará a “**EL VENDEDOR**” a la firma de esta escritura para constituir el fondo de reserva para el mantenimiento y conservación del Conjunto Habitacional donde se encuentra el Inmueble la cantidad de \$___ (M.N.) la cual resulta de aplicar cualesquiera de las siguientes opciones, de acuerdo a la legislación aplicable: **No aplica**

- a) Por metro cuadrado de superficie de construcción, o
- b) Por porcentaje de indiviso, o
- c) Por cuota fija.

En su caso, “**EL COMPRADOR**” se obliga a entregar al administrador, preferentemente certificado, el fondo de reserva para el mantenimiento y conservación del conjunto habitacional.

VIGÉSIMA.- SOBRE DATOS PERSONALES Y AVISO DE PRIVACIDAD. Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás legislación aplicable, “**EL COMPRADOR**” manifiesta que el Aviso de Privacidad de “**EL VENDEDOR**” le fue dado a conocer por su representante, mismo que manifiesta haber leído, entendido y acordado los términos expuestos en el mismo, por lo que otorga su consentimiento respecto del tratamiento de sus datos personales. En el caso de que los datos personales recopilados incluyan datos patrimoniales o financieros, mediante la firma del contrato correspondiente, sea en formato impreso, o utilizando medios electrónicos y sus correspondientes procesos para la formación del consentimiento, se llevarán a cabo actos que constituyen el consentimiento expreso del titular y que otorga su consentimiento para que “**EL VENDEDOR**” o sus Encargados realicen transferencias y/o remisiones de datos personales en términos del propio Aviso de Privacidad.



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1dXgFyvOie8rI0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNCNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnRnl2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

“EL CONSUMIDOR” si () no () acepta que “EL VENDEDOR” ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada por él con motivo del presente Contrato y si () no () acepta que “EL VENDEDOR” le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

FIRMA O RUBRICA DE “EL CONSUMIDOR” _____

VIGÉSIMA PRIMERA.- MEDIOS PARA NOTIFICACIONES Y AVISOS. Las notificaciones y avisos que “LAS PARTES” deban darse con relación a este Contrato, se harán por escrito y deberán ser enviadas en cualquiera de los medios que se señalan a continuación, dándose por totalmente válidas siempre y cuando “LAS PARTES” no hagan cambio o designación de otro medio o domicilio para tales efectos:

“EL VENDEDOR”: -:

Calle: No. _____, Col.: _____
 Delegación: _____ C. P.; Teléfono: _____
 Correo Electrónico: _____

“EL COMPRADOR”: _____

Calle: No. _____, Col.: _____
 Delegación: _____ C. P.; Teléfono: _____
 Correo electrónico: _____

“LAS PARTES” se obligan a notificar por escrito a la otra cualquier cambio en el domicilio, teléfono o correo electrónico que se indican anteriormente, conviniendo desde este momento que será al domicilio que mantengan vigente en los términos antes indicados el correspondiente para tener como válida cualquier notificación y/o aviso que deban darse de conformidad con lo estipulado en este Contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- CANALES DE ATENCIÓN AL CONSUMIDOR. “EL VENDEDOR” pone a disposición de “EL COMPRADOR” el siguiente canal de atención al consumidor, para iniciar y dar atención y seguimiento a cualquier queja, reclamación o sugerencia:

- Número telefónico: _____, con un horario de atención de las _____ a las _____ horas, los días de _____ a _____.
- Centro de ventas (personalizada): _____, con un horario de atención de las _____ a las _____ horas, los días de _____ a _____.
- Con plazo de respuesta: _____
- Correo electrónico: _____.
- página de internet: _____.

VIGÉSIMA TERCERA.- PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES. Las acciones civiles derivadas de responsabilidad civil, vicios ocultos y en su caso evicción, se resolverán y determinarán con base en las disposiciones legales vigentes del Código Civil del Estado de Coahuila _____ el cual, entre otras cosas, dispone que prescriben en _____ años las acciones derivadas de responsabilidad civil (artículo _____); que prescriben en _____ años las derivadas en caso de evicción (artículo _____); y en _____ años, las derivadas de vicios ocultos (artículo _____); quedando expresamente establecido que “EL COMPRADOR” tendrá derecho a ejercitar tales acciones dentro de dichos plazos de prescripción.

VIGÉSIMA CUARTA.- EN CASO DE FALLECIMIENTO DE “EL COMPRADOR”. En caso de fallecimiento de “EL COMPRADOR”, el presente contrato subsistirá en todos sus efectos y alcances, transmitiéndose los



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1dXgFyvOie8rI0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNCNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnRnl2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

derechos y obligaciones de “**EL COMPRADOR**” a sus sucesores, en los términos que prevea la Legislación Civil del Estado de Coahuila. Salvo que manifiesten a “**EL VENDEDOR**” no desear continuar con la compraventa, en tal caso, se procederá en los términos que prevea la Legislación vigente del Estado COAHUILA y en su caso, devolución de los pagos previamente realizados conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima Tercera.

VIGÉSIMA QUINTA.- DEL REGISTRO PÚBLICO DE CONSUMIDORES. Queda informado “**EL COMPRADOR**” que de conformidad con el artículo 18 de la Ley Federal de Protección al Consumidor se ha implementado el Registro Público de Consumidores (RPC), también llamado Registro Público Para Evitar Publicidad (REPEP) como un mecanismo de protección a los consumidores para no ser molestados con publicidad no deseada por proveedores, mediante llamadas telefónicas y mensajes de texto o que su información sea utilizada para fines mercadotécnicos o publicitarios. Este registro es gratuito, a efectos de que los consumidores determinen si es su deseo o no comunicar a la Procuraduría Federal del Consumidor su solicitud de inscripción a dicho registro, pudiendo para ello acceder a la página de internet <https://repep.profeco.gob.mx/>.

VIGÉSIMA SEXTA.- COMPETENCIA EN CASO DE CONTROVERSIA. La Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco) es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite para 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 _____, Estado de Coahuila renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- REGISTRO DEL MODELO DEL CONTRATO DE ADHESIÓN. El modelo de contrato de adhesión que se utiliza para documentar la presente operación se encuentra aprobado y registrado por la Procuraduría Federal del Consumidor bajo el número **3738-2022** de fecha **23 de agosto de 2022** Asimismo, el contenido de este contrato se incorporará en escritura pública sin importar el orden y forma en que se citen y esto no se considerará como incumplimiento a la Ley, ni modificación al modelo de contrato registrado ante PROFECO. Cualquier variación del contenido del presente contrato en perjuicio de “**EL COMPRADOR**” frente al contrato de adhesión registrado, se tendrá por no puesta.

El presente Contrato se da y firma en la Ciudad de - - a los - - días del mes de - - del dos mil - -.

“**EL VENDEDOR**”

“**EL COMPRADOR**”

(MANUEL LOPEZ VILLARREAL y fecha)

(Nombre, firma y fecha)

Así mismo, PROFECO pone a su disposición el (REPEP) Registro Público para Evitar Publicidad, como mecanismo para la protección de los derechos de los consumidores a no ser molestados con publicidad no deseada y su información no sea utilizada con fines mercadotécnicos o publicitarios, mediante llamadas telefónicas y mensajes de texto.

La inscripción es gratuita, y la puede realizar vía telefónica llamando desde el número que deseas inscribir al 96 28 00 00 para las áreas metropolitanas de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey o al 800 96 28 000 para el resto de la República o por Internet en la página: REPEP las 24 horas del día, los 365 días del año.



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1IdXgFyvOie8rI0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNCNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnRnl2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

**“Anexo A”
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE**

El Inmueble objeto de la operación a que se refiere esta compraventa es: (especificar prototipo, ubicación dentro del Conjunto Habitacional, entregar plano de ubicación y estacionamiento en su caso) _____ a construirse /construido en el lote _____ de la manzana _____ del condominio/unidad _____ del Conjunto Habitacional _____ que pertenece al Municipio de _____ en el Estado de _____.

Superficie de terreno m² con las siguientes medidas y colindancias: Norte: _____
Sur: _____ Oriente: _____ Poniente: _____
Superficie de construcción: _____ Indiviso en caso de condominio: _____

Último título de Propiedad: _____ de fecha _____ del
Escritura _____ del
Notario _____ de _____ inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de _____ en el Folio real _____.

ÁREAS DE USO COMÚN: Estacionamiento _____ Áreas Verdes _____
Amenidades: _____.

EQUIPAMIENTO URBANO: Parque _____ Estancias _____ Escuela _____ Otro _____

SISTEMAS DE TRANSPORTE PARA LLEGAR AL INMUEBLE: (SI) (NO)
Público Urbano (SI) (NO)
¿Cuáles?: _____

Instalaciones para Servicios Básicos: Agua Potable _____ Drenaje _____ Luz _____ Sistema para calentar agua y cocinar alimentos (gas l.p. / gas natural / eléctrico / otros combustibles) _____:

“EL COMPRADOR” está obligado a pagar la cuota de mantenimiento, la cual será de la cantidad mensual de \$ _____

Especificaciones técnicas, de seguridad y de los materiales, así como de las características de la estructura, instalaciones, instalaciones especiales (discapacitados y/o ecotecnologías cuando aplique) y de los acabados (deberá incluir los correspondientes al prototipo adquirido y en caso de que ofrezca algunas adiciones o mejoras especificarlas):

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

MANUEL LOPEZ VILLARREAL y fecha)

(Nombre, firma y fecha)



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1dXgFyvOie8rl0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNCNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFNhRnl2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

“Anexo B”

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

	SI	NO
¿Le exhibieron el proyecto ejecutivo de construcción completo? (planos del terreno, planos de terracerías o topografías, planos de ubicación y localización, planos de fachadas, cortes y alzados, planos de detalles arquitectónicos, planos de cimentación, columnas, trabes y losas; planos de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, planos de acabados, planos de urbanización, planta de conjunto como: zonas exteriores, aceras, jardines y sus instalaciones; descripción del sistema constructivo y acabados con los que se entregará la vivienda).		
¿Le exhibieron el documento que acredite la propiedad del Inmueble?		
¿Le exhibieron la maqueta?		
¿Le informaron sobre la existencia de gravámenes que afecten la propiedad del Inmueble?		
¿Le exhibieron los documentos que acrediten la personalidad de “EL VENDEDOR” y la autorización del proveedor para promover la venta del Inmueble?		
¿Le informaron sobre las condiciones en que se encuentra el pago de contribuciones y servicios públicos del Inmueble?		
¿Le exhibieron las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción del Inmueble?		
¿Le exhibieron los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o un dictamen de las condiciones estructurales del Inmueble aceptado por el Director Responsable de Obra?		
¿Le proporcionaron la información sobre las características del Inmueble?		
¿Le brindaron información adicional sobre los beneficios ofrecidos por “EL VENDEDOR”, en caso de concretar la operación, tales como acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, ¿entre otros?		
¿Le brindaron información sobre las características, uso y mantenimiento de las instalaciones especiales (discapacitados y/o ecotecnologías) de la vivienda / del Conjunto Habitacional? (cuando aplique)		
¿Le informaron respecto de las opciones de pago que puede elegir y sobre el monto total a pagar en cada una de ellas?		
¿En caso de que la operación sea a crédito, le informaron sobre el tipo de crédito de que se trata?		
¿De ser el caso, le informaron de los mecanismos para la modificación o renegociación de las opciones de pago, las condiciones bajo las cuales se realizaría y las implicaciones económicas, tanto para “EL VENDEDOR” como para “EL COMPRADOR”?		
¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, así como las erogaciones distintas del precio de la venta que deba realizar?		
¿Le informaron si sobre el Inmueble existe y se ha constituido garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación?		
¿Le informaron si el modelo de contrato que va a firmar está previamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor?		
¿Le informaron que el Inmueble cuenta con una póliza de garantía y la forma de hacerla efectiva?		
¿Le informaron que en caso de que usted no esté de acuerdo con el servicio prestado puede presentar su reclamación en el siguiente correo _____ y que debe cumplir con los lineamientos marcados en la garantía emitida a su favor?		
¿Le pusieron a su disposición el proyecto ejecutivo de construcción? (planos de ubicación, localización, planos estructurales, planos de acabados, etc.)		
¿Le pusieron a su disposición el programa interno de protección civil?		
¿Le pusieron a su disposición el equipamiento urbano existente en la localidad?		
¿Le pusieron a su disposición la carta de derechos del consumidor?		

Toda la información detallada en el presente anexo, se encuentra a disposición de “EL COMPRADOR”, pudiéndose verificar y consultar en el domicilio de “EL VENDEDOR” y/o página de internet: _____ .

IMPORTANTE PARA “EL COMPRADOR”: Antes de que firme como constancia de que tuvo a su disposición la información y documentación relativa al Inmueble, cerciórese de que la misma coincida con la que efectivamente le hayan mostrado y/o proporcionado “EL VENDEDOR”

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

(MANUEL LOPEZ VILLARREAL y fecha)

(Nombre, firma y fecha)



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gK0saWfsG6l1dXgFyvOie8rI0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNcNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhRnI2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

“Anexo C”

PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y FOTOS AÉREAS SEGÚN MAQUETA.

(Los planos arquitectónicos y las fotos de áreas según maqueta pueden ser consultados y visualizados en la página de internet o liga de acceso _____ y estarán a su disposición para su consulta en _____ (dirección del punto de venta))

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

MANUEL LOPEZ VILLARREAL y fecha)

(Nombre, firma y fecha)



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1ldXgFyvOie8rl0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNCNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnRnl2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

“Anexo D”

ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN

En la Ciudad de _____ a _____ de _____ de _____, “EL COMPRADOR” acude a recibir de “EL VENDEDOR” la casa habitación número _____ construida en el lote _____ de la manzana _____ en el Conjunto Habitacional _____ misma que he inspeccionado y constatado y que se revisaron todas las especificaciones estipuladas en el “Anexo A” del presente contrato, mismas que de manera enunciativa más no limitativa se enlistan:

PROTOTIPO DE VIVIENDA

_____**RECAMARAS**

EXTERIOR

_____**VENTANAS**

_____**HERRERIA**

_____**PUERTAS**

_____**CERRAJERIA**

TIPO DE ACABADO

_____**NATURAL**

_____**LOSETA**

_____**VITROPISO**

_____**AZULEJOS**

_____**VIDRIOS**

_____**ESPECIALES**

SALA COMEDOR

_____**PUERTA**

_____**APAGADORES**

_____**SOQUET**

_____**CONTACTOS LUZ**

_____**SALIDA DE CABLE**

_____**VENTANA**

ESTANCIA

_____**VENTANA**

_____**APAGADORES**

_____**SOQUET**

_____**CONTACTOS**

COCINA

_____**PUERTA**

_____**APAGADORES**

_____**SOQUET**

_____**CONTACTOS**

_____**FREGADERO**

_____**LLAVES DE FREGADERO**

COCINA INTEGRAL (en su caso).

_____**ESTUFA**

_____**TARJAS**

_____**MUEBLES**

_____**CAMPANA CON LUZ**

_____**ACCESORIOS (ESPECIFICAR)**

BAÑO

_____**VENTANA**

_____**INODORO**

_____**LAVABO**

_____**APAGADORES**

_____**SOQUET**

_____**PUERTA**

_____**REGADERA**

_____**LLAVE DE LAVABO**

_____**TOALLERO**

_____**JABONERA**

_____**LLAVES DE REGADERA**

_____**ACCESORIOS (ESPECIFICAR)**

_____**REJILLA EN REGADERA**

RECAMARAS

_____**APAGADORES**

_____**SOQUETS**

_____**CONTACTOS**

_____**PUERTAS**

_____**SALIDA DE CABLE**

_____**VENTANA**

OTROS:

- _____**CALENTADOR**
- _____**ALIMENTACIÓN DE GAS**
- _____**CLOSETS**
- _____**ESPEJOS**
- _____**TINACO/CISTERNA**
- _____**LUGAR DE ESTACIONAMIENTO**
- _____**AREAS COMUNES**
- _____**ENCORTINADOS**
- _____**CANCELERIA**
- _____**HERRERIA**
- _____**LAVADERO**
- _____**PATIO DE SERVICIO**



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1ldXgFyvOie8rl0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNCNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnRnl2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

INSTALACIONES ESPECIALES (CUANDO APLIQUE):
CALENTADOR SOLAR AHORRADORES DE AGUA
IMPERMEABILIZANTE / AISLAMIENTO TERMICO AIRE ACONDICIONADO EFICIENTE (EN SU CASO) CELDAS FOTVOLTAICAS
DISPOSITIVOS BRAILE (EN SU CASO) RAMPAS
ANCHOS DE PUERTA Y PASILLOS MANIJAS
OTROS

OBSERVACIONES GENERALES “EL VENDEDOR”

OBSERVACIONES GENERALES “EL COMPRADOR”

La presente acta de entrega-recepción del bien Inmueble se firma al calce. En caso de que el Inmueble presente fallas o defectos, así como observaciones de las partes, “EL VENDEDOR” se obliga a realizar las reparaciones y atender las observaciones dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha de entrega de conformidad con lo dispuesto en la cláusula séptima y octava del presente contrato.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

(MANUEL LOPEZ VILLARREAL y fecha)

(Nombre, firma y fecha)



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1ldXgFyvOie8rl0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNCNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnRni2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

“Anexo E”

PETICIÓN DE ACCESORIOS, MODIFICACIONES Y SERVICIOS ADICIONALES, PRECIO Y PLAZO DE ENTREGA:

NO.	ACCESORIOS, MODIFICACIONES Y SERVICIOS ADICIONALES/OPCIONALES	PRECIO
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		

Las solicitudes de accesorios, modificaciones y servicios adicionales con los que cuenta el inmueble acordados por las partes, son los que se detallan en el cuadro que antecede, los cuales “EL VENDEDOR”, deberá realizarlos y entregarlos a “EL COMPRADOR”, al momento de la entrega física del bien inmueble o en fecha.

En caso de que “EL COMPRADOR”, elija que no desea continuar con los servicios adicionales descritos en el cuadro que antecede, notificará por escrito o correo electrónico a “EL VENDEDOR”, en cualquier momento la prestación de servicios adicionales, especiales o conexos a la compraventa, sin que ello implique la conclusión del contrato principal.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

(MANUEL LOPEZ VILLARREAL y fecha)

(Nombre, firma y fecha)



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1ldXgFyvOie8rl0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNCNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnRnl2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

“Anexo F”

CARTA DE DERECHOS

En este acto se le hace del conocimiento de EL CONSUMIDOR en base a lo que establece Ley Federal de Protección al Consumidor (en lo sucesivo LFPC), su Reglamento y la NOM 247-SE-2021, los siguientes derechos:

1. Recibir, respecto de los bienes inmuebles ofertados, información y publicidad veraz, clara y actualizada, sin importar el medio por el que se comunique, incluyendo los medios digitales, de forma tal que le permita al consumidor tomar la mejor decisión de compra conociendo de manera veraz las características del inmueble que está adquiriendo, conforme a lo dispuesto por la LFPC.
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 del inmueble.
3. Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.
4. No realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, exceptuando los referentes a anticipos y gastos operativos, en los términos previstos por la LFPC.
5. Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Consumidor, en el que consten los términos y condiciones de la compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, el proveedor tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado al consumidor.
6. 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 el proveedor en el contrato de adhesión respectivo.
8. En su caso, ejercer las garantías sobre bienes inmuebles previstas en la LFPC, considerando las especificaciones previstas en el contrato de adhesión respectivo.
9. Recibir la bonificación o compensación correspondiente en términos de la LFPC, en caso de que, una vez ejercida la garantía, persistan defectos o fallas en el inmueble. Asimismo, a que se realicen las reparaciones necesarias en caso de defectos o fallas imputables al proveedor, u optar por la sustitución 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. Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.
12. Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione y consentirlo, en su caso; que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y, conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición.
13. Recibir un trato libre de discriminación, sin que se le pueda negar o condicionar la atención o venta de una vivienda por razones de género, nacionalidad, étnicas, preferencia sexual, religiosas o cualquiera otra particularidad en los términos de la legislación aplicable.
14. Elegir libremente al notario público para realizar el trámite de escrituración.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

(MANUEL LOPEZ VILLARREAL y fecha)

(Nombre, firma y fecha)



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1IdXgFyvOie8rl0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNCNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnRnl2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

“Anexo G”

PÓLIZA DE GARANTÍA

(El presente contrato debe tener la información relativa a los términos y condiciones de la garantía, la cual siempre debe ser acorde con la Cláusula DÉCIMA CUARTA del contrato de compraventa del cual forma parte integrante el presente anexo)

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

(MANUEL LOPEZ VILLARREAL y fecha)

(Nombre, firma y fecha)



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1dXgFyvOie8rl0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNCNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnRnl2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

Anexo H

AVISO DE PRIVACIDAD

(El presente formato debe contener el aviso de privacidad o bien el medio electrónico para ser consultado en cualquier momento, mismo que debe ser acorde con la Cláusula VIGÉSIMA del contrato de promesa de compraventa del cual forma parte integrante y a las disposiciones aplicables de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares)

“EL VENDEDOR”

(MANUEL LOPEZ VILLARREAL y fecha)

“EL COMPRADOR”

(Nombre, firma y fecha)



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1dXgFyvOie8rl0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNcNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnRnl2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==

DOCUMENTO DE CONSULTA SIN VALIDEZ OFICIAL



Cadena original del documento

SHA-256 | Win5SB6AA4Nzj0gKOsaWfsG6l1dXgFyvOie8rl0mWM= | 1661543855 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

V2luNVNCNkFBNE56ajBnS09zYVdmc0c2bDFJZFhnRnl2T2lIOHJJMG1XTT18MTY2MTU0Mzg1NQ==



Expediente: PFC.B.E.7/004338-2022

Oficio: 9812990

Asunto: Aprobación de registro

Ciudad de México, a 23 de agosto de 2022

GRUPO MANTER, S.A. DE C.V.

RFC: GMA0504064Z1

BLVD JOSE MUSA DE LEON 1651 4, LOS PINOS, C.P. 25198, SALTILLO, COAHUILA

Visto el modelo de **contrato de adhesión tipo Promesa de compraventa-CANADEVI** presentado por **GRUPO MANTER, 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*, 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 **23 de agosto de 2022**, bajo el número **3736-2022**, documento que se adjunta para los efectos legales procedentes. Así mismo, se informa la conclusión del trámite de registro y su envío al archivo.

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

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

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

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

MIFP

Sello digital



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE GRUPO MANTER, S.A DE C.V, REPRESENTADO POR MANUEL LOPEZ VILLARREAL, QUE EN EL TRANCURSO SERÁ DENOMINADO “EL PROMITENTE VENDEDOR” Y [REDACTED] QUE EN LO SUCESIVO SERÁ LLAMADO “EL PROMITENTE COMPRADOR” DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

I.- Declara “EL PROMITENTE VENDEDOR”:

(En caso de persona moral)

- a. Que es una sociedad mercantil constituida en escritura pública número 156, de fecha 6 DE ABRIL DEL 2005, otorgada ante el Notario 12 de COAHUILA, Lic. JESUS FCO. AGUIRRE GARZA, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en 26993*2, que su domicilio se encuentra en **BLVD JOSE MUSA DE LEON 1651 4, LOS PINOS, C.P. 25198, SALTILLO, COAHUILA** y su Registro Federal de Contribuyentes es **GMA0504064Z1**.
- b. Que las facultades de su representante legal constan en la escritura pública número 156, de fecha 06 DE ABRIL DEL 2005, otorgada ante el Notario 12 de COAHUILA, Lic. JESUS FCO. AGUIRRE GARZA, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- c. Que su objeto social es COMERCIALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES.
- d. Que es propietaria del inmueble descrito en el “Anexo A” mismo que firmado por las partes es integrante de este contrato, lo que acredita en términos del instrumento público número [REDACTED], de fecha [REDACTED], otorgado ante la fe del Notario Público número [REDACTED] de COAHUILA, el cual le ha sido debidamente exhibido y explicado a “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” y se encuentra a su disposición en el domicilio de “**EL PROMITENTE VENDEDOR**”.

Nota: En el inciso d se tendrá que llenar el número de la escritura de la declaración unilateral, la fecha, el notario y el estado.

(En caso de que sea un tercero facultado para comercializar)

Que se encuentra debidamente autorizado para celebrar el presente contrato, por virtud del _____ (indicar el acto jurídico por el que se le faculta llevar a cabo la **comercialización en representación del propietario**), cuya documentación se encuentra a su disposición en el domicilio de “**EL PROMITENTE VENDEDOR**”, señalado en la Cláusula Novena de este contrato. **Nota:** No aplica.

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMVpDYtYUnBTNG1LYjJTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==



- e. Que es su voluntad celebrar el presente contrato por virtud del cual se establecen los términos y condiciones bajo las que se celebrará el contrato de compraventa por el que **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** venderá y **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** comprará, el inmueble cuya superficie, ubicación, acabados, características, especificaciones técnicas, de seguridad, materiales utilizados, se encuentran descritas en el citado **“Anexo A”**.
- f. Que el inmueble que será objeto de la compraventa cuenta con lo descrito en el **“Anexo A”** que firmado por **“LAS PARTES”** es integrante de este instrumento, como aparece en el título de propiedad relacionado en dicho **“Anexo A”**, y que cuenta con los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones (o en su defecto indicar que se cuenta con el dictamen de las condiciones estructurales), así como con las autorizaciones, licencias y permisos expedidos por las autoridades competentes para la construcción, seguridad, uso de suelo, y demás relativas al Inmueble, mismas que han sido exhibidas a **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** y se encuentran a su disposición en el domicilio de **“EL PROMITENTE VENDEDOR”**. De igual forma, el inmueble cuenta con las especificaciones técnicas, de seguridad, materiales utilizados, servicios básicos y demás características que se indican en el **“Anexo A”**. La propiedad se acredita en términos del Instrumento Notarial, el cual puede verificar en nuestra página de internet _____. **Nota. No aplica**
- g. Que, con respecto a los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones:

SI cuenta con ellos, mismos que le han sido exhibidos y explicados a **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** y se encuentran nuevamente a su disposición para consulta en el domicilio de **“EL PROMITENTE VENDEDOR”**.

NO cuenta con ellos, sin embargo, cuenta con el Dictamen de las Condiciones Estructurales, mismo que le ha sido exhibido y explicado a **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** y se encuentra nuevamente a su disposición para consulta en el domicilio de **“EL PROMITENTE VENDEDOR”**.

NO cuenta con ellos ni con el dictamen de las condiciones estructurales, en razón de que _____, sin embargo, dicha documentación estará puesta a su disposición a partir del _____. **Nota: No aplica**

- h. Que cuenta con las autorizaciones, licencias y permisos expedidos por las autoridades competentes para la construcción, seguridad, uso de suelo, y demás relativas al Inmueble y demás documentos que se indican en el **“Anexo B”**, los cuales le han sido exhibidos y explicados a **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** y se encuentran nuevamente a su disposición para consulta en el domicilio de **“EL PROMITENTE VENDEDOR”**.
- i. Que al momento de la escrituración que formalice el contrato de compraventa del inmueble destinado a vivienda, dicho inmueble debe estar libre de todo gravamen que afecte la propiedad de **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** sobre el mismo

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMVpDYtYUnBTNG1LYjTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==



(En caso de inmuebles usados que no cuenten con autorizaciones, licencias y permisos para construcción)

- j. Que no cuenta con las autorizaciones, licencias y permisos expedidos por las autoridades competentes para la construcción, relativas a las especificaciones técnicas, seguridad, uso de suelo, clase de materiales utilizados y servicios básicos.

II. Declara “EL PROMITENTE COMPRADOR”:

- a. Ser una persona física de nacionalidad [REDACTED] (en caso de ser extranjero deberá acreditarse con el documento migratorio correspondiente) [REDACTED], llamada como ha quedado escrito, haber nacido en [REDACTED], el [REDACTED], estado civil [REDACTED], de ocupación [REDACTED], con domicilio en [REDACTED], con Registro Federal de Contribuyentes [REDACTED] y con capacidad legal y económica para celebrar este contrato. **Nota: Llenar con los datos del comprador**

- b. Que es derechohabiente del:

- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
-
- Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.

Otro: [REDACTED]

Nota: Llenar según corresponda.

(en caso de aplicar crédito bancario)

Que es cuentahabiente del Banco [REDACTED] Institución de Banca Múltiple, con el que tiene la opción de adquirir un crédito hipotecario. **Nota: Llenar si aplica.**

- c.

Habiendo declarado lo anterior, las partes se obligan en los términos de las siguientes:



Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMVpDYTdYUnBTNG1LYjJTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklaUT18MTY2MTU0MzA5OQ==

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO. El presente contrato sólo da origen a obligaciones de hacer a cargo de las partes, las cuales prometen celebrar un contrato de compraventa con las formalidades que para este tipo de acto jurídico exige la legislación aplicable, respecto del inmueble que se identifica con la superficie, características y especificaciones señaladas en el “Anexo A”, siempre y cuando se cumpla con la condición suspensiva referida en la Cláusula Segunda siguiente.

SEGUNDA.- CONDICIÓN A QUE SE SUJETA EL CONTRATO DE COMPRAVENTA. Las partes establecen que la celebración del Contrato de Compraventa estará condicionada al hecho de que a “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” le sea aprobado y otorgado el crédito por parte del [REDACTED], con el que hará el pago del precio del inmueble. *Nota: Llenar según corresponda*

Para la gestión y trámite del crédito hipotecario, “**EL PROMITENTE COMPRADOR**”:

Solicita a “**EL PROMITENTE VENDEDOR**” realice la gestión correspondiente ante el [REDACTED], para la tramitación de su crédito para adquisición de vivienda, en el entendido que ello no implica que “**EL PROMITENTE VENDEDOR**” asuma la obligación o compromiso de que dicho crédito le sea autorizado a “**EL PROMITENTE COMPRADOR**”, y solo se limita a realizar la gestión y trámite directamente ante el [REDACTED], por cuenta y orden de “**EL PROMITENTE COMPRADOR**”. Para tales efectos “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” se obliga a entregar a “**EL PROMITENTE VENDEDOR**”, dentro del plazo de 5 días hábiles siguientes a la firma de este contrato, toda la documentación que le sea requerida y que sea necesaria para realizar dicho trámite, así como a cubrir los montos que [REDACTED] requiera para tal efecto, los cuales no formarán parte del precio. “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” podrá solicitar, en cualquier momento, la cancelación de los servicios de gestión.

Por la prestación de los servicios de gestión solicitados, “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” se obliga a pagar, por concepto de contraprestación, la cantidad de \$ [REDACTED], más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado, el cual deberá realizarse una vez que se obtenga el resultado respectivo, en una sola exhibición, mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta bancaria que para tal efecto le sea proporcionada a “**EL PROMITENTE COMPRADOR**”. En dicho importe no estarán comprendidos los gastos y demás erogaciones que deba cubrir “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” tales como comisiones por apertura, avalúo y/o cualquier otro concepto. “**EL PROMITENTE COMPRADOR**”

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMVpDYtYUnBTNG1LYjTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==



deberá realizar el pago de tales gastos y erogaciones directamente a los interesados. “**EL PROMITENTE VENDEDOR**” deberá entregar a favor de “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” el Comprobante Fiscal Digital por Internet correspondiente.

Llevará a cabo por cuenta propia la tramitación de su crédito para adquisición de vivienda, por lo que “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” se obliga a realizar todas las gestiones y entregar al VENDEDOR toda la documentación, así como a cubrir todos los gastos que este último le requiera, para llevar a cabo el trámite de autorización y/o aprobación de su crédito. *Nota: Llenar según corresponda.*

Las partes establecen un plazo de 15 DIAS para que “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” obtenga la autorización o aprobación de su crédito, por lo que, si llegado el término del mismo sin que se haya obtenido dicha autorización o aprobación, cualquiera que sea la causa, o bien, se obtiene una resolución no favorable, el presente contrato se dará por terminado de pleno derecho sin necesidad de resolución judicial previa alguna. No obstante, lo anterior, si las partes lo estiman conveniente a sus respectivos intereses, podrán pactar prórrogas para obtener la resolución relativa al crédito de vivienda de “**EL PROMITENTE COMPRADOR**”.

En caso de terminación de este contrato, todos los pagos que “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” haya realizado por concepto de gastos operativos tales como el avalúo, comisiones por apertura y/o cualquier otro que se haya realizado para iniciar el trámite de obtención de su crédito y/o durante el mismo, no serán considerados como parte del precio y deberán ser debidamente comprobados a “**EL PROMITENTE COMPRADOR**”, de lo contrario, “**EL PROMITENTE VENDEDOR**” deberá devolver a “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” aquellas cantidades que por concepto de gastos operativos haya pagado.

TERCERA.- PLAZO PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA. Las partes pactan que la firma del Contrato de Compraventa en escritura pública se llevará a cabo dentro del plazo de 45 DIAS posteriores a la fecha en que la institución acreditante haya notificado ya sea a “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” o a “**EL PROMITENTE VENDEDOR**”, según sea el caso, que le fue aprobado y otorgado el crédito a “**EL PROMITENTE COMPRADOR**”. Las partes podrán convenir las prórrogas que estimen convenientes para la firma del contrato de compraventa respectivo.

La firma de la escritura pública se llevará a cabo ante el Notario Público que designen las partes, debiendo respetar el derecho de “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” de poder elegir, a propuesta de “**EL PROMITENTE VENDEDOR**”, a dicho notario público, siempre y cuando este se encuentre registrado en el padrón de notarios de la institución acreditante del crédito de vivienda. “**EL PROMITENTE VENDEDOR**” notificará a “**EL PROMITENTE COMPRADOR**”, con al menos 3 días de anticipación, la fecha en que deberá presentarse ante la Notaría Pública respectiva para la firma de la escritura pública correspondiente.

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMVpDYTdYUnBTNG1LYjTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==



CUARTA.- PRECIO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA. “EL PROMITENTE VENDEDOR” no podrá

incrementar injustificadamente el precio por fenómenos naturales, meteorológicos o contingencias sanitarias. En caso de que el importe del crédito no sea suficiente para pagar el precio total, “EL PROMITENTE COMPRADOR” pagará la diferencia a “EL PROMITENTE VENDEDOR” al momento de la firma de la escritura pública respectiva.

En caso de que “LAS PARTES” antes de la entrega del Inmueble acordaran agregar accesorios y modificaciones adicionales al Inmueble que no estén contemplados en el “Anexo A”, “EL PROMITENTE COMPRADOR” se obliga a pagar la diferencia antes de la fecha de firma de la escritura pública que contenga la formalización de este Contrato en el precio que “LAS PARTES” convengan antes de que “EL PROMITENTE VENDEDOR” instale y realice dichos accesorios y modificaciones para lo cual utilizarán el formato que se indica en el “Anexo E” indicando asimismo el plazo para la entrega del Inmueble incluyendo dichas modificaciones.

QUINTA.- ESTIPULACIONES QUE CONTENDRÁ EL CONTRATO DE COMPRAVENTA. Las partes establecen que el Contrato de Compraventa contendrá las siguientes disposiciones:

- El objeto de la compraventa será el inmueble descrito en el “Anexo A”.
- El precio de la operación será la cantidad de \$ [REDACTED]. NOTA: Según corresponda.
- La transmisión de la propiedad del inmueble a favor de “EL PROMITENTE COMPRADOR” deberá realizarse libre de todo gravamen y al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos, cuotas de mantenimiento y servicios.
- “EL PROMITENTE VENDEDOR” se obligará al saneamiento para el caso de evicción y a responder por los vicios ocultos en los términos de la legislación aplicable.
- La entrega de la posesión del inmueble en ningún caso será mayor a 30 días naturales a partir de la fecha de dicha firma de la escritura pública.
- “EL PROMITENTE VENDEDOR” otorgará a “EL PROMITENTE COMPRADOR” las garantías que en términos del artículo 73 Quáter de la Ley Federal del Consumidor deben considerarse.
- Las demás cláusulas que correspondan conforme a la naturaleza de la compraventa.

SEXTA.- ENTREGA FÍSICA Y MATERIAL DEL INMUEBLE. “EL PROMITENTE VENDEDOR”

notificará a “EL PROMITENTE COMPRADOR” ya sea al número telefónico, correo electrónico o en el domicilio indicados en la Clausula Novena, con al menos con 3 (tres) días de anticipación, la fecha para recibir la posesión material del inmueble. En caso de que “EL PROMITENTE COMPRADOR” no concurra en la fecha fijada para recibir la posesión del inmueble “EL PROMITENTE VENDEDOR” le concederá hasta 30 días naturales más para su recepción y en caso de nueva inasistencia se levantará acta circunstanciada ante dos testigos que haga constar tal situación, y se entenderá que recibió el inmueble a su entera satisfacción para todos los efectos a que haya lugar.

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMVpDYtYUnBTNG1LYjJTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==



En caso de retraso en la entrega del bien inmueble acordado en el presente contrato, dará lugar a la aplicación de la pena convencional establecida en la Cláusula Décima Cuarta o al reclamo de daños y perjuicios; lo anterior, salvo causas debidamente justificadas e imputables a **“EL VENDEDOR”** en cuyo caso las partes pudieran pactar una nueva fecha de entrega.

SÉPTIMA.- GARANTÍAS. “EL PROMITENTE VENDEDOR” otorga a “EL PROMITENTE COMPRADOR” en

cumplimiento al artículo 73 Quáter de la Ley Federal de Protección al Consumidor una Póliza de Garantía sobre el Inmueble objeto del presente contrato, con una vigencia de **cinco** años para cuestiones estructurales (la cual no podrá ser menor a cinco años), de **tres** años para impermeabilización (la cual no podrá ser menor a tres años), y para los demás elementos la garantía mínima debe ser de 1 año (s) (la cual no podrá ser menor a un año), dichos plazos se contarán a partir de la recepción del Inmueble, la cual cubre sin costo alguno para **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** cualesquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas que presente el Inmueble.

El proceso para hacer efectivas las garantías otorgadas a **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** será el siguiente:

1.- “EL PROMITENTE COMPRADOR” deberá levantar el reporte en el Centro de Atención a Clientes de **“EL PROMITENTE VENDEDOR”**, ubicado en: [REDACTED], especificando los elementos de la vivienda sobre los que se pretende hacer válida su garantía. **Nota: Llenar según corresponda.**

2.- De encontrarse vigentes las garantías, **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** le informará a **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** el día y hora programado para llevar a cabo la inspección física en las áreas específicas de la vivienda que fueron materia del reporte, y de ser procedente su atención, le indicará el día y hora para la realización de los trabajos correctivos correspondientes, mismos que se ejecutarán sin ningún costo para **“EL PROMITENTE COMPRADOR”**.

3.- El día programado para la realización de los trabajos, **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** deberá permitir el acceso al personal que **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** haya destinado para efectuar los mismos. Una vez efectuados los trabajos correctivos se dará por concluido el reporte, mediante firma de conformidad de **“EL PROMITENTE COMPRADOR”**, o haciendo constar las razones por las cuales no firma de conformidad.

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMVpDYtdYUnBTNG1LYjTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklAUT18MTY2MTU0MzA5OQ==



El tiempo que duren las reparaciones efectuadas al Inmueble al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que el Inmueble haya sido reparado 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 del Inmueble.

Las garantías indicadas no serán aplicables en caso de que **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** realice ampliaciones o modificaciones al inmueble en condiciones que comprometan la estructura del mismo.

En caso de que **“EL VENDEDOR”** contrate o cuente con mecanismos coadyuvantes para hacer frente a la garantía del inmueble. - Sin que signifique que **“EL VENDEDOR”** deja de ser responsable de la garantía del inmueble ante **“EL COMPRADOR”**, la primera cuenta con como mecanismo coadyuvante para hacer frente a la garantía del inmueble.

Dicho mecanismo coadyuva al cumplimiento de la obligación de **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** a atender el reclamo de **“EL COMPRADOR”** afectado de la siguiente manera . El procedimiento para que **“EL COMPRADOR”** pueda acceder a dicho mecanismo es: . Los documentos necesarios para tal efecto son mismos que **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** se obliga a entregar a **“EL PROMITENTE COMPRADOR”**.

OCTAVA.- AVISO DE PRIVACIDAD. AVISO DE PRIVACIDAD. Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás legislación aplicable, **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** manifiesta que el Aviso de Privacidad de **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** le fue dado a conocer por su representante, mismo que manifiesta haber leído, entendido y acordado los términos expuestos en el mismo, por lo que otorga su consentimiento respecto del tratamiento de sus datos personales. En el caso de que los datos personales recopilados incluyan datos patrimoniales o financieros, mediante la firma del contrato correspondiente, sea en formato impreso, o utilizando medios electrónicos y sus correspondientes procesos para la formación del consentimiento, se llevarán a cabo actos que constituyen el consentimiento expreso del titular y que otorga su consentimiento para que **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** o sus Encargados realicen transferencias y/o remisiones de datos personales en términos del propio Aviso de Privacidad.

“EL PROMITENTE CONSUMIDOR” si () no () acepta que **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada por él con motivo del presente Contrato y si () no () acepta que **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMvPYDTdYUnBTNG1LYjJTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==



Firma o rúbrica de “EL PROMITENTE CONSUMIDOR”

NOVENA.- NOTIFICACIONES. Las notificaciones y avisos que “LAS PARTES” deban darse con relación a este contrato, se harán por escrito y deberán ser enviadas.

“EL PROMITENTE VENDEDOR”: -:

Calle: _____
Delegación: _____ No. _____, Col.: _____

C. P.; Teléfono: _____

Correo electrónico: _____

Nota: Llenar según corresponda

“EL PROMITENTE COMPRADOR”: _____

Calle: _____
Delegación: _____ No. _____, Col.: _____

C. P.; Teléfono: _____

Correo electrónico: _____

Nota: Llenar según corresponda

Todo aviso, comunicación o notificación realizada en cualquiera de los medios antes señalados, se tendrá por totalmente válida hasta en tanto las partes no hagan una nueva designación de algún otro medio o domicilio para tales efectos.

“LAS PARTES” se obligan a notificar por escrito a la otra cualquier cambio en el domicilio, teléfono o correo electrónico que se indican anteriormente, conviniendo desde este momento que será al domicilio que mantengan vigente en los términos antes indicados el correspondiente para tener como válida cualquier notificación y/o aviso que deban darse de conformidad con lo estipulado en este Contrato.

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzUqMVpDYTdYUnBTNG1LYjJTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==



DÉCIMA.- PROCESO DE CANCELACIÓN. “EL PROMITENTE COMPRADOR” podrá cancelar el presente contrato, sin responsabilidad alguna, siempre y cuando dentro de los 5 días hábiles siguientes a su firma, sin menoscabo de los pagos realizados, así como la obligación del “EL PROMITENTE VENDEDOR” de devolver las cantidades que el “EL PROMITENTE COMPRADOR” le haya entregado, en su caso, deduciendo de las mismas el monto de los gastos operativos debidamente comprobables en que haya incurrido el “EL PROMITENTE VENDEDOR” en ese lapso. Dicha devolución debe darse en un plazo de 5 a 15 días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada al “EL PROMITENTE VENDEDOR” por escrito, dicha cancelación por parte del “EL PROMITENTE COMPRADOR”.

En caso de que dichas cantidades no fueren restituidas dentro del plazo establecido, “EL PROMITENTE VENDEDOR” deberá pagar a “EL PROMITENTE COMPRADOR” un interés equivalente al 2% (Dos por ciento) mensual por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

La cancelación de que trata la presente cláusula podrá realizarla “EL PROMITENTE COMPRADOR” mediante simple aviso por escrito entregado a “EL PROMITENTE VENDEDOR” en los términos previstos en la cláusula NOVENA de este contrato o mediante correo electrónico [REDACTED]. *Nota: Poner el correo del coordinador de ventas según plaza.*

DÉCIMA PRIMERA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR. Con motivo del presente contrato “EL PROMITENTE COMPRADOR” adquiere los derechos y asume las obligaciones siguientes:

- **Derechos:**

- a) Recibir la información detallada y puntual por parte de “EL PROMITENTE VENDEDOR” respecto del inmueble que será objeto del contrato de compraventa.
- b) Estar informado sobre el estado que guarde su trámite para el otorgamiento de su crédito, esto cuando haya optado porque sea “EL PROMITENTE VENDEDOR” el que realice la gestión respectiva.
- c) En su caso, que se le informe oportunamente sobre el resultado de la gestión que haya realizado “EL PROMITENTE VENDEDOR” respecto de su crédito de vivienda.
- d) Una vez aprobado su crédito, celebrar el contrato de compraventa en escritura pública.

- **Obligaciones:**

- a) Obtener la aprobación de su crédito de vivienda con el cual cubrirá el precio del inmueble.
- b) En su caso, entregar a “EL PROMITENTE VENDEDOR”, a más tardar dentro de los 5 días hábiles posteriores a la firma de este contrato, toda la documentación que sea necesaria para iniciar y realizar el trámite de su crédito.

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMVpDYtYUnBTNG1LYjTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==



- c) Realizar el pago de los gastos operativos relativos a avalúo, comisiones por apertura y/o cualquier otro que sea necesario para realizar el trámite de su crédito de vivienda.
- d) Realizar cualquier aclaración o rectificación de sus datos e información que le sea requerida por la institución acreditante, para continuar con su trámite para la obtención de su crédito.
- e) Una vez aprobado su crédito, acudir a la notaría pública correspondiente para celebrar el contrato de compraventa respectivo.

Si dentro de los 5 (cinco) días hábiles posteriores a la firma de este contrato “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” no hace entrega de la documentación e información completa que se requiere para que “**EL PROMITENTE VENDEDOR**” inicie la gestión para el otorgamiento de su crédito, el presente contrato se tendrá por rescindido de pleno derecho sin necesidad de resolución judicial o administrativa previa.

DÉCIMA SEGUNDA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR. Con motivo del presente contrato “**EL PROMITENTE VENDEDOR**” adquiere los derechos y asume las obligaciones siguientes:

- **Derechos:**

- a) En caso de aplicar, solicitar a “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” toda la documentación que sea necesaria para iniciar y realizar el trámite para la obtención de su crédito para vivienda.
- b) Solicitar a “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” realice cualquier aclaración o rectificación de sus datos e información que le sea requerida para continuar con su trámite para la obtención de su crédito, en caso de que haya optado por que sea “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” el que realice dicha gestión.

- **Obligaciones:**

- a) Presentar ante la institución acreditante toda la documentación que le haya sido entregada por “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” y llevar de manera diligente la gestión para la aprobación u otorgamiento de su crédito (solo en el caso de que “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” haya elegido dicha opción).
- b) No cobrar cantidad alguna por concepto de contraprestación u honorarios por la gestión y trámite del crédito hipotecario a favor de “**EL PROMITENTE COMPRADOR**”. Los gastos relativos a avalúo, comisiones por apertura y/o cualquier otro que requiera la institución acreditante, son gastos operativos necesarios para realizar dicho trámite y no constituyen contraprestación alguna a favor de “**EL PROMITENTE VENDEDOR**”.
- c) Brindar a “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” la información detallada y puntual respecto del inmueble que será objeto del contrato de compraventa, así como del estado que guarde su trámite para el otorgamiento de su crédito y la resolución del mismo, esto último cuando haya optado porque sea “**EL PROMITENTE VENDEDOR**” el que realice dicho trámite.
- d) Informar a “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” sobre alguna aclaración que este deba realizar o documentación adicional que deba presentar, para continuar con la gestión de su crédito, en caso de ser aplicable.

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMvPdyTdYUnBTNG1LYjTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==



- e) Acudir a la notaría pública correspondiente para celebrar el contrato de compraventa respectivo, una vez que le haya sido otorgado a “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” su crédito.

DÉCIMA TERCERA.- FONDO DE RESERVA Y MANTENIMIENTO. Si el Inmueble objeto del presente contrato estuviera sujeto a un régimen de propiedad en condominio “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” entregará a “**EL PROMITENTE VENDEDOR**” a la firma de esta escritura para constituir el fondo de reserva para el mantenimiento y conservación del Conjunto Habitacional donde se encuentra el Inmueble la cantidad de \$_____ (M.N.) la cual resulta de aplicar cualesquiera de las siguientes opciones, de acuerdo a la legislación aplicable: **Nota: No aplica.**

- a) Por metro cuadrado de superficie de construcción, o
- b) Por porcentaje de indiviso, o
- c) Por cuota fija.

DÉCIMA CUARTA.- RESCISIÓN Y PENA CONVENCIONAL. Las partes acuerdan que, en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente contrato, dará lugar a la rescisión del mismo, la cual podrá ser declarada por la parte afectada por el incumplimiento, sin necesidad de declaración judicial previa alguna, bastando el simple aviso que por escrito le sea entregado a la otra parte. La parte cuyo incumplimiento haya dado lugar a la rescisión de este contrato, se obliga a pagar por concepto de pena convencional, el equivalente al 5% (Cinco por ciento) del precio pactado en la cláusula Segunda del presente contrato.

DÉCIMA QUINTA.- FALLECIMIENTO DE “EL PROMITENTE COMPRADOR”. En caso de fallecimiento de “**EL PROMITENTE COMPRADOR**”, el presente contrato subsistirá en todos sus efectos y alcances, transmitiendo los derechos y obligaciones de “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” a sus sucesores, en los términos que prevea la Legislación Civil del Estado de COAHUILA. Salvo que manifiesten a “**EL PROMITENTE VENDEDOR**” no desear continuar con la compraventa, en tal caso, se procederá en los términos que prevea la Legislación vigente del Estado Coahuila y en su caso, devolución de los pagos previamente realizados conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima Cuarta.

DÉCIMA SEXTA.- CANALES DE ATENCIÓN AL CONSUMIDOR. “**EL PROMITENTE VENDEDOR**” pone a disposición de “**EL PROMITENTE COMPRADOR**” el siguiente canal de atención al consumidor, para iniciar y dar atención y seguimiento a cualquier queja, reclamación o sugerencia:

- **Número Telefónico:** _____, con un horario de atención de las _____ a las _____ horas, los días de _____ a _____

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMVpDYTdYUnBTNG1LYjTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==



- Con plazo de respuesta: _____
- Centro de Ventas (personalizada): _____, con un horario de atención de las _____ a las _____ horas, los días de _____ a _____.
- Correo Electrónico: _____ **Nota: llenar según corresponda.**

DÉCIMA SÉPTIMA.- MEDIOS PARA NOTIFICACIONES Y AVISOS. Las notificaciones y avisos que “LAS PARTES” deban darse con relación a este Contrato, se harán por escrito y deberán ser enviadas en cualquiera de los medios que se señalan a continuación, dándose por totalmente válidas siempre y cuando “LAS PARTES” no hagan cambio o designación de otro medio o domicilio para tales efectos.

“EL PROMINENTE VENDEDOR”: -:

Calle: _____ No. _____, Col.: _____
Delegación: _____ C. P.; Teléfono: _____

Correo Electrónico: _____
Nota: Llenar según corresponda

“EL PROMINENTE COMPRADOR”:

Calle: _____ No. _____, Col.: _____
Delegación: _____ C. P.; Teléfono: _____

Correo electrónico: _____
Nota: Llenar según corresponda.

“LAS PARTES” se obligan a notificar por escrito a la otra cualquier cambio en el domicilio, teléfono o correo electrónico que se indica anteriormente, conviniendo desde este momento que será al domicilio que mantengan vigente en los términos antes indicados el correspondiente para tener como válida cualquier notificación y/o aviso que deban darse de conformidad con lo estipulado en este Contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- JURISDICCIÓN. La Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite para 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 _____ renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón. **Nota: Llenar según corresponda**



Cadena original del documento
SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
YzU1UzIqMVpDYtYUnBTNG1LYjTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==

DÉCIMA NOVENA.- PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES. Las acciones civiles derivadas de responsabilidad civil, vicios ocultos y en su caso evicción, se resolverán y determinarán con base en las disposiciones legales vigentes del Código Civil del Estado de Coahuila, el cual, entre otras cosas, dispone que prescriben en _____ años las acciones derivadas de responsabilidad civil (artículo _____); que prescriben en _____ años las derivadas en caso de evicción (artículo _____); y en _____ años, las derivadas de vicios ocultos (artículo _____); quedando expresamente establecido que **“EL COMPRADOR”** tendrá derecho a ejercitar tales acciones dentro de dichos plazos de prescripción. **Nota: No aplica.**

VIGÉSIMA.- MODELO DE CONTRATO PROFECO. El modelo de contrato de adhesión que se utiliza para documentar la presente operación se encuentra aprobado y registrado por la Procuraduría Federal del Consumidor bajo el número **3736-2022** de fecha **23 de agosto de 2022**. Asimismo, el contenido de este contrato se incorporará en escritura pública sin importar el orden y forma en que se citen y esto no se considerará como incumplimiento a la Ley, ni modificación al modelo de contrato registrado ante PROFECO. Cualquier variación del contenido del presente contrato en perjuicio de **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** se tendrá por no puesta.

Este contrato se da y firma en la Ciudad de _____ a los _____ días del mes de _____ del año _____. **Nota: Llenar según aplique.**

“EL PROMITENTE VENDEDOR”

“EL PROMITENTE COMPRADOR”

Ing. Manuel Ignacio López Villarreal

(Nombre y Firma) Llenar según aplique.

Así mismo, PROFECO pone a su disposición el (REPEP) Registro Público para Evitar Publicidad, como mecanismo para la protección de los derechos de los consumidores a no ser molestados con publicidad no deseada y su información no sea utilizada con fines mercadotécnicos o publicitarios, mediante llamadas telefónicas y mensajes de texto.

La inscripción es gratuita, y la puede realizar vía telefónica llamando desde el número que deseas inscribir al 96 28 00 00 para las áreas metropolitanas de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey o al 800 96 28 000 para el resto de la República o por Internet en la página: REPEP las 24 horas del día, los 365 días del año.

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzUqMVpDYTdYUnBTNG1LYjJTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==



Anexo A

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE.

El Inmueble objeto de la operación la compraventa será el siguiente: (especificar prototipo, ubicación dentro del Conjunto habitacional, entregar plano de ubicación con la vivienda señalada y estacionamiento en su caso)

_____ construido en el lote _____ de la manzana _____ del condominio _____ del Conjunto habitacional _____ que pertenece al Municipio de _____ en el Estado de Coahuila: (En su caso, indicar las referencias de ubicación) **Nota: Llenar con la información de la vivienda.**

Superficie de terreno _____ m² con las siguientes medidas y colindancias: Norte: _____

Sur: _____ Oriente: _____ Poniente: _____

Superficie de construcción: _____ Indiviso en caso de condominio: _____%

Título de Propiedad: _____ Escritura _____ de fecha _____ del Notario _____ de _____ inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Coahuila en el Folio real _____.

ÁREAS DE USO COMÚN: Estacionamiento _____ Áreas Verdes _____

Amenidades: _____

EQUIPAMIENTO URBANO: Parque _____ Estancias _____ Escuela _____ Otro _____

SISTEMAS DE TRANSPORTE PARA LLEGAR AL INMUEBLE: (SI) (NO)

Público Urbano (SI) (NO)

¿Cuáles?: _____

Nota: Llenar con los datos correspondientes.

Instalaciones para Servicios Básicos: Agua Potable Drenaje Luz Sistema para calentar agua y cocinar alimentos (gas l.p. / gas natural / eléctrico / otros combustibles) _____ Especificaciones técnicas, de seguridad y de los materiales, así como de las características de la estructura, instalaciones, instalaciones especiales (discapacitados y/o ecotecnologías cuando aplique) y de los acabados (deberá incluir los correspondientes al prototipo adquirido y en caso de que ofrezca algunas adiciones o mejoras especificarlas):
Cuenta con la preparación para la contratación de estos servicios.

“EL PROMITENTE VENDEDOR”

“EL PROMITENTE COMPRADOR”

Ing. Manuel López Villarreal.

(Nombre y Firma)

Cadena original del documento

SHA-256 | c5S59j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzUqMVpDYTdYUnBTNG1LYjJTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==



Anexo B

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

	S Í	N O
¿Le exhibieron el proyecto ejecutivo de construcción completo? (planos del terreno, planos de terracerías o topografías, planos de ubicación y localización, planos de fachadas, cortes y alzados, planos de detalles arquitectónicos, planos de cimentación, columnas, traveses y losas; planos de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, planos de acabados, planos de urbanización, planta de conjunto como: zonas exteriores, aceras, jardines y sus instalaciones; descripción del sistema constructivo y acabados con los que se entregará la vivienda).		
¿Le exhibieron el documento que acredite la propiedad del Inmueble?		
¿Le exhibieron la maqueta?		
¿Le informaron sobre la existencia de gravámenes que afecten la propiedad del Inmueble?		
¿Le exhibieron los documentos que acrediten la personalidad de “EL VENDEDOR” y la autorización del proveedor para promover la venta del Inmueble?		
¿Le informaron sobre las condiciones en que se encuentra el pago de contribuciones y servicios públicos del Inmueble?		
¿Le exhibieron las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción del Inmueble?		
¿Le exhibieron los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o un dictamen de las condiciones estructurales del Inmueble aceptado por el Director Responsable de Obra?		
¿Le proporcionaron la información sobre las características del Inmueble?		
¿Le brindaron información adicional sobre los beneficios ofrecidos por “EL VENDEDOR”, en caso de concretar la operación, tales como acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, ¿entre otros?		
¿Le brindaron información sobre las características, uso y mantenimiento de las instalaciones especiales (discapacitados y/o ecotecnologías) de la vivienda / del Conjunto Habitacional? (cuando aplique)		
¿Le informaron respecto de las opciones de pago que puede elegir y sobre el monto total a pagar en cada una de ellas?		
¿En caso de que la operación sea a crédito, le informaron sobre el tipo de crédito de que se trata?		
¿De ser el caso, le informaron de los mecanismos para la modificación o renegociación de las opciones de pago, las condiciones bajo las cuales se realizaría y las implicaciones económicas, tanto para “EL VENDEDOR” como para “EL COMPRADOR”?		
¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, así como las erogaciones distintas del precio de la venta que deba realizar?		
¿Le informaron si sobre el Inmueble existe y se ha constituido garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación?		
¿Le informaron si el modelo de contrato que va a firmar está previamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor?		
¿Le informaron que el Inmueble cuenta con una póliza de garantía y la forma de hacerla efectiva?		
¿Le informaron que en caso de que usted no esté de acuerdo con el servicio prestado puede presentar su reclamación en el siguiente correo _____ y que debe cumplir con los lineamientos marcados en la garantía emitida a su favor?		

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzUqMVpDYtYUnBTNG1LYjJTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklaUT18MTY2MTU0MzA5OQ==



¿Le pusieron a su disposición el proyecto ejecutivo de construcción? (planos de ubicación, localización, planos estructurales, planos de acabados, etc.)		
¿Le pusieron a su disposición el programa interno de protección civil?		
¿Le pusieron a su disposición el equipamiento urbano existente en la localidad?		
¿Le pusieron a su disposición la carta de derechos del consumidor?		

La información y documentación antes descrita la puede verificar y consultar en nuestro portal de internet www.com.mx.

Se le hace del conocimiento a “EL PROMINENTE COMPRADOR”: que contamos con canales de atención de quejas y solicitudes gratuitos y accesibles, para cualquier queja o sugerencia, los cuales pueden hacerlos llegar vía correo electrónico al correo: [redacted] o vía telefónica al número de atención: [redacted] con un horario de lunes a viernes de [redacted] y sábados de [redacted]. Y el plazo de respuesta de “EL PROMINENTE VENDEDOR” es de: [redacted] *Nota: Llenar según corresponda.*

IMPORTANTE PARA “EL PROMINENTE COMPRADOR”: Antes de que firme como constancia de que tuvo a su disposición la información y documentación relativa al Inmueble, cerciórese de que la misma coincida con la que efectivamente le hayan mostrado y/o proporcionado “EL PROMINENTE VENDEDOR”.

“EL PROMITENTE VENDEDOR”

“EL PROMITENTE COMPRADOR”

Ing. Manuel López Villarreal.

(Nombre y Firma)

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMVpDYTdYUnBTNG1LYjTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==



Anexo C

CARTA DE DERECHOS

En este acto se le hace del conocimiento del PROMITENTE COMPRADOR en base a lo que establece la Ley Federal de Protección al Consumidor (en adelante LFPC), su Reglamento y la NOM 247-SE-2021, los siguientes derechos:

1. Recibir, respecto de los bienes inmuebles ofertados, información y publicidad veraz, clara y actualizada, sin importar el medio por el que se comunique, incluyendo los medios digitales, de forma tal que le permita al consumidor tomar la mejor decisión de compra conociendo de manera veraz las características del inmueble que está adquiriendo, conforme a lo dispuesto por la LFPC.
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 del inmueble.
3. Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.
4. No realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, exceptuando los referentes a anticipos y gastos operativos, en los términos previstos por la LFPC.
5. Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Consumidor, en el que consten los términos y condiciones de la compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, el proveedor tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado al consumidor.
6. 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 el proveedor en el contrato de adhesión respectivo.
8. En su caso, ejercer las garantías sobre bienes inmuebles previstas en la LFPC, considerando las especificaciones previstas en el contrato de adhesión respectivo.
9. Recibir la bonificación o compensación correspondiente en términos de la LFPC, en caso de que una vez ejercida la garantía, persistan defectos o fallas en el inmueble. Asimismo, a que se realicen las reparaciones necesarias en caso de defectos o fallas imputables al proveedor, u optar por la sustitución 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. Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.
12. Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione y consentirlo, en su caso; que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y, conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición.
13. Recibir un trato libre de discriminación, sin que se le pueda negar o condicionar la atención o venta de una vivienda por razones de género, nacionalidad, étnicas, preferencia sexual, religiosas o cualquiera otra particularidad en los términos de la legislación aplicable.

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMVpDYtYUnBTNG1LYjJTeUh0TGikakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==



14. Elegir libremente al notario público para realizar el trámite de escrituración.

DOCUMENTO DE CONSULTA SIN VALIDEZ OFICIAL



Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMVpDYTdYUnBTNG1LYjTeUh0TGkakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==

Anexo D

AVISO DE PRIVACIDAD

(El presente formato debe contener el aviso de privacidad de "LA PROMINENTE VENDEDORA", mismo que debe ser acorde con la Cláusula OCTAVA del contrato de promesa de compraventa del cual forma parte integrante y a las disposiciones aplicables de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares)

DOCUMENTO DE CONSULTA SIN VALIDEZ OFICIAL



Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMVpDYTdYUnBTNG1LYjJTeUh0TGkakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==

PETICION DE ACCESORIOS, MODIFICACIONES Y SERVICIOS ADICIONALES, PRECIO Y PLAZO DE ENTREGA:

NO.	ACCESORIOS, MODIFICACIONES Y SERVICIOS ADICIONALES/OPCIONALES	PRECIO
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		

Las solicitudes de accesorios, modificaciones y servicios adicionales con los que cuenta el inmueble acordados por las partes, son los que se detallan en el cuadro que antecede, los cuales “EL PROMINENTE VENDEDOR”, deberá realizarlos y entregarlos a “EL PROMINENTE COMPRADOR”, al momento de la entrega física del bien inmueble o en fecha _____.

NO.	GASTOS OPERATIVOS
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

En caso de que “EL PROMINENTE COMPRADOR”, elija que no desea continuar con los servicios adicionales descritos en el cuadro que antecede, notificará por escrito o correo electrónico a “EL PROMINENTE VENDEDOR”, en cualquier momento la prestación de servicios adicionales, especiales o conexos a la compraventa, sin que ello implique la conclusión del contrato principal.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

Ing. Manuel López Villarreal.

(Nombre, firma y fecha)

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMVpDYTdYUnBTNG1LYjTeUh0TGkakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==



DOCUMENTO DE CONSULTA SIN VALIDEZ OFICIAL



Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnlZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMVpDYTdYUnBTNG1LYjTeUh0TGkakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==

DOCUMENTO DE CONSULTA SIN VALIDEZ OFICIAL

Cadena original del documento

SHA-256 | c55S9j1ZCa7XRpS4mKb2SyHtLidjCCEowDJptxWnIZQ= | 1661543099 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YzU1UzIqMVpDYTdYUnBTNG1LYjJTeUhoTGikakNDRW93REpwdHhXbklauT18MTY2MTU0MzA5OQ==

