



ECONOMÍA
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

PROFECO

PROCURADURÍA FEDERAL
DEL CONSUMIDOR

SC 1024-22

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

Expediente: PFC.B.E.7/006870-2022

Oficio: 9971088

Asunto: Aprobación de registro

Ciudad de México, a 17 de enero de 2023

DESARROLLADORA ETP, S.A. DE C.V.

RFC: DET1905068A5

AVENIDA TECAMACHALCO, NUMERO 15, DESPACHO 101, REFORMA SOCIAL, C.P. 11650, MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO.

Visto el modelo de **contrato de adhesión tipo Promesa de Compraventa de bien inmueble** presentado por **DESARROLLADORA ETP, S.A. DE C.V.** y posterior a su análisis jurídico, se determina que cumple con la Ley Federal de Protección al Consumidor, y con la *NOM-247-SE-2021 Prácticas comerciales-Requisitos de la información comercial y la publicidad de bienes inmuebles destinados a casa habitación y elementos mínimos que deben contener los contratos relacionados*, con fundamento en los artículos 24, fracción XV, 73, 85 y 87 de la citada ley, queda inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de esta Procuraduría, el **17 de enero de 2023**, bajo el número **530-2023**, 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 dieren motivo a su suspensión o cancelación.

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

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

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

Av. José Vasconcelos 208 Col. Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06140, Ciudad de México
Teléfono: 55 5625 6700 www.gob.mx/profeco



31/12/2019

CONTRATO DE ADHESION DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN, AL QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ, "EL CONTRATO" QUE CELEBRAN POR UNA PARTE DESARROLLADORA ETP S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA PROMITENTE VENDEDORA" Y POR LA OTRA PARTE _____, REPRESENTADA POR _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA PROMITENTE COMPRADORA", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.



DECLARACIONES

DECLARACIÓN DE LA PROMITENTE VENDEDORA:

I. Que _____ persona moral lo que manifiesta a través de su representante legal Sr. _____, quién manifiesta que su representada es una sociedad legalmente constituida de conformidad con los ordenamientos legales de la República mexicana, según consta en la escritura número

20190013431800J1, en el cual se señalan las facultades de sus representantes legales: administrador único y apoderado, la cual puede ser consultada en el domicilio ubicado en: Avenida Tecamachalco, número 15, interior 101, Colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México. Con RFC DET1905068A6, y cuyo Objeto Social, lo es de manera enunciativa, mas no limitativa: el proyecto, instrumentación y ejecución de todo tipo de negocios relacionados o conexos con el ramo inmobiliario, tales como la compraventa, corretaje, construcción, urbanización, lotificación, constitución de régimen de propiedad en condominio, reparación, remodelación, y comercio en general de toda clase de bienes inmuebles. Con domicilio en Avenida Tecamachalco, número 15, interior 101, Colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México; manifestando que su representante cuenta con facultades suficientes y necesarias para obligarla en términos del presente contrato, tal y como se acredita con la escritura señalada arriba (cuya copia agrega al presente contrato como **ANEXO "A"**), facultades que no le han sido revocadas ni limitadas.

II. Que las facultades de su representante legal constan en la escritura pública número _____ de fecha _____, otorgada ante el Notario Público _____ del _____ Lic. _____, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en _____; cuyas facultades a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o restringidas en ninguna forma, y quién se identifica con credencial de elector número de folio _____ expedida por _____ (cuya copia agrega al presente contrato como **ANEXO "A.1"** al presente contrato). Documental que puede ser consultada en el domicilio: Avenida Tecamachalco, número 15, interior 101, Colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México.

III. **Propiedad del inmueble.** - LA PROMITENTE VENDEDORA por conducto de representante legal, **manifiesta ser legítima propietaria** del predio ubicado en Calle _____, número _____, Colonia _____, Alcaldía o Municipio _____, C.P. _____, en la Ciudad de _____, (en lo sucesivo denominado como "EL PREDIO"), en el cual se edifica y construye el CONJUNTO denominado _____ (en lo sucesivo denominado como el "**CONJUNTO HABITACIONAL**") en el que se encuentra "EL INMUEBLE" objeto del presente contrato, lo que se acredita con el testimonio notarial número _____ de fecha _____ otorgada ante la fe del Notario Público número _____ Lic. _____ de la ciudad de _____, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el folio real número _____. Documental que se encuentra a disposición de "LA PROMITENTE COMPRADORA" para ser consultada, en el domicilio ubicado en: Avenida Tecamachalco, número 15, interior 101, Colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México. Manifestando bajo protesta de decir verdad que el inmueble tiene número de cuenta predial _____, y que, a la fecha de firma del presente contrato **(si) (no) se encuentran al corriente en el pago del impuesto predial, derechos de agua y servicios públicos**, y que **a la firma de la escritura correspondiente se compromete a entregarlo libre de todo gravamen y adeudos de servicios**.

IV. **Licencia de construcción** - Que al amparo de la Licencia de construcción número _____ de fecha _____ de _____ del año _____, otorgada por _____ con vigencia del _____ de _____ del año _____ al _____ de _____ del año _____, para la construcción del "CONJUNTO HABITACIONAL", consistente en la edificación de _____ edificio(s) con _____ departamentos, actualmente está construyendo en "EL PREDIO", "EL CONJUNTO HABITACIONAL", tal y como se acredita con la Licencia de construcción que se describen en el "**ANEXO 1**" del presente contrato.

V. **Infraestructura y servicios.** - Que "EL PREDIO" en el cual se edifica "EL CONJUNTO HABITACIONAL", cuenta con la infraestructura necesaria para el adecuado funcionamiento de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable, drenaje, alcantarillado, vialidades vehiculares interiores y de conexión con la red vial urbana y demás obras de equipamiento urbano, cuyos documentos se han informado y puesto a disposición de "EL PROMITENTE COMPRADOR" tal y como se desprende del "**ANEXO 3**".

VI. Que dentro del "CONJUNTO HABITACIONAL" se está construyendo el inmueble objeto de este Contrato de Compraventa, consistente en un () departamento/() casa, identificado con el número _____, en lo sucesivo "**EL INMUEBLE**", sujeto al régimen de propiedad en condominio, con las características, especificaciones técnicas, de seguridad y de materiales, así como de las características de la estructura, instalaciones y de los acabados que se

NOMBRE DE PROYECTO
CONTRATO#####

encuentran especificadas en los "ANEXOS 1 y 2" del presente Contrato, el cual firmado por las partes, es integrante del mismo.

VII. Régimen de propiedad en condominio.

() En caso de que EL INMUEBLE se encuentre sujeto al régimen de propiedad en condominio. - Que EL INMUEBLE objeto del presente contrato se encuentra bajo el régimen de propiedad en condominio, según se acredita, en su caso, con el testimonio notarial número _____, de fecha _____, otorgada ante la fe del Notario Público número _____ Lic. _____ de la ciudad de _____, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el cual se precisa que el porcentaje de indiviso que le corresponde es de _____, y con las siguientes áreas de uso común _____, contando dicho inmueble con _____ lugares de estacionamiento y _____ bodega(s), así como con las siguientes medidas y colindancias _____ Documental que se encuentra a disposición de "LA PROMITENTE COMPRADORA" para ser consultada, en el domicilio ubicado en: Avenida Tecamachalco, número 15, interior 101, Colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México.

() En caso de que el Régimen de propiedad en condominio se encuentre EN TRAMITE. - Que EL INMUEBLE objeto del presente contrato se sujetará al régimen de propiedad en condominio, encontrándose a la fecha en trámite la constitución de dicho régimen, según se acredita con la solicitud de fecha _____, presentada ante el Notario Público número _____ Lic. _____ de la ciudad de _____, a la cual se acompañó la documentación necesaria para tal efecto, consistente en: Licencia de construcción y el registro de la Manifestación de Construcción otorgados por la Alcaldía _____; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano correspondiente, obtenido de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; autorización de impacto ambiental correspondiente, otorgado por la Secretaría del Medio Ambiente; así como la descripción de cada unidad de propiedad privativa y el porcentaje de indiviso que le corresponde, a fin de obtener Acta constitutiva correspondiente en la que se precise el valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble. Documental que se encuentra a disposición de "LA PROMITENTE COMPRADORA" para ser consultada, en el domicilio ubicado en: Avenida Tecamachalco, número 15, interior 101, Colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México.

VIII. Que el objeto del presente contrato es la promesa de compraventa de EL INMUEBLE identificado como _____, ubicado en Calle _____, número _____, Colonia _____, Alcaldía _____, Ciudad o Municipio _____, Código Postal _____, el cual cuenta con los accesorios que se detallan en el ANEXO 2 del presente contrato, así como con los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, agua potable, drenaje y alcantarillado.

IX. Tipo de inmueble. - Que el inmueble objeto del presente contrato es NUEVO.

X. Uso de suelo, Licencias, autorizaciones y permisos. - Que el uso de suelo de "EL PREDIO" en el que se construye el inmueble objeto del presente contrato, lo es para casa habitación, lo que acredita con la constancia oficial expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de _____ folio _____ de fecha _____, misma que se acompaña a este contrato y forma parte integral del mismo. Asimismo, manifiesta que cuenta con las demás licencias, autorizaciones y permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción, relativas a las especificaciones técnicas, de seguridad, uso de suelo, clase de materiales utilizados en la construcción y servicios básicos con los que cuenta y con los que deba de contar de conformidad con la legislación aplicable. Documentación que a continuación se indica: _____, y que fue expedida por las siguientes autoridades: _____ Documentales que se encuentran a disposición de "LA PROMITENTE COMPRADORA" para su consulta, en el domicilio ubicado en: Avenida Tecamachalco, número 15, interior 101, Colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México.

XI. Planos. - Que cuenta con los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones, o en su defecto, con el dictamen de condiciones estructurales del inmueble objeto del contrato; documentos que fueron puestos a la vista del comprador, previo a la celebración del presente contrato, mismos que pueden ser consultados por "LA PROMITENTE COMPRADORA" en el domicilio ubicado en: Avenida Tecamachalco, número 15, interior 101, Colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México.

XII. Características de "EL INMUEBLE". - Que las características del inmueble objeto del presente contrato se encuentran debidamente enunciadas en el ANEXO 1 del presente contrato.

XIII. Gravámenes. - Que "EL PREDIO" donde se construye "EL INMUEBLE" materia de este contrato, (Si) (No) reporta gravámenes consistentes en _____, de los cuales, en su caso, quedará liberado a más tardar en la fecha de firma de la escritura pública de compraventa correspondiente, así como al corriente en el pago del impuesto predial, agua, luz y todos los pagos derivados de la propiedad y uso de este, y sin limitación de dominio alguna al momento de la firma de la escritura notarial correspondiente. Asimismo, declara bajo protesta de decir verdad que "EL INMUEBLE" no se encuentra dado en arrendamiento, razón por la cual, no es menester dar ninguno de los avisos a que se refiere el artículo 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal y/o su correlativo en las legislaciones estatales, de ser el caso.

NOMBRE DE PROYECTO
CONTRATO#####

XIV. **Registro de contrato de adhesión.** - Que el presente contrato de adhesión de promesa compraventa de inmueble destinado a casa habitación, fue debidamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor, bajo el número de registro **530-2023** con fecha **17 DE ENERO DE 2023**.

XV. **Información sobre precio.** - Que ha informado plenamente a LA PROMITENTE COMPRADORA, sobre el **precio total de contado del inmueble** objeto del presente contrato, así como respecto del monto de anticipo y/o enganche; y cuales son los mecanismos para la modificación o renegociación de opciones de pago, las posibles condiciones bajo las cuales se realizaría y las implicaciones económicas tanto para "LA PROMITENTE VENDEDORA" como para "LA PROMITENTE COMPRADORA"; así como respecto a los gastos operativos, notariales, de avalúo, de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en su caso, de las instituciones registrales correspondientes; así como sobre el impuesto de adquisición de bienes inmuebles; que implica la compraventa.

XVI. **Aceptación de Créditos.** - Asimismo declara que (si) (no) aceptará **créditos que otorguen instituciones bancarias y Organismos Nacionales de Vivienda** autorizadas para tal fin a la "PROMITENTE COMPRADORA"; en cuyo caso ha manifiesta que las instituciones bancarias y Organismos Nacionales de Vivienda de los cuales aceptará los montos de créditos que "LA PROMITENTE COMPRADORA" reciba, son: BANCOS: _____; ONAVIS: _____.

XVII. Que ha mostrado a LA PROMITENTE COMPRADORA, el inmueble muestra, proyecto ejecutivo de construcción y la maqueta respectiva, de manera () física y/o () virtual.

XVIII. Que, en su caso, ha informado a LA PROMITENTE COMPRADORA sobre los **beneficios y servicios que en forma adicional** ofrece LA PROMITENTE VENDEDORA, tales como descuentos, acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, entre otros.

XIX. Que cualquier anticipo o en su caso enganche que llegue a efectuar LA PROMITENTE COMPRADORA, constituirá un pago de la cantidad monetaria que funge como garantía del cumplimiento contractual, mismo que formará parte del precio pactado.

DECLARA "LA PROMITENTE COMPRADORA"



PROCURADURÍA FEDERAL
DEL CONSUMIDOR
REGISTRO PÚBLICO DE
CONTRATOS DE ADHESIÓN

A. Que es una () **persona física**, de nacionalidad _____, estado civil () soltera; () casada bajo el régimen de _____, con ocupación de _____ y con domicilio en Calle _____, Numero _____, Colonia _____, Alcaldía o Municipio _____, C.P. _____, Ciudad de _____, quien se identifica con credencial para votar, número de folio _____, expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral (cuya copia agrega al presente contrato como **ANEXO "B"** al presente contrato); con CURP _____ y con RFC _____, y que su ocupación actual es de _____, lo que acredita con _____.

() Que es una **persona moral** lo que manifiesta a través de su representante legal Sr. _____, quién manifiesta que su representada es una sociedad legalmente constituida de conformidad con los ordenamientos legales de la REPÚBLICA MEXICANA, según consta en la escritura número _____ de fecha _____ otorgada ante la fe del Notario Público Numero _____ Lic. _____ de la ciudad de _____, debidamente inscrita ante el Registro Público del Comercio de esta ciudad, bajo el folio mercantil número _____, de fecha _____, con RFC _____, y cuyo objeto social, entre otros, lo son _____, con domicilio en _____, manifestando que su representante cuenta con facultades suficientes y necesarias para obligarla en términos del presente contrato, tal y como se acredita con la escritura señalada arriba (cuya copia agrega al presente contrato como **ANEXO "B"** al presente contrato), facultades que no le han sido revocadas ni limitadas.

XXI. **Representante legal de LA PROMITENTE COMPRADORA:** El Sr. _____ acredita su personalidad en términos de la escritura número _____ de fecha _____ otorgada ante el Lic. _____, Notario Público Numero _____ de la Ciudad de _____, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, y que sus facultades a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o restringidas en ninguna forma, y quién se identifica con credencial de elector número de folio _____, expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral (cuya copia agrega al presente contrato como **ANEXO "B.1"** al presente contrato).

XXII. Que conoce EL PREDIO descrito en la DECLARACIÓN III, propiedad de "LA PROMITENTE VENDEDORA" y que desea comprar, porque ha estado en el mismo de manera presencial. Que "LA PROMITENTE VENDEDORA" le ha mostrado de manera digital el proyecto ejecutivo de construcción y la maqueta respectiva, relativa al "CONJUNTO HABITACIONAL", de manera () física y/o () virtual. Encontrándose dicha maqueta a disposición de "LA PROMITENTE COMPRADORA" de manera virtual en la página de internet _____. Manifestando bajo protesta de decir verdad, que comparece al presente Contrato con la intención de comprar a LA PROMITENTE VENDEDORA, EL INMUEBLE materia de este Contrato, () con recursos propios de procedencia lícita, o en su caso, () una parte de recursos propios y la otra, de la obtención de un crédito hipotecario.

NOMBRE DE PROYECTO
CONTRATO#####

XXIII. Que ha recibido de LA PROMITENTE VENDEDORA, la información que se detalla en el **ANEXO 3** y ha sido puesta a su disposición la documentación que se detalla en dicho anexo. (Formulario que LA PROMITENTE COMPRADORA llenará de su puño y letra).

XXIV. Que LA PROMITENTE VENDEDORA le ha informado la fecha y número de folio de registro ante PROFECO del presente contrato de adhesión, y asimismo se le ha informado de las características y accesorios de "EL INMUEBLE" (de conformidad con el contenido de los **ANEXOS 1 y 2** que forman parte del presente contrato).

XXV. De acuerdo a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, declara que conoce la ley antes mencionada, que los recursos con los que cubrirá sus obligaciones bajo el presente contrato de promesa y la ulterior escritura de compra-venta que se firme, han sido obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas conforme a las leyes mexicanas, no existiendo enlace o relación entre el origen de procedencia o destino de los recursos derivados de actividades ilícitas, de grupos terroristas o narcotráfico. Siendo las cuentas bancarias de las cuales provendrán los depósitos o transferencias para el pago de la operación de compraventa, las siguientes: cuenta número _____ de Banco _____, cuyo titular es "LA PROMITENTE COMPRADORA", por lo que, en caso de provenir un pago de una cuenta distinta de dudosa procedencia, desconocida por "LA PROMITENTE VENDEDORA" y no señalada en el presente contrato o ADENDUM, "LA PROMITENTE COMPRADORA" acepta que no le sea reconocido dicho pago.

Por lo anterior, desde este momento "LA PROMITENTE COMPRADORA" libera a "LA PROMITENTE VENDEDORA", tanto a sus socios y empleados, de toda responsabilidad que pudiera existir frente a cualquier autoridad ministerial, judicial y administrativa por la procedencia de sus recursos.

DECLARAN AMBAS PARTES:

XXVI. Que "EL INMUEBLE" objeto del presente contrato lo es: el departamento marcado con el número _____, del edificio _____, que se encuentra en el piso _____, y que cuenta con _____ lugar(es) de estacionamiento, con superficie de _____, con _____ metros de construcción, y con las características, medidas y colindancias que se precisan en el **ANEXO 1**.

XXVII. Que, conociendo el contenido de las declaraciones vertidas con anterioridad, se reconocen mutuamente sus personalidad, manifestando que tienen plena capacidad jurídica y económica, así como su libre y espontánea voluntad para celebrar el presente contrato, al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. - OBJETO.- LA PROMITENTE VENDEDORA promete y se obliga a vender a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, quién a su vez promete y se obliga a comprar para sí, "EL INMUEBLE" descrito en la DECLARACIÓN XXVI de este contrato, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde y que forma la totalidad y objeto de la operación que en este contrato se menciona, con la superficie, medidas, colindancias, características, especificaciones y accesorios que se indican en los **ANEXOS 1 Y 2** del presente contrato, obligándose a pagar el precio cierto y en dinero a que se contrae la CLÁUSULA SEGUNDA del presente contrato; siendo la venta de EL INMUEBLE por el precio fijado en la siguiente cláusula, por lo que cualquier diferencia en los metros cuadrados y demás elementos que le constituyen, no será objeto de ajuste en el precio de venta, a lo que las partes contratantes están de común acuerdo. **Para lo cual las partes celebrarán el contrato definitivo de compraventa en el futuro, cuyo objeto del contrato será EL INMUEBLE descrito en la DECLARACIÓN XXVI de este contrato.**

SEGUNDA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO. - Ambas partes convienen como precio total de la compraventa, la cantidad de \$ _____ (_____ de pesos 00/100 Moneda Nacional), cantidad que "LA PROMITENTE COMPRADORA" se obliga a pagar a "LA PROMITENTE VENDEDORA" de la siguiente forma:

A).- (☒) **Cuando el pago sea DE CONTADO.** - LA COMPRADORA pagará a LA VENDEDORA, en la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, el importe total del precio de venta, por la cantidad de \$ _____ (_____ pesos /100 Moneda Nacional), mediante transferencia electrónica de fondos a favor de _____, a la cuenta CLABE interbancaria número _____, de Banco _____.

B).- (☐) **Cuando el pago sea A PLAZOS.** - Se observarán las siguientes reglas:

(☐) **Anticipo.** - "LA PROMITENTE COMPRADORA" con fecha _____, ha efectuado por adelantado a "LA PROMITENTE VENDEDORA", **previamente a la firma del presente contrato** y a cuenta de la compraventa, un pago por la cantidad de \$ _____ (_____ pesos /100 Moneda

NOMBRE DE PROYECTO
CONTRATO#####

Nacional), mediante Transferencia Electrónica de fondos a favor de _____, a la cuenta CLABE interbancaria número _____, de Banco _____, **por concepto de anticipo, el cual constituye un abono al precio total de EL INMUEBLE.** Habiendo la "LA PROMITENTE VENDEDORA" entregado **recibo** por concepto del anticipo recibido, en el que se han señalado los mecanismos de aplicación y devolución en caso de cancelación o rescisión de contrato.

(☐) **Enganche.**- "LA PROMITENTE COMPRADORA" ha efectuado a "LA PROMITENTE VENDEDORA", a la firma del presente contrato y en concepto de **enganche** de la compraventa, un pago por la cantidad de \$ _____ (_____ pesos ___/100 Moneda Nacional), mediante Transferencia Electrónica de fondos a favor de _____, a la cuenta CLABE interbancaria número _____, de Banco _____, **el cual recibe en este acto a su entera satisfacción y que forma parte del precio total de EL INMUEBLE,** constituyendo el presente contrato, el recibo más amplio que en derecho proceda por dicho pago.

Saldo del precio total. - "LA PROMITENTE COMPRADORA" se compromete y obliga pagar el saldo restante del precio total, en ABONOS o PAGOS DIFERIDOS en las fechas y por los montos establecidos en el "**CALENDARIO DE PAGOS**" que se precisa en el "**ANEXO 4**" que forma parte del presente contrato, mediante **transferencia electrónica interbancaria**, a la cuenta CLABE _____, del banco _____, cuyo titular es "LA PROMITENTE VENDEDORA".

No se penalizará por pagos adelantados o pagos mayores a la forma de pago establecida en el contrato y se contarán como pagos para el saldo del precio de "EL INMUEBLE", conforme al presente contrato de promesa.

"LA PROMITENTE COMPRADORA" se obliga a tener cubierto el total del precio pactado, al momento en que se formalice la compraventa de "EL INMUEBLE" ante el notario público designado.

Ambas partes se manifiestan sabedoras de que el importe del precio de la compraventa señalado en la presente cláusula corresponde únicamente al precio del inmueble objeto del contrato, por lo que en el mismo no se incluyen otros conceptos, tales como impuestos o contribuciones, costos de honorarios por escrituración, avalúos, comisiones, costos de tramitación de crédito, ni ningún otro concepto.



C) (☐) **Cuando el pago sea a través de Crédito Hipotecario.**- En este caso, las partes se estarán a lo pactado en la CLAUSULA CUARTA del presente contrato.

El proveedor no podrá incrementar injustificadamente los precios por fenómenos naturales, meteorológicos o contingencias sanitarias.

URIA FEDERAL
NSUMIDOR
) PUBLICO DE
S DE ADJESION

El comprador no está obligado a pagar el precio pactado en caso de que antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, el vendedor no concluya la edificación, no concluya las características técnicas y de estructura del presente contrato y no libere el predio, el desarrollo inmobiliario de cualquier gravamen que a la fecha de firma del presente contrato, o en cualquier momento posterior, exista sobre estos. En los supuestos anteriores, este contrato será rescindido sin necesidad de resolución judicial, restituyéndose las partes las prestaciones que se hubieren dado conforme al presente contrato y volviendo las cosas al estado que tenían antes de la celebración del presente contrato. La vendedora además de la obligación de restituir lo que haya recibido del comprador, estará obligada a pagarle a éste la pena convencional establecida en el presente contrato.

TERCERA. - INTERESES MORATORIOS. - La falta de entrega y pago oportuno de cada uno de los pagos establecidos en el "**CALENDARIO DE PAGOS**" generarán intereses moratorios mensuales a razón de _____% durante el tiempo que permanezca en mora. "LA PROMITENTE COMPRADORA" acepta que los intereses moratorios serán preferentes, por lo que cualquier pago que efectuare se aplicará en primer término a los intereses moratorios; y el sobrante, en su caso, se abonará como corresponda al capital (precio pactado). Por orden de rigurosa antigüedad, los intereses moratorios se computarán por mes transcurrido, lo anterior sin perjuicio de que "LA PROMITENTE VENDEDORA" pueda ejercer las acciones rescisorias que estime pertinentes.

Asimismo, "LA PROMITENTE COMPRADORA" se obliga por el presente contrato de promesa, a pagar íntegramente el saldo de la presente operación en los términos y condiciones precisadas en el presente contrato y calendario de pagos; y para el caso de que no cubra esa cantidad en la fecha estipulada en este contrato, se actualizará la causal de rescisión por incumplimiento contractual, sin necesidad de previa declaración judicial. En caso de actualizarse rescisión contractual, "LA PROMITENTE VENDEDORA" devolverá a "LA PROMITENTE COMPRADORA" las cantidades que a la fecha de rescisión haya recibido, descontando el porcentaje correspondiente a la PENA CONVENCIONAL pactada en la CLAUSULA VIGESIMO CUARTA del presente contrato, respecto del valor total de la operación, así como la cantidad correspondiente a los gastos de operación que acredite "LA PROMITENTE VENDEDORA".

CUARTA. - PAGO CON CREDITO HIPOTECARIO. - Para el caso de haberse estipulado y pactado en la CLAUSULA SEGUNDA de este contrato el pago de la operación de compraventa mediante crédito hipotecario, se estará a lo establecido en la presente cláusula:

A) **Anticipo.**- "LA PROMITENTE COMPRADORA" deberá haber efectuado por adelantado a "LA PROMITENTE VENDEDORA", **previamente a la firma del presente contrato** y a cuenta del precio de la

NOMBRE DE PROYECTO
CONTRATO#####

compraventa, un pago por la cantidad de \$ _____ (_____ pesos) /100 Moneda Nacional), mediante Transferencia Electrónica de fondos a favor de _____, a la cuenta CLABE interbancaria número _____ de Banco _____, por concepto de anticipo, el cual constituye un abono al precio total de EL INMUEBLE, cuya cantidad ha quedado establecida en el "CALENDARIO DE PAGOS" que se precisa en el "ANEXO 4".

B) El saldo, o sea la cantidad restante por cubrir se pagará mediante crédito hipotecario que se tramitará por cuenta propia de "LA PROMITENTE COMPRADORA" ante la institución bancaria _____. En tal caso, "LA PROMITENTE COMPRADORA" se obliga a proporcionar los documentos que sean necesarios a la institución bancaria otorgante de ese crédito y en las condiciones vigentes que se precise la misma, en la inteligencia de que esos documentos deberán ser entregados a "LA PROMITENTE VENDEDORA" a más tardar cinco días hábiles posteriores a la firma del presente contrato de promesa, así como actualizarlos en virtud de su caducidad y de los cambios previstos de los mismos, en un plazo no mayor de diez días contados a partir de que le sean solicitados.

C) Para el caso de que la cantidad de crédito que sea autorizada por la institución bancaria otorgante fuese menor a la cantidad obligada para pagar el saldo del precio total de la compraventa por "LA PROMITENTE COMPRADORA", ésta se obliga a cubrir con patrimonio propio, la diferencia en favor de "LA PROMITENTE VENDEDORA".

D) Para el caso de que "LA PROMITENTE COMPRADORA" no cumpla con todos y cada uno de los documentos o requisitos que le hayan sido solicitados para el otorgamiento del crédito hipotecario respectivo, ésta se obliga a liquidar a favor de "LA PROMITENTE VENDEDORA" el saldo de la operación de compraventa con recursos económicos propios.

E) Para el caso de que "LA PROMITENTE COMPRADORA" obtenga el crédito hipotecario que ampare la totalidad del saldo de la operación de este contrato o aun y cuando sea menor la cantidad y no decida aceptarlo, se obliga a pagar el saldo de esta operación a favor de "LA PROMITENTE VENDEDORA" con recursos y patrimonio propio.

F) Se fija como plazo para el pago del saldo, el señalado en el "calendario de pagos", que vence el día _____, fecha en la cual deberá pagarse íntegramente a "LA PROMITENTE VENDEDORA" ese saldo, ya sea por haberse obtenido el crédito hipotecario; o de no haberse obtenido este, por pago directo y de recursos propios de "LA PROMITENTE COMPRADORA".

G) En la fecha en que se firme el contrato de compraventa en escritura pública, "LA PROMITENTE COMPRADORA" pagará por su cuenta la prima del seguro que haya determinado la institución hipotecaria, así como el seguro de vida e invalidez y que cubra otros riesgos como lo son: incendios, explosión y demás asegurables que el acreedor hipotecario requiera y la institución fije, siendo por todo el tiempo de vigencia del crédito y con aseguradora que para ese efecto designe la institución hipotecaria.

QUINTA. - INFORMACION REQUERIDA POR INSTITUCIONES BANCARIAS U ONAVIS (ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA) PARA OTORGAMIENTO DE CRÉDITO. - Las partes acuerdan que en caso de que el pago se gestione con crédito de dichas instituciones autorizadas, "LA PROMITENTE COMPRADORA" se obliga a comunicar a "LA PROMITENTE VENDEDORA" qué información del inmueble requiere para la institución que otorgará el crédito. Asimismo, "LA PROMITENTE VENDEDORA" se obliga a entregar la información requerida, con objeto de que "LA PROMITENTE COMPRADORA" cumpla con los requisitos que la institución le solicite para el otorgamiento del crédito.

SEXTA. - DESIGNACION DE NOTARIO Y ENTREGA DE DOCUMENTOS. - LA PROMITENTE VENDEDORA y LA PROMITENTE COMPRADORA se obligan a firmar el contrato de compraventa en escritura pública de "EL INMUEBLE", (en lo sucesivo denominada la "Escritura de Compraventa"), que será otorgada ante el notario público que elija "LA PROMITENTE COMPRADORA" o, en su caso, el Banco, (en lo sucesivo denominado el "Notario Elegido"), para llevar a cabo, en su caso, conjuntamente la formalización de la Escritura de Compraventa y de la Escritura de Hipoteca con Banco _____ (en lo sucesivo conjuntamente denominadas las "Escrituras"). "LA PROMITENTE COMPRADORA" se obliga a notificar por correo electrónico a "LA PROMITENTE VENDEDORA" al siguiente correo electrónico: ventas@urbecapital.mx cualquier información relativa a la entrega de documentos, firma de escrituras o fecha de firma de contrato que le sean notificadas por el Notario o por la Institución Bancaria Acreditante, de ser el caso.

Ambas partes se obligan a proporcionar, al Notario Público que para tal efecto designe "LA PROMITENTE COMPRADORA" o la institución de crédito acreditante, la documentación correspondiente para la formalización de la firma de la escritura de compraventa, durante los primeros 10 días naturales inmediatos siguientes a la fecha en que les sea requerida.

Ambas partes se obligan a asistir a la firma de la escritura de compraventa ante la fe del Notario Público designado, cuando este les comunique la fecha y el horario que les sea asignado para tal efecto, debiendo acudir ambas partes, con identificación oficial y/o documento que acredite la personalidad de cada una de ellas y/o el poder notarial correspondiente, en caso de acudir por conducto de representante legal.

SÉPTIMA. - PLAZO PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ESCRITURA PÚBLICA. - Ambas partes están de acuerdo en que la escritura de traslación de dominio de "EL INMUEBLE", se firmará ante el Notario Público designado por "LA PROMITENTE COMPRADORA" o la institución de crédito acreditante, una vez que haya sido pagado en su totalidad el precio de la operación de compraventa a que se contrae la cláusula segunda de este contrato, a más tardar el día que el fedatario señale para dicho efecto, en el horario indicado; ya que se cumple con la obligación del pago

NOMBRE DE PROYECTO
CONTRATO#####

total del inmueble. En consecuencia, ambas partes, se obligan a asistir en dicha fecha a la firma de la mencionada escritura. Siendo la intención de "LA PROMITENTE COMPRADORA" y "LA PROMITENTE VENDEDORA", que la firma de la escritura respectiva lleve a cabo a más tardar el día _____ de _____ de 20 __, previo acuerdo de ambas PARTES en la fecha precisada con dicho Notario. Queda expresamente entendido que podrá haber una extensión o cambio de la *Fecha Límite para Escriturar*, sin penalización para ninguna de las partes, cuando exista acuerdo por escrito entre ambas PARTES, y cuando se actualice cualquiera de los siguientes casos, no imputables a ninguna de las dos PARTES del presente Contrato, caso en el cual, podrá prorrogarse una sola vez:

- (a) El retraso por parte del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México o de la entidad respectiva, en entregar al Notario elegido el certificado de libertad de gravámenes respecto a EL INMUEBLE; ó
- (b) El retraso por parte del Gobierno de la Ciudad de México o de la Entidad respectiva, y/o del Sistema de Aguas de la Ciudad en que se encuentre "EL INMUEBLE", en entregar al Notario elegido, las constancias de no adeudos del impuesto predial y/o de derechos por servicios de agua de "EL INMUEBLE"; ó
- (c) El retraso por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México o autoridad correspondiente de la Entidad de que se trate, en entregar al Notario Elegido el certificado de zonificación y uso de suelo de "EL INMUEBLE"; ó
- (d) En el caso de sobrevenir clausura o suspensión de actividades sobre la construcción en curso, por parte de las autoridades competentes sin causa imputable a la PROMITENTE VENDEDORA; ó
- (e) Cualquier retraso que la pandemia del COVID 19 cause a cualquiera de "LAS PARTES" de este Contrato, en caso de haber contraído la enfermedad, lo cual le obligue a cumplir con un período no mayor de 7 (siete) días que su médico le haya recomendado, antes de acudir a la firma de las Escrituras, o por enfermedad grave o por caso fortuito o causa de fuerza mayor que le impida o genere un retraso en la firma de la escritura.

Asimismo, en caso de que, para el pago del precio de la compraventa, "LA PROMITENTE VENDEDORA" haya aceptado recibir el importe de crédito otorgado por institución bancaria a "LA PROMITENTE COMPRADORA", "AMBAS PARTES" se obligan, dentro de los ____ días naturales siguientes a que la institución acreditante notifique el otorgamiento del crédito a la designación del Notario Público correspondiente, a acudir ante dicho fedatario para que otorgue la escritura respectiva.

No se considerará incumplimiento meramente imputable a las partes el retraso, demora o falta de respuesta oportuna por parte del Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, fiduciario, notario público designado o de cualquier tercero para la firma de las escrituras pactadas. En los supuestos previstos en esta cláusula, no será aplicable el pago de la pena convencional estipulada en la CLAUSULA VIGESIMO CUARTA de este contrato.

URIA FEDERAL
SUMIDOR
PUBLICO DE
DE ADHESION

OCTAVA. - COSTOS DE ESCRITURACIÓN, IMPUESTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN. - Para efectos de la celebración del presente contrato de promesa de compraventa, "LA PROMITENTE COMPRADORA" se obliga a pagar los siguientes gastos de operación, distintos del precio de la venta, los cuales se hacen consistir en: impuestos o contribuciones (con excepción del ISR que le sea aplicable a "LA PROMITENTE VENDEDORA" por la venta de "EL INMUEBLE"), costos de honorarios por escrituración, avalúos, comisiones, costos de tramitación y apertura de crédito, gastos administrativos y cualquier otro concepto que sea necesario para la formalización del contrato de compraventa que sea distinto al precio de la venta señalado en la CLAUSULA SEGUNDA de este contrato.

Por lo que "LA PROMITENTE VENDEDORA" únicamente pagará el Impuesto Sobre la Renta que le sea aplicable por la venta de "EL INMUEBLE". Y la "LA PROMITENTE COMPRADORA", pagará el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI).

NOVENA. - ENTREGA DE POSESIÓN. - "LA PROMITENTE VENDEDORA" entregará a "LA PROMITENTE COMPRADORA" la posesión legal y material de "EL INMUEBLE" hasta que se realice el pago total de la operación, con la firma de la escritura correspondiente, libre de todo gravamen, de adeudo del impuesto predial y derechos de agua. "LA PROMITENTE VENDEDORA" está conforme en asumir la responsabilidad del pago de cualquier impuesto, derecho, cooperación, multa o adeudo de cualquier naturaleza que pudiera resultar a cargo de "EL INMUEBLE" objeto de este contrato, originado hasta la fecha de firma de dicha escritura y entrega del inmueble.

La entrega de la posesión del Inmueble se efectuará el día de la firma de la escritura otorgada ante notario, salvo cuando las partes acuerden término distinto que en ningún caso será mayor a 30 (treinta) días naturales a partir de la fecha de firma de la escritura, siempre y cuando haya sido cubierto el total del precio de la operación. "LA PROMITENTE VENDEDORA" notificará por escrito a "LA PROMITENTE COMPRADORA" al menos con 3 (tres) días de anticipación, la fecha para recibir la posesión material del inmueble. En caso de que "LA PROMITENTE COMPRADORA" no concurra en la fecha fijada para recibir la posesión del Inmueble "LA PROMITENTE VENDEDORA" le concederá hasta 30 (treinta) días naturales más para su recepción; y en caso de nueva inasistencia, se levantará fe de hechos que haga constar tal situación y se entenderá que "LA PROMITENTE COMPRADORA" recibió el Inmueble a su entera satisfacción para todos los efectos legales a que haya lugar.

Entregado "EL INMUEBLE" a "LA PROMITENTE COMPRADORA", ésta se hará responsable del uso que destine al mismo a partir de dicha entrega, así como de las consecuencias que ello implique, obligándose a destinar "EL

INMUEBLE" exclusivamente para el uso de casa habitación, debiéndose someter por lo tanto al reglamento de condóminos que se le presente al momento de la escritura definitiva. Por tal motivo libera y sacará en paz y a salvo a "LA PROMITENTE VENDEDORA" en caso de existir cualquier conflicto relacionado con el uso o destino de "EL INMUEBLE" posterior a su entrega, para lo cual cubrirá los gastos, daños y perjuicios ocasionados, tanto a terceros como a "LA PROMITENTE VENDEDORA".

Las partes manifiestan su conformidad en que LA PROMITENTE VENDEDORA únicamente quedará exenta de la obligación de entregar EL INMUEBLE en la fecha convenida, cuando acredite plenamente, que la entrega no se realizó en la misma por caso fortuito o fuerza mayor que afecte directamente, a él o al bien, pudiéndose pactar sin responsabilidad alguna, una nueva fecha de entrega (tal y como se señala en la fracción XII del artículo 73 TER de la Ley Federal de Protección al Consumidor).

LA VENDEDORA tiene la obligación de entregar al comprador recibo o factura por las cantidades recibidas, en el que conste los datos específicos de la compraventa, una vez que se haya formalizado la compraventa de "EL INMUEBLE" ante el notario público designado.

DÉCIMA. - ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN. - A la entrega de EL INMUEBLE, ambas partes firmarán el *Acta de Entrega-Recepción* correspondiente, especificando las llaves y los accesorios con los que se entrega EL INMUEBLE, que se encuentran completos y en funcionamiento de acuerdo con lo pactado en el contrato.

DECIMA PRIMERA. - CAJONES DE ESTACIONAMIENTO. - En caso que a "EL INMUEBLE" le corresponda el derecho de uso de los cajones de estacionamiento, estos serán entregados a "LA PROMITENTE COMPRADORA" hasta que se concluya la totalidad del conjunto en condominio al cual pertenece "EL INMUEBLE"; no obstante lo anterior, "LA PROMITENTE VENDEDORA" se obliga a asignar a "LA PROMITENTE COMPRADORA" cajón o cajones de estacionamiento provisional(es), y una vez concluida en su totalidad la obra, será(n) sustituidos por el o los cajones definitivos correspondientes.

DECIMA SEGUNDA. - DISEÑO ESTRUCTURAL Y MANTENIMIENTO. - "LA PROMITENTE COMPRADORA" se obliga a **no cambiar el diseño estructural original** y distribución de "EL INMUEBLE".

Asimismo, a partir de la entrega de la posesión física y material de "EL INMUEBLE" a la PROMITENTE COMPRADORA, esta se obliga a pagar por su cuenta todos y cada uno de los gastos que se originen con motivo del uso de "EL INMUEBLE", así como el pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias correspondientes al conjunto del condominio. Obligándose para tal efecto "LA PROMITENTE COMPRADORA" a entregar a "LA PROMITENTE VENDEDORA" QUE ES LA DESARROLLADORA, 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 el porcentaje de indiviso que represente la unidad de propiedad privativa ("EL INMUEBLE").

Para el caso de que firmada la escritura de compraventa y la COMPRADORA se abstenga de acudir a la entrega de EL INMUEBLE sin causa justificada, en los términos señalados en el presente contrato, las cuotas de mantenimiento y demás erogaciones que provengan de la propiedad, serán a su cargo, debido a que el inmueble ya será de su propiedad y no es imputable al VENDEDOR la falta de interés en recibir la posesión del inmueble.

DECIMA TERCERA.- SERVICIO DE ELECTRICIDAD.- Como consecuencia de que las disposiciones legales vigentes conceden a la Comisión Federal de Electricidad la exclusividad en el suministro de energía eléctrica, "LA PROMITENTE VENDEDORA" ha solicitado oportunamente el suministro del servicio para el desarrollo habitacional en que se encuentra "EL INMUEBLE", sin que hasta la fecha la solicitud de servicio haya sido obsequiada, por lo que, en caso de que "LA PROMITENTE COMPRADORA" reciba "EL INMUEBLE" antes de que la Comisión Federal de Electricidad principie a brindar el servicio, "LA PROMITENTE VENDEDORA" suministrará el servicio con los medios a su alcance. En este caso, "LA PROMITENTE COMPRADORA" se obliga a pagar fiel y oportunamente, a aquel que suministre el servicio de energía eléctrica, la parte que le corresponda de las erogaciones que se efectúen por este concepto, para el efecto de que pueda gozar de suministro de energía eléctrica de manera provisional.

DECIMA CUARTA. - ACCESORIOS Y ACABADOS. - Los acabados de "EL INMUEBLE" serán realizados de conformidad con las características de los acabados que se describen EN EL ANEXO 2.

DECIMA QUINTA.- MODIFICACIONES AL PROYECTO EJECUTIVO.- En el caso que el proyecto ejecutivo de "EL INMUEBLE" por el cual se realizó el anticipo, necesite modificarse durante la obra, "LA PROMITENTE VENDEDORA" debe notificar a "LA PROMITENTE COMPRADORA" sobre las modificaciones realizadas o a realizar, debiendo esta última autorizar de forma expresa por escrito, si desea continuar con la compra del inmueble o solicita la devolución del enganche y en su caso, el pago de una indemnización, daño o perjuicio, penalización o posible bonificación que "LA PROMITENTE COMPRADORA" pudiera reclamar.

Si "EL INMUEBLE" sufriera alguna modificación al proyecto original por petición expresa de "LA PROMITENTE COMPRADORA", ambas partes acuerdan que en caso de actualizarse la rescisión del contrato por causas imputables a

"LA PROMITENTE COMPRADORA", ésta se compromete a pagar el incremento del importe correspondiente sobre las modificaciones solicitadas sobre el proyecto original; así como también pagará a "LA PROMITENTE VENDEDORA" las medidas para restaurar "EL INMUEBLE" para regresarlo a su estado original de proyecto.

DECIMA SEXTA. - VICIOS OCULTOS, SANEAMIENTO Y RESPONSABILIDAD CIVIL. - "LA PROMITENTE VENDEDORA" queda obligada al saneamiento para el caso de evicción, desde el momento de la entrega del inmueble en los términos del artículo 2139 del código civil para el Distrito Federal y sus correlativos, en las legislaciones estatales, de ser el caso. **Las acciones** que nacen a favor de "LA PROMITENTE COMPRADORA", **derivadas de la falta de saneamiento por defectos ocultos** que hagan a "EL INMUEBLE" impropio para el uso al que está destinado o disminuyan su uso, **prescriben en un plazo de un año a partir de su entrega.** El plazo para ejercer la **acción de responsabilidad civil** en caso de incumplimiento contractual de cualquiera de las partes, **que ocasione daños y perjuicios a su contraparte, será de 10 años**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1159 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos, en las legislaciones estatales que correspondan. Por lo anterior, **"LA PROMITENTE COMPRADORA" cuenta con los siguientes plazos para ejercer las acciones civiles** relacionadas con EL INMUEBLE, ante las autoridades jurisdiccionales indicadas en la CLAUSULA TRIGÉSIMO CUARTA:

Acción Civil	Plazo en el cual prescribe la acción (de acuerdo a la legislación de la Entidad Federativa que corresponda):	Disposiciones jurídicas y legislación aplicable
Responsabilidad Civil		
Vicios Ocultos		
Evicción		

DÉCIMA SÉPTIMA. - RELACION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE "LA PROMITENTE VENDEDORA":

Son Derechos de "LA PROMITENTE VENDEDORA":

- A) Exigir de la "LA PROMITENTE COMPRADORA", el cumplimiento del presente contrato
- B) Recibir por la entrega de EL INMUEBLE, el precio cierto y en dinero que se señala en la CLAUSULA SEGUNDA, en el tiempo, forma y lugar pactados.
- C) Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que "LA PROMITENTE COMPRADORA" proceda con dolo o mala fe en la contratación.

Son obligaciones de "LA PROMITENTE VENDEDORA":

- A) Brindar información y publicidad veraz y actualizada de EL INMUEBLE.
- B) Poner a disposición de "LA PROMITENTE COMPRADORA" la información y documentación de EL INMUEBLE.
- C) Abstenerse de condicionar la compraventa a la contratación de servicios adicionales.
- D) Respetar el derecho de la compradora a cancelar la operación de compraventa sin responsabilidad, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la firma del contrato.
- E) Celebrar el contrato definitivo en escritura pública, en la fecha señalada para tal efecto.
- F) Transferir a "LA PROMITENTE COMPRADORA", la propiedad de EL INMUEBLE a la firma de la escritura de compraventa y entregarle EL INMUEBLE, en los términos y plazos acordados.
- G) Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados a LA COMPRADORA si procede con dolo o mala fe en la contratación.
- H) Otorgar las garantías sobre EL INMUEBLE.
- I) Responder por evicción y vicios ocultos

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE "LA PROMITENTE COMPRADORA":

Son Derechos de "LA PROMITENTE COMPRADORA":

- A) Recibir información y publicidad veraz y actualizada de EL INMUEBLE.
- B) Recibir la información y documentación de EL INMUEBLE.
- C) Cancelar la operación de compraventa sin responsabilidad, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la firma del contrato.
- D) Exigir de la "LA PROMITENTE VENDEDORA", el cumplimiento del presente contrato
- J) Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que "LA PROMITENTE VENDEDORA" proceda con dolo o mala fe en la contratación.
- E) Aprobado el crédito hipotecario o pagado que haya sido el importe del precio de EL INMUEBLE, acudir a la notaría pública correspondiente para celebrar el contrato de compraventa respectivo.
- F) Recibir la propiedad de EL INMUEBLE en los términos acordados.
- G) Ejercer las garantías sobre EL INMUEBLE.
- H) Ejercer acción civil ante la evicción o vicios ocultos.

Son obligaciones de "LA PROMITENTE COMPRADORA":

- A) Celebrar el contrato definitivo en escritura pública, en la fecha señalada para tal efecto.

- B) Pagar el precio a que se contrae la CLAUSULA SEGUNDA del presente contrato a "LA PROMITENTE VENDEDORA", en las fechas, lugar y forma acordados en la CLAUSULA SEGUNDA del presente contrato.
- C) Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados a "LA PROMITENTE VENDEDORA" si procede con dolo o mala fe en la contratación.
- D) Comunicar en tiempo y forma a "LA PROMITENTE VENDEDORA", de cualquier diferencia, falla o defecto de EL INMUEBLE, del cual se percatare una vez que le haya sido entregado.

DECIMA OCTAVA. - REVOCACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE CANCELACIÓN. - "LA PROMITENTE COMPRADORA" cuenta con un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la firma del presente contrato para revocar su consentimiento sobre la promesa de compraventa, sin responsabilidad alguna de su parte, mediante aviso que deberá notificar por escrito a "LA PROMITENTE VENDEDORA" en el domicilio señalado en la **CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA** del presente contrato, recabando la firma de recibido de dicho aviso; o bien, mediante aviso por escrito al correo electrónico de "LA PROMITENTE VENDEDORA": ventas@urbecapital.mx; a fin de que quede constancia fehaciente de dicha revocación.

PROCEDIMIENTO DE CANCELACIÓN E IMPLICACIONES PARA LAS PARTES. - Ante la cancelación de la promesa de compraventa, LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a reintegrarle a "LA PROMITENTE COMPRADORA", todas las cantidades que ésta le haya entregado, por el mismo medio en el que haya efectuado el pago y en el mismo número y monto de las exhibiciones, mediante las cuales "LA PROMITENTE COMPRADORA" haya efectuado él o los pagos, salvo que ambas partes acuerden otra cosa. El reintegro de dichas cantidades deberá hacerlo "LA PROMITENTE VENDEDORA" dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la revocación DE "LA PROMITENTE COMPRADORA" o su deseo de dar por cancelado el contrato, debiendo realizarlo por el mismo medio en que se haya efectuado el pago, **pudiendo "LA PROMITENTE VENDEDORA" deducir de éstas, el monto de los gastos operativos debidamente comprobables en que haya incurrido en ese lapso, con lo que la PROMITENTE COMPRADORA está de acuerdo, al así permitirlo y estipularlo la fracción XXI del numeral 6 de la Norma Oficial Mexicana NOM 247-SE-2021.**

En caso de que no se restituyeren las cantidades a LA PROMITENTE COMPRADORA dentro del plazo establecido, "LA PROMITENTE VENDEDORA" debe pagarle a su contraparte el interés moratorio del **9% legal anual**, sobre la cantidad no devuelta, por el tiempo que medie el retraso. Dicho porcentaje se calcula, multiplicando 0.90 por la cantidad no devuelta, con lo que se obtendrá el 9% legal; y la cantidad obtenida se divide entre los 365 días del año, y la cantidad obtenida, se multiplica por los días de retraso, para obtener con ello el interés moratorio generado por el retraso en el pago.

La devolución del anticipo será sin penalización siempre y cuando la operación de compraventa se haya cancelado en la forma y plazo pactado en la presente cláusula; de lo contrario, si "LA PROMITENTE COMPRADORA" revoca su consentimiento sobre la promesa de compraventa o pretende cancelar el presente contrato, fuera del plazo señalado en la presente cláusula, e incumple con las obligaciones contenidas en este instrumento, se actualizará la penalización contenida en la CLAUSULA VIGESIMA CUARTA de este contrato, lo que pactan las partes de común acuerdo.

Para el caso de que la revocación se realice por correo certificado o registrado o servicio de mensajería, se tomará como fecha de revocación, la de recepción para su envío.

DÉCIMA NOVENA. - GARANTÍAS. - "LA PROMITENTE VENDEDORA" otorga a "LA PROMITENTE COMPRADORA" las siguientes garantías:

- A) "Defectos o fallas graves". - "LA PROMITENTE VENDEDORA" otorga a "LA PROMITENTE COMPRADORA", una garantía de 5 años, en caso de que se presenten "defectos o fallas graves", entendiéndose por éstas, las que afecten la estructura o las instalaciones del inmueble, que comprometan su uso pleno y seguridad, o que impidan que el comprador lo use, goce o disfrute conforme a su naturaleza o destino;
- B) "Defectos o fallas leves". - "LA PROMITENTE VENDEDORA" otorga a "LA PROMITENTE COMPRADORA", una garantía de 1 año, en caso de que se presenten "defectos o fallas leves", entendiéndose por éstas, las que no sean graves
- C) En casos de Impermeabilización. - Una garantía de tres años.

Dichos plazos se computarán a partir de la entrega de la posesión material del inmueble objeto del contrato. Esta garantía ampara la reparación de los defectos, fallas o impermeabilización de "EL INMUEBLE", sin costo alguno para "LA PROMITENTE COMPRADORA", siempre y cuando los mismos no sean derivados de mal uso de "EL INMUEBLE" o de falta de mantenimiento, por lo que las garantías otorgadas, comprenden exclusivamente los defectos o fallas imputables a "LA PROMITENTE VENDEDORA" y no así los ocasionados por "LA PROMITENTE COMPRADORA".

Dentro de las garantías señaladas, no serán computados los plazos en los que se efectúen reparaciones al inmueble, por lo que, una vez concluidas las reparaciones, reiniciará la garantía respecto de las reparaciones efectuadas, así como de los elementos, piezas o bienes que hayan sido repuestos y continuará respecto del resto del inmueble.

El día de la firma de la escritura correspondiente, "LA PROMITENTE VENDEDORA" entregará a "LA PROMITENTE COMPRADORA" la **póliza de garantía** que se agrega al presente contrato como **ANEXO 6**, el cual, firmado por las partes contratantes, forma parte integrante del mismo.

VIGÉSIMA. - EXISTENCIA DE DEFECTOS, REPARACIONES, PERSISTENCIA DE FALLAS Y BONIFICACIONES. -

Entregada la posesión material del inmueble objeto del contrato a "LA PROMITENTE COMPRADORA", ésta se obliga a notificar por escrito a "LA PROMITENTE VENDEDORA" de cualquier falla o defecto o de la necesidad de realizar impermeabilización, dentro de los plazos otorgados para hacer válida la garantía que corresponda y que se han señalado en la cláusula que antecede.

1. "LA PROMITENTE VENDEDORA" se obliga a efectuar las reparaciones que sean necesarias en "EL INMUEBLE", en un plazo máximo de 30 días hábiles siguientes a la recepción de la notificación por escrito hecha por "LA PROMITENTE COMPRADORA", siempre que sea efectuada dentro de la vigencia de la garantía otorgada que corresponda.
2. "LA PROMITENTE VENDEDORA" deberá notificar por escrito o por correo electrónico a "LA PROMITENTE COMPRADORA", la fecha y horario disponible a fin de coordinar una cita en "EL INMUEBLE" para realizar la (s) reparación(es), la cual deberá notificar al menos con 5 días de anticipación a la cita programada.
3. Asimismo, "LA PROMITENTE COMPRADORA" se obliga a permitir el acceso a "EL INMUEBLE" a "LA PROMITENTE VENDEDORA" y al personal que deba efectuar las reparaciones a que se contrae esta cláusula, en la fecha programada, no siendo imputable a "LA PROMITENTE VENDEDORA" la falta de acceso a "EL INMUEBLE" porque no le sea permitido o le sea negado a ella o al personal encargado de efectuar las reparaciones. Asimismo, la falta de reparación de las fallas o defectos a que se contrae esta cláusula, por causas imputables a "LA PROMITENTE COMPRADORA", sea porque se negare a que se efectúen las reparaciones o porque se negare a permitir el acceso a "LA PROMITENTE VENDEDORA" y/o a su personal para efectuar las reparaciones, liberará a "LA PROMITENTE VENDEDORA" de la bonificación a que se contrae la presente cláusula, siendo en este caso, imputable a "LA PROMITENTE COMPRADORA" los daños que sufra "EL INMUEBLE" por la falta de reparación en tiempo y forma, cuando ésta impida se lleven a cabo las reparaciones que sean necesarias o se abstenga de dar acceso al inmueble para realizar dichas reparaciones.
4. **FALLAS O DEFECTOS LEVES.** - En caso de que "LA PROMITENTE VENDEDORA" haya efectuado las reparaciones notificadas e imputables a ésta, y persistan los defectos o fallas, "LA PROMITENTE VENDEDORA" se obliga nuevamente a reparar las fallas o corregir los defectos de forma inmediata; y en caso de persistir las fallas o defectos, "LA PROMITENTE VENDEDORA" se obligará a otorgar a "LA PROMITENTE COMPRADORA" una bonificación del 5% (cinco por ciento) del valor de la reparación.



SECRETARÍA FEDERAL
DE ECONOMÍA
Y FINANZAS

FALLAS O DEFECTOS GRAVES. - En caso de existencia de fallas graves, "LA PROMITENTE VENDEDORA" podrá optar por la sustitución de "EL INMUEBLE" o la reparación de los defectos o fallas graves. En caso de que no opte por la sustitución de "EL INMUEBLE", y en cumplimiento de la garantía, decida reparar tales fallas y no las realice dentro del término máximo de 30 días hábiles, estará sujeta a otorgarle a "LA PROMITENTE COMPRADORA" una bonificación del 20% (veinte por ciento) sobre el precio total del inmueble pactado en la cláusula segunda de este contrato, sin perjuicio de poderse rescindir el contrato.

Si aun después del ejercicio de la garantía y bonificación señaladas, "LA PROMITENTE VENDEDORA" no opta por la sustitución de EL INMUEBLE ni ha corregido los defectos o fallas graves, "LA PROMITENTE COMPRADORA" podrá optar por:

- a) Solicitar la sustitución del inmueble (sólo cuando ésta sea posible por existir otro inmueble propiedad de "LA PROMITENTE VENDEDORA" con las mismas características), en cuyo caso "LA PROMITENTE VENDEDORA" asumirá todos los gastos relacionados con dicha sustitución;
- b) Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso "LA PROMITENTE VENDEDORA" se obligará a reintegrarle el monto pagado a "LA PROMITENTE COMPRADORA", con los intereses que correspondan.

VIGESIMA PRIMERA. - DEFECTOS O FALLAS GRAVES DE IMPOSIBLE REPARACIÓN. - En caso de que los defectos o fallas graves sean determinados por "LA PROMITENTE VENDEDORA" como de imposible reparación, ésta podrá optar, desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por **sustituir el inmueble**, lo que en caso de así decidirlo, deberá efectuar en el término máximo de **30 días hábiles siguientes a aquel en el que le haya sido exigido el cumplimiento de la garantía**, asumiendo los gastos por dicha sustitución, y sin necesidad de que haya lugar a ninguna bonificación a favor de "LA PROMITENTE COMPRADORA".

VIGESIMA SEGUNDA. - RESCISION. Son causas de rescisión de este contrato:

A cargo de "LA PROMITENTE COMPRADORA":

A) La falta de pago puntual y oportuno de uno o varios abonos de los señalados en el "CALENDARIO DE PAGOS" referido en el **ANEXO 4** del presente contrato.

B) El no acudir al domicilio del notario público designado por "LA PROMITENTE COMPRADORA" o institución bancaria acreditante, para a la firma de la escritura correspondiente, en la fecha y hora que le haya citado el notario público designado; o abstenerse de firmar la escritura de compraventa respectiva.

NOMBRE DE PROYECTO
CONTRATO#####

C) El incumplimiento de las obligaciones contraídas por "LA PROMITENTE COMPRADORA", en las cláusulas del presente contrato.

D) Abstenerse de identificarse plenamente con "LA PROMITENTE VENDEDORA" con credenciales o documentación oficial vigente, o se abstenga de proporcionar información sobre su actividad u ocupación y de proporcionar copia de los documentos que así lo acrediten, a más tardar dentro de los _____ días naturales siguientes a la celebración del presente contrato, en términos de lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, al derivar de la celebración del presente contrato, la realización de una actividad vulnerable de conformidad con el artículo 17 de dicho ordenamiento legal.

A cargo de "LA PROMITENTE VENDEDORA"

A) El no entregar correcta y oportunamente la documentación requerida por el notario designado para la firma de la escritura de compraventa.

B) El no acudir al domicilio del notario público designado por "LA PROMITENTE COMPRADORA" o institución crediticia acreditante, para la firma de la escritura correspondiente, en la fecha y hora que le haya citado el notario público designado, o abstenerse de firmar la escritura de compraventa respectiva.

C) El incumplimiento de las obligaciones contraídas por "LA PROMITENTE VENDEDORA", en las cláusulas del presente contrato.

VIGESIMA TERCERA. - TÉRMINOS EN LOS QUE OPERARÁ LA RESCISIÓN CUANDO EL OTORGANTE DEL CRÉDITO SEA EL "LA PROMITENTE VENDEDORA". - En caso de actualizarse alguna de las causales de rescisión contractual, "LA PROMITENTE VENDEDORA" y "LA PROMITENTE COMPRADORA" se obligan a restituirse mutuamente las prestaciones que se hubieren hecho. En caso de que "LA PROMITENTE VENDEDORA" hubiere entregado "EL INMUEBLE" vendido a "LA PROMITENTE COMPRADORA", podrá exigir a ésta por el uso de "EL INMUEBLE", el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización por el demérito que haya sufrido "EL INMUEBLE", con lo que "LA PROMITENTE COMPRADORA" manifiesta su conformidad al encontrarse así regulado y estipulado en el artículo 2311 del Código Civil para el Distrito Federal, en caso de ser aplicable ésta legislación, o en su caso, de sus correlativos en la Entidad Federativa que corresponda.

Asimismo, y para efectos de la presente cláusula, "LA PROMITENTE COMPRADORA" que haya efectuado pago de una parte del precio de la compraventa, tendrá derecho a recibir de la "LA PROMITENTE VENDEDORA", los intereses legales de la cantidad que entregó.

Para el caso en que "LA PROMITENTE COMPRADORA" haya efectuado el pago equivalente a más de la tercera parte del precio o del número total de pagos convenidos en el "CALENDARIO DE PAGOS", y "LA PROMITENTE VENDEDORA" exija la rescisión o cumplimiento del contrato por mora, "LA PROMITENTE COMPRADORA" tendrá derecho a optar por la rescisión del contrato, o por el pago del adeudo vencido, más las prestaciones que legalmente procedan.

VIGESIMA CUARTA. - PENA CONVENCIONAL. - Convienen ambas partes que, en caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas señaladas en este contrato, se establece una pena convencional para cualquiera de las partes que incumpla, por la cantidad equivalente al _____% del precio total de la compraventa pactado en la cláusula segunda del presente contrato, el cual no podrá exceder por ninguna causa, el 20% del precio total de la compraventa. Esta pena será aplicable de manera proporcional, recíproca y equivalente a cualquiera de las partes, cuando el incumplimiento les sea imputable. En el caso de que el PROMITENTE VENDEDOR incumpla con los términos y condiciones ofrecidos se hará acreedor al pago de la pena convencional pactada.

La aplicación de dicha pena para cualquiera de las partes será notificada por la parte afectada en los siguientes cinco días calendario a que se haya actualizado dicha penalización.

A) Para "LA PROMITENTE VENDEDORA":

Se actualizará la pena convencional a cargo de PROMITENTE LA VENDEDORA en los siguientes supuestos:

1. Si "LA PROMITENTE VENDEDORA" quisiera dar por terminado anticipadamente, el presente Contrato, fuera del plazo de cancelación estipulado en la CLAUSULA DECIMO OCTAVA.
2. Si "LA PROMITENTE VENDEDORA" se desistiere de continuar con la operación de firma de la Escritura de Compraventa de "EL INMUEBLE" o se negare a firmar la Escritura de Compraventa cuando la misma ya se encuentre lista (y así le haya sido comunicado por el Notario designado) y se hubiere vencido la fecha límite para escriturar, prevista en el presente contrato.
3. Cuando firmada la Escritura de Compraventa, "LA PROMITENTE VENDEDORA" no entregue a la "PROMITENTE COMPRADORA", la posesión de "EL INMUEBLE", a más tardar el día hábil siguiente al día en el que haya acordado hacerlo, en términos de lo estipulado por las partes en la CLAUSULA NOVENA del presente contrato.

NOMBRE DE PROYECTO
CONTRATO#####

Además de la penalización a que se contrae el párrafo que antecede, de reintegrar a "LA PROMITENTE COMPRADORA" el importe de las cantidades pagadas por ésta, "LA PROMITENTE VENDEDORA" se obliga a realizar dicha restitución, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la rescisión del contrato de compraventa. En el supuesto de que no se reintegre en tiempo y forma dichas cantidades, "LA PROMITENTE VENDEDORA" deberá de cubrir un interés del 0.025 % por cada día de retraso en el cumplimiento de dicha obligación.

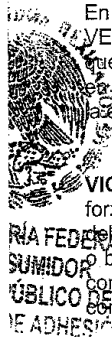
Para el caso en que se haya actualizado el pago de alguna de las bonificaciones a que se contrae la CLAUSULA VIGESIMA de este contrato, a cargo de "LA PROMITENTE VENDEDORA" en favor de "LA PROMITENTE COMPRADORA", no operara pena convencional por la misma causa, dado que la naturaleza jurídica de dicha bonificación es la de una penalización y no puede existir duplicidad de penalizaciones por una misma causa.

B) Para "LA PROMITENTE COMPRADORA"

Se actualizará la pena convencional a cargo de "LA PROMITENTE COMPRADORA", en los siguientes supuestos:

1. Si "LA PROMITENTE COMPRADORA" quisiera dar por terminado anticipadamente, el presente Contrato, fuera del plazo de cancelación estipulado en la CLAUSULA DECIMO OCTAVA.
2. Cuando "LA PROMITENTE COMPRADORA" se desistiere de continuar con la operación de firma de la Escritura de Compraventa de "EL INMUEBLE" o se negare a firmar la Escritura de Compraventa cuando la misma ya se encuentre lista (y así le haya sido comunicado por el Notario designado) y se hubiere vencido la fecha límite para escriturar, prevista en el presente contrato.
3. Cuando "LA PROMITENTE COMPRADORA" se abstenga de pagar a "LA PROMITENTE VENDEDORA", el saldo del Precio Total pactado en la CLAUSULA SEGUNDA del presente Contrato, a más tardar en la fecha estipulada en el "CALENDARIO DE PAGOS" contenido en el ANEXO 4 del presente contrato.

En el caso de incumplimiento por parte de "LA PROMITENTE COMPRADORA", ésta autoriza a "LA PROMITENTE VENDEDORA" a retener y descontar de la cantidad que haya entregado a cuenta del pago del precio de EL INMUEBLE que se indica en CLAUSULA SEGUNDA, el importe correspondiente a la pena convencional que se actualice a su cargo en términos de la presente clausula, por el importe equivalente al _____% del precio total de la compraventa pactado en la clausula segunda del presente contrato.



VIGESIMA QUINTA. – CUMPLIMIENTO FORZOSO.- "LA PROMITENTE VENDEDORA" podrá exigir el cumplimiento forzoso del presente contrato, dando por vencidos anticipadamente todos los pagos convenidos como abonos a cuenta del precio y exigir de inmediato la cantidad total que se encuentre insoluta y todo cuanto por este contrato tenga derecho, o bien proceder a la rescisión del mismo sin necesidad de declaración judicial, aplicando en este último caso, la pena convencional en los términos establecidos en la CLAUSULA VIGESIMA CUARTA del presente contrato con todas sus consecuencias legales y contractuales en cualquiera de los siguientes eventos:

- A) Si "LA PROMITENTE COMPRADORA" dejare de realizar uno o más pagos en las fechas y por los montos establecidos en el CALENDARIO DE PAGOS que forma parte de este contrato.
- B) Si "LA PROMITENTE COMPRADORA" se abstuviese de proporcionar al notario designado por "LA PROMITENTE VENDEDORA" la información y documentos para la elaboración de la escritura respectiva, o bien, si elaborada no acude a la firma en la fecha estipulada, salvo previo aviso a "LA PROMITENTE VENDEDORA"
- C) Si le fueran embargados a "LA PROMITENTE COMPRADORA" los derechos derivados del presente contrato, por cualquier concepto.
- D) Si "LA PROMITENTE COMPRADORA" cede, transmite o grava en cualquier forma los derechos que este contrato le confiere, sin consentimiento previo y por escrito de "LA PROMITENTE VENDEDORA", de acuerdo con lo estipulado en la CLAUSULA DECIMA SEPTIMA.
- E) Si "LA PROMITENTE COMPRADORA" incumpliere cualquiera de las obligaciones que el presente instrumento consigna y sus consecuencias legales le impone.
- F) Si sobreviniese alguno de los casos en virtud de los cuales, se hace exigible antes de término el cumplimiento de las obligaciones contraídas a plazo.
- G) De no cumplir "LA PROMITENTE COMPRADORA" con las estipulaciones contenidas en caso de venta con crédito hipotecario establecido en la CLAUSULA SEGUNDA Y CUARTA del presente contrato de promesa, y no liquidase con recursos propios y/o no entregase la documentación oportunamente para el otorgamiento del crédito

VIGESIMA SEXTA. – DESIGNACION DE BENEFICIARIO DE LA "PROMITENTE COMPRADORA Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN CASO DE FALLECIMIENTO.- "LA PROMITENTE COMPRADORA" designa como beneficiario, en caso de fallecimiento, a _____, a quién le será transmitido "EL INMUEBLE" objeto del presente contrato, con los derechos y obligaciones inherentes a éste, siempre y cuando el beneficiario manifieste por escrito su conformidad y acepte dicho nombramiento y las condiciones pactadas en el presente contrato para la adquisición de "EL INMUEBLE". Dicha aceptación comprenderá todos y cada uno de los derechos y obligaciones derivados del presente contrato y deberá realizarla y notificarla a "LA PROMITENTE VENDEDORA" dentro del término de _____ días naturales siguientes a contados a partir de la fecha de fallecimiento de "LA PROMITENTE COMPRADORA". Para el caso de que el beneficiario se negare o se abstuviera de aceptar continuar con la promesa de compraventa del inmueble a que se contrae el presente contrato, se procederá a la rescisión de éste, sin penalización alguna, procediendo la devolución de las cantidades

NOMBRE DE PROYECTO
CONTRATO#####

pagadas, a el (los) sucesor(es) legítimo(s) de LA PROMOTENTE COMPRADORA; y en caso de que ya se hubiere hecho entrega de EL INMUEBLE, a la devolución de la posesión de éste a "LA PROMITENTE VENDEDORA".

VIGESIMA SEPTIMA. - FORMAS DE COMUNICACIÓN. - Las partes señalan como medios de comunicación para efectos del presente contrato, los correos electrónicos siguientes, en los cuales incluso se autorizan recíprocamente para recibir notificaciones inherentes al presente contrato, con la salvedad de que cualquier notificación derivada de cualquier controversia, deberá ser notificada por escrito en los domicilios señalados para tal efecto.

Correo electrónico de "LA PROMITENTE VENDEDORA": ventas@urbecapital.mx
Correo electrónico de "LA PROMITENTE COMPRADORA": _____

Asimismo, "LA PROMITENTE VENDEDORA" proporciona los siguientes **CANALES DE ATENCIÓN** para recibir cualquier comentario, sugerencia o queja por parte de "LA PROMITENTE COMPRADORA":

1. Cuenta de correo: _____
2. Número Telefónico: _____

Dichos canales estarán habilitados en un **horario de atención** de lunes a viernes de _____ a am a _____ pm, Pudiéndose presentar cualquier comentario, queja o sugerencia al correo electrónico señalado en la presente cláusula.

VIGÉSIMA OCTAVA. - DOMICILIOS. - Para efectos relativos a los avisos que las partes deban hacerse con motivo de este contrato, notificaciones y cumplimiento de obligaciones derivadas de este instrumento, las partes señalan como sus domicilios convencionales los siguientes:

"LA PROMITENTE VENDEDORA": Avenida Tecamachalco, numero 15, interior 101, Colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México.

"LA PROMITENTE COMPRADORA": _____

Si alguna de las partes cambia de domicilio, deberá notificarlo a la otra en forma fehaciente (por escrito o a través de correo electrónico), y mientras no lo haga, surtirán todos sus efectos las notificaciones que se le hagan en el domicilio arriba señalado.

VIGÉSIMA NOVENA. - SEGURO DE CALIDAD. - Ambas partes acuerdan que dado que es opcional para "LA PROMITENTE VENDEDORA" contratar un seguro de calidad, a fin garantizar que el inmueble objeto de la compraventa ha sido edificado con buena calidad en cuanto a sus materiales, mano de obra y procedimientos de construcción, en virtud de que no es una obligación que impone la Ley Federal de Protección al Consumidor ni la Norma Oficial Mexicana NOM-247-SE-2021, al no tratarse de viviendas nuevas adquiridas a través de un esquema de crédito tradicional de Organismos Nacionales de Vivienda, **por lo que ambas partes determinan que no es necesario contratar ningún seguro de calidad, dado que LA PROMITENTE VENDEDORA ya ha otorgado las garantías de ley a "LA PROMITENTE COMPRADORA", de conformidad con el contenido de la CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA de este contrato, en las que ha otorgado garantía por 5 años para cuestiones estructurales, 3 años para impermeabilizaciones y un año para defectos o fallas leves.**

TRIGÉSIMA. - SERVICIOS ADICIONALES. - En caso de que "LA PROMITENTE VENDEDORA" ofrezca servicios adicionales, especiales o conexos, estos podrán ser solicitados por "LA PROMITENTE COMPRADORA" del listado que se señala en el **ANEXO 2**, debiendo informar en todo caso "LA PROMITENTE VENDEDORA" el costo de los mismos, el cual constituirá una erogación distinta y adicional al precio de venta de "EL INMUEBLE". Consecuentemente, "LA PROMITENTE VENDEDORA" solo podrá prestar servicios adicionales, especiales o conexos cuando cuente con el consentimiento por escrito de "LA PROMITENTE COMPRADORA", y por lo que "LA PROMITENTE VENDEDORA" sólo podrá hacer efectivo su pago, con posterioridad a que recabe el consentimiento por escrito debidamente firmado por "LA PROMITENTE COMPRADORA".

"LA PROMITENTE COMPRADORA" en cualquier momento podrá solicitar dar por terminada la prestación de servicios adicionales, especiales o conexos a la promesa de compraventa, lo cual deberá notificar por escrito a "LA PROMITENTE VENDEDORA", sin que ello implique la conclusión, terminación o rescisión del presente contrato de promesa de compraventa.

TRIGÉSIMA PRIMERA. - AVISO DE PRIVACIDAD. - Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, "LA PROMITENTE VENDEDORA" adjunta al presente contrato, como **ANEXO 7**, su aviso de privacidad, en el cual informa al titular de los datos personales, la información que se recabará y con qué finalidad. Para el caso de datos sensibles, "LA PROMITENTE VENDEDORA" deberá obtener consentimiento expreso y por escrito, de su titular, para su tratamiento. No podrán crearse bases de datos que contengan datos sensibles, sin que se justifique la creación de estas para finalidades legítimas, concretas y acordes a las actividades o fines explícitos que persigue el sujeto regulado.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. - PROHIBICIONES. - "LA PROMITENTE COMPRADORA" no podrá disponer en ninguna forma de "EL INMUEBLE", ni podrá ceder, rentar, enajenar o gravarlo de manera alguna, ni tampoco podrá ceder, gravar o transmitir los derechos derivados del presente instrumento, hasta en tanto no se cubra en su totalidad el precio materia de la operación y previo consentimiento de "LA PROMITENTE VENDEDORA".

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

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

TRIGÉSIMA CUARTA. - CONTROVERSIAS. - Para todo lo relativo a la interpretación, ejecución y cumplimiento de los pactos contenidos en este contrato, ambas partes se someten a las leyes aplicables y a la jurisdicción de los tribunales y jueces competentes de la Ciudad de _____ y renuncian expresamente a cualquier otro fuero que, por razón de sus domicilios, o por cualquier otra causa, pudiese corresponderles en lo presente o en el futuro.

Asimismo, la **vía administrativa será la PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR (PROFECO) la competente para resolver cualquier controversia** que se suscite por la interpretación o cumplimiento del presente contrato.

Hecho que fue el presente instrumento y enteradas las partes que en el mismo intervinieron de todos los alcances y consecuencias legales, lo firman en la Ciudad de _____, el día _____ del mes de _____ del año 202__.


DURIA FEDERAL
NSUMIDOR
D PÚBLICA
S DE ADHESIÓN
LA PROMITENTE VENDEDORA
DESARROLLADORA ETP S.A. DE C.V

LA PROMITENTE COMPRADORA

TESTIGO

TESTIGO

ANEXO 1

CARACTERÍSTICAS DE "EL INMUEBLE" OBJETO DEL CONTRATO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

Departamento número _____, piso _____, Edificio _____, ubicado en el CONJUNTO HABITACIONAL _____, en Calle _____, número _____, Colonia _____, Alcaldía _____, C.P. _____, en la Ciudad de _____, construido sobre el lote de terreno _____; que se encuentra bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, según se acredita con el acta constitutiva número _____, pasada ante la fe del Notario Público número _____ de la ciudad de _____.

Medidas: Superficie de terreno _____ m2; Superficie de construcción: _____ m2; Indiviso _____. Colindancias: Al Norte _____ Al Sur _____ Al oriente _____ Al poniente _____.

Descripción general del inmueble: _____ Recamaras; _____ Baños; _____ Cocina; _____ Sala; _____ comedor; _____ Lugar(es) de estacionamiento.

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

Licencia de construcción número _____ de fecha _____ de _____ de _____ otorgada por _____ con vigencia del _____ de _____ del año _____ al _____ de _____ del año _____ para la construcción del "CONJUNTO HABITACIONAL", consistente en la edificación de _____ edificios con _____ departamentos.

Autorización de uso de suelo expedida con fecha _____ de _____, del año _____, por _____.

ESPECIFICACIONES:

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS:

CARACTERÍSTICAS DE MATERIALES:

CARACTERÍSTICAS DE ESTRUCTURA:

CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES:



PROCURADUR
DEL CONS
REGISTRO P
CONTRATOS D

LA PROMITENTE VENDEDORA
DESARROLLADORA ETP S.A. DE C.V

LA PROMITENTE COMPRADORA

CIUDAD DE _____ A _____ DEL MES DE _____ DEL AÑO 202__.

ANEXO 2

ACCESORIOS Y ACABADOS DE "EL INMUEBLE" OBJETO DEL CONTRATO

EXTERIOR ____ HERRERIA ____ PUERTAS ____ VENTANAS ____ CERRAJERIA

TIPO DE ACABADO ____ NATURAL ____ LOSETA ____ VITROPISO ____ AZULEJOS ____ VIDRIOS ESPECIALES ____

SALA COMEDOR ____ APAGADORES ____ SOQUET ____ CONTACTOS LUZ ____ PUERTA ____ SALIDA DE CABLE ____ VENTANA

ESTANCIA ____ APAGADORES ____ SOQUET ____ CONTACTOS ____ VENTANA

COCINA ____ APAGADORES ____ SOQUET ____ CONTACTOS ____ PUERTA ____ FREGADERO ____ LLAVES DE FREGADERO; ____ COCINA INTEGRAL; ____ ESTUFA ____ TARJAS ____ MUEBLES ____ CAMPANA; ACCESORIOS (ESPECIFICAR) ____

BAÑO (S): ____ INODORO ____ APAGADORES ____ SOQUET ____ VENTANA ____ LAVABO ____ LLAVE DE LAVABO ____ PUERTA ____ REGADERA ____ LLAVES DE REGADERA ____ TOALLERO ____ JABONERA ____ REJILLA EN REGADERA ____ ACCESORIOS (ESPECIFICAR) ____

RECAMARAS: ____ APAGADORES ____ SOQUETS ____ CONTACTOS ____ PUERTAS ____ SALIDA DE CABLE ____ VENTANA.



ESPACIOS	Piso	Muro	Plafón	Cuidados y Mantenimiento
Sala				
Comedor				
Estancia				
Cocina				
Baños				
Recámaras				
Pasillos				
Acabado y Especificaciones			Cuidados y Mantenimiento	
Closets				
Cancelería				
Vidriería				
Instalaciones Hidrosanitarias				
Instalación eléctrica				
Accesorios de baño				

OTROS: ____ CALENTADOR; ____ ALIMENTACIÓN DE GAS; ____ CLOSETS ____ ESPEJOS; ____ TINACO/CISTERNA; ____ LUGAR DE ESTACIONAMIENTO; ____ ENCORTINADOS; ____ PERSIANAS; ____ CANCELERIA; ____ HERRERIA; ____ LAVADERO; ____ PATIO DE SERVICIO; ____

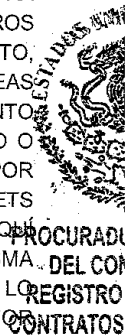
AREAS COMUNES: (Especificaciones)

INSTALACIONES ESPECIALES: ____ CALENTADOR SOLAR; ____ AHORRADORES DE AGUA; ____ IMPERMEABILIZANTE/AISLAMIENTO TERMICO; ____ AIRE ACONDICIONADO; ____ MANIJAS.

	Acabado y Especificaciones	Cuidados y Mantenimiento
Mezcladoras y grifería		
Muebles de baño		
Apagadores Contactos y timbre		
Instalación de Gas		
Intercomunicación		
Salidas para teléfono		
Calentador		

ACABADOS:

CUALQUIER CONCEPTO NO ESPECIFICADO AQUÍ NO ESTARÁ INCLUIDO. ESTAS SON LAS ÚNICAS ESPECIFICACIONES VALIDAS Y ANULAN CUALQUIER OTRA ESPECIFICACIÓN VERBAL O ESCRITA DE FOLLETOS, PRESUPUESTOS, PLANOS Y/O MAQUETAS. LOS MATERIALES COMO MADERA, MARMOL O PIEDRA POR SER NATURALES ESTÁN SUJETOS A VARIACIÓN DE COLOR, VETA, POROSIDAD Y CALIDAD. OTROS ACABADOS PUEDEN TENER VARIACIONES DE COLOR ENTRE UN LOTE Y OTRO (PISO, PORCELANATO, CERÁMICA) POR LO QUE PUEDE EXISTIR VARIACIÓN ENTRE DISTINTAS PIEZAS DE LOS MISMOS. LAS ÁREAS COMUNES DEL DESARROLLO SE ENTREGAN UNA VEZ TERMINADA LA TOTALIDAD DEL CONJUNTO HABITACIONAL Y NO SE ENTREGAN NI SE INCLUYEN EN NINGÚN CASO NINGÚN TIPO DE MOBILIARIO O ACCESORIOS DE LOS INMUEBLES O ÁREAS COMUNES. ÚNICAMENTE LOS ESPACIOS TERMINADOS. POR NINGÚN MOTIVO SE HARÁN CAMBIOS PARTICULARES A LOS DEPARTAMENTOS. NO SE INCLUYE CLOSETS QUE NO ESTÉN ESPECIFICADOS, O ELEMENTOS DECORATIVOS. TODOS LOS ACABADOS DESCRITOS AQUÍ PODRÁN SER CAMBIADOS O SUSTITUIDOS POR "EL PROMITENTE VENDEDOR" POR OTROS DE LA MISMA CALIDAD. LOS CONTRATOS DE AGUA, LUZ Y GAS DEBERÁN HACERSE POR CUENTA DEL CLIENTE POR LO QUE LOS MEDIDORES O CONTRATOS DE ESTOS SERVICIOS NO ESTÁN INCLUIDOS. NINGÚN MURO INTERIOR O COLUMNA HA SIDO CONSIDERADO EN EL DISEÑO ESTRUCTURAL COMO APARENTE, TODOS SON DE CARGA, POR LO QUE NO SE PODRÁN RANURAR, DERRIBAR O CAMBIAR NINGUNO DE ELLOS. POR NINGÚN MOTIVO SE PODRÁ INTEGRAR A LAS TERRAZAS, PATIOS, JARDINES, BALCONES Y/O ROOF DE LOS DEPARTAMENTOS AL ÁREA HABITABLE DEL DEPARTAMENTO. LOS MUROS SON DE TABIQUE EXTRUIDO O CONCRETO, Y LOS MUROS DE LOS DUCTOS LOS CUALES SON DE TABLAROCA CON EL MISMO ACABADO DE PINTURA VINÍLICA.



PLANTA DEPARTAMENTO:

PLANTA ESTACIONAMIENTO:

BENEFICIOS Y SERVICIOS ADICIONALES, ESPECIALES O CONEXOS OFRECIDOS POR "LA PROMITENTE VENDEDORA": __DESCUENTOS, __ACABADOS ESPECIALES, __ENCORTINADOS, __AZULEJOS Y __COCINA INTEGRAL.

OTROS:

SOLICITADOS POR "LA PROMITENTE COMPRADORA:

TÉRMINOS Y CONDICIONES PARA SU PRESTACION O APLICACIÓN:

LA PROMITENTE VENDEDORA
DESARROLLADORA ETP S.A. DE C.V

LA PROMITENTE COMPRADORA

CIUDAD DE _____ A _____ DEL MES DE _____ DEL AÑO 202__

ANEXO 3

DOCUMENTOS PUESTOS A DISPOSICIÓN DE LA PROMITENTE COMPRADORA

1. Escritura de propiedad del inmueble objeto del contrato. y Régimen de Propiedad en Condominio.
2. Documento que acredite la personalidad e identificación de LA VENDEDORA.
3. Licencia de construcción, autorizaciones y permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción del inmueble objeto del contrato.
4. Planos de construcción o estructurales, arquitectónicos y de instalaciones, o en su defecto, el dictamen de condiciones estructurales del inmueble.
5. Constancia de uso de suelo habitacional.
6. Programa interno de protección civil.
7. Carta de derechos de los consumidores
8. Aviso de privacidad

INFORMACION PUESTA EN CONOCIMIENTO DE LA PROMITENTE COMPRADORA

1. Información sobre las **características del inmueble** objeto del contrato, como son: extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugar o lugares de estacionamiento; en su caso: áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje de indiviso; servicios con los que cuenta y estado físico general del inmueble.
2. Información sobre el **tipo de vivienda: nueva.**
3. Fecha y número de **registro de contrato** de promesa de compraventa de inmueble destinado a casa habitación.
4. Información sobre la **existencia o inexistencia de gravámenes** del inmueble objeto del contrato.
5. Información sobre el **pago del impuesto predial, servicios básicos con los que cuenta el inmueble y equipamiento urbano existente en la localidad.**
6. Información del precio total **de contado** del inmueble objeto del presente contrato, así como informe de los gastos distintos del precio de venta que deba erogar (gastos de comisiones, honorarios por escrituración, impuestos, avalúos y otros gastos adicionales que sean determinados por terceros, necesarios para recibir el inmueble en los términos y condiciones ofrecidos y acordados), así como información sobre el **proceso de escrituración.**
7. Información sobre las **opciones pago** que ofrece LA PROMITENTE VENDEDORA y el monto a pagar en cada una de ellas.
8. Información acerca de si LA PROMITENTE VENDEDORA aceptará o no, para el pago del inmueble, **créditos que otorguen a LA PROMITENTE COMPRADORA, instituciones bancarias autorizadas u organismos de vivienda,** y en su caso, de qué instituciones u organismos.
9. Información sobre las **garantías** que ofrece LA PROMITENTE VENDEDORA.
10. Información sobre los **beneficios que en forma adicional ofrece LA PROMITENTE VENDEDORA,** tales como descuentos, acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, entre otros.
11. Información sobre **anticipos,** en la que se haya puesto en conocimiento de LA PROMITENTE COMPRADORA, que cualquier anticipo efectuado, es un pago de la cantidad monetaria que funge como garantía del cumplimiento, mismo que formará parte del precio pactado.
12. Información acerca 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 LA PROMITENTE VENDEDORA, como para LA PROMITENTE COMPRADORA.
13. Información acerca de las formas y condiciones bajo las cuales puede solicitar la cancelación de la operación de compraventa y el término de 5 días que tiene para hacerlo si penalización.
14. Información acerca de si sobre el inmueble existe y se ha constituido garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación.
15. Información sobre la existencia del Registro Público de Consumidores referido en el artículo 18 de La Ley Federal de Protección al Consumidor, su finalidad, y que se le ha mencionado que dicho registro es gratuito, a efecto de que determine si es su deseo comunicar o no a la Procuraduría su solicitud de inscripción a dicho Registro.

LA PROMITENTE VENDEDORA
DESARROLLADORA ETP S.A. DE C.V

LA PROMITENTE COMPRADORA

CIUDAD DE _____ A _____ DEL MES DE _____ DEL AÑO 20____.

A N E X O 4 "CALENDARIO DE PAGOS"

PARCIALIDAD	CANTIDAD	FECHA DE PAGO
ANTICIPO/PAGO RESERVA		
PRIMER PAGO		
SEGUNDO PAGO		
TERCER PAGO		
CUARTO PAGO		
QUINTO PAGO		
SEXTO PAGO		
SÉPTIMO PAGO		
OCTAVO PAGO		
NOVENO PAGO		
DECIMO PAGO		
DECIMO PRIMER PAGO		
DECIMO SEGUNDO PAGO		
DECIMO TERCER PAGO		
DECIMO CUARTO PAGO		
DECIMO QUINTO PAGO		
DECIMO SEXTO PAGO		
DECIMO SÉPTIMO PAGO		
DECIMO OCTAVO PAGO		
DECIMO NOVENO PAGO		
VIGÉSIMO		
VIGÉSIMO PRIMERO		
VIGÉSIMO SEGUNDO		
VIGÉSIMO TERCERO		
VIGÉSIMO CUARTO		
PAGO POR LIQUIDACIÓN		PAGO TOTAL: DÍA ____ DEL MES DE ____ DEL AÑO ____; O ANTES DE FIRMAR ESCRITURA



LA PROMITENTE VENEDORA
DESARROLLADORA ETP S.A. DE C.V

LA PROMITENTE COMPRADORA

CIUDAD DE _____ A _____ DEL MES DE _____ DEL AÑO 20____.

ANEXO 5

CARTA DE DERECHOS DE LA PARTE COMPRADORA

En todas las transacciones comerciales de compraventa de casa habitación, el proveedor se compromete a que éstas se lleven a cabo conforme lo dispuesto en la LFPC, su Reglamento y a esta NOM, por lo cual reconoce que los consumidores cuentan con 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 Ley.
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 el proveedor solicite 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.

ANEXO 6

PÓLIZA DE GARANTÍA DE LA CASA HABITACIÓN

La presente póliza tiene por objeto garantizar la reparación de los daños graves o leves, así como la impermeabilización de EL INMUEBLE, por los plazos y en los casos que a continuación se señalan, así como cualquier diferencia existente entre las condiciones y características de EL INMUEBLE y las señaladas en el ANEXO 1 del contrato de compraventa al cual esta póliza está ligada. En el caso de daños o fallas leves, aplicará siempre y cuando los mismos no sean derivados del mal uso de "EL INMUEBLE" o de falta de mantenimiento que deba dársele de conformidad con las especificaciones e cuidado y mantenimiento que se señalan en el ANEXO 2. Las garantías otorgadas comprenden exclusivamente los defectos y fallas imputables a "LA PROMOTENTE VENDEDORA", y no así, las ocasionadas o imputables a "LA PROMITENTE COMPRADORA".

TERMINOS, PLAZOS Y VIGENCIA. LA VENDEDORA otorga a LA COMPRADORA una póliza de garantía sobre el inmueble objeto del presente contrato en los siguientes términos: la garantía otorgada será de **5 (cinco) años para cuestiones estructurales** (daños en la cimentación, estructuras o instalaciones de EL INMUEBLE, que comprometan su uso pleno o la seguridad del mismo; o bien, que LA COMPRADORA lo use, goce o disfrute conforme a su naturaleza o destino; **de 3 (tres) años para impermeabilización**; y de **un año para el caso de fallas o defectos leves** (es decir, aquellos que no constituyan daños estructurales ni impermeabilizaciones), ello en caso de que EL INMUEBLE sea nuevo. Tratándose de inmueble usado, la garantía para cualquier daño o impermeabilización será de un año, contado a partir de la fecha en la que fue entregada el inmueble a LA COMPRADORA. Los plazos señalados aquí señalados, se contarán a partir de que LA COMPRADORA ha recibido EL INMUEBLE.

La presente garantía cubre sin costo alguno para LA COMPRADORA, cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas, leves o graves que presente el inmueble, siempre y cuando las mismas no hayan sido ocasionadas por el uso negligente de LA COMPRADORA o por motivos causados por esta, derivados del uso inadecuado o irresponsable de EL INMUEBLE, y de dos años para las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias.

El tiempo que duren las reparaciones efectuadas al Inmueble al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de esta; 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 de EL INMUEBLE.

FORMA DE HACER VÁLIDA LA GARANTÍA. - Entregada la posesión material del inmueble objeto del contrato a LA COMPRADORA, ésta se obliga a notificar por escrito a LA VENDEDORA de cualquier falla o defecto o de la necesidad de realizar impermeabilización, dentro del término de **5 días naturales** a la fecha en la que se haya percatado de la falla o defecto de EL INMUEBLE, siempre y cuando ello acontezca dentro de los plazos otorgados para hacer válida la garantía que corresponda.

LA VENDEDORA se obliga a efectuar las reparaciones y realizar las adecuaciones que sean necesarias en el inmueble en un plazo máximo de **30 días hábiles** siguientes a partir de la recepción de la notificación por escrito.

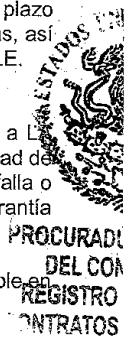
En caso de que LA VENDEDORA haya efectuado las reparaciones notificadas e imputables a LA VENDEDORA, y **persistan los defectos o fallas**, ésta se obliga nuevamente a repararlos o corregirlos de forma inmediata, obligándose asimismo a otorgarle a LA COMPRADORA una **bonificación del 20%** (veinte por ciento) sobre el precio total del inmueble pactado en la cláusula segunda de este contrato, en caso de persistencia de fallas o defectos graves; y una **bonificación del 5%** (cinco por ciento) del valor de la reparación, en caso de persistencia de fallas o defectos leves.

DEFECTOS O FALLAS GRAVES DE IMPOSIBLE REPARACIÓN. - En caso de que los defectos o fallas graves sean determinados por LA VENDEDORA como de imposible reparación, éste podrá optar, desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir el inmueble, asumiendo los gastos por dicha sustitución, sin necesidad de que haya lugar a ninguna bonificación a favor de LA COMPRADORA.

En caso de existencia de fallas graves y LA VENDEDORA no opte por la sustitución de EL INMUEBLE, y en cumplimiento de la garantía decida reparar tales fallas y no lo haga, estará sujeto a otorgarle a LA COMPRADORA una **bonificación del 20%** (veinte por ciento) sobre el precio total del inmueble pactado en la cláusula segunda de este contrato, sin perjuicio de poderse rescindir el contrato. Si aun después del ejercicio de la garantía y bonificación señaladas, LA VENDEDORA no opta por la sustitución de EL INMUEBLE ni ha corregido los defectos o fallas graves, LA COMPRADORA podrá optar por:

- Solicitar la sustitución del inmueble (sólo cuando ésta sea posible por existir otro inmueble propiedad de LA VENDEDORA con las mismas características), en cuyo caso LA VENDEDORA asumirá todos los gastos relacionados con dicha sustitución;
- Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso LA VENDEDORA se obligará a reintegrarle el monto pagado a LA COMPRADORA, con los intereses que correspondan.

Las partes se estarán a lo señalado en las CLAUSULAS DECIMO NOVENA, VIGESIMA Y VIGESIMO PRIMERA del contrato de Promesa de Compraventa del cual forma parte el presente anexo.



NOMBRE DE PROYECTO
CONTRATO#####

LUGAR DONDE HACER VÁLIDA LA GARANTÍA: En el domicilio señalado en el contrato por LA VENDEDORA, ubicado en: _____; o bien, mediante correo electrónico que envíe al siguiente mail de LA VENDEDORA: ventas@urbecapital.mx

FORMA DE HACERLA VÁLIDA: Por escrito presentado ante LA VENDEDORA, o a través de correo electrónico enviado al mail que para tal efecto ha señalado LA VENDEDORA, poniendo en conocimiento de esta cual es o son la(s) falla(s) o defecto(s), o de la necesidad de realizar impermeabilización o adecuación necesaria a EL INMUEBLE.

VIGENCIA. - Las garantías que contempla la presente póliza, estarán vigentes por los plazos y términos a que se contrae el párrafo segundo de la presente póliza denominado "TERMINOS, PLAZOS Y VIGENCIA".

LA PROMITENTE VENDEDORA
DESARROLLADORA ETP S.A. DE C.V

LA PROMITENTE COMPRADORA

CIUDAD DE _____ A _____ DEL MES DE _____ DEL AÑO 20____.



IRÍA FEDERAL
ISUMIDOR
PÚBLICO DE
DE ADHESIÓN

ANEXO 7

AVISO DE PRIVACIDAD

Los datos personales que LA PROMITENTE VENDEDORA obtenga de LA PROMITENTE COMPRADORA serán tratados conforme a los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, Proporcionalidad y responsabilidad, en términos de la Ley Federal de protección de Datos Personales en Posesión de Particulares (LFPDPPP).

AVISO DE PRIVACIDAD COMPRAVENTA INMUEBLE

Responsable Desarrolladora ETP S.A de C.V.

Domicilio Av. Tecamachalco 15, Colonia Reforma Social, Miguel Hidalgo, C.P.11650, CDMX.

Datos de Contacto ventas@urbecapital.mx

Autoridad competente: Instituto Federal de Acceso a la Información y Protección de Datos.

Finalidades de tratamiento que originan una relación jurídica con el Responsable:

1. Comunicarle las ofertas de inmuebles disponibles para venta.
2. Concretar la compraventa de un bien inmueble o espacio comercial.
3. Mantener un adecuado registro de su información y obligaciones relativas en su carácter de comprador de un inmueble.
4. Capturar sus datos en los sistemas internos de control de la empresa para efectos fiscales, administrativos, contables y pagos.
5. En su caso, llevar a cabo la cobranza de pagos, mensualidades o anticipos vencidos.

Finalidades Secundarias

1. Conocer su opinión y experiencia de compra, obtener retroalimentación para mejorar nuestro servicio, organizar campañas de mercadotecnia y prospección comercial, así como levantamiento de encuestas y estudios de mercadotecnia.
2. Hacerle llegar información relativa a nuestra imagen corporativa y servicios.

Información objeto de tratamiento Datos personales: Nombre, edad, estado civil, fecha y lugar de nacimiento, domicilio, email, número telefónico fijo, número celular, RFC, CURP, copia de identificación oficial, copia de comprobante de domicilio, referencias laborales y personales, datos de contacto sustituto para atender asuntos relacionados con su compra. Datos financieros Sueldo que percibe, copia de su último comprobante de ingresos, Afore a la que pertenece, créditos de INFONAVIT, créditos FOVISSSTE, copia de estados de cuentas bancarios, antecedentes bancarios y crediticios (buro de crédito), información de carácter socioeconómico, copia por ambos lados de su tarjeta de crédito, carta de autorización de cargos automáticos a tarjetas de crédito, número de contrato, número de cliente y número de referencia bancarios.

Datos de terceros

Por lo que hace a la información que proporciona referente a otros Titulares como es el caso de: referencias laborales y personales y de contacto sustituto; Usted manifiesta bajo protesta de decir verdad que cuenta con el consentimiento de los Titulares correspondientes y que se encuentra facultado para proporcionar esta información, asumiendo cualquier responsabilidad que pudiera originarse en virtud de la LFPDPPP.

Transferencias (Art. 37 LFPDPPP)

1. A Sociedades controladoras, subsidiarias o afiliadas bajo el control común del Responsable, sociedades del mismo grupo del Responsable que operan bajo los mismos procesos y políticas internas.
2. En virtud de un contrato celebrado o por celebrar en interés del Titular por el Responsable y un Tercero.
3. Para el reconocimiento, ejercicio o defensa de un derecho en un proceso judicial (despachos contables, de cobranza y jurídicos).
4. Para el cumplimiento de la relación jurídica entre el Responsable y el Titular (despachos contables, de cobranza y jurídicos, Sociedades de Información Crediticia).

Transferencias que requieren consentimiento del titular

1. Empresas y despachos de administración, contables, comercializadoras, inmobiliarias.
2. Empresas de mercadotecnia, publicitarias y de prospección comercial para la realización de actividades inherentes.

Ejercicio Derechos de Acceso Rectificación Cancelación y Oposición (ARCO)

1. Requisar Formato "Solicitud de Ejercicio de Derechos ARCO" el cual se encuentra disponible en el domicilio del Responsable o bien en formato PDF, previa solicitud dirigida al Oficial de Privacidad al correo ventas@urbecapital.mx

2. Entregar Formato "Solicitud de Ejercicio de Derechos ARCO" de manera personal en el domicilio del Responsable o enviarla vía correo certificado al Oficial de Privacidad, acompañada de la siguiente información y documentación:
→ Documentos que acrediten su identidad: copia de IFE, pasaporte, cédula profesional, ó documento migratorio vigente tratándose de extranjeros o en su caso, los documentos que acrediten su representación legal.
→ Descripción clara y precisa de los datos personales respecto de los cuales busca ejercer alguno de los Derechos ARCO.
→ Cualquier documento o información que facilite la localización de sus datos personales.
3. En caso de solicitar una rectificación de datos, deberá indicar también, las modificaciones a realizarse y aportar la documentación que sustente su petición.
4. Indicar el lugar donde el Responsable podrá revisar los originales de la documentación que acompañe.
5. El Oficial de Privacidad atenderá su solicitud de Ejercicio de Derechos ARCO de conformidad con los plazos y términos previstos en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
6. Para el ejercicio del derecho de Acceso, la información correspondiente se le entregará en copia simple.
7. La respuesta a su solicitud se le notificará vía correo certificado o personalmente en el domicilio del Responsable, atendiendo a la modalidad que haya elegido en su solicitud.
8. El ejercicio de los Derechos ARCO será gratuito.

Revocación del consentimiento

1. Requisitar Formato "Revocación del Consentimiento" el cual se encuentra disponible en el domicilio del Responsable o bien en formato PDF, previa solicitud dirigida al Oficial de Privacidad al correo ventas@urbecapital.mx
2. Entregar Formato "Revocación del Consentimiento" de manera personal en el domicilio del Responsable o enviarla vía correo certificado al Oficial de Privacidad, adjuntando copia de la identificación oficial que acredite su personalidad o documento que acredite su representación legal.
3. El Oficial de Privacidad responderá su solicitud de conformidad con los plazos y términos previstos en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares para el ejercicio de Derechos ARCO.
4. La respuesta a su solicitud se le notificará vía correo certificado o personalmente en el domicilio del Responsable, atendiendo a la modalidad que haya elegido en su solicitud.

Limitación de uso o divulgación

1. Requisitar Formato "Limitación de uso o divulgación" el cual se encuentra disponible en el domicilio del Responsable o bien en formato PDF, previa solicitud dirigida al Oficial de Privacidad al correo ventas@urbecapital.mx
 2. Entregar formato "Limitación de uso o divulgación" de manera personal en el domicilio del Responsable o enviarla vía correo certificado al Oficial de Privacidad, adjuntando copia de la identificación oficial que acredite su personalidad o documento que acredite su representación legal.
 3. La respuesta a su solicitud se le notificará vía correo certificado o personalmente en el domicilio del Responsable, atendiendo a la modalidad que haya elegido en su solicitud. Actualizaciones o modificaciones al Aviso de Privacidad El Responsable se reserva el derecho de efectuar en cualquier momento modificaciones o actualizaciones al presente Aviso de Privacidad, toda modificación al mismo se le dará a conocer por medio de la publicación de un aviso en la página de internet del Responsable, por lo que le recomendamos verificarla con frecuencia. En caso de que ocurra una vulneración de seguridad en cualquier fase del tratamiento de datos personales que afecte de forma significativa sus derechos patrimoniales o morales, el Oficial de Privacidad le comunicará de forma inmediata por correo electrónico el suceso de vulneración de seguridad, para que Usted pueda tomar las medidas correspondientes para la defensa de sus derechos.
- En caso de no contar con su correo electrónico, la notificación se publicará en la página de internet del Responsable.

www.urbecapital.mx

Autorizaciones

Consiento el tratamiento de mis datos personales en términos del presente Aviso de Privacidad.

NOMBRE _____

FECHA _____

FIRMA _____

☐ Consiento la transferencia de mis datos	☐ Me opongo a la transferencia de mis datos.
☐ Consiento el tratamiento de mis datos con fines de mercadotecnia, prospección comercial o publicitarios.	☐ Me opongo al tratamiento de mis datos con fines de mercadotecnia, prospección comercial o publicitarios.

Cliente: _____ Departamento o casa _____:

LA PROMITENTE VENDEDORA
DESARROLLADORA ETP S.A. DE C.V.

LA PROMITENTE COMPRADORA

CIUDAD DE _____ A _____ DEL MES DE _____ DEL AÑO 20____



PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR
REGISTRO PÚBLICO DE
CONTRATOS DE ADHESIÓN

Contrato aprobado e inscrito con el No. 530-2023

Expediente No. PFC.B.E.7/006870-2022

Fecha 17/01/2023

Registró: 530-2023



LCDO. MARIO ALBERTO MONTAÑO RODRIGUEZ

Director de Contratos de Adhesión

PROCURADURÍA FEDERAL
DEL CONSUMIDOR
REGISTRO PÚBLICO DE
CONTRATOS DE ADHESIÓN

