



Expediente: PFC.B.E.7/008549-2023

Oficio: 10358210

Asunto: Aprobación de registro

Ciudad de México, a 04 de enero de 2024

LUIS ENRIQUE BONILLA SAAVEDRA

RFC: BOSL911014QZ1

PASEO DE LA OPERA 2, LOMAS DE ANGELOPOLIS II, C.P. 72830, SAN ANDRES CHOLULA, PUEBLA

Visto el modelo de **Contrato de Adhesión Tipo Compraventa de Bien Inmueble a Plazos con Reserva de Dominio** presentado por **LUIS ENRIQUE BONILLA SAAVEDRA** 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, 86 y 87 de la citada ley, queda inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de esta Procuraduría, el **04 de enero de 2024**, bajo el número **20-2024**, documento que se adjunta para los efectos legales procedentes. Así mismo, se informa la conclusión del trámite de registro y su envío al archivo.

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

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

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

Así lo resuelve y firma, el **MTRO. FRANCISCO RIOS MARTINEZ, 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 6º, fracción II, inciso A y 27, fracciones I, II y III 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.

JACA.



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXF1bXN3NUp1bW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

s 208 Col. Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06140, Ciudad de México

00 www.gob.mx/profeco



CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO Y SUJETO A CONDICION QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LUIS ENRIQUE BONILLA SAAVEDRA (A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA LA “VENDEDORA”), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR ____ Y POR LA OTRA PARTE ____ (A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINADA COMO LA “COMPRADORA”) POR SU PROPIO DERECHO, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DEFINICIONES, ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DEFINICIONES:

Para los efectos del presente Contrato, los siguientes términos tendrán el siguiente significado, independientemente de si se usen en singular o plural, masculino o femenino, según lo requiera el contexto:

LOTE: Significa el futuro lote de terreno descrito en el Anexo “1” del presente Contrato, ubicado en _____.

PROYECTO EJECUTIVO: Es el proyecto ejecutivo del fraccionamiento donde el LOTE se ubicará.

NOTARIO: Significa cualquier Notario Público que las Partes de común acuerdo elijan.

PRECIO: Tiene el significado que se le atribuye en la cláusula 2.1 del presente Contrato.

CALENDARIO DE PAGOS: Significa el calendario de pagos del PRECIO conforme a lo descrito en el Anexo “3” del presente Contrato.

FECHA ÚLTIMA - CALENDARIO DE PAGOS: Significa la fecha estipulada en el CALENDARIO DE PAGOS para el pago último abono del PRECIO.

CUOTAS DE MANTENIMIENTO: Son las cuotas de mantenimiento y del condominio (ordinarias y extraordinarias) que la COMPRADORA y cualquier otro propietario del LOTE deberá pagar a la persona correspondiente conforme a los Reglamentos respectivos.

ESCRITURA DE COMPRAVENTA: Tiene el significado que se le atribuye en la cláusula 4.2 del presente Contrato.

CONDICIONES: Son todas las siguientes condiciones: (i) que las autoridades correspondientes formalmente autoricen mediante oficio la lotificación y desarrollo denominado _____ para que el LOTE quede formal y legalmente individualizado, lo anterior conforme al PROYECTO EJECUTIVO; y (ii) que las autoridades correspondientes autoricen el régimen de propiedad en condominio para el proyecto _____ conforme



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1YkI4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

al PROYECTO EJECUTIVO y que la escritura pública correspondiente quede inscrita ante el Registro Público respectivo. Si aplica.

FECHA LIMITE: Significa el _____, la cual es la fecha límite para el cumplimiento de las CONDICIONES.

FECHA EFECTIVA DE TERMINACIÓN X C: Tiene el significado que se le atribuye en el inciso 8.1 la cláusula OCTAVA del presente Contrato.

FECHA EFECTIVA DE TERMINACIÓN X V: Tiene el significado que se le atribuye en el inciso 8.2 la cláusula OCTAVA del presente Contrato.

DECLARACIONES

I. La VENDEDORA declara a través de su representante:

a) Que es una persona física, de nacionalidad mexicana, mayor de edad, con capacidad de goce y de ejercicio plenas y que al momento de celebrar este Contrato no ha sido declarado en concurso, estado de interdicción o con incapacidad legal alguna.

b) Que sujeto al cumplimiento de las CONDICIONES a más tardar dentro de la FECHA LIMITE, desea vender a la COMPRADORA el LOTE conforme a los términos y condiciones del presente Contrato.

c) Que su representante en este acto cuenta con poderes y facultades suficientes para celebrar el presente Contrato, poderes y facultades que manifiesta a esta fecha no le han sido revocados ni limitados. Poder otorgado mediante instrumento público número _____, de fecha _____, otorgado ante la fe de _____, Notario Público titular No. ___ de la ciudad de _____.

d) Que su registro federal de contribuyentes es: _____.

e) Que sujeto al cumplimiento de las CONDICIONES el LOTE se encontrará sujeto: (a) al Reglamento Interno de Construcción; lo anterior en términos del **Anexo "2"**.

f) Que al momento de, en su caso, cumplirse las CONDICIONES, el LOTE se encontrará libre de gravámenes y limitaciones de dominio y al corriente en el pago de impuestos, derechos, contribuciones y/o aprovechamientos.

g) Que previamente a la celebración de este Contrato, ha puesto a disposición de la COMPRADORA todos y cada uno de los documentos referidos en las anteriores definiciones y declaraciones de la VENDEDORA y en la legislación aplicable.



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

- h) Que desea celebrar el presente Contrato conforme a sus términos y condiciones.
- i) Que el LOTE contará con la infraestructura para el adecuado funcionamiento de sus servicios básicos.

II. La COMPRADORA declara bajo protesta de decir verdad:

- a) Que es una persona física, de nacionalidad mexicana, mayor de edad, con capacidad de goce y de ejercicio plenas y que al momento de celebrar este Contrato no ha sido declarado en concurso, estado de interdicción o con incapacidad legal alguna.
- b) Que entrega a la VENDEDORA una copia de los siguientes documentos:

COMPROBANTE DE DOMICILIO:
CÉDULA RFC:
CURP:
IDENTIFICACION OFICIAL:

- c) Que tiene capacidad económica y recursos materiales propios y suficientes para hacer frente a sus obligaciones adquiridas de conformidad con este Contrato y los actos derivados del mismo.
- d) Que se le han dado a conocer y se le han puesto a disposición, y, por tanto, conoce y acepta todos y cada uno de los documentos referidos en las declaraciones de la VENDEDORA y en la legislación aplicable y que ha consultado la información, documentos y Anexos del presente Contrato antes de su firma.
- e) Que todas y cada una de las cantidades que entregue a la VENDEDORA, por cualquier concepto, son y serán de procedencia lícita y con recursos procedentes de su actividad económica, la cual declara expresamente es una actividad legal.
- f) Que desea celebrar el presente Contrato para efectos de comprar, bajo la modalidad de reserva de dominio y sujeto al cumplimiento de las CONDICIONES a más tardar a la FECHA LIMITE, el LOTE, lo anterior de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato.
- g) Que será el único responsable y será a su cargo el obtener de las autoridades correspondientes cualquier licencia de construcción para edificar sobre el LOTE una casa habitación y que la construcción de la misma se deberá llevar a cabo y deberá acatar cabalmente con el Reglamento Interno de Construcción referido en la Declaración I e) anterior.



Cadena original del documento
 SHA-256 | QoNYqemsw5JemnIaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ
Sello digital
 UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

Las Partes, reconociéndose mutua y recíprocamente la personalidad y representación con que se ostentan y en atención a las declaraciones manifestadas anteriormente, mismas que en forma no limitativa constituyen el motivo determinante de la voluntad de las Partes para celebrar el presente Contrato, se obligan a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO.

1.1 Las Partes acuerdan tener todas y cada una de las definiciones y declaraciones anteriores por aquí reproducidas como si a la letra se insertasen para todos los efectos legales a que haya lugar.

1.2 Sujeto al cumplimiento de las CONDICIONES a más tardar a la FECHA LIMITE, la VENDEDORA vende a la COMPRADORA el LOTE y ésta lo adquiere, bajo la modalidad de reserva de dominio, libre de gravámenes y limitaciones de dominio y al corriente en el pago de impuestos, derechos, contribuciones y/o aprovechamientos.

SEGUNDA. PRECIO.

2.1 Las Partes acuerdan que el precio del LOTE es la cantidad de \$_____ (_____ Pesos 00/100) moneda nacional (en lo sucesivo denominado como el "PRECIO"), PRECIO que la VENDEDORA y la COMPRADORA acuerdan como justo y legítimo y que la COMPRADORA deberá pagar a la VENDEDORA en su totalidad de conformidad con el CALENDARIO DE PAGOS, lo anterior sin necesidad de previo requerimiento, en el entendido de que en todo caso, el PRECIO deberá quedar totalmente pagado a más tardar contra la celebración de la ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

2.2 La COMPRADORA podrá hacer pagos del PRECIO en cualquier momento anterior a la fecha prevista en el CALENDARIO DE PAGOS sin penalidad alguna.

2.3 Las Partes acuerdan que en caso de incumplimiento de la COMPRADORA a pagar en tiempo tres de los abonos o pagos parciales del PRECIO conforme a lo previsto en el CALENDARIO DE PAGOS o si la COMPRADORA incumple con cualquier otra de sus obligaciones previstas en el presente Contrato, la VENDEDORA podrá dar por vencido anticipadamente el saldo insoluto del PRECIO dando un simple aviso por escrito a la COMPRADORA, sin perjuicio de cualquier otra acción o derecho que la VENDEDORA tenga conforme al presente Contrato y conforme a la legislación aplicable.

2.4 Las Partes acuerdan que en caso de que la COMPRADORA no lleve a cabo a tiempo cualquier pago conforme a lo previsto en el presente Contrato (incluyendo el



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

CALENDARIO DE PAGOS), la COMPRADORA se obliga pagar a la VENDEDORA intereses moratorios sobre saldos insolutos a la tasa del 1.5% (por ciento) mensual, más en caso de proceder, el correspondiente impuesto al valor agregado.

2.5 Si por cualquier causa las CONDICIONES no se cumplen a más tardar a la FECHA LIMITE: (a) la VENDEDORA se obliga a regresar a la COMPRADORA el monto del PRECIO que la COMPRADORA le haya efectivamente pagado a la VENDEDORA, más intereses a razón del 10% (diez por ciento) anual (más solamente en caso de proceder el IVA sobre dichos intereses), intereses que comenzarán a generarse a partir de los treinta días naturales posteriores a la fecha de firma del presente Contrato (y no a partir de la fecha de firma del presente Contrato), reembolso que será hecho dentro de los treinta días naturales siguientes a la FECHA LIMITE y (b) el presente Contrato quedará resuelto volviendo las cosas al estado en que tenían, como si éste nunca hubiese existido. Si por una causa imputable a la COMPRADORA la VENDEDORA no puede devolver a la COMPRADORA lo previsto en (a), a partir de dicha fecha cesarán de generarse los intereses ahí previstos.

2.6 En caso de que la COMPRADORA adquiera el LOTE en mensualidades y desee liquidarlo antes de la FECHA LIMITE, la VENDEDORA le otorgará un descuento por pronto pago, mismo que será calculado con base en el mes que se realizara la liquidación. Si la COMPRADORA decide liquidar el LOTE antes de los primeros 18 meses, a partir de la firma del CONTRATO, deberá pagar el 3% del valor del LOTE por los gastos administrativos generados.

TERCERA.

3.1 La COMPRADORA se obliga a llevar a cabo todos los pagos que conforme al presente Contrato se encuentre obligada a hacer a la VENDEDORA (incluyendo de manera no limitativa el PRECIO y en su caso intereses e impuestos): (a) en la cuenta bancaria de la VENDEDORA que aparece detallada en el CALENDARIO DE PAGOS; lo anterior mediante depósito o transferencia bancaria o mediante la entrega de cheque certificado o de caja a nombre de la VENDEDORA, en el domicilio de la VENDEDORA señalado en la cláusula DECIMA QUINTA, en el entendido que la COMPRADORA se encuentra obligada a presentar en todo momento a la VENDEDORA, el comprobante de la operación bancaria, transacción o depósito correspondiente.

3.2 La VENDEDORA podrá en cualquier momento instruir a la COMPRADORA, mediante aviso por escrito con al menos tres días naturales de anticipación a la fecha efectiva del cambio, que los pagos se realicen de una forma distinta a la plasmada en el inciso 3.1 anterior.

3.3 Las cantidades que sean pagadas mediante cheque serán recibidas salvo buen cobro. Si el cheque no tuviese fondos o por cualquier causa fuese rechazado por el banco contra el que fue girado, se considerará que el pago no fue recibido por la VENDEDORA en tiempo



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

y forma, quedando obligada la COMPRADORA en los términos establecidos por el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

3.4 La VENDEDORA se reserva el dominio y propiedad del LOTE que será transmitido a favor de la COMPRADORA cuando ésta haya cubierto la totalidad del PRECIO y en su caso sus accesorios. Por lo tanto, la COMPRADORA no puede enajenar el LOTE, ni bajo ningún título podrá ceder, transferir, traspasar, enajenar y/o gravar los derechos y obligaciones que contrae en virtud de este Contrato hasta que no se libere la reserva prevista en este inciso.

3.5 Las cantidades que la COMPRADORA entregue a la VENDEDORA serán aplicadas, en primer término a en su caso, el pago de intereses moratorios más su correspondiente impuesto al valor agregado (en caso de proceder), y en segundo término al PRECIO.

CUARTA. ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

4.1 Ambas Partes convienen que este Contrato se elevará a escritura pública.

4.2 La Partes acuerdan celebrar la escritura pública de compraventa del LOTE en la que se formalice la compraventa del mismo ante el NOTARIO en las oficinas de éste, a más tardar dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha en que el PRECIO haya sido pagado por la COMPRADORA en su totalidad (en adelante denominada como la "ESCRITURA DE COMPRAVENTA"). Si la COMPRADORA se encuentra en incumplimiento respecto a cualquiera de sus obligaciones derivadas del presente Contrato, la VENDEDORA no estarán obligada a firmar la ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

4.3 Las Partes se obligan a entregar al NOTARIO en el domicilio de éste, con toda anticipación a la fecha señalada en el inciso anterior, todos y cada uno de los documentos necesarios para que el NOTARIO esté en posibilidades de tirar en tiempo la ESCRITURA DE COMPRAVENTA. La fecha de firma de la ESCRITURA DE COMPRAVENTA podrá extenderse en la medida en la que el NOTARIO manifieste por escrito la existencia de motivos para prorrogar el plazo, atribuibles a autoridades Estatales, Municipales, recaudatorias y en general a personas distintas a las Partes.

4.4 La COMPRADORA asume la obligación de pagar todos los impuestos, contribuciones y derechos que se generen por la firma de este Contrato y de la ESCRITURA DE COMPRAVENTA, así como de la totalidad de los gastos y honorarios de escrituración, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, honorarios notariales, Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, avalúos, avisos preventivos, obtención de certificado de libertad de gravámenes, derechos de registro y cualquier otro gasto o costo relativo a la ESCRITURA DE COMPRAVENTA, con excepción de, en su caso, el Impuesto Sobre la Renta que le corresponda a la VENDEDORA conforme a la legislación aplicable.



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

4.5 La VENDEDORA entregará a la COMPRADORA la posesión del LOTE cuando suceda lo primero entre: (a) dentro de los treinta días naturales siguientes la fecha en que la COMPRADORA haya pagado a la VENDEDORA todo lo que a éstas les deba y adeude conforme al presente Contrato (incluyendo claro está el PRECIO), o (b) la fecha de firma de la ESCRITURA DE COMPRAVENTA. A la fecha de firma de la ESCRITURA DE COMPRAVENTA el LOTE deberá estar libre de gravámenes.

4.6 A partir de la fecha en que ocurra lo primero entre: (a) la FECHA ÚLTIMA - CALENDARIO DE PAGOS o (b) la celebración de la ESCRITURA DE COMPRAVENTA, la COMPRADORA se obliga y será responsable: (i) del pago de impuestos (incluyendo predial) derechos, gastos y servicios del LOTE; y (ii) de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO; lo anterior a pesar de que no se le haya entregado la posesión del LOTE.

QUINTA. ENTREGA DE POSESION.

A partir de lo que suceda lo primero entre (a) o (b) del inciso 4.5 de la cláusula cuarta anterior, la VENDEDORA entregará a la COMPRADORA la posesión del LOTE. Las Partes podrán firmar un acta entrega - recepción.

SEXTA. PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

Adicionalmente al PRECIO, a la fecha de firma del presente Contrato, la COMPRADORA paga por adelantando la cantidad de \$____ M.N. a la Asociación Civil correspondiente, pago que equivale a los primeros seis meses del pago de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO y que abarca el periodo de _____ a _____, lo anterior para la conservación de las áreas comunes.

SEPTIMA. SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN.

Respecto al LOTE, la VENDEDORA se obliga frente a la COMPRADORA al saneamiento en caso de evicción en términos de la legislación aplicable.

OCTAVA.

8.1 Si las CONDICIONES se cumplen a más tardar en la FECHA LIMITE, las Partes acuerdan que con posterioridad y hasta antes de la fecha de firma de la ESCRITURA DE COMPRAVENTA, la COMPRADORA tendrá el derecho de dar por terminado y cancelado el presente Contrato dando un simple aviso por escrito a la VENDEDORA a más tardar a los quince días naturales previos a la FECHA ÚLTIMA - CALENDARIO DE PAGOS (en adelante la "FECHA EFECTIVA DE TERMINACIÓN X C") indicando expresamente en dicho aviso todos los datos detallados de la cuenta bancaria a nombre de la COMPRADORA (y no a nombre de tercero distinto) para efectos de lo previsto a continuación. En este supuesto: (a) la COMPRADORA se obliga a pagar a la VENDEDORA una pena convencional equivalente al 10% (diez por ciento) del PRECIO, misma que la COMPRADORA expresamente autoriza a la VENDEDORA directamente tomar y aplicar de la parte del PRECIO que la COMPRADORA hubiese pagado a la VENDEDORA antes



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

de la FECHA EFECTIVA DE TERMINACIÓN X C; y (b) únicamente el remanente del PRECIO, es decir la parte del PRECIO que la COMPRADORA hubiese pagado hasta la FECHA EFECTIVA DE TERMINACION X C menos la pena convencional referida en (a) anterior, será devuelto por la VENDEDORA a la COMPRADORA (sin intereses) dentro de los noventa días naturales siguientes a la FECHA EFECTIVA DE TERMINACION X C en la cuenta bancaria a nombre de la COMPRADORA señalada en el aviso antes mencionado; y contra la firma de todos los documentos convenientes y necesarios para liberar a las VENDEDORA de toda responsabilidad.

8.2 Si las CONDICIONES se cumplen a más tardar en la FECHA LIMITE, las Partes acuerdan que con posterioridad y hasta antes de la fecha de firma de la ESCRITURA DE COMPRAVENTA, la VENDEDORA tendrá el derecho de dar por terminado y cancelado el presente Contrato dando un simple aviso por escrito a la COMPRADORA a más tardar quince días naturales previos a la FECHA ÚLTIMA - CALENDARIO DE PAGOS (en adelante la "FECHA EFECTIVA DE TERMINACIÓN X V"). En este supuesto: (a) la VENDEDORA se obliga a pagar a la COMPRADORA una pena convencional equivalente al 10% del PRECIO; y (b) únicamente la parte del PRECIO efectivamente pagada por la COMPRADORA hasta la FECHA EFECTIVA DE TERMINACION X V más la pena convencional referida en (a) anterior, será pagado por la VENDEDORA a la COMPRADORA (sin intereses) dentro de los noventa días naturales siguientes a la FECHA EFECTIVA DE TERMINACION X V en la cuenta bancaria a nombre de la COMPRADORA.

NOVENA. CESION.

9.1 Las Partes acuerdan que la COMPRADORA no podrá ceder, total o parcialmente sus derechos y/u obligaciones derivados del presente Contrato, sin contar con la autorización previa y por escrito de la VENDEDORA, y en su caso los costos e impuestos derivado de ello serán a cargo exclusivo de la COMPRADORA.

9.2 Las Partes acuerdan que la VENDEDORA podrá ceder, total o parcialmente, sus derechos y/u obligaciones derivados del presente Contrato, sin necesidad de autorización de la COMPRADORA, bastando para ello la notificación de un simple aviso por escrito a la COMPRADORA.

DECIMA. RECURSOS LICITOS.

10.1 La COMPRADORA en este acto manifiesta y se obliga a que todos los recursos, cantidades, depósitos bancarios, cheques y demás recursos que tengan relación directa o indirecta con el presente Contrato, se derivan de su actividad ordinaria, y que son producto de actividades lícitas, siendo su absoluta responsabilidad la procedencia de dichos recursos, comprometiéndose a liberar y a sacar en paz y a salvo, y en su caso a indemnizar a la VENDEDORA de toda responsabilidad que sobre éstas pudiera derivarse. En caso de que en cualquier operación en las que a juicio de cualquier autoridad, nacional o extranjera, se considere que tiene origen en una operación ilícita, la COMPRADORA se obliga con la



Cadena original del documento
SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ
Sello digital
UW9OWXFibXN3NUplbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

VENDEDORA a responder por el importe, penalizaciones y gastos de defensa a que haya lugar, haciéndose la COMPRADORA directamente responsable de las consecuencias legales que su caso procedan, liberando a la VENDEDORA de toda responsabilidad civil, mercantil, penal, administrativa, fiscal o de cualquier otra índole que pudiera derivarse. La COMPRADORA declara expresamente, bajo protesta de decir verdad, que su actividad ordinaria se realiza dentro de todos y cada uno de los supuestos legales, y que todos los recursos que recibe de su actividad ordinaria o de cualquier actividad extraordinaria son de procedencia lícita.

10.2 La COMPRADORA se obliga a proporcionar a la VENDEDORA toda la información que sea requerida de conformidad con la legislación aplicable para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la misma en los términos del artículo 21 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, en su caso, dicha información será tratada con carácter confidencial. En caso de que la COMPRADORA se niegue a proporcionar la información o los documentos requeridos, la VENDEDORA podrá rescindir de manera inmediata y sin ninguna responsabilidad el presente Contrato, lo anterior mediante un simple aviso por escrito a la COMPRADORA y sin necesidad de obtener resolución judicial para ello.

DECIMA PRIMERA. DATOS PERSONALES.

11.1 Las Partes reconocen que con motivo de la realización de este Contrato pueden llegar a intercambiar datos personales, según dicho término se define en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, por lo que en virtud de este acto consienten en la obtención, uso, divulgación, almacenamiento, manejo, transferencia y tratamiento en cualquier forma de dichos datos personales por la Parte que los reciba, únicamente para los fines de este Contrato, incluyendo el ejercicio de cualesquiera derechos que deriven del mismo.

11.2 Las Partes se obligan a otorgar tratamiento confidencial a los datos personales que obtengan de la otra Parte para lo cual deberán de tomar las medidas necesarias de seguridad para garantizar el manejo legítimo, controlado e informado de cualquier dato personal de la otra Parte. Las Partes no podrán difundir, comunicar, transferir o divulgar por cualquier medio los datos personales de la otra Parte obtenidos en relación con la celebración de este Contrato o que lleguen a tener en relación con el mismo, a cualquier tercero excepto cuando dicha difusión, comunicación, transferencia o divulgación sea inherente o necesaria para el cumplimiento de los fines de este Contrato, esté prevista en la legislación aplicable (por ejemplo cuando se inscriba ante un Registro Público) o sea para dar cumplimiento con la legislación aplicable.

11.3 Las Partes están de acuerdo que la presente cláusula constituye el aviso de privacidad a que se refiere la Ley de Protección de Datos referida, por lo que renuncian expresamente al ejercicio de cualquier acción legal derivada de la falta de dicho aviso.



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUplbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

DECIMA SEGUNDA. REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

La COMPRADORA reconoce expresamente que el LOTE estará sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio del Condominio denominado “_____”, y consecuentemente se obliga de manera incondicional e irrevocable al cumplimiento de todos y cada uno de los Reglamentos de dicho condominio y de las obligaciones que de ellos emanen.

DECIMA TERCERA.

13.1 Las Partes acuerdan que en caso de que la VENDEDORA incumpla con alguna de sus obligaciones derivadas del presente Contrato, la COMPRADORA se los deberá notificar por escrito a la VENDEDORA para que la VENDEDORA subsane su incumplimiento dentro de los veinte días naturales posteriores a la notificación.

13.2 El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Contrato (en su caso previo plazo para subsanar) dará derecho a la Parte afectada a:

(i) Demandar el cumplimiento forzoso del Contrato, más el pago de daños y perjuicios; o

(ii) Rescindir el presente Contrato, sin necesidad de obtener resolución judicial para ello, siendo necesario únicamente notificar por escrito a la Parte en incumplimiento sobre la rescisión del Contrato, más el pago de daños y perjuicios, que en ningún caso podrán ser inferiores al 5% (cinco por ciento) del PRECIO.

13.3 En caso de presentarse lo señalado en el inciso 13.2 (ii) anterior, la VENDEDORA quedará facultada para vender el LOTE a cualquier tercero sin ninguna responsabilidad de su parte.

DECIMA CUARTA. LIMITACION DE RESPONSABILIDAD.

No obstante lo previsto en otras cláusulas del presente Contrato, incluyendo la cláusula décima tercera anterior, las Partes acuerdan expresamente en limitar la responsabilidad de las VENDEDORA por pérdidas, daños y/o perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento por parte de la VENDEDORA a su(s) obligación(es) derivada(s) del presente Contrato, a la cantidad máxima acumulada equivalente al 10% (diez por ciento) del PRECIO. En caso de inconsistencia, lo previsto en esta cláusula prevalecerá sobre cualquier otra disposición del presente Contrato.

DECIMA QUINTA. NOTIFICACIONES.

15.1 Todos los avisos y notificaciones que se requieran en términos del presente Contrato deberán constar por escrito y entregarse personalmente, por correo electrónico (las Partes acuerdan que este sea un medio válido de comunicación) o de cualquier otra manera



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

fehaciente en el domicilio o correo electrónico de la Parte receptora señalados a continuación:

COMPRADORA XXX c-electrónico: 	VENDEDORA Paseo Ópera No. 2, Oficina 309, Sonata, Lomas de Angelópolis, San Andrés Cholula, Pue. C.P. 72830 c-electrónico: contacto@ideabitat.mx
---	---

15.2 Es obligación de las Partes comunicarse por escrito cualquier cambio de domicilio y/o correo electrónico. En caso de que alguna de las Partes cambie su domicilio o correo electrónico y se abstenga de notificárselo a las otra, surtirá plenos efectos la notificación de que se trate, que se practique en su domicilio y/o correo electrónico señalado anteriormente.

DECIMA SEXTA. MODIFICACIONES.

Ninguna modificación a lo previsto en el Contrato y sus Anexos será válida a menos que conste por escrito y esté firmada por todas las Partes.

DECIMA SEPTIMA. INTEGRIDAD DEL CONTRATO.

El presente Contrato junto con sus Anexos (que forman parte del mismo), así como, en su caso, las modificaciones que válidamente celebren las Partes, constituyen el único y total acuerdo entre la COMPRADORA y la VENDEDORA con relación al objeto del presente Contrato, por lo que las Partes acuerdan dejar sin efectos legales en su caso, cualquier otro acuerdo verbal o escrito que hayan celebrado con anterioridad al presente Contrato en relación con el objeto del mismo.

DECIMA OCTAVA. ENCABEZADOS.

Los encabezados que se citan en cada una de las cláusulas del presente Contrato sólo tendrán efectos de referencia, por lo que no se afecta su interpretación ni se consideran parte de las mismas.

DECIMA NOVENA. JURISDICCION Y COMPETENCIA.

Ambas Partes acuerdan que el presente Contrato será regido e interpretado conforme al Código de Comercio. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del Contrato, así como en caso de controversia, las Partes se someten de manera expresa e irrevocable a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, México, y expresamente renuncian a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnIaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUplbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

Los Anexos del presente Contrato son:

Anexo "1"	Descripción del LOTE.
Anexo "2"	Reglamento Interno de Construcción.
Anexo "3"	CALENDARIO DE PAGOS.

Las Partes manifiestan que en la celebración del presente Contrato no ha intervenido ni mediado dolo, violencia, lesión, error, mala fe o cualquier otro vicio del consentimiento, por lo que enteradas las Partes del contenido y alcance del presente Contrato, lo firman de conformidad en la Ciudad de Puebla, Estado de Puebla, al _____, quedando un original firmado en poder de cada una de ellas.

El presente contrato de prestación de servicios se encuentra registrado en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la Procuraduría Federal del Consumidor, bajo el número **20-2024** de fecha **04 de enero de 2024**. Cualquier variación del presente contrato en perjuicio del consumidor, frente al contrato de adhesión registrado ante profeco, se tendrá por no puesta.

La VENDEDORA _____ XXX representada por XXXX	La COMPRADORA _____ XXXX Por su propio derecho
---	--



Cadena original del documento
SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ
Sello digital
UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

Anexo 1.

Planos del terreno que corresponda.



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUplbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

Anexo 2.

Reglamento Interno de Construcción correspondiente. Ej.

CONDOMINIO RESIDENCIAL TOSCANA II PARQUE VARSOVIA

El presente REGLAMENTO forma parte de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del Condominio Residencial Parque Varsovia A-9E, que a su vez forma parte del conjunto condominal residencial que se constituya para esa zona del desarrollo Lomas de Angelópolis Toscana II, es de observancia obligatoria para los condóminos del Desarrollo Residencial, para todos los lotes individuales tienen por objeto establecer los lineamientos de construcción generales que permitan la mejor convivencia entre los habitantes. Este reglamento en todo momento queda sujeto a las normas y disposiciones contenidas en el Reglamento de Construcción vigente para el Municipio de San Andrés Cholula, Puebla.

1. El destino de los lotes del CONDOMINIO PARQUE VARSOVIA será únicamente para desarrollo de una vivienda unifamiliar. Queda prohibido cualquier otro uso de suelo distinto al habitacional dentro del Clúster, esto es, queda estrictamente prohibido cambiar el uso de suelo de los lotes del Clúster para obtener un uso de suelo comercial y/o de servicios y/o de equipamiento y/o mixto. Por tanto, queda prohibido la construcción de accesorias y/o la utilización de lugar de estacionamiento de cada lote, para el establecimiento informal de cualquier comercio.
2. El conjunto siempre estará bardeado, y se prohíbe demoler, modificar, utilizar de modo alguno, o recargar rellenos o construcciones nuevas, contra la barda perimetral, misma que es propiedad común del Condominio del Clúster; asimismo, por seguridad estructural de las construcciones, se prohíbe utilizar la barda como elemento de carga, o como elemento de contención de tierra, ya que su diseño no contempla dichas cargas.

Es obligación de cada vecino colindante el conservar el lado interno de la barda en su estado original, no se permitirán demoliciones de pilastras, pechos de paloma y cualquier otro elemento del cual la barda se conforme. Podrán quedar alojadas dentro de los lotes, hasta 15 centímetros de las pilastras (columnas) de la barda perimetral.

En caso de requerir hacer muros de contención en construcciones con sótano o con desniveles, se debe garantizar la estabilidad estructural de la barda. Si por este motivo se requiere modificar la cimentación de la barda, se debe presentar un plano estructural, con firma del responsable, mostrando la solución que se le dará a la



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

estabilidad de la barda; ésta podrá, o no, ser aprobada por la Administración, cuya decisión será inapelable.

3. Todas las vialidades, guarniciones, banquetas, camellones, salón de usos múltiples, caseta de vigilancia, barda perimetral, áreas verdes, juegos de niños, y los servicios de infraestructura en general, son **propiedad común** de todos los condóminos.
4. Con el fin de hacer un óptimo aprovechamiento del agua, frenar la contaminación de los ríos y arroyos de Puebla, aplicar el debido tratamiento a las aguas residuales sin desperdicio de energía, y porque lo marca la ley, es obligatorio construir **drenajes sanitarios separados del drenaje pluvial**.

La captación pluvial se deberá bajar hasta el nivel de planta baja, para luego cruzar la zona de restricción frontal por medio de un máximo de dos rampas o cunetas de concreto, que cuenten con la pendiente necesaria para conducir el agua a la banqueta y de ahí a las vialidades, las cuales están diseñadas para recibir la captación pluvial y drenarla hasta los colectores del Clúster y/o del Desarrollo Lomas de Angelópolis.

Quedan prohibidas las descargas tipo gárgola o cascada. Es importante señalar que el drenaje sanitario no está diseñado para recibir el drenaje pluvial, conectarse la captación a éste podría generar desbordamientos.

La Administración del Condominio del Clúster podrá, en cualquier momento, verificar el cumplimiento de esta norma y en caso de encontrar algún incumplimiento, será obligación del propietario realizar a su costo todas las demoliciones y obras necesarias para la adecuada reconexión, además de hacerse acreedor a la sanción correspondiente contemplada en este reglamento.

5. Para los lotes de 179.99 m² y menores, el **COS, coeficiente de ocupación del suelo**, no podrá ser mayor al **80%** del área del lote; para lotes de 180.00 m² y mayores, el **COS, coeficiente de ocupación del suelo**, no podrá ser mayor al **70%** del área del lote; para los lotes plurifamiliares el **COS se establece en el plano individual** de cada lote.
6. Para los lotes unifamiliares, no podrán construirse edificaciones de más de 8.50 metros de **altura total**, (incluyendo chimeneas, tinacos, pretiles, etc.). Debido a la topografía de los terrenos, para esta disposición se tomará una línea trazada entre el nivel medio de la banqueta en el frente del predio y el nivel medio en el fondo del predio (figura no. 1).

Fig. No. 1

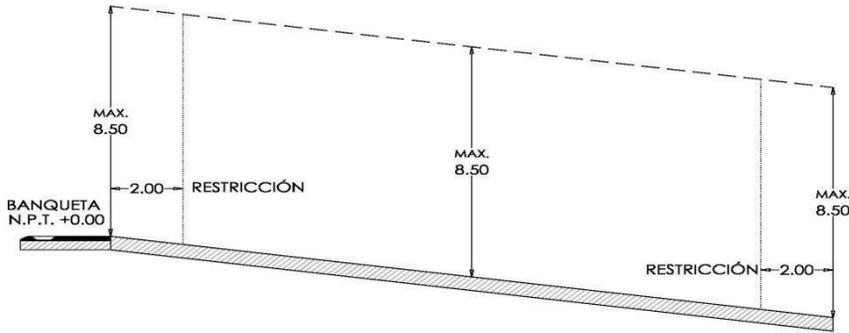


Cadena original del documento

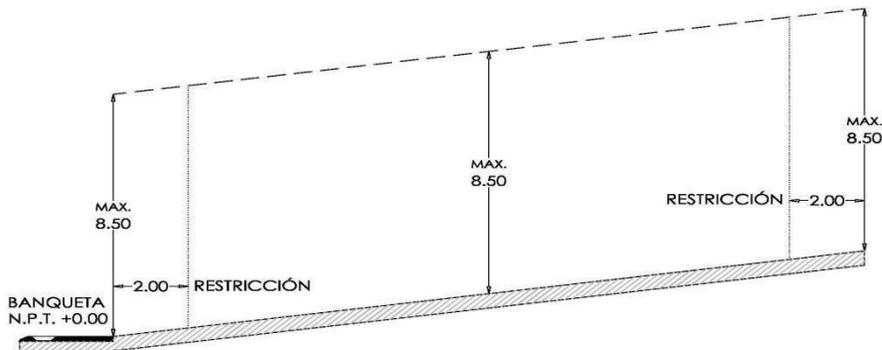
SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==



Lote con pendiente negativa.



Lote con pendiente positiva.

El **número de niveles** permitido para los **lotes plurifamiliares** estará establecido en el plano de venta individual. Por cada nivel, podrán tener una **altura con respecto a la banqueta no mayor a 3.30 mts** (tres metros con treinta centímetros) piso terminado-a-piso terminado. Adicionalmente, se contará con 2.30 mts (dos metros con treinta centímetros) de altura para los cubos de elevadores y pretilas de azotea, que deberán cubrir tanques de gas, antenas, etc.

7. Todas las viviendas tanto unifamiliares como plurifamiliares, deberán tener como mínimo **dos lugares de estacionamiento** para automóviles por vivienda, ya sea techados o descubiertos, mismos que deberán quedar alojados totalmente dentro del predio. De ninguna manera los cajones de estacionamiento podrán invadir la banqueta. Las medidas mínimas por cada cajón de estacionamiento serán 2.50 metros (dos metros y medio) de ancho y 5.0 metros (cinco metros) de largo.

Todos los lotes plurifamiliares deberán de contar con un 10% del total de sus cajones **para visitas**.



Cadena original del documento
 SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ
Sello digital
 UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

8. Restricciones de construcción:

A continuación, se describen los criterios generales según los cuales se establecen las restricciones de construcción (Figura. No. 2).

- A. **Frontal:** Para lotes de 179.99 m² y menores, no se podrá construir nada en una franja de 1.00 metro al frente de cada lote. Para lotes de 180.00 m² y mayores, no se podrá construir nada en una franja de 2.00 metros al frente de cada lote.
- B. **Fondo:** Para todos los lotes, no se podrá construir nada en una franja de 2 metros al fondo de cada lote.
- C. **Lateral:** Para todos los lotes unifamiliares, en las colindancias laterales entre ellos, y entre lote y área verde, podrá no dejarse separación, siempre y cuando, entre las dos edificaciones:
- Se coloque un material flexible entre las construcciones que garantice su independencia.
 - Se impermeabilice el muro a fin de evitar filtraciones entre lotes.
 - Se coloque un tapajuntas en la unión. En colindancia lateral con área verde se permite la construcción de ventanal, mas no se permite la apertura de puertas directas hacia la misma.
- D. Lotes con dos frentes: Están prohibidos los accesos por **dos frentes**, salvo la autorización particular a criterio de la Administración.
- E. Lotes en esquina: Para los lotes de 180.00 m² y mayores, ubicados en esquina colindante a vialidad, se deberá de dejar, además de las restricciones ya mencionadas, **1.0 metro** de restricción lateral colindante a banqueta. Para los lotes de 179.99 m² y menores, la restricción lateral en esquina no existe.
- F. Lotes colindantes a áreas verdes: En lotes con colindancia en el **fondo con área verde** la restricción al fondo será de **2.0 mts**.
- G. Lotes en Privada: En cuanto a las **privadas** donde todas las viviendas sean construidas por **un mismo desarrollador** (privadas en color azul marino), éste podrá **solicitar al Administrador un ajuste** a las restricciones de construcción, en función a tener una arquitectura armónica de conjunto, y siempre y cuando no afecte a lotes que no pertenezcan a la privada.

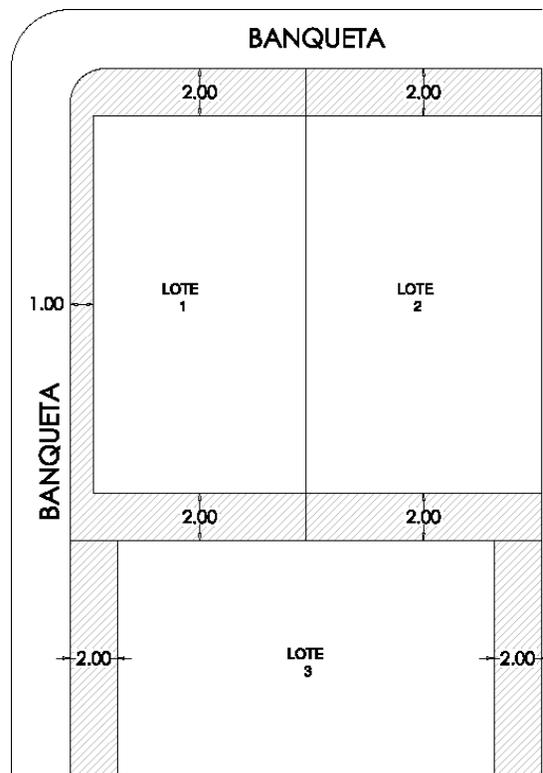
El Administrador hará un análisis de la arquitectura del conjunto y, a su criterio, otorgará o negará el ajuste solicitado.



Cadena original del documento
SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ
Sello digital
UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

- H. En lotes con **forma irregular**, la Administración podrá aplicar restricciones especiales.
- I. Las restricciones de construcción de los **lotes plurifamiliares** están establecidas en el plano individual del lote.

Es responsabilidad de cada propietario verificar las restricciones que aplican a su lote en el plano individual que forma parte de su contrato de compra-venta.



Las restricciones podrán ser utilizadas por el Desarrollador para alojar tuberías de servicio general donde la topografía así lo obligue. En este caso, dichas tuberías estarán indicadas en el plano individual del lote.

9. En caso de que un propietario desee construir **una sola vivienda sobre la suma de las superficies de dos o más lotes**, el proyecto de vivienda deberá ser tal que no



Cadena original del documento
SHA-256 | QoNYqemsw5JemnIaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ
Sello digital
UW9OWXFibXN3NUplbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

permita posterior subdivisión y el Desarrollador Maestro del Clúster (Promitente Vendedor) establecerá nuevas restricciones de construcción específicas al caso.

Se hace notar que para otorgamiento de la licencia de construcción por parte de la autoridad municipal, ésta podrá requerir que los lotes se encuentren legalmente fusionados, y/o la realización de una Asamblea de Condominio debidamente protocolizada en la que se apruebe la fusión.

10. No se permite la construcción al **frente de bardas o enrejados**, en el alineamiento, ni tampoco la colocación de alambre de púas, en cambio si se permiten setos vivos.
11. No se permitirán construcciones fijas o móviles tales como techos, sombradoras, etc. en las **franjas de restricción** y éstas serán para uso exclusivo de jardinería y/o área verde.
12. No se podrán instalar **antenas** parabólicas, para radio o televisión en las zonas de restricción.
13. El **tanque de gas, tinaco y tendederos**, no podrán ser visibles desde ninguna de las 4 fachadas del lote, por lo cual deberán contar con una protección contra la visibilidad que cubra perfectamente su altura.
14. Está prohibido colocar **publicidad** de cualquier tipo que sea visible a los bulevares principales o áreas verdes.

En caso de requerir alguna publicidad externa o con visibilidad a bulevares o áreas verdes, ésta debe ser aprobada por el Administrador de los mismos; la mencionada autorización de ningún modo se considerará otorgada por virtud de cualquier negociación y/o acuerdo en la adquisición de su lote, privada o macrolote.

En cuanto a publicidad dentro del clúster, solamente se permitirá la propaganda para venta o renta correspondiente al inmueble mismo y deberá ubicarse dentro del lote respectivo. Además, no debe ser visible desde los bulevares principales o áreas verdes.

Queda prohibido colgar letreros de las construcciones, terminadas o en proceso.

Para los lotes unifamiliares, el letrero deberá medir 1.50 mts (uno punto cincuenta) de altura por 1.50 mts. (uno punto cincuenta) de ancho, montado en una estructura metálica a 0.45 m (punto cuarenta y cinco) de altura. Asimismo, deberá quedar ubicado dentro de la franja de restricción frontal.



Cadena original del documento

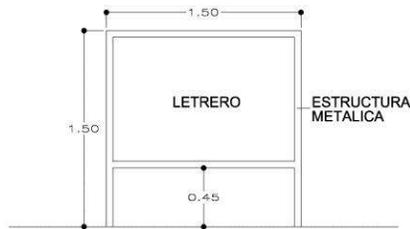
SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUplbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

En las privadas se permitirá la colocación de un letrero de identificación a la entrada de la misma, que requerirá de aprobación previa del Administrador.

Para los **lotes plurifamiliares**, durante la etapa de construcción, se permitirá la colocación de publicidad hasta en el 50% de la superficie del tapial que delimite la construcción. Una vez terminado el edificio se permitirá la colocación de hasta dos anuncios de 2.0 x 3.0 metros, en alguna de las zonas de restricción, previa autorización del Administrador. Está prohibido colocar anuncios en azotea.



1. En las privadas se permitirá la colocación de un letrero de identificación a la entrada de la misma, que requerirá de aprobación previa del Administrador.

Para los **lotes plurifamiliares**, durante la etapa de construcción, se permitirá la colocación de publicidad hasta en el 50% de la superficie del tapial que delimite la construcción. Una vez terminado el edificio se permitirá la colocación de hasta dos anuncios de 2.0 x 3.0 metros, en alguna de las zonas de restricción, previa autorización del Administrador. Está prohibido colocar anuncios en azotea.

15. No se permite **bloquear ninguna calle**, banqueta, área verde o área restringida con reja, caseta de vigilancia, etc. Cualquier modificación a las instalaciones urbanas deberá ser aprobada por mayoría en Asamblea.

En el acceso a cada privada se permitirá la instalación de un control con pluma o reja automáticos, sin caseta para vigilantes.

16. No se permite a ningún CONDOMINO construir e instalar en vialidades comunes **topes, vibradores, vados** o cualquier elemento que obstruya el paso vehicular o haga disminuir su velocidad, excepto aquellos que hayan sido aprobados por mayoría en la Asamblea.
17. Todas las viviendas deberán contar en su fachada frontal con el **Número Oficial**, con letras de al menos de 7 cm. de alto.
18. En caso de adquirir una **sección completa** del cluster y que el comprador desee modificar la **urbanización**, podrá solicitarlo, siempre y cuando no rebase en ningún



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

momento 50 viv/ha, y la nueva urbanización sea armónica con el resto del cluster, es decir mismo acabado en vialidades, misma calidad de urbanización, etc.

En este caso, el proyecto de urbanización, mostrando vialidades, bardas internas, lotificación, áreas verdes, etc. deberá ser presentado por el Comprador al Desarrollador Maestro (Promitente Vendedor) para su aprobación, y no podrá iniciarse la construcción sin contar con la misma por escrito.

19. Con la finalidad de lograr un conjunto habitacional estéticamente armónico, que proporcione una alta calidad de vida y la correspondiente plusvalía, a continuación se establece un **estilo arquitectónico objetivo**.

Éste define una arquitectura genérica, que no limite la creatividad del diseñador, pero al mismo tiempo oriente una unidad del conjunto.

El estilo deseado es **Arquitectura Mexicana Contemporánea**, de vanguardia, orientado a la vivienda propia de la ciudad, no campestre, que aporte calidad, sentido común, clase y buen gusto.

Se prohíben los estilos folkloristas, temáticos, o de época, como son pueblo mexicano, Santa Fe, inglés, francés, asiático, etc.

En cuanto a los colores en fachada, tanto para los lotes unifamiliares como plurifamiliares, los tonos permitidos son **colores cremas**; se podrá tener algunos **detalles en color**, pero éstos deberán ser autorizados por la Administración en su tono y área a cubrir.

Los materiales autorizados son: piedras y canteras naturales, sillares sin colocación rústica, aplanados finos, concreto liso, martelinado o cincelado de color gris, blanco u "oxidado", algún volumen de madera o de metal, cristal claro, tintex o esmerilado.

Los siguientes materiales y elementos NO pueden ser utilizados en los exteriores de las residencias: cancelería de aluminio dorado, cristales tipo espejo o polarizado, morillos, pinturas en colores intensos, adobes, portones de duela de aluminio dorada, cúpulas, bóvedas, arcos, pechos de paloma dobles, pórticos estilos romano, columnas ornamentadas, etc.

Para el caso de privadas donde todas las viviendas sean construidas por un mismo desarrollador, se podrá proponer al Administrador un proyecto con lineamientos distintos a los arriba señalados, quién evaluará la conveniencia del mismo en función de la totalidad del conjunto.



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

En todo caso, cualquier proyecto debe contemplar que se evite que los tanques de gas, calentadores, tinacos, antenas, medidores, tendederos, botes de basura y elementos que son parte de los espacios de la vivienda y de las instalaciones, emitan olores, ruidos y éstos deben quedar ocultos a la vista de otras residencias, de la calle y de espacios abiertos.

20. **Previo a la ejecución de la obra**, los CONDOMINIOS deberán seguir los siguientes pasos:

- a) Solicitar al ADMINISTRADOR el deslinde de su propiedad, para determinar la ubicación exacta de su lote y las medidas correspondientes.
- b) Solicitar al ADMINISTRADOR cotas y ubicación de tomas y descargas domiciliarias.
- c) Antes de poder iniciar la construcción de la vivienda, el propietario, deberá solicitar al ADMINISTRADOR, la guía que contiene las normas para aprobación de proyecto para el desarrollo Lomas de Angelópolis II. Una vez presentados los planos arquitectónicos y de instalaciones, según los cuales se va a llevar a cabo la obra y cumpliendo con la calidad del Condominio y las restricciones establecidas, éstos serán aprobados.

El contacto con el Administrador deberá ser en las oficinas de Grupo Proyecta en Paseo Opera No. 4, Interior 303, Town Center Sonata, Edificio Escala, Lomas de Angelópolis, San Andrés Cholula, Puebla; dicho contacto deberá ser con previa cita al teléfono (222) 2 40 43 55, y con el Arq. Juan Carlos Cruz Romero. Antes de la revisión del proyecto, es indispensable que el propietario cuente con el Formato de Entrega Física del lote expedido por Grupo Proyecta. Para cada revisión del proyecto, el propietario, deberá traer los planos en digital (Autocad 2010) e impresos en medidas 90 x 60 cm. Una vez que el Administrador reciba dicha información, el mismo tendrá hasta un máximo de 6 (seis) días hábiles, para informar al propietario de las posibles observaciones que tenga su proyecto; una vez que el proyecto solviente todas las observaciones y esté listo para su aprobación, el Administrador tendrá hasta un máximo de 3 (días) hábiles para entregar al propietario el proyecto aprobado, con sello, fecha y firma del responsable ante Grupo Proyecta.

d) Después de que el proyecto arquitectónico haya sido aprobado por el ADMINISTRADOR, el propietario deberá gestionar: contrato con C.F.E, contrato con S.O.A.P.A.P. y Licencia de Construcción expedida por el Ayuntamiento de San Andrés Cholula. Una vez tramitados estos cuatro requisitos, se deberá entregar una



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

copia al ADMINISTRADOR, el cual proporcionará el Formato de Autorización de Inicio De Obra al propietario.

e) En caso de que alguna obra se inicie sin contar con PLANOS AUTORIZADOS y/o el FORMATO DE AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA, se le prohibirá la entrada a los trabajadores de dicha obra por un plazo de 30 días naturales y el propietario se hará acreedor a una sanción económica según el tabulador establecido en este Reglamento y que solo podrá ser modificada por acuerdo de la Asamblea.

f) El ADMINISTRADOR podrá ordenar al propietario la demolición de todos los trabajos que éste realice fuera de lo establecido en los planos que le fueron autorizados; de no cumplir de inmediato con la demolición se hará acreedor a la sanción establecida.

g) En caso de controversia sobre la aprobación del proyecto, el propietario solicitará la intervención del Comité de Vigilancia, cuyo fallo será inapelable.

h) Al inicio de la obra, el propietario deberá construir dentro de su predio una caseta provisional para el resguardo de sus materiales de construcción, así como rentar los sanitarios portátiles necesarios para uso del personal de construcción y ubicarlos también dentro de su predio, manteniéndolos en todo momento aseados y sin malos olores. Cualquier bodega o caseta temporal deberá localizarse dentro del área del predio en lugares que no afecten las vistas o imagen del desarrollo, sin rebasar la altura de tres (3.00) metros.

i) Contratar servicio de energía eléctrica con su respectivo medidor en Comisión Federal de Electricidad, ya que no se permitirá la conexión a la red del CONDOMINIO en forma provisional. En caso de conexión no autorizada a la red condominal, se hará acreedor a la sanción económica según el tabulador establecido en este Reglamento.

j) Contratar la conexión para el suministro de agua, instalación de medidor y conexión a la red de drenaje ante la autoridad correspondiente. En caso de conexión no autorizada a la red condominal, se hará acreedor a la sanción económica según el tabulador establecido en este Reglamento.

k) Deberán nombrar un arquitecto o ingeniero responsable de la obra, mismo que registrará todos sus datos ante el ADMINISTRADOR, quien deberá ser notificado de inmediato en caso de cambio del responsable de obra.



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

- l) Expedir una fianza por daños y perjuicios por el valor que fije el Comité de Vigilancia, a favor del condominio.
- m) Gestionar un seguro de responsabilidad civil.
- n) En caso de re-venta del lote, el vendedor deberá informar al comprador del presente reglamento.
21. **Al empezar la construcción** de la obra, se deberá observar las siguientes regulaciones:
- a) Se deberá proteger la banqueta frente al predio a construir, con el fin de que al término de la obra quede en el mismo estado y con el diseño original. Al terminar la obra deberá solicitar la verificación del estado de la banqueta; si la misma resultó dañada deberá solicitar la reparación o restitución, que se llevará a cabo a su costo.
- b) Se deberá aislar la construcción con respecto a las áreas exteriores, con una reja tipo pintor, o bien malla ciclón con cinta de hule color verde.
- c) El material de excavación y desperdicios de construcción deberán ser retirados fuera del CONDOMINIO. No está permitido tirar o guardar materiales o escombros en predios del conjunto, en caso de hacerlo el propietario se hará acreedor a la sanción establecida en el tabulador de este Reglamento. No se permite almacenar, ni siquiera de manera temporal, material y/o equipos sobre banquetas, calles, áreas comunes, federales o cualquier otra que no sea el predio donde se construye.
- d) Los materiales de construcción deberán ser recibidos dentro del horario de trabajo del personal de construcción (de 8:00 a 17:00 hrs.), y los camiones que entren al CONDOMINIO a descargar o retirar material, serán únicamente de dos ejes (camiones tipo rabón), y por ningún motivo podrán ser más pesados o de mayor tamaño.
- e) La circulación de plataformas para transporte de equipos mayores requerirá autorización por escrito del Administrador, el peso máximo que podrá circular por las vialidades del CONDOMINIO será de 20 toneladas; cualquier desperfecto a los pavimentos, guarniciones y andadores que los equipos ocasionen deberán ser pagados o reparados por el propietario de la obra.
- f) La velocidad máxima de cualquiera de estos transportes es de veinte (20) kilómetros por hora.



Cadena original del documento
SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ
Sello digital
UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

- g) Cualquier derrame de concreto premezclado o cualquier otro material en las calles, áreas privadas, comunes o federales dentro del Desarrollo es responsabilidad del propietario de la obra y corre a su cargo y costo todas las reparaciones y limpieza.
- h) Los cortes o rellenos proyectados para cualquier obra, serán tales que no perjudiquen a los predios colindantes, ni los obliguen a llevar a cabo alguna obra de protección o contención en particular.
- i) El propietario deberá entregar al Administrador un listado de los trabajadores con altas y bajas, pagar costo de sus credenciales y asegurar que las porten.
- j) El propietario deberá establecer un espacio dentro del predio para que coma el personal, quedando prohibido hacer uso de áreas comunes o camellones para comer o reunirse. Está prohibido tomar cualquier clase de bebida alcohólica y el consumo de enervantes o estupefacientes. La infracción a este punto es motivo para suspender la obra y prohibir el acceso a las personas que se encuentren implicadas.
- k) Queda prohibido armar campamentos o dormitorios dentro del Desarrollo. El personal de construcción deberá abandonar el CONDOMINIO al término de sus labores, pues únicamente se autoriza la estancia de una persona como velador de obra.
- l) Los radios y aparatos de sonido deben mantener un volumen adecuado y evitar el uso de aparatos que producen ruido fuera de horarios de trabajo.
- m) El arquitecto o ingeniero responsable de la obra deberá tener cuidado en el control de su personal, teniéndolos plenamente identificados, prohibiéndoles la ingestión de bebidas embriagantes, uso de cualquier tipo de enervantes o armas. Les solicitará una credencial de identificación y les proporcionará una identificación personal para que tengan acceso al CONDOMINIO.
22. Una vez **terminada la construcción**, el propietario de la obra tiene la obligación de solicitar al Administrador la acreditación de terminación de Obra, solicitar la liberación de la Fianza, y tramitar la Terminación de Obra ante el Municipio.



Cadena original del documento
SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ
Sello digital
UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

23. Tabulador de sanciones.

Acción Sanción	Acción Sanción
Por iniciar obra sin planos autorizados.	\$50,000.00
Por no demoler construcción realizada fuera de los planos autorizados, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el desarrollador maestro (Promitente Vendedor) realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.	\$50,000.00
Por iniciar obra sin Formato de Inicio de Obra, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el desarrollador maestro (Promitente Vendedor) realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.	\$50,000.00
Por conectarse a la red condominal de agua o electricidad sin autorización de la administración o de forma clandestina, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el desarrollador maestro (Promitente	\$50,000.00



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

Vendedor)realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.	
Por no conectar a drenajes separados pluvial y sanitario, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el desarrollador maestro (Promitente Vendedor) realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.	\$50,000.00
Por vaciar escombros en lotes vecinos, deberá remover el escombros de los lotes afectados y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la remoción que el desarrollador maestro (Promitente Vendedor) lleve a cabo, de los escombros en cuestión, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.	\$50,000.00
Por colocar cualquier tipo de publicidad dentro o fuera del cluster, deberá remover dicha publicidad, y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la remoción que el Administrador lleve a cabo de la misma. El monto de esta sanción se aplicará por cada semana que no se retire dicha publicidad.	\$50,000.00



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlubxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

24. Cualquier controversia respecto a este REGLAMENTO, deberá ser presentada ante la ASAMBLEA GENERAL DEL CONDOMINIO para su análisis y resolución, cuyas decisiones serán definitivas.

25. El Desarrollador (Promitente Vendedor), se reserva el derecho de modificar lo estipulado en el presente Reglamento de Construcción, en razón de las condiciones reales halladas en el terreno, para lo cual, bastará con la comunicación del cambio al Promitente Comprador, para que éste se considere como aceptado por ambas partes.



Cadena original del documento

SHA-256 | QoNYqemsw5JemnIaxGkz7gxUTzJmlubIxySQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==

Anexo 3.

CALENDARIO DE PAGOS	
VENDEDOR	XXX
CLIENTE	XXX
MONTO REAL DE LA VENTA	XXX
Lote	XXX
m2 área priativa	XXX
precio por m2	XXX
precio del terreno TOTAL	XXX
PLAN DE PAGOS	
Apartado transferencia	XXX
Enganche	XXX
De contado en notaría	XXX
TOTAL	XXX

PAGOS DEL CLIENTE	
Apartado - XXX	XXX
Enganche - XXX	XXX
Liquidación en notaria - xxx	XXX
Total	XXX

DATOS BANCARIOS



Cadena original del documento
 SHA-256 | QoNYqemsw5JemnlaxGkz7gxUTzJmlublxysQid1jq0w= | 1704738365 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ
Sello digital
 UW9OWXFibXN3NUpIbW5JYXhHa3o3Z3hVVHpKbUI1Ykl4eVNRaWQxanEwdz18MTcwNDczODM2NQ==