



Expediente: PFC.B.E.7/006706-2023

Oficio: 10504070

Asunto: Aprobación de registro

Ciudad de México, a 07 de mayo de 2024

GRUPO MAS BS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE

RFC: GMB151027T95

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

Visto el modelo de **Contrato de Adhesión de Compra-venta de Casa Habitación con Reserva de Dominio** presentado por **GRUPO MAS BS, 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 **07 de mayo de 2024**, bajo el número **2817-2024**, 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 **Licenciado Oscar Zavala Angel, Director de Sectores** adscrito a la Dirección General de Contratos de Adhesión, Registros y Autofinanciamiento de la Subprocuraduría de Servicios de la Procuraduría Federal del Consumidor, con fundamento en los artículos del Estatuto Orgánico de la Procuraduría Federal del Consumidor y SEGUNDO del "Acuerdo por el que se delegan a diversos servidores públicos de la Procuraduría Federal del Consumidor, las facultades que se indican", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de agosto de 2021, en relación con el artículo 24, fracción II del Reglamento de la Procuraduría Federal del Consumidor.

El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la firma electrónica avanzada del funcionario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración; y, es válido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 7° y 10° de la Ley de Firma Electrónica Avanzada, y el artículo 12 de su Reglamento. Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento se enviarán de forma electrónica, de conformidad con lo establecido en el artículo 10, párrafo primero y 16, párrafo primero, fracciones VI y VII de la Ley Federal de Austeridad Republicana, en correlación con lo señalado en el Objetivo prioritario 3, orientado a promover la austeridad en el gasto público, y la eficiencia y eficacia en la gestión pública del "Programa Nacional de Combate a la Corrupción y a la Impunidad, y de Mejora en la Gestión Pública 2019-2024." La versión electrónica del presente documento, su integridad y autoría se podrá comprobar y verificar por medio del código QR.

HCI



Cadena original del documento

SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWYy0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNTI4MTUxNg==

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

00 www.gob.mx/profeco

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE CASA HABITACIÓN, CON RESERVA DE DOMINIO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE GRUPO MAS BS, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR ____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ LA VENDEDORA Y POR LA OTRA PARTE ____, A QUIEN EN LO SUBSECUENTE SE LE DENOMINARÁ LA COMPRADORA, POR SU PROPIO DERECHO, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DEFINICIONES, ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DEFINICIONES:

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

CASA HABITACIÓN: Significa la casa habitación que se describe (incluyendo planos, especificaciones y acabados) en el **Anexo 1** del presente Contrato, ubicada en _____.

NOTARIO: Significa el Notario Público que la COMPRADORA elija.

PRECIO: El precio total que la COMPRADORA se obliga a pagar a la VENDEDORA por la venta de la CASA HABITACIÓN.

CALENDARIO DE PAGOS: Significa el calendario de pagos del PRECIO conforme a lo descrito en el **Anexo 4** 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 de la CASA HABITACIÓN deberá pagar a la persona correspondiente conforme a los Reglamentos respectivos.

ESCRITURA DE COMPRAVENTA: Es la escritura de compraventa en la que se formalizará la presente compraventa.

DECLARACIONES

- I. La VENDEDORA declara a través de su representante:
 - a) Que es una sociedad mercantil mexicana, legalmente constituida de conformidad con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 84,533, de fecha 27 de octubre de 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Fabián Gerardo Lara Said, titular de la Notaría Pública número 19 de la ciudad de Puebla, estado de Puebla; instrumento que consta inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Puebla, Puebla, bajo el folio mercantil 55935 - 2.



Cadena original del documento
SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWYy0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNT14MTUxNg==

- b) Que dentro de su objeto social se prevén, entre otras, las siguientes actividades: *(i)* la compraventa y arrendamiento de todo tipo de inmuebles; *(ii)* la construcción y mantenimiento de todo tipo de inmuebles; *(iii)* la adquisición, compraventa y enajenación de todo tipo de bienes inmuebles; *(iv)* la construcción, remodelación, proyección, urbanización y comercialización de todo tipo de bienes inmuebles; y *(v)* la realización de actos relacionados con la urbanización en general.
- c) Que tiene su domicilio en Paseo Ópera No. 2, Oficina 309, Sonata, Lomas de Angelópolis, San Andrés Cholula, Puebla, C.P. 72830, con registro federal de contribuyentes GMB151027T95.
- d) 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 _____.
- e) Que la CASA HABITACIÓN _____, se ubica dentro del Desarrollo Inmobiliario denominado _____, el cual tiene las siguientes características: *(i)* superficie total de _____ m²; *(ii)* superficie de áreas comunes y estacionamiento que asciende a _____ m²; *(iii)* número total de lotes _____; *(iv)* número de secciones en que se divide el conjunto habitacional _____; *(v)* número de etapas en las que se construyó _____; y *(vi)* incluye las siguientes amenidades _____, cuya administración se encuentra a cargo del administrador del condominio.
- f) Que la CASA HABITACIÓN está sujeta al régimen de propiedad en condominio, en términos de la escritura pública _____, otorgada en fecha _____, ante la fe del Notario Público _____, el Licenciado _____ y debidamente inscrita el día _____ en el Registro Público de la Propiedad de _____ bajo el folio real _____; instrumento en el cual están referidas las correspondientes áreas de uso común y porcentaje de indiviso.
- g) Que mediante escritura pública número _____, de fecha _____, llevada a cabo ante la fe de _____, notario público titular no. _____ de _____, ha adquirido un derecho de superficie por virtud del cual es propietaria de la CASA HABITACIÓN. Dicha documentación puede ser consultada por la COMPRADORA en el domicilio de la VENDEDORA.
- h) Que la CASA HABITACIÓN se encuentra sujeta a: *(i)* el Reglamento Interno de Construcción y *(ii)* al Reglamento de Casa Club; lo anterior en términos de los documentos que se acompañan al presente Contrato como **Anexo 2** y **Anexo 3**, respectivamente.
- i) Que al momento de la escrituración que formalice el contrato de compraventa de la CASA HABITACIÓN, ésta debe estar libre de todo gravamen o limitación que afecte la propiedad de la COMPRADORA sobre la misma.
- j) Que desea celebrar el presente Contrato conforme a sus términos y condiciones.
- k) 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



Cadena original del documento

SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWYy0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNT14MTUxNg==

declaraciones de la VENDEDORA y en la legislación aplicable. Los cuales se pueden solicitar al correo electrónico atencion@ideabitat.mx, o consultar en el domicilio ubicado en Paseo Sinfonía 3 Int D04, Lomas de Angelópolis, San Andrés Cholula, Puebla, C.P. 72830, en días y horas hábiles, de lunes a viernes en un horario de atención a clientes de 10:00 horas a 16:00 horas.

l) Que la CASA HABITACIÓN que está construida sobre el lote de terreno número _____ de la manzana _____ de _____ cuenta con una superficie total de _____ metros cuadrados, cuyas medidas, colindancias, especificaciones, características técnicas, de materiales, de la estructura, de las instalaciones y de los acabados se encuentran especificadas en el **Anexo 1** del presente Contrato, el cual firmado por las partes forma parte integrante del mismo.

m) Que para el pago del precio de compraventa de la CASA HABITACIÓN, aceptará montos derivados de créditos que la COMPRADORA reciba de cualquier institución acreditante autorizada para dichos efectos.

n) Que puso a disposición de la COMPRADORA la información y documentación relativa a la CASA HABITACIÓN que se especifica en el **Anexo 8** del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo.⁶

o) Que informó a la COMPRADORA el costo total de la CASA HABITACIÓN, así como las restricciones que, en su caso, son aplicables en la comercialización del bien objeto de este Contrato.

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:
IDENTIFICACIÓN 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.



Cadena original del documento
SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNTI4MTUxNg==

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, la Casa Habitación, que cuenta con las licencias, permisos y autorizaciones referidas en las declaraciones de la VENDEDORA.

g) En su caso, se encuentra en aptitud de obtener crédito para la adquisición de la CASA HABITACIÓN con una institución acreditante debidamente autorizada y que su Registro Federal de Contribuyentes es _____.

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 En virtud del presente contrato, la VENDEDORA vende a la COMPRADORA la CASA HABITACIÓN, 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, con las mismas especificaciones técnicas, de seguridad y de los materiales, así como, las características de la estructura, instalaciones y acabados señalados en el **Anexo 1** del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo.

1.2 (i) La Casa Habitación materia del presente contrato: _____; (ii) ubicación dentro del conjunto habitacional _____; (iii) superficie total: _____; (iv) superficie de construcción _____.

SEGUNDA. PRECIO.

2.1 Las Partes acuerdan que el precio de la CASA HABITACIÓN 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 En caso de que sea de contado: En la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, la COMPADORA pagará a la Vendedora la cantidad de \$_____ (_____ Pesos 00/100) Moneda Nacional, mediante _____.

2.3 A plazos:



Cadena original del documento

SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNT14MTUxNg==

- En caso de enganche. La cantidad de \$_____ (_____ Pesos 00/100) Moneda Nacional a la firma del presente contrato como enganche de la compraventa, cantidad que la VENDEDORA en este acto recibe a su entera satisfacción y se aplicará como parte del precio de la Casa Habitación, constando el presente contrato como recibo de dicho pago.
 - A) La cantidad de \$_____ (_____ Pesos 00/100) Moneda Nacional, el ____ de ____.
 - B) En la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, la cantidad de \$_____ (_____ Pesos 00/100) Moneda Nacional, el ____ de ____.

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

- En caso de que la COMPRADORA pague a través de un crédito, ya sea total o parcialmente el PRECIO. La COMPRADORA pagará a la vendedora a través de _____. La VENDEDORA en este acto se obliga a entregar a la COMPRADORA toda la información de la CASA HABITACIÓN que se requiera con el fin de que la COMPRADORA cumpla con los requisitos que cualquier institución acreditante establezca para el otorgamiento de crédito, en su caso. Es responsabilidad de la COMPRADORA tramitar y obtener su crédito hipotecario ante la institución de su preferencia y con la anticipación suficiente para cumplir con las fechas de pago.

Si la COMPRADORA se demora en el pago del precio, se constituirá en la obligación de pagar a la VENDEDORA el interés moratorio del 1.5% (por ciento) mensual sobre el importe no pagado por el tiempo que medie el retraso en el pago, más en caso de proceder, el correspondiente impuesto al valor agregado; interés que no debe resultar inequitativo, desproporcional, abusivo ni excesivo. Dicho interés moratorio se calcula de la siguiente manera: Saldo insoluto multiplicado por el 1.5% (por ciento) mensual.

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

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

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



Cadena original del documento
SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
YUE1Yzi3SHdFUkx6TIVhNERLWYy0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNT14MTUxNg==

domicilio de la VENDEDORA señalado en la cláusula Décima 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.

Una vez corroborado el pago, la VENDEDORA entregará a la COMPRADORA el recibo correspondiente, el cual contendrá los requisitos fiscales que señala la ley de la materia.

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 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 de la CASA HABITACIÓN que será transmitida 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 la CASA HABITACIÓN, 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 ante el NOTARIO que la COMPRADORA elija.

4.2 La Partes acuerdan celebrar la escritura pública de compraventa de la CASA HABITACIÓN en la que se formalice la compraventa de este 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.



Cadena original del documento
SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
YUE1Yzi3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNTI4MTUxNg==

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.

4.5 La VENDEDORA entregará a la COMPRADORA la posesión de la CASA HABITACIÓN 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 ésta 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 la CASA HABITACIÓN deberá estar libre de gravámenes.

4.6 A partir de la fecha en que ocurra lo primero entre: (a) la fecha última del 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 de la CASA HABITACIÓN; y (ii) de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

QUINTA. TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD Y ENTREGA DE POSESIÓN.

La VENDEDORA se obliga a transferir y entregar a la COMPRADORA la propiedad y posesión material de la CASA HABITACIÓN libre de todo gravamen y limitación de dominio, a más tardar el ____ de ____ de ____, sujeto al pago total del PRECIO. El retraso en la fecha de entrega de la CASA HABITACIÓN dará lugar a la aplicación de la pena convencional dispuesta en la cláusula Décima Cuarta, salvo que la VENDEDORA acredite fehacientemente que dicho incumplimiento es consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor que afecte directamente a la VENDEDORA o a la CASA HABITACIÓN, pudiéndose pactar para tal caso, sin responsabilidad alguna, una nueva fecha de entrega.

Al momento de entregar la CASA HABITACIÓN, la VENDEDORA, juntamente con la COMPRADORA, realizará una revisión ocular a ésta al tenor de lo pactado por las Partes en el **Anexo 1** del presente contrato. En caso de que la COMPRADORA esté de acuerdo, las Partes firmarán un acta de entrega y recepción de la CASA HABITACIÓN, misma que se agrega al presente como **Anexo 6**.

En el supuesto de que la COMPRADORA no asista en el día y hora acordados para la entrega de la CASA HABITACIÓN, se entenderá entregado jurídicamente para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEXTA. GARANTIA.

6.1. La VENDEDORA otorga a la COMPRADORA únicamente la siguiente garantía respecto a la CASA HABITACION:



Cadena original del documento

SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWYy0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNT14MTUxNg==

1. Cinco años para cuestiones estructurales;
2. Tres años para impermeabilización; y
3. Un año para acabados y cualquier otro bien.

En el tiempo en que dure la garantía la VENDEDORA tendrá la obligación de realizar, sin costo alguno para la COMPRADORA, los actos tendientes a la reparación de los defectos o fallas presentados, lo anterior en un plazo razonable lo cual no podrá ser inferior a 60 días naturales.

Para hacer efectiva esta garantía, la COMPRADORA deberá notificar a la VENDEDORA de manera detallada los defectos o fallas correspondientes adjuntando a dicha notificación la evidencia de éstas. Dicha notificación debe realizarse a través de los siguientes medios de contacto: correo: atencion@ideabitat.mx, teléfono: 222 688 9258 y WhatsApp: 222 378 3388.

Todos los plazos serán contados a partir de la fecha de entrega de la CASA HABITACION.

En el caso de que la COMPRADORA solicite la garantía por daños estructurales, y no obstante, persistan los defectos o fallas imputables a la VENDEDORA, ésta última se verá obligada de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato, así como a otorgarle, en el caso de defectos o fallas leves, una bonificación del cinco por ciento sobre el valor de la reparación; en caso de defectos o fallas graves, la VENDEDORA deberá realizar una bonificación del veinte por ciento del PRECIO. Se entiende por defectos o fallas graves, aquellos que afecten la estructura o las instalaciones del inmueble y comprometan el uso pleno o la seguridad del inmueble, o bien, impidan que el consumidor lo use, goce y disfrute conforme a la naturaleza o destino de este. Se entiende por defectos o fallas leves, todos aquellos que no sean graves.

En caso de que los defectos o fallas graves sean determinados por la VENDEDORA como de imposible reparación, ésta podrá optar, desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir la CASA HABITACIÓN, asumiendo los gastos relacionados con dicha sustitución, sin que haya lugar a las bonificaciones referidas en el párrafo previo. En caso de que no se opte por la sustitución, la VENDEDORA deberá pagar las bonificaciones referidas.

En el supuesto de que (aun después del ejercicio de la garantía y bonificación antes señaladas) la VENDEDORA no haya optado por la sustitución de la CASA HABITACIÓN y no haya corregido los defectos o fallas graves, la COMPRADORA podrá optar por cualquiera de las dos acciones que se señalan a continuación:

- I. Solicitar la sustitución de la CASA HABITACIÓN, en cuyo caso la VENDEDORA asumirá todos los gastos relacionados con la misma; o
- II. Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso la VENDEDORA tendrá la obligación de reintegrarle el monto pagado, así como los intereses que correspondan.

Se hace constar que esta garantía no aplicará ni podrá exigirse, entre otros: (a) en caso de que los defectos y/o fallas no sean imputables a la VENDEDORA; (b) si la CASA HABITACIÓN no es



Cadena original del documento

SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNT14MTUxNg==

mantenida y usada apropiadamente; (c) si los defectos y/o fallas son ocasionadas o imputables a terceros; y/o (d) si los defectos y/o fallas derivan del mal uso y/o abuso de la CASA HABITACIÓN.

Salvo por lo expresamente estipulado en la presente, no se otorga garantía adicional alguna.

SÉPTIMA. SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN.

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

OCTAVA.

8.1 Revocación. La COMPRADORA cuenta con un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la firma del presente contrato para revocar su consentimiento sobre la operación, sin responsabilidad alguna de su parte, mediante aviso por escrito de conformidad con la cláusula Décima Quinta. Para el caso de que la revocación se realice por correo certificado o servicio de mensajería, se tomará como fecha de revocación la de recepción para su envío.

Ante la cancelación de la compraventa, la VENDEDORA se obliga a reintegrar todas las cantidades a la COMPRADORA que hubiese recibido con motivo del presente contrato por el mismo medio en el que ésta haya efectuado el pago, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la revocación, deduciendo de las mismas el monto de los gastos operativos debidamente comprobables.

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

En caso de que no se restituyan las cantidades a la compradora dentro del plazo establecido, la VENDEDORA debe pagarle a su contraparte el interés moratorio del 6% anual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso. Dicho interés moratorio se calcula de la siguiente manera: Saldo insoluto multiplicado por el 6% (por ciento) anual.

NOVENA. CESIÓN.

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.

DÉCIMA. RECURSOS LÍCITOS.

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



Cadena original del documento

SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YUE1Yzi3SHdFUkx6TIVhNERLWYy0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNT14MTUxNg==

presente Contrato, se derivan de su actividad ordinaria, y que son producto de actividades lícitas, siendo su absoluta responsabilidad la procedencia de dichos recursos, asumiendo, en su caso, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, 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 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.⁶

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.



Cadena original del documento
SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNT14MTUxNg==

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.

11.4. En este acto, la COMPRADORA manifiesta que la VENDEDORA le ha dado a conocer su aviso de privacidad en términos de Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, así como del procedimiento para ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición al tratamiento de sus datos personales, el cual puede ser consultado en los artículos 28 a 35 de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares. (véase: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LFPDPPP.pdf>)

DÉCIMA SEGUNDA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

La COMPRADORA reconoce expresamente que la CASA HABITACIÓN está 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.

DÉCIMA 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 lo deberá notificar por escrito a la VENDEDORA para que la VENDEDORA subsane su incumplimiento dentro de los veinte días naturales posteriores a la notificación.

DÉCIMA CUARTA. PENA CONVENCIONAL.

Para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato, las Partes pactan una pena convencional a cargo de la que incumpla, misma que será equivalente al 10% (diez por ciento) del PRECIO referido en la cláusula 2.1 del presente contrato. No podrá hacerse efectiva la pena cuando el obligado a ella no haya podido cumplir por hecho de su contraparte, caso fortuito o fuerza insuperable.

DÉCIMA 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 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



Cadena original del documento
SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWYy0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNTI4MTUxNg==

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.

DÉCIMA SEXTA. INTEGRIDAD DEL CONTRATO.

El presente Contrato junto con sus Anexos (que forman parte de este), 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 de este.

DÉCIMA SEPTIMA. 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 estas.

DÉCIMA OCTAVA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

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

Competencia de las autoridades jurisdiccionales. - Para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente contrato, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, México, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra razón.

DÉCIMA NOVENA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Parte VENDEDORA	
Derechos	Obligaciones
<ul style="list-style-type: none">- Recibir por la entrega de la CASA HABITACIÓN un precio cierto y en dinero.- Recibir los pagos en el tiempo, lugar y forma acordados.	<ul style="list-style-type: none">- Brindar información y publicidad veraz, clara y actualizada de la CASA HABITACIÓN.- Respetar los términos y condiciones pactados con la COMPRADORA.- Poner a disposición de la COMPRADORA la información y documentación de la CASA HABITACIÓN.- No condicionar la compraventa a la contratación de servicio(s) adicional(es).- Respetar el derecho de la COMPRADORA a



Cadena original del documento
SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNTI4MTUxNg==

	<p>cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los cinco días hábiles contados a partir de la firma del contrato.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transferir la propiedad de la CASA HABITACIÓN a la COMPRADORA. - Entregar a la COMPRADORA la CASA HABITACIÓN en los términos y plazos acordados. - Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados a la COMPRADORA si procede con dolo o mala fe en la contratación. - Responder ante evicción o vicios ocultos.
--	---

Parte COMPRADORA	
Derechos	Obligaciones
<ul style="list-style-type: none"> - Recibir información y publicidad veraz y actualizada de la CASA HABITACIÓN. - Recibir la información y documentación de la CASA HABITACIÓN. - Cancelar la operación sin responsabilidad alguna dentro de los cinco días hábiles posteriores a la firma del contrato. - Recibir la propiedad de la CASA HABITACIÓN en los términos acordados. - Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que la VENDEDORA proceda con dolo o mala fe en la contratación. - Ejercer acción civil ante la evicción o vicios ocultos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pagar por la CASA HABITACIÓN un precio cierto y en dinero. - Pagar el PRECIO en el tiempo, lugar y forma acordados. - Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados a la VENDEDORA si procede con dolo o mala fe en la contratación.

VIGÉSIMA. RESCISIÓN.

Para el caso de que una de las Partes no cumpliera las obligaciones a su cargo, sin necesidad de resolución judicial, el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, así como el pago de la pena convencional dispuesta en la cláusula Décima Cuarta. Si se



Cadena original del documento

SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNT14MTUxNg==

rescinde la venta, la VENDEDORA y la COMPRADORA deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho.

Si el incumplimiento fuere a cargo de la VENDEDORA, además de la pena señalada en la cláusula Décima Cuarta, debe restituir a la COMPRADORA todas las cantidades pagadas por ésta (de manera enunciativa más no limitativa: el PRECIO, los gastos de escrituración, impuestos, avalúo, administración, apertura de crédito en caso de que el financiamiento sea realizado por la VENDEDORA, erogaciones de investigación, costos por los accesorios o complementos, entre otros); si el incumplimiento fuere a cargo de la parte COMPRADORA, la VENDEDORA podrá retener y compensar la pena convencional de aquella cantidad entregada por la COMPRADORA.

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

En caso de que no se restituyesen las cantidades dentro del plazo establecido, se debe pagar a la contraparte el interés moratorio del 6% anual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso; interés que no debe resultar inequitativo, desproporcional, abusivo, ni excesivo. Dicho interés moratorio se calcula de la siguiente manera Saldo insoluto multiplicado por el 6% (por ciento) anual.

Si la parte VENDEDORA hubiese entregado la CASA HABITACIÓN y la COMPRADORA no hubiese cubierto el PRECIO en su totalidad, tiene derecho a exigir a la COMPRADORA por el uso de éste el pago de un alquiler o renta fijada y, en su caso, una indemnización por el deterioro que haya sufrido la CASA HABITACIÓN; con base en la determinación de un perito.

En los casos de operaciones en que el precio deba cubrirse en exhibiciones periódicas, cuando la parte COMPRADORA haya pagado más de la tercera parte del PRECIO o del número total de los pagos convenidos y la VENDEDORA exija la rescisión o cumplimiento del contrato por mora, la COMPRADORA tendrá derecho a optar por la rescisión o por el pago del adeudo vencido más los intereses moratorios generados de conformidad con la cláusula Segunda del presente contrato, debiendo notificarlo a la VENDEDORA dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se exija la rescisión o cumplimiento forzoso; en caso de que la COMPRADORA omita dicha notificación se entenderá que opta por la rescisión.

VIGÉSIMA PRIMERA. FALLECIMIENTO DE LA PARTE COMPRADORA.

En caso de fallecimiento de la parte COMPRADORA antes de la firma de la escritura de compraventa, se presume que su(s) sucesor(es) legítimo(s) la sucede(n) en todos los derechos y obligaciones derivadas del presente contrato, salvo que manifieste(n) a la VENDEDORA su deseo de no continuar con la compraventa, debiendo la VENDEDORA restituirle(s) las cantidades que le hubiere pagado la COMPRADORA con motivo del presente contrato, en el mismo número y monto de las exhibiciones mediante las cuales ésta efectuó dicho pago, salvo pacto en contrario.



Cadena original del documento

SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWYy0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNT14MTUxNg==

Para tales efectos, lo(s) sucesor(es) legítimo(s) deben notificar a la VENDEDORA la opción que hayan adoptado dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que ocurra el fallecimiento, en caso de no hacerlo, se entenderá que su deseo es no continuar con la presente compraventa y el contrato se dará por terminado sin necesidad de declaración judicial alguna.

VIGÉSIMA SEGUNDA. CANALES DE ATENCIÓN Y CARTA DE DERECHOS.

La parte VENDEDORA cuenta con el siguiente canal de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas de la COMPRADORA ubicado en Paseo Sinfonía 3 Int D04, Lomas de Angelópolis, San Andrés Cholula, Puebla, C.P. 72830, así como en el correo electrónico atencion@ideabitat.mx. Dicho canal está habilitado los lunes a viernes de todas las semanas del año en un horario de atención a clientes de 10:00 horas a 16:00 horas y el plazo de respuesta será de máximo un día hábil.

En este acto, la VENDEDORA pone a disposición de la COMPRADOR la carta de derechos del consumidor, misma que se agrega al presente como **Anexo 7**.

VIGÉSIMA TERCERA. PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES CIVILES RELACIONADAS CON LA CASA HABITACIÓN.

La parte COMPRADORA cuenta con los siguientes plazos para ejercer las acciones civiles relacionadas con la CASA HABITACIÓN ante las autoridades jurisdiccionales:

Acción Civil	Plazo de Prescripción	Disposiciones jurídicas y legislación aplicable.
Responsabilidad Civil.	Un año.	Artículo 14 LFPC.
Vicios Ocultos de la CASA HABITACIÓN.	Un año.	Artículo 14 LFPC.
Evicción.	Un año.	Artículo 14 LFPC.

VIGÉSIMA CUARTA. REGISTRO DEL MODELO DEL CONTRATO DE ADHESIÓN.

El presente de contrato de adhesión se encuentra inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la Procuraduría Federal del Consumidor bajo el número **2817-2024**, de fecha **07 de mayo del 2024**. Cualquier variación entre el texto del contrato de adhesión registrado ante la Procuraduría y el utilizado en perjuicio de los consumidores, se tendrá por no puesta.

Todo consumidor que no desee recibir publicidad de 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 80009628000 (desde el resto de la República Mexicana).



Cadena original del documento
SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWYy0bEVLcndnU2hCRHBTcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNTI4MTUxNg==

Queda prohibido a los proveedores que utilicen información sobre consumidores con fines mercadotécnicos o publicitarios y a sus clientes, utilizar la información relativa a los consumidores con fines diferentes a los mercadotécnicos o publicitarios, así como para 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 los consumidores cuando dicha publicidad la envíen a través de terceros.

Autorización para la utilización de información con fines mercadotécnicos o publicitarios. - -La COMPRADORA si (____) no (____) acepta que la intermediaria ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada con motivo del presente contrato y si (____) no (____) acepta que la intermediaria le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

(Firma o rúbrica de la Compradora)

Los Anexos del presente Contrato son:

Anexo "1"	Descripción de la CASA HABITACIÓN.
Anexo "2"	Reglamento Interno de Construcción.
Anexo "3"	Reglamento de la Casa Club
Anexo "4"	Calendario de Pagos
Anexo "5"	Uso de suelo aplicable a la CASA HABITACIÓN, estudio de factibilidad técnico, oficial o avalado por autoridad competente para la instalación de servicios básicos y documentación relacionada con la CASA HABITACIÓN, licencias, permisos y autorizaciones.
Anexo "6"	Acta de entrega-recepción.
Anexo "7"	Carta de Derechos del Consumidor.
Anexo "8"	Lista de información que se puso a la vista del Consumidor.

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.

<p>La VENDEDORA</p> <p>_____</p> <p>XXX representada por XXXX</p>	<p>La COMPRADORA</p> <p>_____</p> <p>XXXX Por su propio derecho</p>
--	--



Cadena original del documento
SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBTcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNT14MTUxNg==

Anexo 1

PLANOS DE LA CASA HABITACIÓN QUE CORRESPONDA, ASÍ COMO LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, DE SEGURIDAD Y DE LOS MATERIALES, ASÍ COMO DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ESTRUCTURA, INSTALACIONES Y DE LOS ACABADOS DE LA CASA HABITACIÓN.

LA CASA HABITACIÓN materia del presente contrato: _____; **(ii)** ubicación dentro del conjunto habitacional _____; **(iii)** superficie total: _____m².; **(iv)** Superficie de Construcción _____m².



Cadena original del documento

SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpnrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNT14MTUxNg==

Anexo 2

REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN QUE CORRESPONDA



Cadena original del documento

SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpnrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YUE1Yzi3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNTI4MTUxNg==

Anexo 3.

REGLAMENTO DE USO DE LA CASA CLUB QUE CORRESPONDA



Cadena original del documento

SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4lEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YUE1Yzi3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNT14MTUxNg==

Anexo 4.

ANEXO 4		
CALENDARIO DE PAGOS		
VENDEDOR	XXX	
CLIENTE	xxx	
MONTO DE LA VENTA	xxx	
CASA HABITACIÓN	xxx	
m2 área privativa	xxx	
precio por m2	xxx	
PLAN DE PAGOS		FECHA
Enganche	xxx	
En caso de que sea de contado en notaría	xxx	
En caso de que sea en parcialidades	1- 2- 3- (Agregar las que correspondan)	
TOTAL	xxx	
PAGOS DEL CLIENTE		FECHA
Enganche - XXX	\$ ____ (____ Pesos **/100 M.N.)	
Liquidación en notaria - xxx	\$ ____ (____ Pesos **/100 M.N.)	
Total	xx	
DATOS BANCARIOS		



Cadena original del documento
 SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
 YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNTI4MTUxNg==

Anexo 5.

Uso de suelo aplicable a la CASA HABITACIÓN, estudio de factibilidad técnico, oficial o avalado por autoridad competente para la instalación de servicios básicos y documentación relacionada con la CASA HABITACIÓN, licencias, permisos y autorizaciones.



Cadena original del documento

SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNTI4MTUxNg==

Anexo 6.

ENTREGA DE CASA

Calle y número: ____
Parque: _____

Siendo el día 08 marzo 2024, se lleva a cabo la entrega de la casa habitación marcada con el número ____, de Calle _____, Lomas de Angelópolis III, Cascatta, Ocoyucan, Puebla, a _____ por parte de Grupo Mas BS S.A. de C.V.

1.- Con fecha _____, Las partes "Vendedora" y "Compradora" formalizaron mediante Escritura la compraventa del siguiente Inmueble que se menciona a continuación:

1.1. Inmueble ubicado en: _____.

2.- Por este acto La Vendedora realiza la Entrega a la Compradora, y ésta recibe para sí el Inmueble totalmente desocupado, conforme a lo pactado, en el estado en que se encuentra a total satisfacción, cumpliendo al efecto con entregar las llaves completas de la Casa. Quedando establecido que se da cumplimiento a lo pactado en el Contrato, no teniendo que reclamar nada.

3.- Tal como se menciona en Contrato si la Casa contara con algún detalle de vicios ocultos, la Vendedora se compromete con la Compradora para llevar a cabo los arreglos mayores y no de los daños ocasionados por uso de la misma, de acuerdo a la garantía (anexo 6 del contrato) teniendo en cuenta como fecha de inicio la de entrega de la casa.

4.- La garantía No incluye:

- Vidriería en general, en el entendido que la casa habitación se recibe en perfecto estado respecto a este rubro.
- Carpintería en general, en el entendido que la casa habitación se recibe en perfecto estado respecto a este rubro.

4.1. Cualquier desperfecto o daño ocasionado fuera de las limitantes, a partir de esta fecha, correrá a cargo de la parte Compradora, como nueva propietaria.

- ✓ Se entrega de conformidad y en perfecto estado de funcionamiento, de acuerdo con la inspección del inmueble.
- ✓ Se realizaron las pruebas de instalación eléctrica e hidrosanitarias.

Así mismo, declaro haber recibido los siguientes accesorios y documentos:

- Llaves físicas de acceso al inmueble
- Chapa electrónica en funcionamiento con baterías incluidas, clave de acceso provisional y manual de uso.
- Estufa
- Campana



Cadena original del documento
SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNTI4MTUxNg==

- Calentador de agua
- Flotador en cisterna y equipo de bombeo
- Manual de Uso y Mantenimiento Preventivo del Inmueble
- Póliza de garantía
- Proceso de atención a garantías
- Documento de entrega física del inmueble
- Planos de la propiedad en USB

En IDEABITAT, nuestra prioridad es brindarte el mejor servicio, por lo que ponemos a su disposición nuestros canales de atención:

De la manera más atenta, le solicitamos nos envíe un correo a la cuenta de atención a clientes para:

Para revisión de detalles. Dudas e inquietudes.

correo: **atencion@ideabitat.mx**

teléfono: **222 688 9258**

WhatsApp: **222 378 3388**

Agradeciéndole como siempre su atención, quedamos de Usted.

OBSERVACIONES:

Le recordamos que no podemos quedarnos con ninguna llave del inmueble, para arreglo de detalles, solicitaremos mediante agenda con Usted, el acceso al mismo.

Entrega realizada por Mariel Guzmán

Se entrega de conformidad, de acuerdo con la inspección del inmueble.

Con la firma de la presente, la nueva propietaria o quien recibe manifiesta su conformidad en el cumplimiento de la entrega de la casa habitación en tiempo y forma por lo que no se reserva acción alguna que ejercitar en contra del vendedor o sus empleados.

Atentamente
Familia **IDEABITAT**

(Nombre)
Responsable de entrega
POSTVENTA IDEABITAT

(Nombre)
Nuevo Propietario y quien recibe



Cadena original del documento

SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YUE1YzI3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNTI4MTUxNg==

Anexo 7.

Carta de Derechos del Consumidor.

Apéndice A (Normativo)

Contenido de la carta de derechos

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 comuniquen, 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.



Cadena original del documento

SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YUE1Yzi3SHdFUkx6TIVhNERLWYy0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNT14MTUxNg==

12. Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione y consentirlo, en su caso; que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y, conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición.
13. Recibir un trato libre de discriminación, sin que se le pueda negar o condicionar la atención o venta de una vivienda por razones de género, nacionalidad, étnicas, preferencia sexual, religiosas o cualquiera otra particularidad en los términos de la legislación aplicable.
14. Elegir libremente al notario público para realizar el trámite de escrituración.



Cadena original del documento

SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpnrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

YUE1Yzi3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNT14MTUxNg==

Anexo 8.

Lista de información que se puso a disposición del Consumidor.

	SI	No
¿Le exhibieron el documento que acredite la propiedad de la Casa habitación?		
¿Le informaron sobre la existencia de gravámenes que afecten la propiedad de la Casa habitación?		
¿Le exhibieron los documentos que acrediten la personalidad del vendedor y la autorización del proveedor para promover la venta de la Casa habitación?		
¿Le informaron sobre las condiciones en que se encuentra el pago de contribuciones y servicios públicos de la Casa Habitación?		
¿Le exhibieron las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción de la Casa habitación?		
¿Le exhibieron los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble?		
¿Le proporcionaron la información sobre las características de la Casa habitación?		
¿Le brindaron información adicional sobre los beneficios ofrecidos por el vendedor, en caso de concretar la operación, tales como acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, entre otros?		
¿Le informaron respecto de las opciones de pago que puede elegir y sobre el monto total a pagar en cada una de ellas?		
¿En caso de que la operación sea a crédito, le informaron sobre el tipo de crédito de que se trata?		
¿De ser el caso, le informaron de los mecanismos para la modificación o renegociación de las opciones de pago, las condiciones bajo las cuales se realizaría y las implicaciones económicas, tanto para el vendedor como para el comprador?		
¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, así como las erogaciones distintas del precio de la venta que deba realizar?		
¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales puede cancelar la operación?		
¿Le informaron si sobre la casa habitación existe y se ha constituido garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación?		
¿Le informaron si el modelo de contrato que va a firmar esta previamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor?		

<p>La VENDEDORA</p> <p>_____</p> <p>XXX representada por XXXX</p>	<p>La COMPRADORA</p> <p>_____</p> <p>XXXX Por su propio derecho</p>
--	--



Cadena original del documento
 SHA-256 | aA5c27HwERLzNUa4DKYf4IEKrwgShBDpmrjft4u05iQ= | 1715281516 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
 YUE1Yzi3SHdFUkx6TIVhNERLWWY0bEVLcndnU2hCRHBtcmpmdDR1MDVpUT18MTcxNT14MTUxNg==