



Expediente: PFC.B.E.7/011425-2023

Oficio: 10572564

Asunto: Aprobación de registro

Ciudad de México, a 01 de julio de 2024

ESENCIA PRODUCE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

RFC: CBS1709143T9

PASEO OPERA, No. 2, COL. LOMAS DE ANGELOPOLIS II, C.P. 72830, SAN ANDRES CHOLULA, PUEBLA, MX.

Visto el modelo de **contrato de adhesión tipo COMPRAVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN**, presentado por **ESENCIA PRODUCE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** 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 **01 de julio de 2024**, bajo el número **3996-2024**, 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 6º, fracción II, inciso B y 28, fracciones I y II del Estatuto Orgánico de la Procuraduría Federal del Consumidor y SEGUNDO del "Acuerdo por el que se delegan a diversos servidores públicos de la Procuraduría Federal del Consumidor, las facultades que se indican", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de agosto de 2021, en relación con el artículo 24, fracción II del Reglamento de la Procuraduría Federal del Consumidor.



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyz18MTcxOTkzOTc0MQ==

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

00 www.gob.mx/profeco





El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la firma electrónica avanzada del funcionario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración; y, es válido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 7º y 10º de la Ley de Firma Electrónica Avanzada, y el artículo 12 de su Reglamento. Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento se enviarán de forma electrónica, de conformidad con lo establecido en el artículo 10, párrafo primero y 16, párrafo primero, fracciones VI y VII de la Ley Federal de Austeridad Republicana, en correlación con lo señalado en el Objetivo prioritario 3, orientado a promover la austeridad en el gasto público, y la eficiencia y eficacia en la gestión pública 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.

SGP.



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNzk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

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

00 www.gob.mx/profeco



CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ESENCIA PRODUCE, S.A. DE C.V. (A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ LA “VENDEDORA”), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR ____ Y POR LA OTRA PARTE ____ (A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINA LA “COMPRADORA”) POR SU PROPIO DERECHO, DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

- I. La VENDEDORA declara a través de su representante:
- a) Que es una persona moral constituida en términos de la escritura pública número 85,322 de fecha 28 de septiembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Mario Alberto Montero Serrano, titular de la Notaría Pública número 2, del distrito judicial de Cholula, estado de Puebla; debidamente inscrita el día 24 de noviembre de 2017 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Puebla, Puebla, bajo el folio mercantil N-2017094294; cuyo objeto social esencialmente consiste, entre otras cosas, en *(i)* la compraventa y arrendamiento de todo tipo de inmuebles; *(ii)* la construcción y mantenimiento de todo tipo de inmuebles; *(iii)* la adquisición y enajenación de todo tipo de bienes inmuebles; y *(iv)* la construcción, diseño y comercialización de todo tipo de bienes inmuebles. Dicha documentación puede ser consultada por la COMPRADORA en el domicilio de la VENDEDORA.
 - b) Que 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 52,864, de fecha 9 de junio de 2021, otorgado ante la fe del Licenciado Raúl Gustavo Gutiérrez Ávila, Notario Público titular No. 4 de la ciudad de la Novena Demarcación Notarial y del Patrimonio Inmobiliario Federal; debidamente inscrito el día 16 de julio de 2021 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Puebla, Puebla, bajo el folio 202100155235.
 - d) Que tiene su domicilio en Paseo Ópera No. 2, Oficina 309, Sonata, Lomas de Angelópolis, San Andrés Cholula, Pue. C.P. 72830, con registro federal de contribuyentes CBS1709143T9.



Cadena original del documento
SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

e) Que el LOTE se encuentra sujeto al Reglamento Interno de Construcción que se acompaña al presente como **Anexo 2**.

f) Que al momento de la escrituración que formalice el contrato de compraventa del LOTE, éste debe estar libre de todo gravamen que afecte la propiedad de la COMPRADORA sobre el mismo.

g) Que el LOTE indicado objeto del presente contrato cuenta con uso de suelo ____; como se acredita en términos de las documentales que se agregan en ____ al presente contrato como **Anexo 5**. Asimismo, respecto de éste se cuenta con las siguientes licencias, permisos y autorizaciones: _____. Dicha documentación puede ser consultada por la COMPRADORA en: _____.

h) Que desea celebrar el presente Contrato conforme a sus términos y condiciones.

i) Que el LOTE cuenta con estudio de factibilidad técnico, oficial o avalado por autoridad competente para la instalación de servicios básicos (suministro de energía eléctrica, instalaciones adecuadas para gas natural o LP, agua potable, drenaje, alcantarillado y alumbrado público); documental que se adjunta al presente contrato como **Anexo 5**.

j) Que es legítimo propietario del inmueble ubicado en _____, como se acredita en términos de:

- La escritura pública número _____, otorgada en fecha _____, ante la fe del Notario Público número _____, de la que es titular el Licenciado _____ y debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de _____ bajo el folio real _____.

k) Que el LOTE está sujeto 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.

l) En este acto, la VENDEDORA pone a disposición de la COMPRADOR el Programa Interno de Protección Civil, de manera impresa. En caso de que solicite que le sea explicado, se le explicará. Dicho documento se encuentra a su disposición en el domicilio señalado en la cláusula Décima Quinta. El Programa Interno de Protección Civil se compone por el plan



Cadena original del documento
SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

operativo para la Unidad Interna de Protección Civil, el plan para la continuidad de operaciones y el plan de contingencias, que tienen como propósito mitigar los riesgos previamente identificados y definir acciones preventivas y de respuesta para estar en condiciones de atender la eventualidad de alguna emergencia o desastre.

m) Que puso a disposición de la parte COMPRADORA la información y documentación especificada en el **Anexo 7** del presente contrato.

n) Que el LOTE no se encuentra sujeto a algún régimen especial, y se puede escriturar de inmediato, como también no está sujeto a régimen ejidal o comunal.

II. La COMPRADORA declara bajo protesta de decir verdad:

a) En caso de ser persona física. Que es de nacionalidad ____; quien acredita su identidad en términos de ____, con número de folio ____, documento oficial emitido a su favor por ____; tiene ____ años: y su estado civil es ____.

b) En caso de ser persona moral. Que es una persona moral constituida en términos de la escritura pública número ____, de fecha ____, pasada ante la fe del Licenciado ____, titular de la Notaría Pública número ____, del estado de ____; debidamente inscrita el día ____ en el Registro Público de la Propiedad de ____ bajo el folio mercantil ____; cuyo objeto social esencialmente consiste en ____.

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 _____; debidamente inscrito el día ____ en el Registro Público de Comercio de ____ bajo el folio ____.

c) Que entrega a la VENDEDORA una copia de los siguientes documentos:

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

d) 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.



Cadena original del documento
SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

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 tiene su domicilio en _____, con registro federal de contribuyentes _____.

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 esta se deberá llevar a cabo y deberá acatar cabalmente con el Reglamento Interno de Construcción referido en la Declaración I e) anterior.

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 parte VENDEDORA vende a la parte COMPRADORA, quien adquiere para sí el LOTE con las especificaciones de identificación, características, extensión, estado físico general, y en su caso áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje del indiviso referidos en las declaraciones de la VENDEDORA marcadas con los incisos b), e), g), i), j), k) y en los Anexos 1 y 5 del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo; anexos en los que también se detalla el equipamiento urbano existente en la localidad dónde se encuentra el inmueble, así como los sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él.

SEGUNDA. PRECIO, FORMA Y MÉTODO DE PAGO.

2.1 Las Partes acuerdan que el precio total de esta compraventa será la cantidad de \$_____ (_____ Pesos 00/100) Moneda Nacional, precio total que la COMPRADORA se obliga a pagar a la VENDEDORA de la siguiente forma:

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 _____.



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

2.3 A plazos:

- En caso de anticipo (cantidad de dinero que la COMPRADORA paga por adelantado a la vendedora de manera previa a la firma del contrato, a cuenta de la compraventa). En fecha _____, la parte COMPRADORA pagará a la VENDEDORA la cantidad de \$ _____ (_____ Pesos 00/100) Moneda Nacional, por concepto de anticipo; pago que resulta un abono al precio total referido previamente.

- 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 del terreno, 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 _____.

Si la COMPRADORA se demora en el pago del precio, se constituirá en la obligación de pagar a la VENDEDORA el interés moratorio del .75% (por ciento) mensual sobre el importe pagadero 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 .75% (por ciento) mensual. Los intereses referidos en el presente párrafo aplican para ambas partes en caso de que incurran en retraso en el cumplimiento de sus obligaciones.



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

Los pagos que realice la COMPRADORA, aún en forma extemporánea y que sean aceptados por la VENDEDORA, liberan a la COMPRADORA de las obligaciones inherentes a dichos pagos.

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.

En caso de que el o los pagos del precio se realicen transferencia electrónica o depósito, éstos deben efectuarse en la cuenta bancaria de la VENDEDORA que aparece detallada en el CALENDARIO DE PAGOS que se acompaña como **Anexo 3** del presente Contrato, que se acompaña como ; 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.

En caso de realizarse mediante la entrega de cheque certificado o de caja a nombre de la VENDEDORA, ello debe realizarse en domicilio de la VENDEDORA señalado en la cláusula Décima Quinta.

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.

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. Para realizar el pago en cuestión, la COMPRADORA podrá optar por el medio de pago que más convenga a sus intereses, previa notificación por escrito a la COMPRADORA en el domicilio señalado en la cláusula Décima Quinta.

2.5 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.



Cadena original del documento
SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

TERCERA. APLICACIÓN DE PAGOS

3.1 Las cantidades que la COMPRADORA entregue a la VENDEDORA serán aplicadas, en primer término al pago de intereses moratorios, en caso de que se hayan causado por retraso en el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de la COMPRADORA, más su correspondiente impuesto al valor agregado (en caso de proceder) y, en segundo término, al PRECIO.

CUARTA. ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

4.1 Las Partes convienen que este Contrato se formalizará a escritura pública, con el NOTARIO que sea elegido por ambas Partes de común acuerdo. Ello, sin perjuicio del derecho que tiene la COMPRADORA de elegir al notario de su preferencia.

4.2 La Partes acuerdan celebrar la escritura pública de compraventa del LOTE 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 alguna de las partes se encuentra en incumplimiento a cualquiera de sus obligaciones, la parte que haya cumplido no estará obligada a firmar la ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

En caso de que el pago del PRECIO se realice de contado, las Partes acuerdan que la fecha de escrituración será el _____, sujeto a la disponibilidad del NOTARIO.

4.3 Las Partes se obligan a entregar al NOTARIO en el domicilio de éste, con 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 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 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
UVg5TTZNzk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

4.5 A partir de la fecha en que se entregue a la COMPRADORA el LOTE, ya sea real o jurídicamente, ésta se encuentra obligado a: (i) el pago de impuestos (incluyendo predial) derechos, gastos y servicios del INMUEBLE; y (ii) de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO. Corresponde a la Asociación Civil encargada de administrar dichas cuotas, el cobro de éstas, sin que sea motivo de terminación del presente contrato cualquier aspecto relacionado con las cuotas referidas.

QUINTA. ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE.

La VENDEDORA se obliga a entregar a la COMPRADORA la propiedad y posesión material del LOTE 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 del LOTE 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 al INMUEBLE, pudiéndose pactar para tal caso, sin responsabilidad alguna, una nueva fecha de entrega.

Al momento de entregar el LOTE, la VENDEDORA, conjuntamente con la COMPRADORA, realizará una revisión ocular a éste 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 del LOTE.

SEXTA. PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

A partir de la fecha en que se entregue a la COMPRADORA el LOTE, ya sea real o jurídicamente, ésta será responsable del pago de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO. Corresponde a la Asociación Civil encargada de administrar dichas cuotas, el cobro de éstas, sin que sea motivo de terminación del presente contrato cualquier aspecto relacionado con las cuotas referidas.

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. TERMINACIÓN ANTICIPADA

8.1 Las Partes acuerdan que con posterioridad a la fecha de firma del presente contrato 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 última fecha del CALENDARIO DE PAGOS (en adelante la "FECHA EFECTIVA DE TERMINACIÓN X C") indicando expresamente en dicho aviso todos los



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

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 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 Las Partes acuerdan que con posterioridad a la fecha de firma del presente contrato 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 última fecha del 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.

8.3 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.



Cadena original del documento
SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

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. CESION.

9.1 Las Partes acuerdan que las obligaciones que surjan con motivo del presente contrato no pueden ser transmitidas a terceros.

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 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 podrán 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.



Cadena original del documento
SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyz18MTcxOTkzOTc0MQ==

10.3 La COMPRADORA reconoce que en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 32 de la LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA, el uso de efectivo para el pago del PRECIO se encuentra limitado a ocho mil veinticinco veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) del año que corresponda.

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 Los datos personales que se hayan transmitido las Partes serán tratados conforme a los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad.

11.4 Las Partes están de acuerdo que la presente cláusula y el **Anexo 4** constituyen 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.

11.5. 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



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

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>)

11.6 Para efectos de la Ley Federal de Protección al Consumidor de Datos Personales en Posesión de Particulares, la VENDEDORA adjunta al presente contrato como **Anexo 4** su Aviso de Privacidad, en donde se señalan los datos personales e información que se recabará de la COMPRADORA, así como la finalidad correspondiente.

DECIMA SEGUNDA. REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

El LOTE está sujeto al régimen de propiedad en condominio en términos de la escritura pública número _____, de fecha _____, otorgada ante la fe del Notario Público número _____ de _____, el Licenciado _____, debidamente inscrita el _____ 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 indiviso, y que puede ser consultado en _____. En consecuencia, la COMPRADORA se obliga de manera incondicional e irrevocable al cumplimiento de todos y cada uno de los Reglamentos de dicho condominio, así como 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.

DECIMA CUARTA. PENA CONVENCIONAL.

Las Partes acuerdan que para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato, una pena convencional equivalente al 10% (diez por ciento) del PRECIO referido en la cláusula 2.1 del presente contrato, salvo indicación específica pactada en el 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.

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



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNzk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

COMPRADORA 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. Sin embargo, las Partes establecen que las modificaciones adoptadas en los convenios que se llegasen a celebrar no podrán ser contrarios a los derechos del Consumidor, dado el caso, no surtirán efecto alguno.

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. JURISDICCION 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.



Cadena original del documento
SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

DECIMA NOVENA. RESTRICCIONES APLICABLES A LA CONSTRUCCIÓN.

Las COMPRADORA hace del conocimiento de la VENDEDORA que no existen restricciones oficiales en el LOTE aplicables a la construcción tales como: (i) restricciones ambientales, (ii) colindancias con zonas ecológicas, reservas forestales y reservas federales, y (iii) cualquier otra limitación decretada por las autoridades competentes y/o previstas en la legislación aplicable.

VIGÉSIMA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Parte VENDEDORA	
Derechos	Obligaciones
<ul style="list-style-type: none">- Recibir por la entrega del LOTE 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 del LOTE.- Respetar los términos y condiciones pactados con la COMPRADORA.- Poner a disposición de la COMPRADORA la información y documentación del LOTE.- No condicionar la compraventa a la contratación de servicio(s) adicional(es).- Respetar el derecho de la COMPRADORA a cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los cinco días hábiles contados a partir de la firma del contrato.- Transferir la propiedad del LOTE a la COMPRADORA.- Entregar a la COMPRADORA el LOTE en los términos y plazos acordados.



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 del LOTE. - Recibir la información y documentación del LOTE. - Cancelar la operación sin responsabilidad alguna dentro de los cinco días hábiles posteriores a la firma del contrato. - Recibir la propiedad del LOTE 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 el LOTE 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.



Cadena original del documento
SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

VIGÉSIMA PRIMERA. RESCISIÓN.

Para el caso de que una de las Partes no cumpliere 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 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 el LOTE 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 el LOTE; 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



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNzk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyz18MTcxOTkzOTc0MQ==

forzoso; en caso de que la COMPRADORA omita dicha notificación se entenderá que opta por la rescisión.

VIGÉSIMA SEGUNDA. 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.

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 TERCERA. CANALES DE ATENCIÓN.

La parte VENDEDORA cuenta con el siguiente canal de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas de la COMPRADORA ubicado en Paseo Ópera No. 2, Oficina 309, Sonata, Lomas de Angelópolis, San Andrés Cholula, Pue. C.P. 72830, así como en el correo electrónico contacto@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.

VIGÉSIMA CUARTA. PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES CIVILES RELACIONADAS CON EL LOTE.

La parte COMPRADORA cuenta con los siguientes plazos para ejercer las acciones civiles relacionadas con el LOTE ante las autoridades jurisdiccionales indicadas en la cláusula Décima Octava:

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



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNzk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

VIGÉSIMA QUINTA. GASTOS OPERATIVOS Y SERVICIOS ADICIONALES.

En virtud del presente contrato, la COMPRADORA debe pagar los siguientes gastos operativos, distintos del precio de la venta: gastos de escrituración, impuestos, avalúo, administración, apertura de crédito y gastos de investigación.

Las partes acuerdan que con motivo del presente contrato no existen servicios adicionales, especiales o conexos que pudiera solicitar la COMPRADORA de forma opcional por conducto y medio de operación de consumo principal.

VIGÉSIMA SEXTA. REGISTRO DEL MODELO DEL CONTRATO DE ADHESIÓN.

El presente modelo de contrato de adhesión fue inscrito el **01 de julio de 2024**, en el Registro Público de Adhesión de la Procuraduría Federal del Consumidor bajo el número **3996-2024**. 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. Es obligación de la VENDEDORA utilizar en todas sus operaciones comerciales el contrato de adhesión registrado, debiendo coincidir fielmente; el incumplimiento dará lugar a las sanciones previstas en la LFPC.

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).

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.



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

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)

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.

La VENDEDORA _____ Representada por:	La COMPRADORA _____ Por su propio derecho
-------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------



Cadena original del documento
SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

Anexo 1. Lote.



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNzk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

Anexo 2.

Reglamento Interno de Construcción correspondiente.



Cadena original del documento
SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

Anexo 3.

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

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

DATOS BANCARIOS



Cadena original del documento
 SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
 UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

Anexo 4. Aviso de Privacidad (cláusula Décima Primera).

De conformidad con lo establecido en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás relacionadas, los datos personales que pertenecen a Usted y que obren en poder de ESENCIA PRODUCE SA DE CV, sus empresas afiliadas, asociadas o empleados, en adelante ESENCIA PRODUCE, se tratarán al tenor de la legislación en la materia, informándole lo siguiente:

ESENCIA PRODUCE, es responsable de recabar, tratar, y proteger sus datos personales, comprometiéndose a que estos datos serán tratados bajo las más estrictas medidas de seguridad que garanticen su confidencialidad, atendiendo las obligaciones legales establecidas en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad que se encuentran en la misma. Los datos personales que podrán ser solicitados, de manera enunciativa más no limitativa, son los siguientes: nombre completo, identificación, domicilio personal, teléfono fijo y celular, correo electrónico, Clave Única de Registro de Población, Registro Federal de Contribuyentes, entre otros necesarios para poder cumplir con los fines para los cuales será utilizada dicha información.

Los datos personales que recabamos de usted serán utilizados para concretar nuestra relación con Usted, así como para atender los servicios y/o pedidos que solicite y brindarle información acerca de la oferta de nuestros productos, y para la gestión y optimización de diversas actividades de mercadotecnia, publicidad y prospección comercial con respecto a los desarrollos inmobiliarios que ofertamos.

En ningún caso le solicitaremos a Usted datos personales sensibles como pudieran ser aquellos que puedan revelar aspectos como origen racial o étnico, estado de salud presente y futuro, información genética, creencias religiosas, filosóficas y morales, afiliación sindical, opiniones políticas o preferencia sexual sin que Usted otorgue previamente el consentimiento expreso y por escrito para su tratamiento.

Nuestra página web hace uso de cookies y píxel de Facebook para optimizar las actividades de mercadotecnia. Por otra parte, informamos a Usted, que ESENCIA PRODUCE podrá, para las finalidades citadas, transferir sus datos a “Encargados” en términos de la Ley en la materia, así como a sus empleados, subsidiarias, afiliadas y controladores.

Usted tiene en todo momento el derecho a conocer qué datos personales pertenecientes a Usted se encuentran en nuestra posesión, con qué fines los utilizamos y las condiciones del uso que les damos (Acceso). Así mismo, es su derecho solicitar la corrección de su información personal en caso de que esté desactualizada, sea inexacta o incompleta (Rectificación); de igual manera, tiene derecho a que su información se elimine de nuestros



Cadena original del documento
SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

registros o bases de datos cuando considere que la misma no está siendo utilizada adecuadamente (Cancelación); así como también a oponerse al uso de sus datos personales para fines específicos (Oposición). Estos derechos se conocen como derechos ARCO.

Para el ejercicio de cualquiera de los derechos ARCO, se deberá presentar la solicitud respectiva a través del siguiente correo electrónico: contacto@ideabitat.mx, acompañada de la siguiente información y documentación:

1. Su nombre, domicilio y correo electrónico para poder comunicarle la respuesta a la Solicitud ARCO;
2. Los documentos que acrediten su identidad (copia de IFE, pasaporte o cualquier otra identificación oficial) o en su caso, los documentos que acrediten su representación legal;

III. Una descripción clara y precisa de los datos personales respecto de los cuales busca ejercer alguno de los Derechos ARCO;

1. Cualquier documento o información que facilite la localización de sus datos personales;
2. En caso de solicitar una rectificación de datos, deberá de indicar también, las modificaciones a realizarse y aportar la documentación que sustente su petición; y
3. La indicación del lugar donde podremos revisar los originales de la documentación que acompañe.

Su Solicitud ARCO será contestada mediante un correo electrónico por parte del Oficial de Privacidad en un plazo máximo de 20 (veinte) días hábiles contados desde el día en que se haya recibido su Solicitud ARCO. En caso de que la Solicitud ARCO se conteste de manera afirmativa o procedente, tales cambios se harán en un plazo máximo de 10 (diez) días hábiles. Los plazos referidos en este párrafo se podrán prorrogar por una vez por un periodo igual en caso de ser necesario.

La respuesta a la solicitud se comunicará a través del correo electrónico al indicado en la solicitud recibida. Los datos de contacto del departamento de ESENCIA PRODUCE encargado del tratamiento de sus Datos Personales, que está a cargo de dar trámite a las solicitudes de derechos ARCO, son los siguientes:

1. a) Nombre del responsable: Departamento de Mercadotecnia
b) Domicilio: Paseo Opera No.2 Oficina 309, Lomas de Angelopolis II, San Andrés Cholula, Puebla.
c) Correo electrónico: contacto@ideabitat.mx, a.carmonamarcos@gmail.com

Es importante comunicarle que ESENCIA PRODUCE podrá negar el acceso (la “Negativa”) para que Usted ejerza sus Derechos ARCO en los siguientes supuestos:



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNzk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

1. Cuando Usted no sea el titular de los datos personales, o su representante legal no esté debidamente acreditado para ejercer por medio de él, sus Derechos ARCO;
 2. Cuando en nuestra base de datos no se encuentren sus datos personales;
- III. Cuando se lesionen los derechos de un tercero;
1. Cuando exista un impedimento legal o la resolución de una autoridad competente, que restrinja sus Derechos ARCO; y
 2. Cuando la Cancelación u Oposición haya sido previamente realizada.

En relación con lo anterior, la Negativa podrá ser parcial, en cuyo caso ESENCIA PRODUCE efectuará el acceso, rectificación, cancelación u oposición en la parte procedente.

ESENCIA PRODUCE siempre le informará el motivo de su decisión y se la comunicará a Usted o en su caso, a su representante legal, en los plazos anteriormente establecidos, por correo electrónico, acompañando, en su caso, las pruebas que resulten pertinentes.

El ejercicio de los Derechos ARCO será gratuito, previa acreditación de su identidad ante ESENCIA PRODUCE, pero si Usted reitera su solicitud en un periodo menor a doce meses, tendrá el costo definido por Ley, a menos que existan modificaciones sustanciales al Aviso de Privacidad que motiven nuevas consultas. En todos los casos, la entrega de los datos personales será gratuita, con la excepción de que Usted deberá de cubrir los gastos justificados de envío o el costo de reproducción en copias u otros formatos, y en su caso, el costo de la certificación de documentos.

Cabe mencionar, que en cualquier momento Usted podrá revocar el consentimiento que ha otorgado a ESENCIA PRODUCE para el uso y tratamiento de los datos personales que no sean indispensables para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del vínculo jurídico que exista, a fin de que ESENCIA PRODUCE deje de hacer uso de los mismos. Para ello, es necesario que Usted presente su petición en los términos antes mencionados. Así mismo, Usted deberá considerar que para ciertos fines, la revocación de su consentimiento implicará que no podamos seguir prestando el servicio que nos solicitó, o conllevará la conclusión de su relación con nosotros.

El presente aviso de privacidad puede sufrir modificaciones, cambios o actualizaciones derivadas de nuevos requerimientos legales; de nuestras propias necesidades por los productos o servicios que ofrecemos; de nuestras prácticas de privacidad; de cambios en nuestro modelo de negocio, o por otras causas, por lo cual, nos comprometemos a mantenerlo informado sobre los cambios que pueda sufrir el presente aviso de privacidad, sin embargo, usted puede solicitar información sobre si el mismo ha sufrido algún cambio a través del siguiente correo electrónico: contacto@ideabitat.mx

Para la interpretación y/o cumplimiento de los anteriores términos y condiciones de seguridad, privacidad y legalidad, tanto Usted como ESENCIA PRODUCE estarán sujetos



Cadena original del documento
SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

a lo dispuesto por la Ley Federal de Datos Personales en Posesión de los Particulares, su Reglamento así como a sus normas complementarias. En caso de controversia aceptan sujetarse a la jurisdicción de los Tribunales competentes de la Ciudad de Puebla y/o de la Ciudad de México, renunciando desde ahora al fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes y/o futuros o por cualquier otra causa.

Nuestra página de internet puede contener links o enlaces a páginas de internet externas y/o redes sociales que no corresponden a ESENCIA PRODUCE y, por tanto, no guardan relación alguna con nosotros. Le recomendamos revisar y leer las políticas de privacidad, así como los términos de uso de dichos sitios web externos antes de hacer uso de estos. No asumimos ninguna responsabilidad o riesgo con respecto a temas de privacidad u cualquier otro tema legal que esté relacionado con cualquiera de sus servicios.



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

Anexo 5. Uso de suelo aplicable al LOTE, estudio de factibilidad técnico, oficial o avalado por autoridad competente para la instalación de servicios básicos y documentación relacionada con el LOTE.



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

Anexo 6.

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 comunique, incluyendo los medios digitales, de forma tal que le permita al consumidor tomar la mejor decisión de compra conociendo de manera veraz las características del inmueble que está adquiriendo, conforme a lo dispuesto por la Ley.
2. Conocer la información sobre las características del inmueble, entre éstas: la extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugar de estacionamiento, áreas de uso común, servicios con que cuenta y estado general físico del inmueble.
3. Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.
4. No realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, exceptuando los referentes a anticipos y gastos operativos, en los términos previstos por la LFPC.
5. Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Consumidor, en el que consten los términos y condiciones de la compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, el proveedor tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado al consumidor.
6. Adquirir un inmueble que cuente con las características de seguridad y calidad que estén contenidas en la normatividad aplicable y plasmadas en la información y publicidad que haya recibido.
7. Recibir el bien inmueble en el plazo y condiciones acordados con el proveedor en el contrato de adhesión respectivo.
8. En su caso, ejercer las garantías sobre bienes inmuebles previstas en la LFPC, considerando las especificaciones previstas en el contrato de adhesión respectivo.
9. Recibir la bonificación o compensación correspondiente en términos de la LFPC, en caso de que una vez ejercida la garantía, persistan defectos o fallas en el inmueble. Asimismo, a que se realicen las reparaciones necesarias en caso de defectos o fallas imputables al proveedor, u optar por la substitución del inmueble o rescisión del contrato cuando proceda.



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

10. Contar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias al proveedor, y conocer el domicilio señalado por el proveedor para oír y recibir notificaciones.
11. Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.
12. Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione y consentirlo, en su caso; que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y, conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición.
13. Recibir un trato libre de discriminación, sin que se le pueda negar o condicionar la atención o venta de una vivienda por razones de género, nacionalidad, étnicas, preferencia sexual, religiosas o cualquiera otra particularidad en los términos de la legislación aplicable.
14. Elegir libremente al notario público para realizar el trámite de escrituración.



Cadena original del documento

SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

Anexo 7.

Lista de información que se puso a disposición del Consumidor.

	Sí	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?		



Cadena original del documento
 SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
 UVg5TTZNzk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==

¿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?		



Cadena original del documento
SHA-256 | QX9M6MfMEMfDqgfGkTq59rj/ZgVU1gOj6MHs/qdNw2k= | 1719939741 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
UVg5TTZNZk1FTWZEcWdmR2tUcTU5cmovWmdWVTFnT2o2TUhzL3FkTncyaz18MTcxOTkzOTc0MQ==