

CONTRATO DE PROMESA DE TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD QUE CELEBRA LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA “GRUPO SALOMÓN PENINSULAR”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, SEÑOR OMAR SALOMÓN SOBERANIS, EN LO SUCESIVO Y CONVENCIONALMENTE DENOMINADA COMO “LA PROMITENTE ENAJENANTE” O “EL PROVEEDOR”, A FAVOR DE XXXXXX EN LO SUCESIVO Y CONVENCIONALMENTE DENOMINADO COMO “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” O “EL CONSUMIDOR”, LO QUE REALIZAN CON SUJECCIÓN A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

D E C L A R A C I O N E S

PRIMERA.- Declara el representante de “LA PROMITENTE ENAJENANTE” bajo formal protesta de decir verdad:

- a.- Que acredita la existencia legal de su representada, así como la personalidad de Presidente del Consejo de Administración de la sociedad, con la que comparece en este acto, mediante póliza número ciento ochenta y nueve, de fecha veintidós de junio del año dos mil veintiuno, otorgada ante la fe de la Licenciada Alejandra Perales Bautista, Titular de la Correduría Pública número diez, en ejercicio en la plaza del Estado de Yucatán y se encuentra registrada con el folio mercantil electrónico N-2021046711 (N, GUIÓN, DOS, CERO, DOS, UNO, CERO, CUATRO, SEIS, SIETE, UNO, UNO) en el Registro Público de Comercio, manifestando bajo formal protesta de decir verdad que dicha personalidad no les ha sido revocada, modificada, restringida ni limitada en forma alguna hasta la presente fecha y que puede ser consultado por “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” en el sitio web **XXXXX**.
- b.- Su objeto social versa sobre la construcción, promoción, comercialización y compraventa de toda clase de inmuebles destinados a casa habitación y la concertación de contratos relacionados con dichos actos jurídicos.
- c.- Su domicilio es el ubicado en **XXXXXXXXXX**, Mérida, Yucatán, C.P. **XXXXXXXX** y su Registro Federal de Contribuyentes es **XXXXXX**.
- d.- Que es una persona física de nacionalidad mexicana, con plena capacidad legal para obligarse y contratar en nombre de su mandante, y que la calidad con que comparece, lo acredita con la misma acta mencionada en el inciso “a” de la presente declaración, manifestando bajo formal protesta de decir verdad que dichas facultades no le han sido modificadas, limitadas ni revocadas hasta la presente fecha. Una copia de su identificación oficial se agrega al presente como **Anexo “A”**.
- e.- **UNA VEZ QUE TENGAN FIRMADO EL FIDEICOMISO EN ESCRITURA:** Que por escritura número **XXXX** de fecha **XXX** ante el licenciado **XXXXX**, titular de la Notaría número **XXXXXX** de **XXXXXX**, Estado de Yucatán, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, su representada, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria B, celebró un Contrato de Fideicomiso de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Reserva del Derecho de Reversión, con los señores **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarios A, quienes aportaron al patrimonio del Fideicomiso **los tablares números XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (en adelante “LOS TABLAJES”)**. De acuerdo con los fines del mencionado Fideicomiso, “LA PROMITENTE ENAJENANTE” se encuentra autorizada para llevar a cabo el Desarrollo Inmobiliario denominado como **“AMAIA”** así como su comercialización a terceros.
- f.- Que actualmente se encuentra tramitando las autorizaciones, licencias, oficios y permisos correspondientes sobre **“LOS TABLAJES”** para la construcción de **“AMAIA”**. Dichas autorizaciones, licencias, oficios y permisos podrán ser consultadas por “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” en el sitio web **XXXXX**.
- g. Que exhibió y explicó a “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” el proyecto ejecutivo de construcción completo de **“AMAIA”**, Desarrollo Inmobiliario dentro del cual se encontrará el objeto del presente contrato, es decir, el departamento actualmente identificado como **DEPARTAMENTO XX TIPO**

"XX" NIVEL XXXX con una superficie mínima de **XXX.XX M2** habitables y elementos comunes que le corresponden (en adelante **"EL INMUEBLE"**).

- h. Que puso a disposición de "LA PROMITENTE ADQUIRENTE" los planos arquitectónicos y fotos de perspectivas de "EL INMUEBLE"; documentales que se adjuntan en el orden correspondiente en los **Anexos C y D**.
- i. Que al momento de la escrituración que formalice el contrato de compraventa del inmueble, este debe estar libre de todo gravamen que afecte la propiedad de la adquirente sobre el mismo.
- j. Puso a disposición de "LA PROMITENTE ADQUIRENTE", la información y documentación especificada en los **Anexos E y F** del presente contrato.
- k.- Que es voluntad de su representada celebrar el presente contrato para realizar las acciones a que se refiere el mismo, con la naturaleza y condiciones pactadas en el mismo.

SEGUNDA. - Declara el **"EL PROMITENTE ADQUIRENTE"**, bajo formal protesta de decir verdad y bien entendido de las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad:

- a. **EN CASO DE SER PERSONA FÍSICA:** Es de nacionalidad **(NACIONALIDAD)** acredita su identidad en términos de **(CREDENCIAL PARA VOTAR, PASAPORTE O FORMA MIGRATORIA)** con número de folio **(NO. FOLIO)** documento emitido por **(AUTORIDAD EMISORA)**; tiene **(NÚMERO)** años y su estado civil es de **(SOLTERO O CASADO E INDICAR RÉGIMEN CONYUGAL)**. Una copia de su identificación oficial se agrega al presente como **Anexo G**.
- b. **EN CASO DE SER PERSONA JURÍDICA.-** Es una sociedad **mercantil/civil (NACIONALIDAD)** legalmente constituida de conformidad con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el documento público **(NÚMERO)** otorgado ante la fe del **(NOTARIO/CORREDOR) (NÚMERO)** de **(LOCALIDAD)**, Licenciado **(NOMBRE)** instrumento que consta inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de **(LOCALIDAD)** bajo el folio **mercantil/folio de personas morales civiles (FOLIO)**.
- c. **EN CASO DE SER PERSONA FÍSICA REPRESENTADA O JURÍDICA.-** Su representante legal cuenta con facultades suficientes para obligarla en los términos y condiciones del presente contrato, lo cual se acredita en términos del instrumento público **(NÚMERO)** otorgado ante la fe del **Notario Público/Corredor Público (NÚMERO)** de **(LOCALIDAD)** el Licenciado **(NOMBRE DEL NOTARIO)**, mismo que consta inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de **(LOCALIDAD)** bajo el folio **mercantil/folio de personas morales civiles (FOLIO)**, facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna. Una copia de su identificación oficial se agrega al presente como **Anexo "G"**.
- d. Su domicilio es el ubicado en **(XXXX)** y su Registro Federal de Contribuyentes es **(XXXX)**.
- e. Tiene capacidad jurídica y económica para obligarse en los términos del presente contrato.
- f. Que no se encuentra pendiente, hasta donde tienen conocimiento, ni se amenaza presentar en su contra, ante tribunal, dependencia gubernamental o árbitro, alguna acción o procedimiento que afecte o pueda afectar sustancial y adversamente la legalidad, validez o exigibilidad del presente contrato.
- g. Que conoce y acepta la situación jurídica de "EL INMUEBLE" que desea adquirir según lo señalado por "LA PROMITENTE ENAJENANTE" y por consiguiente acepta las facultades que menciona tener "LA PROMITENTE ENAJENANTE" sobre **"LOS TABLAJES"** en los cuales se desarrollará el proyecto inmobiliario **AMAIA**, manifestando que le han presentado por la promitente enajenante el señalado proyecto.

TERCERA.- Declaran las partes:

- a. Que se reconocen recíprocamente la personalidad con la que comparecen a la celebración el presente contrato.
- b. Con base en las declaraciones que anteceden, las partes convienen en celebrar el presente contrato de transmisión de propiedad, de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD

PRIMERA.- OBJETO.

--- Que de manera formal, definitiva e irrevocable, "LA PROMITENTE ENAJENANTE" promete y se obliga a transmitir a "EL PROMITENTE ADQUIRENTE" el inmueble marcado convencionalmente como **DEPARTAMENTO xxx TIPO "XX" NIVEL X del DESARROLLO INMOBILIARIO COMERCIALMENTE IDENTIFICADO COMO "xxxxxx"** ubicado en la localidad y municipio de Mérida, Yucatán y elementos comunes que le corresponden, de conformidad al plano que se anexa al presente contrato; totalmente desocupado, **LIBRE DE GRAVAMEN**, sin restricción alguna con su dominio útil y directo, sin adeudo de contribuciones, impuestos, arrendatarios, ocupantes y contingencias, en los plazos, términos y condiciones establecidos en este Contrato y todo por cuanto de hecho y por derecho le pertenezca al mencionado inmueble y se encuentre dentro de su perímetro, obligándose "LA PROMITENTE ENAJENANTE" al saneamiento respectivo para el caso de evicción conforme a la ley.

Toda vez que, la vivienda en mérito no se encuentra construida a la firma del presente contrato, "LA PROMITENTE ENAJENANTE" ofrece a "LA PROMITENTE ADQUIRENTE" el precio de preventa que más adelante se menciona como beneficio preferencial.

La vivienda objeto del contrato, tendrá las especificaciones, características, extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugares de estacionamiento, servicios incluyendo los básicos, áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje de indiviso referidos en el **Anexo B** del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo; anexo en el que también se detalla el equipamiento urbano existente en la localidad donde se encuentra el inmueble, así como los sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él.

Se hace constar que "EL INMUEBLE" objeto del presente contrato podrá variar en lo que se refiere única y exclusivamente al número por el cual se identifica al departamento objeto del presente contrato, siempre conservando la ubicación del mismo y la superficie mínima habitable, de conformidad con el anexo correspondiente al plano que se agrega al presente contrato; por lo que "LA PROMITENTE ENAJENANTE" se compromete a notificar el cambio si lo hubiese a "EL PROMITENTE ADQUIRENTE" con anticipación a la firma de la escritura definitiva de transmisión de propiedad.

Asimismo, "EL PROMITENTE ADQUIRENTE" se obliga a cumplir con las disposiciones del Régimen de Propiedad en Condominio, los estatutos y reglamentos que rijan el Condominio al cual estará sujeto "EL INMUEBLE", así como a cubrir las cuotas de mantenimiento que se establezcan en todo momento, las cuales oscilarán en una cantidad mensual de **\$XXXXXX (XXXXX 00/100 moneda nacional)**, sin perjuicio para "LA PROMITENTE ENAJENANTE" en que se modifique esta cantidad en proporción al porcentaje de indiviso que sobre el condominio tenga y de los servicios de administración que se tenga. Se hace constar que dicho pago comienza a contarse desde el día siguiente de entrega jurídica de "EL INMUEBLE".

SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.

--- El precio convenido por la operación establecida en el presente contrato lo constituye la cantidad alzada, total y única de **\$XXXXX M.N (SON: XXXXX 00/100 MONEDA NACIONAL)**, cantidad que "EL PROMITENTE ADQUIRENTE" se obliga y compromete a pagar de la siguiente manera:

FORMA DE PAGO:

A).- Como DEPÓSITO la cantidad de **\$XXXXX (son: XXXXX 00/100 moneda nacional)**, que entrega a la suscripción del presente contrato privado: Con antelación, como concepto de apartado se entregó la cantidad de \$10,000.00 **(son: DIEZ MIL PESOS 00/100 moneda nacional)**, la cual se acredita en este acto como parte del pago del precio.

B).- La cantidad de \$**xxxxx** M.N. (son: **xxxxx** pesos 00/100 moneda nacional), mediante **xx amortizaciones mensuales**, desglosadas en el anexo de amortización de pagos adjunto a este contrato como **Anexo H**. Y el saldo de **\$ xxxx M.N (SON: XXXXXX 00/100 MONEDA NACIONAL)** cantidad que deberá estar cubierta a la fecha del **xx/xx/xxxx**

-- Para los efectos de la presente cláusula, las partes contratantes estipulan que, si el día de pago de que se trata resultara inhábil, el pago se hará al primer día hábil siguiente, así mismo que el pago del precio pactado, se realice sin necesidad de requerimiento alguno a "LA PROMITENTE ENAJENANTE".

-- Las partes contratantes acuerdan hacer los pagos referidos en la presente cláusula segunda serán única y exclusivamente mediante depósito o transferencia interbancaria a la cuenta designada por **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”**, misma que se manifestará más adelante y de la cual es titular.

TERCERA.- FORMA DE PAGO DEL DEPÓSITO.

--- Para seguridad y garantía de la obligación de pago que adquiere en este acto **“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”**, se obliga y compromete a entregar a **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”**, un depósito la cantidad de **\$XXXXXX (son: XXXXXX 00/100 moneda nacional)**, que se entrega el día de hoy, de cualquiera de las siguientes formas:

- a) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- b) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

-- Asimismo **“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”** se obliga y compromete sin necesidad de requerimiento alguno a realizar a **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”**, las amortizaciones desglosadas en la misma cláusula segunda que antecede inciso B).-, teniendo la obligación **“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”** de entregar a **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”**, en cualquiera de los casos, el comprobante respectivo, en un plazo no mayor de 10 (diez) días contados a partir de la fecha de vencimiento referida en la cláusula segunda; cualquier pago tardío dará lugar a la pena por mora que será del 10% mensual sobre el saldo insoluto, .contando **“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”** con 5 (cinco) días naturales de gracia para hacer el respectivo pago.

-Para el caso de la liquidación de la última mensualidad pactada en la cláusula segunda inciso B).- del presente contrato privado, **“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”**, contará, una vez vencido el plazo, con hasta 30 (treinta) días naturales de gracia para realizar el pago, después de los cuales se le considerará en mora y se hará acreedor a la pena que se describe en el párrafo anterior.

Los pagos que realice **“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”**, aún en forma extemporánea y que sean aceptados por **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”**, liberan a **“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”** de las obligaciones inherentes a dichos pagos.

Los importes señalados en la cláusula segunda, son todas las cantidades a cargo de a **“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”** por concepto de la transmisión de propiedad, por lo que, **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”** se obliga a respetar en todo momento dicho costo.

CUARTA.- DE LA CESIÓN DE DERECHOS.

--- En el caso de que **“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”** desee ceder a terceras personas los derechos que este instrumento le confiere, estará obligada a obtener previamente la autorización por escrito de **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”**, misma que no será negada sin causa justificada. Una vez obtenida esta autorización, deberá insertar en el contrato en que realice la cesión, una cláusula que indique claramente que **“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”** ante **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”** adquirirá la obligación de deudor, fiador y/o aval solidario de la persona física o moral a quien le cedan los derechos que emanan del presente contrato, hasta que todas y cada una de sus obligaciones que se desprenden del presente contrato queden saldadas, entendiéndose por esto que **“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”** sigue siendo obligado solidario de esta persona, hasta que este contrato quede finiquitado y se hayan pagado todos y cada uno de los pagos a que se obligó en la cláusula segunda de este contrato.

-- La omisión de insertar en el contrato de cesión de derechos, la cláusula anteriormente mencionada tendrá como resultado que dicho contrato de cesión no sea válido ni tenga significado legal alguno, dando motivo a la rescisión y cancelación del presente instrumento.

En caso de fallecimiento de **“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”** antes de la firma de la escritura pública de transmisión de propiedad, se presume que sus sucesores legítimos la suceden en todos los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, para lo cual ambas partes acuerdan que los legítimos sucesores tendrán un plazo de 10 (diez) días naturales contados a partir de la fecha en que tenga verificativo ya sea por la vía judicial o extrajudicial, el nombramiento de herederos y el nombramiento y discernimiento del cargo de albacea, para manifestar a **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”** su deseo de continuar o no continuar con la transmisión de propiedad; en este último caso, **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”** deberá restituirles las

cantidades que le hubiere pagado “**EL PROMITENTE ADQUIRENTE**” con motivo del presente contrato, reteniendo la pena convencional establecida. En caso de que los herederos de “**EL PROMITENTE ADQUIRENTE**”, decidan continuar con la transmisión de propiedad, se procederá a firmar un nuevo contrato con quien suceda legalmente a “**EL PROMITENTE ADQUIRENTE**” en sus derechos y obligaciones.

QUINTA.- PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS.

--- Una vez cumplidas todas y cada una de las obligaciones a cargo de “**EL PROMITENTE ADQUIRENTE**” a favor de “**LA PROMITENTE ENAJENANTE**” este último se obliga y compromete a celebrar la escritura pública definitiva de transmisión de propiedad del inmueble objeto de éste convenio, y transferir la propiedad ante el Abogado Miguel Jesús Sarabia Pérez, titular de la Notaría Pública número Noventa y tres del Estado de Yucatán, o ante el Fedatario a elección del despacho jurídico “**MSB CORPORATIVO**” o a elección del Fedatario de “**LA PROMITENTE ADQUIRENTE**” siempre y cuando no existan obligaciones pendientes con cargo a “**EL PROMITENTE ADQUIRENTE**” derivadas del presente contrato y en especial de haber cumplido con las obligaciones de pago a que se compromete en la cláusula segunda del presente contrato. El plazo máximo en que se otorgará la escritura pública de transmisión de propiedad y entrega del inmueble es el día **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** no obstante “**LA PROMITENTE ENAJENANTE**” contará con un plazo de gracia de **180 (ciento ochenta) días naturales** contados a partir de esa fecha en caso de que para otorgar la escritura pública de transmisión de propiedad y que “**EL INMUEBLE**” se encuentre en condiciones óptimas de entrega.

SEXTA.- REVOCACIÓN.- “**LA PROMITENTE ADQUIRENTE**” cuenta con un plazo de 5 (cinco) días hábiles posteriores a la firma del presente contrato y a que sus depósitos se reflejen en la cuenta de “**LA PROMITENTE ENAJENANTE**” para revocar su consentimiento sobre la operación sin responsabilidad alguna de su parte, mediante aviso por escrito presentado en el domicilio físico de “**LA PROMITENTE ENAJENANTE**”, de conformidad con la cláusula Vigésima Primera.

Ante la cancelación de la transmisión de propiedad, “**LA PROMITENTE ENAJENANTE**”, se obliga a reintegrar todas las cantidades a “**LA PROMITENTE ADQUIRENTE**” 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.

En caso de anticipo y/o enganche, “**LA PROMITENTE ENAJENANTE**” lo devolverá a “**LA PROMITENTE ADQUIRENTE**” 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 restituyeren las cantidades a “**LA PROMITENTE ADQUIRENTE**” dentro del plazo establecido, “**LA PROMITENTE ENAJENANTE**” debe pagarle a su contraparte el interés moratorio del 1% mensual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo en que medie el retraso. Dicho interés moratorio se calculará de la siguiente manera: aplicando la tasa aquí establecida sobre las cantidades pendientes por devolver sobre la base de un año de 365 (trescientos sesenta y cinco) días y por los días en que subsista la mora.

SÉPTIMA.- MODIFICACIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO.- En caso que se requiera modificar el proyecto ejecutivo del inmueble durante la obra, por lo que se refiere a las áreas comunes o “**Master Plan**” del Desarrollo al que pertenece de “**EL INMUEBLE**”, “**LA PROMITENTE ENAJENANTE**” notificará dicha situación a “**LA PROMITENTE ADQUIRENTE**”; debiendo ésta última autorizar de forma expresa por escrito, continuar con la compra del inmueble, o solicitar la devolución de las cantidades que hubiere pagado a “**LA PROMITENTE ENAJENANTE**”, siempre y cuando estas modificaciones sean imputables a “**LA PROMITENTE ENAJENANTE**” y no a algún mandato de la Autoridad competente o bien por causa de fuerza mayor.

OCTAVA. ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE.- “**LA PROMITENTE ENAJENANTE**” se obliga a entregar a “**LA PROMITENTE ADQUIRENTE**” la propiedad y posesión material de la vivienda libre de todo gravamen y limitación de dominio, en la fecha establecida en este contrato. “**LA PROMITENTE ENAJENANTE**”, siempre y cuando “**EL PROMITENTE ADQUIRENTE**” haya pagado todas y cada uno de sus pagos y sus intereses, debe entregar la vivienda con las instalaciones y condiciones necesarias para la provisión de los servicios básicos, es decir, energía eléctrica, abastecimiento de agua y desalojo de aguas residuales, electricidad o cualquier otro combustible, sistema o tecnología para cocinar alimentos y para calentar agua; lo cual ya está incluido en el precio de venta de la vivienda, por lo que, “**LA PROMITENTE ADQUIRENTE**” no debe pagar ningún costo adicional por los conceptos enunciados. En caso de que “**LA PROMITENTE ENAJENANTE**” entregue la vivienda sin la provisión de las instalaciones y

condiciones necesarias para la contratación de los servicios básicos en comento, y según los anexos y memorias descriptivas que acompañan la presente “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” podrá no aceptarla en cuyo caso aplicará la cláusula Décima Tercera, o aceptarla, debiendo “LA PROMITENTE ENAJENANTE” en este caso, compensar a “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” con el 20% del precio pagado.

Al momento de entregar “EL INMUEBLE”, “LA PROMITENTE ENAJENANTE”, conjuntamente con “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” realizarán una revisión ocular a éste al tenor de lo pactado por las partes en el **Anexo B** del presente contrato. En caso de que “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” esté de acuerdo, las partes firmarán un acta de entrega y recepción del inmueble. Si una vez que “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” se encuentre en pleno uso y goce del inmueble, ésta se percatara de la existencia de diferencias entre las características del **Anexo B** y la vivienda y/o defectos o fallas en la misma, debe notificar dicha situación a “LA PROMITENTE ENAJENANTE” por escrito de conformidad con la cláusula Vigésima Primera del presente contrato. “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” debe especificar las diferencias que requieran ser subsanadas y/o los defectos o fallas que deben ser reparados. “LA PROMITENTE ENAJENANTE” se obliga a efectuar las adecuaciones y/o reparaciones necesarias en un plazo que no excederá de 60 (sesenta) días naturales a partir de la recepción de dicha notificación.

NOVENA. GARANTÍA.- A la entrega de “EL INMUEBLE” a “LA PARTE ADQUIRENTE”, “LA PARTE ENAJENANTE” le entregará una póliza de garantía en la forma que se agrega al presente contrato como **Anexo I**, misma que tiene una vigencia de 5 años, para cuestiones estructurales; de 3 años para impermeabilización; y para los demás elementos, 1 año. Dichos plazos, son irrenunciables y se contarán a partir de la entrega real de “EL INMUEBLE”. Las coberturas indicadas no serán exigibles si “LA PARTE ADQUIRENTE” realice remodelaciones a “EL INMUEBLE” afectando estructuras o bien se demuestre negligencia o dolo de su parte en el mantenimiento del mismo que tenga como consecuencia su deterioro.

Al tenor de la garantía, “LA PROMITENTE ENAJENANTE” debe cubrir sin costo alguno para “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas que presente la vivienda.

El tiempo que duren las reparaciones efectuadas a la vivienda al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que ésta haya sido reparada se iniciará la garantía respecto de las reparaciones realizadas, así como con relación a las piezas o bienes que hubieren sido repuestos y continuará respecto al resto de la casa habitación.

DÉCIMA. DEFECTOS O FALLAS.- En caso de que “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” haya hecho valer la garantía establecida en la cláusula Novena del presente contrato, y no obstante, persistan los defectos o fallas imputables a “LA PROMITENTE ENAJENANTE”, demostradas y que las causas sean atribuidas “EL PROMITENTE ENAJENANTE” por un perito designado por la Procuraduría Federal del Consumidor, ésta se obliga de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato, así como a otorgarle a “LA PROMITENTE ADQUIRENTE”:

a. En caso de defectos o fallas graves (aquéllos que afecten la estructura o las instalaciones del inmueble comprometiendo el uso pleno o la seguridad del mismo, o bien, impidiendo que “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” use, goce y disfrute el inmueble conforme a su naturaleza o destino), “LA PROMITENTE ENAJENANTE” realizará una bonificación del 20% del precio total de la compraventa establecido en la cláusula segunda del presente contrato.

b. En el caso de defectos o fallas leves (aquellos que no sean graves), una bonificación del 5% sobre el valor de la reparación.

En caso de que los defectos o fallas graves sean determinados por “LA PROMITENTE ENAJENANTE” como de imposible reparación, ésta podrá optar, desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir el inmueble, asumiendo los gastos relacionados con dicha sustitución, sin que haya lugar a la bonificación.

En caso de que, en cumplimiento de la garantía, “LA PROMITENTE ENAJENANTE” decida reparar los defectos o fallas graves y no lo haga, quedará sujeta a la bonificación y “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” podrá optar por cualquiera de las acciones señaladas a continuación:

a. Solicitar la sustitución del bien inmueble, en cuyo caso “LA PROMITENTE ENAJENANTE” asumirá todos los gastos relacionados con la misma; o

b. Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso “LA PROMITENTE ENAJENANTE” tendrá la obligación de reintegrarle el monto pagado, así como los intereses computados conforme al

costo porcentual promedio de captación que determine el Banco de México, o cualquiera otra tasa que la sustituya oficialmente como indicador.

DÉCIMA PRIMERA. DESTINO Y MODIFICACIÓN DEL INMUEBLE.- “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” se obliga a respetar el uso habitacional del inmueble, por lo que, le está prohibido instalar en el mismo cualquier tipo de comercio.

EN CASO DE QUE LA VIVIENDA SE ENCUENTRE EN UN FRACCIONAMIENTO.- A fin de preservar el entorno urbanístico y arquitectónico del lugar en donde se encuentra ubicada la vivienda, en su caso, “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” se obliga a obtener de las autoridades correspondientes, las autorizaciones necesarias a efecto de realizarle cualquier modificación. Asimismo, “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” está obligada a respetar los colores exteriores establecidos para todas las edificaciones existentes en dicho Fraccionamiento.

DÉCIMA SEGUNDA. RELACIÓN DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.- Los derechos y obligaciones de las partes contractuales son los siguientes (listado enunciativo más no limitativo):

“LA PROMITENTE ENAJENANTE”	
Derechos	Obligaciones
<ul style="list-style-type: none"> -Recibir por la entrega del inmueble objeto del contrato 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 inmueble y sus características. -Poner a disposición de “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” la información y documentación del inmueble. -No condicionar la compraventa a la contratación de servicios adicionales. -Respetar el derecho de “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” a cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días hábiles posteriores a la firma del contrato. -Construir la vivienda con apego a las características y condiciones ofrecidas. -Contar con la suficiente capacidad económica para: atender a futuras reclamaciones en los casos de las viviendas respecto de las cuales ya había realizado una preventa de las mismas; y para afrontar su responsabilidad de bonificar al consumidor cuando resulte procedente. -Transferir la propiedad del inmueble a “LA PROMITENTE ADQUIRENTE”. -Entregar a “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” el inmueble en los términos y plazos acordados. -Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados a “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” si procede con dolo o mala fe en la contratación.

	-Garantizar la calidad del inmueble. -Responder ante evicción o vicios ocultos.
--	--

"LA PROMITENTE ADQUIRENTE"	
Derechos	Obligaciones
-Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble. -Recibir la información y documentación del inmueble. -Cancelar la operación sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días hábiles posteriores a la firma del contrato. -Recibir la propiedad del inmueble en los términos acordados. -Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que "LA PROMITENTE ENAJENANTE" proceda con dolo o mala fe en la contratación. -Ejercer las garantías sobre el bien inmueble. -Ejercer acción civil ante la evicción o vicios ocultos, dentro de los periodos para ejercitar la acción que corresponda conforme la Cláusula Trigésima Primera.	- Pagar por el inmueble objeto del contrato un precio cierto y en dinero. -Pagar el precio en el tiempo, lugar y forma acordados.

DÉCIMA TERCERA.- RESCISIÓN.

--- Las partes acuerdan que la presente promesa de transmisión de propiedad, podrá rescindirse por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se pactan en el presente contrato o de las señaladas por la ley aplicable, resultando en ambos casos procedentes las penas que se establecen en la cláusula siguiente a la parte responsable de la rescisión.

-- Así mismo, las partes contratantes pactan que para el caso de falta de pago oportuno de tres pagos consecutivos o no consecutivos de cualquiera de las amortizaciones establecidas en la cláusula segunda inciso B).- éste se dará por terminado sin responsabilidad para "LA PROMITENTE ENAJENANTE" y esta tendrá el derecho a ejecutar la pena establecida en la cláusula siguiente.

-- Para verificar que las partes han dado debido cumplimiento a sus obligaciones se considerará, por parte de "**EL PROMITENTE ADQUIRENTE**", cuando haya liquidado la totalidad del precio pactado por la operación en este instrumento y, por parte de "**LA PROMITENTE ENAJENANTE**", cuando haya firmado la escritura definitiva de compraventa.

-- Cualquier tiempo adicional que tome la firma de la escritura, ya sea por retrasos de las entidades públicas o financieras que otorguen créditos para la adquisición de viviendas o el tiempo adicional que requiera el notario seleccionado para llevar a cabo la formalización de la transmisión de propiedad, no se considerarán mora ni acarrearán el incumplimiento de "**LA PROMITENTE ENAJENANTE**".

DÉCIMA CUARTA.- PENAS CONVENCIONALES

--- Las partes hacen constar: que en caso de que por culpa o negligencia de cualquiera de ellas no llegare a otorgarse el contrato de transmisión de propiedad definitiva, se estará a lo siguiente:

a. La parte culpable o negligente quedará obligada a pagarle a la otra en concepto de pena las cantidades establecidas en las fracciones subsecuentes, pudiendo exigir además el cumplimiento de esta promesa.

b. Si **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”** es quien incumple el contrato, se obliga a regresar la totalidad de las cantidades entregadas hasta el momento de la rescisión y entregará en concepto de pena el 30 % (treinta por ciento) del precio total pactado por **“EL INMUEBLE”**; misma que será entregado a **“LA PROMITENTE ADQUIRENTE”** a los diez días naturales siguientes de que se haya incumplido el contrato, considerando la fecha límite de entrega del inmueble, y una vez realizado esto, se tendrá por rescindido el presente contrato.

c. Si **“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”** fuera culpable del incumplimiento, por atraso de tres amortizaciones consecutivas o por cualquier otra causa, **se obliga a pagar a “LA PROMITENTE ENAJENANTE”** el equivalente al 30% (treinta por ciento) del precio total pactado por EL INMUEBLE, por lo que **autoriza desde este momento a “LA PROMITENTE ENAJENANTE” a retener de las cantidades recibidas el monto de dicha penalización y devolverle el remanente en caso de que alcance. En caso de que las amortizaciones efectuadas por “EL PROMITENTE ADQUIRENTE” no cubriere el monto de la pena convencional, éste se obliga a pagar a “LA PROMITENTE ENAJENANTE” la cantidad establecida como pena convencional a** los diez días naturales siguientes de que haya tenido verificativo su incumplimiento. Una vez satisfecho el pago de la pena antes mencionada, este contrato privado quedará resuelto y terminado.

En los casos establecidos en los Incisos b y c anteriores, el presente contrato de promesa de transmisión de propiedad quedara rescindido de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna, quedando facultada **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”** a disponer libremente, incluso a favor de terceros, de **“EL INMUEBLE”** materia de esta promesa.

e. Si **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”** tuviera un atraso con la fecha de entrega de **“EL INMUEBLE”** y agotado el plazo de gracia de 180 (ciento ochenta) días naturales, perderá como concepto de pena **\$500.00 M.N (son: quinientos pesos 00/100 moneda nacional)** por día que transcurra hasta la entrega de **“EL INMUEBLE”**, estableciéndose como fecha máxima de entrega de EL INMUEBLE el día xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DÉCIMA QUINTA.- CAUSAS DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.

--- Ambas partes convienen que **LA PROMITENTE ENAJENANTE** quedará relevada de cualquier responsabilidad y obligación a cumplir con motivo de la celebración del presente contrato, según los casos siguientes:

(i), En el caso de que por causas de fuerza mayor o caso fortuito, no puedan cumplir con las obligaciones a su cargo contraídas en virtud del presente contrato, y;

(ii) No serán causas de penalización los casos en los que por causas ajenas a la voluntad de **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”** similares a la postergación por parte de las dependencias correspondientes de las que se requiera y sea indispensable la expedición de algún trámite para cumplir con las obligaciones contraídas en el presente contrato. Mismos que se harán de conocimiento de **“LA PROMITENTE ADQUIRENTE”** en los 10 días siguientes hábiles, después de haber ocurrido el siniestro.

(iii) En caso de que **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”** se encuentre imposibilitado de enajenar **“EL INMUEBLE”** deberá **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”** rescindir el contrato sin que sea exigible la pena a favor de **“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”**.

DÉCIMA SEXTA. GASTOS OPERATIVOS E IMPUESTOS.

--- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se originen con motivo de esta Promesa de transmisión de propiedad, los de la escritura de transmisión de propiedad, y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado, serán de cuenta única y exclusiva de **“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”**, a excepción del Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto Cédular, mismos que serán de cuenta única y exclusiva de **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”** en caso de causarlos.

DÉCIMA SÉPTIMA. INFORMACIÓN PARA GESTIONAR CRÉDITO.- En su caso, **“LA PROMITENTE ENAJENANTE”** en este acto se obliga a entregar a **“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”**, toda la información de **“EL INMUEBLE”** que se requiera con el fin de que esta cumpla con los requisitos que cualquier institución acreditante establezca para el otorgamiento del crédito.

DÉCIMA OCTAVA. SERVICIOS ADICIONALES.- En caso de que “LA PROMITENTE ENAJENANTE” ofrezca servicios adicionales. El listado de los servicios adicionales, especiales o conexos, que puede solicitar “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” de forma opcional por conducto y medio de la compraventa son detallados en cuanto a su descripción y costo en el **Anexo J** el cual podrá irse modificando de tiempo en tiempo de acuerdo con los adicionales que “LAS PARTES” lleguen a pactar previo a la entrega de “EL INMUEBLE”.

“LA PROMITENTE ENAJENANTE” sólo puede prestar servicios adicionales, especiales o conexos, si cuenta con el consentimiento escrito de “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” sobre los mismos. Las erogaciones distintas al precio de venta, deben ser aceptadas por escrito por “LA PROMITENTE ADQUIRENTE”, por lo que, “LA PROMITENTE ENAJENANTE” sólo podrá hacer efectivo su pago, de manera posterior a haber recabado dicho consentimiento.

“LA PROMITENTE ADQUIRENTE” en cualquier momento podrá solicitar dar por terminada la prestación de los servicios adicionales, especiales o conexos a la compraventa, mediante aviso por escrito a “LA PROMITENTE ENAJENANTE”, sin que ello implique la conclusión de la contratación principal.

DÉCIMA NOVENA.- DOMICILIOS.

--- “LAS PARTES” señalan como domicilios para todo lo relacionado con el presente contrato, así como por las controversias que se susciten con motivo del mismo, los siguientes:

a. POR “**LA PROMITENTE ENAJENANTE**”, CALLE 15 No. 503 INT 719 POR 18 Y 22 FRACC ALTABRISA C.P. 97130. MERIDA YUCATAN.

b. POR “**EL PROMITENTE ADQUIRENTE**”, CALLE XXX NUM XXX POR XX Y XX FRACCIONAMIENTO XXXXX C.P. XXXXX MERIDA, YUCATAN.

VIGÉSIMA. JURISDICCION.

--- LAS PARTES”, se someten de una manera formal y expresa a la Jurisdicción de los Jueces y Tribunales competentes de esta ciudad de Mérida, Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, para todo lo relativo al presente contrato y su cumplimiento, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción o competencia que pudiera generarse en razón de un cambio de domicilio o vecindad que pudieren llegar a tener.

VIGÉSIMA PRIMERA.- AVISOS, INSTRUCCIONES Y NOTIFICACIONES.

--- Las partes pactan expresamente que cualquier aviso, requerimiento, instrucción o comunicado, que sea necesario en cumplimiento a lo establecido en el presente contrato se hará constar por escrito y deberá ser enviado físicamente a los domicilios establecidos en el mismo y además por correo electrónico a las siguientes direcciones:

“LA PROMITENTE ENAJENANTE”.	XXXXXXXXXXXXXXXXX Tel: XXXXXXXXXXXXXXXX CALLE XXXXXXXXXXXXXXXXX
“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”.	XXXXXXXXXX@hotmail.com Tel: XXXXXXXX AGREGAR DIRECCIÓN

VIGÉSIMA SEGUNDA. CANALES DE ATENCIÓN.- La parte vendedora cuenta con el siguiente canal de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas de “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” al número telefónico: (XXXXX. Dicho canal está habilitado los días lunes a viernes en un horario XXXXXX horas y el plazo de respuesta es de XXXXXXXX.

VIGÉSIMA TERCERA. DATOS PERSONALES.- Los datos personales que se obtengan por la parte vendedora deben ser tratados conforme a los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad.

Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, la parte vendedora adjunta al presente contrato su Aviso de Privacidad en el **Anexo K** en el cual informa al titular de los datos personales, qué información recabará y con qué finalidades.

En caso de tratarse de datos personales sensibles, la parte vendedora debe obtener consentimiento expreso y por escrito del titular para su tratamiento. No podrán crearse bases de datos que contengan datos personales sensibles, sin que se justifique la creación de las mismas,

para finalidades legítimas, concretas y acordes con las actividades o fines explícitos que persigue el sujeto regulado.

En caso de que los datos personales fueren obtenidos de manera indirecta del titular, se debe informar a los titulares de los datos personales que así lo soliciten cómo se dio la transferencia u obtención de dichos datos y se debe observar las siguientes reglas:

a. Si fueron tratados para una finalidad distinta a la prevista en la transferencia consentida, o si los datos fueron obtenidos de una fuente de acceso público, el aviso de privacidad se debe de dar a conocer a "LA PROMITENTE ADQUIRENTE" en el primer contacto que se tenga con él.

b. Cuando "LA PROMITENTE ENAJENANTE" pretenda utilizar los datos para una finalidad distinta a la consentida, el aviso de privacidad debe ser actualizado y darse a conocer al titular previo aprovechamiento de los datos personales.

La persona titular de los datos personales o su representante legal podrá solicitar a "LA PROMITENTE ENAJENANTE" en cualquier momento el acceso, rectificación, cancelación u oposición respecto a sus datos personales y datos personales sensibles.

VIGÉSIMA CUARTA. PROTOCOLIZACIÓN.

--- LAS PARTES de acuerdo y es su expresa voluntad que este contrato deberá ser certificado por el Abogado Miguel Jesús Sarabia Pérez, titular de la Notaría Pública número Noventa y tres del Estado de Yucatán, o ante el Fedatario a elección del despacho jurídico "MSB CORPORATIVO" o a elección del Fedatario de "LA PROMITENTE ENAJENANTE" para lo cual se autorizan y se dan mutuamente su consentimiento, para que cualquiera de las partes ocurra ante el mencionado Notario Público a solicitar y obtener la protocolización de este contrato en los términos de la Ley del Notariado del Estado de Yucatán en vigor.

VIGÉSIMA QUINTA.- PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA

Las partes acuerdan sujetarse a lo dispuesto en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Recursos de Procedencia Ilícita, su respectivo Reglamento y las Reglas de Carácter General (en lo sucesivo y para los efectos del presente apartado identificada como la "Ley"), manifestando **EL PROMITENTE ADQUIRENTE** tener conocimiento de su existencia, alcances y consecuencias legales, por lo que declara bajo protesta de decir verdad que los bienes y valores materia de este contrato son de su propiedad, resultantes del ejercicio de su profesión o actividad comercial y proceden de operaciones lícitas y por lo tanto son considerados recursos lícitos, procedentes de fuentes lícitas y permitidas por la legislación mexicana, por lo que la utilización de dichos recursos no contraviene en forma alguna ninguna legislación vigente y se obliga a dar cumplimiento a las obligaciones generadas por Actividades Vulnerables derivadas del cumplimiento del presente contrato. Asimismo **EL PROMITENTE ADQUIRENTE** declara que tiene conocimiento del contenido de la fracción III del artículo 3º de la "Ley" respecto al concepto de beneficiario controlador y los de presunción de su existencia, y al respecto manifiesta que en el presente instrumento **actúa en nombre y por cuenta propia, por ser quien se beneficia de los actos que se contienen y quien ejerce los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del contrato y por tanto no existe dueño beneficiario.**

VIGÉSIMA SEXTA.- PROMITENTE COMPRADOR SUSTITUTO.

--- Las partes de común acuerdo manifiestan de que, en caso de fallecimiento del **PROMITENTE ADQUIRENTE**, éste designa como PROMITENTE ADQUIRENTE SUSTITUTO al ciudadano (a) **XXXXXXXXXXXXXX** para continuar con las obligaciones contraídas en el presente contrato, quien suscribe el presente documento para dar constancia de asumir la totalidad de derechos y obligaciones establecidas para EL PROMITENTE ADQUIRENTE.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- ENCABEZADOS DE LAS CLAUSULAS.

--- Los encabezados de las cláusulas que aparecen en el presente contrato se han colocado por conveniencia de las partes con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por tanto, no necesariamente definen ni limitan el contenido de las mismas.

--- Para efecto e interpretación de cada cláusula deberá atenderse exclusivamente su contenido y de ninguna manera a su título, por lo que no afectarán la interpretación y validez de este contrato, ni los términos, condiciones, obligaciones y derecho pactados en el mismo.

VIGÉSIMA OCTAVA. RENUNCIA Y MODIFICACIONES.

--- Ninguno de los términos y condiciones del presente contrato podrá ser modificado, renunciado o variado en cualquier forma, excepto que conste por escrito y sea debidamente firmado por las partes.

VIGÉSIMA NOVENA. LIBERTAD DE CONTRATACIÓN.

--- Las partes declaran: que han celebrado el contrato consignado en este documento, con el cual manifiestan estar conformes, basados en la libertad de contratación que garantiza la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que reconocen que rige sobre cualesquiera disposiciones legales.

TRIGÉSIMA. PLAZOS PARA QUE LA PARTE COMPRADORA EJERZA ACCIONES CIVILES RELACIONADAS CON EL INMUEBLE.- La parte compradora cuenta con los siguientes plazos para ejercer acciones civiles relacionadas con el inmueble objeto del contrato ante las autoridades jurisdiccionales indicadas:

Acción civil	Plazo en el cual prescribe la acción	Disposiciones jurídicas y legislación aplicable
Responsabilidad civil	2 años	1123 CCEY
Vicios ocultos del inmueble	6 meses	1435, 1443 CCEY
Evicción	1 año	1309, 1310 CCEY

TRIGÉSIMA PRIMERA. REGISTRO DEL MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN.- El presente modelo de contrato de adhesión se encuentra en trámite de ser inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la PROFECO bajo el número de solicitud **151755**. Cualquier diferencia entre el texto del contrato de adhesión en trámite de registro ante la Procuraduría y el utilizado en perjuicio de los consumidores, se tendrá por no puesta.

--- Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes contratantes del contenido y alcances de todas y cada una de las cláusulas que en el mismo se precisan, manifestando estar conformes con su tenor, obligándose mutua y recíprocamente a cumplirlo en todos sus términos, se firma por triplicado para debida constancia en la ciudad de Mérida, Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, a los **XXXXX** días del mes de **XXXX** del año dos mil veintidós

“LA PROMITENTE ENAJENATE”

**“GRUPO SALOMÓN PENINSULAR”, SOCIEDAD ANÓNIMA
PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, representada por:**

Lic. Omar Salomón Soberanis

“EL PROMITENTE ADQUIRENTE”

XXXXXXXXXXXXXXXX

El presente contrato y sus anexos pueden signarse: de manera autógrafa original; o a través de una firma electrónica avanzada o fiable que será considerada para todos los efectos con la misma fuerza y consecuencias que la firma autógrafa original física de la parte firmante.

Autorización para la utilización de información con fines mercadotécnicos o publicitarios.- La parte compradora sí no acepta que la parte vendedora ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada con motivo del presente contrato y sí no acepta que la parte vendedora le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

Firma de la parte compradora

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

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

Anexo A
ID Representante de “LA PROMITENTE ENAJENANTE”

Anexo B

Especificaciones del bien inmueble destinado a casa habitación

(EL PRESENTE ANEXO DEBE CONTENER LA INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ESPECIFICACIONES, CARACTERÍSTICAS, EXTENSIÓN DE TERRENO, SUPERFICIE CONSTRUIDA, TIPO DE ESTRUCTURA, INSTALACIONES, ACABADOS, ACCESORIOS, LUGARES DE ESTACIONAMIENTO, SERVICIOS INCLUYENDO LOS BÁSICOS, ÁREAS DE USO COMÚN CON OTROS INMUEBLES Y PORCENTAJE DE INDIVISO, QUE LA VIVIENDA TENDRÁ, ASÍ COMO, EL DETALLE DEL EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE EN LA LOCALIDAD DÓNDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE Y LOS SISTEMAS Y MEDIOS DE TRANSPORTE EXISTENTES PARA LLEGAR A ÉL)

<hr/> GRUPO SALOMON PENINSULAR, S.A.P.I. DE C.V. , representada por Sr. Omar Salomón Soberanis	<hr/> Firma de la parte compradora
---	---

Anexo C
Planos Arquitectónicos

Anexo D
Fotos de áreas según maqueta

Anexo E
Información y documentación del inmueble que se pone a disposición de “LA PROMITENTE ADQUIRENTE”

Información/documentación	¿Le informaron sobre/exhibieron la documentación correspondiente?		Medio a través del cual se pone a disposición de “LA PROMITENTE ADQUIRENTE”: XXXXX
	Sí	No	
Documentos que acreditan la propiedad del inmueble	X		
Personalidad del vendedor y autorización para promover la venta	X		
Autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción, relativas a las especificaciones técnicas, seguridad, uso de suelo, la clase de materiales y servicios básicos.	X		
Proyecto ejecutivo de construcción completo con explicación clara sobre: -Plano del terreno (terracerías o topografías) -Planos de ubicación y localización -Planos de cortes, fachadas y alzados -Planos de detalles arquitectónicos -Planos estructurales (cimentación, columnas, traveses y losas) -Planos de instalaciones (hidrosanitaria, eléctricas, contra incendio, mecánicas, especiales, voz y datos, etc) -Planos de acabados (pisos, muros, techos) -Planos de urbanización (Planta del Conjunto) -Tipo de sistema constructivo y acabados con los que se puede entregar la vivienda.	X		
Maqueta del inmueble	X		
Inmueble muestra	X		
Programa Interno de Protección Civil	X		
Carta de derechos	X		
Aviso de Privacidad	X		
Existencia de gravámenes que afecten la propiedad inmueble	X		
Condiciones en que se encuentre el pago de contribuciones y servicios públicos	X		
Características del inmueble	X		
Beneficios Adicionales	X		
Opciones de pago, con especificación del monto a pagar en cada una de ellas	X		
Condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración	X		
Erogaciones distintas del precio de venta	X		

Condiciones bajo las cuales pueden cancelar la operación	X		
--	---	--	--

Importante para “LA PROMITENTE ADQUIRENTE”.- Antes de que firme como constancia de que tuvo a su disposición la información y documentación relativa al inmueble, es importante cerciorarse de que la misma coincide con la que efectivamente le haya mostrado y/o proporcionado “LA PROMITENTE ENAJENANTE”.

Firma de la parte vendedora GRUPO SALOMON PENINSULAR, S.A.P.I. DE C.V. , representada por Sr. Omar Salomón Soberanis	Firma de la parte compradora (NOMBRE DEL CLIENTE)
--	---

Anexo F
Carta de derechos de “LA PROMITENTE ADQUIRENTE”

- Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada de los bienes inmuebles que le fueron ofertados por la parte vendedora; de forma tal, que esté en posibilidad de tomar la mejor decisión de compra.
- 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.
- Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.
- No realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, con excepción de los anticipos o gastos operativos.
- Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Consumidor, en el cual consten los términos y condiciones de la compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, la parte vendedora tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado a “LA PROMITENTE ADQUIRENTE”.
- 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.
- Recibir el bien inmueble en el plazo y condiciones acordados con la parte vendedora en el contrato de adhesión respectivo.
- Ejercer las garantías sobre el bien inmueble.
- Recibir la bonificación o compensación correspondiente, en caso de que, una vez ejercida la garantía, persistan defectos o fallas en el inmueble. Asimismo, a que se realicen las reparaciones necesarias u optar por la sustitución del inmueble o rescisión del contrato cuando proceda.
- 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.
- Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer y en su caso consentir el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione, 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.
- 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.

Los derechos previstos en esta carta, no excluyen otros derivados de tratados o convenciones internacionales de los que los Estados Unidos Mexicanos sea signatario; de la legislación interna ordinaria; o de reglamentos expedidos por las autoridades administrativas competentes.

Anexo G
ID de "EL PROMITENTE ADQUIRENTE" o su Representante legal

Anexo H
Tabla de Amortización

Anexo I

Formato de carta responsiva y póliza de garantía de la casa habitación

(EL PRESENTE FORMATO DEBE CONTENER LA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA GARANTÍA, LA CUAL SIEMPRE DEBE SER ACORDE A LO ESTIPULADO EN LAS CLÁUSULAS NOVENA Y DÉCIMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL CUAL FORMA PARTE INTEGRANTE EL PRESENTE ANEXO)

Firma de la parte vendedora GRUPO SALOMON PENINSULAR, S.A.P.I. DE C.V. , representada por Sr. Omar Salomón Soberanis	Firma de la parte compradora (NOMBRE DEL CLIENTE)

Anexo J

**Listado de servicios adicionales, especiales o conexos a la compraventa
(EL PRESENTE FORMATO DEBE CONTENER EL LISTADO DE LOS SERVICIOS ADICIONALES, ESPECIALES O CONEXOS QUE “LA PROMITENTE ADQUIRENTE” PUEDE SOLICITAR DE FORMA OPCIONAL POR CONDUCTO DE LA COMPRAVENTA, EN CONCORDANCIA CON LO DISPUESTO EN LA CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL CUAL FORMA PARTE INTEGRANTE)**

<hr/> <p>Firma de la parte vendedora GRUPO SALOMON PENINSULAR, S.A.P.I. DE C.V., representada por Sr. Omar Salomón Soberanis</p>	<hr/> <p>Firma de la parte compradora (NOMBRE DEL CLIENTE)</p>
---	---

Anexo K
Aviso de Privacidad