



Ciudad de México, a 21 de septiembre de 2023

**Expediente:** PFC.B.E.7/007404-2023

**Oficio:** 10256748

**Asunto:** Aprobación de registro

**GRUPO LM DUCAS S.A. DE C.V.**

RFC: GDL2105219M2

CALLE 25, NÚMERO 444, COLONIA MONTEBELLO, C.P. 97113, MERIDA, YUCATAN.

Visto el modelo de contrato de adhesión elaborado por el proveedor de **COMPRAVENTA EN PREVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN**, presentado por **GRUPO LM DUCAS S.A. DE C.V.** y posterior a su análisis jurídico, se determina que cumple con la Ley Federal de Protección al Consumidor, y con la *NOM-247-SE-2021 Prácticas comerciales-Requisitos de la información comercial y la publicidad de bienes inmuebles destinados a casa habitación y elementos mínimos que deben contener los contratos relacionados*, con fundamento en los artículos 24, fracción XV, 73, 85 y 87 de la citada ley, queda inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de esta Procuraduría, el **21 de septiembre de 2023**, bajo el número **8360-2023**, documento que se adjunta para los efectos legales procedentes. Así mismo, se informa la conclusión del trámite de registro y su envío al archivo.

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



**Cadena original del documento**

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

**Sello digital**

NzE2SkhxUEJyTkiZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNIVFd1Rkcvbz18MTY5NTY3MjIzNw==

os 208 Col. Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06140, Ciudad de México  
700 [www.gob.mx/profeco](http://www.gob.mx/profeco)





Toda vez que en la solicitud de registro se autorizó a esta Procuraduría para que las notificaciones, requerimientos, solicitudes de información y las resoluciones administrativas definitivas, le sean notificadas por correo electrónico, la presente notificación se entenderá como válida.

Así lo resuelve y firma, el Licenciado Mtro. Francisco Ríos Martínez, Director de Contratos de Adhesión, adscrito a la Dirección General de Contratos de Adhesión, Registros y Autofinanciamiento de la Subprocuraduría de Servicios de la Procuraduría Federal del Consumidor, con fundamento en los artículos 6, fracción II, inciso A y 27 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.

OLRE

*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.*



**Cadena original del documento**

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

**Sello digital**

NzE2SkhxUEJyTklZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNIVFd1Rkcvbz18MTY5NTY3MjIzNw==

os 208 Col. Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06140, Ciudad de México  
700 [www.gob.mx/profeco](http://www.gob.mx/profeco)



**CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA EN PREVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN DENOMINADO DE AHORA EN ADELANTE COMO "EL CONTRATO".**

EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, A LOS \_\_\_\_ DÍAS DEL MES DE \_\_\_\_ DEL AÑO \_\_\_\_\_, COMPARECEN: -----

I.- EL SEÑOR **RAUL ALBERTO PRECIADO POLANCO** COMO **APODERADO** DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "**GRUPO LM DUCAS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**; QUIÉN COMPARECE EN TAL CARÁCTER EN VIRTUD DE QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CONFORMADO POR **VÍCTOR ABRAHAM JORGE ESQUIVEL, JUAN CARLOS MIER Y TERÁN GUTIÉRREZ, MAURICIO ESTEBAN DE JESÚS CANTO MOLINA Y DIEGO JOSÉ PUERTO G. CANTÓN**, LO DESIGNÓ COMO TAL. A "**GRUPO LM DUCAS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "**LA PARTE VENDEDORA**". CON DOMICILIO FISCAL EL UBICADO EN, Y DOMICILIO CONVENCIONAL UBICADO EN \_\_\_\_\_, TELÉFONO \_\_\_\_\_ Y CON CORREOS ELECTRÓNICOS PARA ATENCIÓN A CLIENTES Y RECIBIR O DAR CUALQUIER NOTIFICACIÓN DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO ES:

II.- EL/LA C. \_\_\_\_\_, QUIÉN COMPARECE EN ESTE ACTO POR SU PROPIO Y PERSONAL DERECHO, A QUIÉN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "**LA PARTE COMPRADORA**", TIENE \_\_\_\_ AÑOS, CON NACIONALIDAD MEXICANA, NACIÓ EL \_\_\_\_ DE \_\_\_\_ DE \_\_\_\_ EN \_\_\_\_\_ Y ACTUALMENTE RADICA EN LA CIUDAD DE \_\_\_\_\_ CON DOMICILIO EN SU CONJUNTO A AMBOS COMPARECIENTES SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES" \_\_\_\_\_.

III.- USAR EL MISMO PÁRRAFO ANTERIOR SI HAY MÁS **COMPRADORES** -----  
LOS COMPARECIENTES, SE IDENTIFICAN CON SUS DOCUMENTOS OFICIALES CON FOTOGRAFÍA QUE EN ESTE ACTO EXHIBEN, SIENDO FEHACIENTES PARA ACREDITAR SU IDENTIDAD, SEGÚN DE COMÚN ACUERDO ENTRE LAS PARTES, EN RAZÓN DE QUE SUS RASGOS FISONÓMICOS SON COINCIDENTES CON LA FOTOGRAFÍA DE LOS DOCUMENTOS EXHIBIDOS, LOS CUALES SE AGREGAN EN COPIA AL PRESENTE CONTRATO. EL PRIMERO DE LOS COMPARECIENTES DECLARA QUE SU REPRESENTADA ES UNA SOCIEDAD MERCANTIL CONSTITUIDA BAJO LAS LEYES MEXICANAS; EL **APODERADO** DE DICHA SOCIEDAD Y EL SEGUNDO COMPARECIENTE AGREGARON SER DE NACIONALIDAD \_\_\_\_\_ POR NACIMIENTO/NATURALIZACIÓN, AMBOS CON PLENA CAPACIDAD LEGAL PARA OBLIGARSE Y CONTRATAR; Y DIJERON: QUE COMPARECEN A FORMALIZAR UN **CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA EN PREVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN DENOMINADO DE AHORA EN ADELANTE COMO "EL CONTRATO"**, EL CUAL SE CELEBRARÁ EN LOS TÉRMINOS DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS: -----

**DECLARACIONES** -----

-----**PRIMERA.**- DECLARA EL **APODERADO**, CON SU INDICADA PERSONALIDAD Y BAJO FORMAL PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE SU REPRESENTADA ES PROPIETARIA EN PLENO DOMINIO Y POSESIÓN DEL TERRENO SIGUIENTE: -----

**1.-** "TABLAJE RÚSTICO NÚMERO CATASTRAL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE PROGRESO, DE FIGURA IRREGULAR CON LA EXTENSIÓN DE DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS PUNTO VEINTITRÉS CENTÍMETROS CUADRADOS, CON SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS PUNTO SETENTA Y CUATRO CENTÍMETROS DE FRENTE Y TRESCIENTOS CINCUENTA METROS PUNTO TREINTA Y SIETE CENTÍMETROS DE FONDO Y COLINDA; AL NORTE CON CARRETERA CHICXULUB PUERTO CON TELCHAC PUERTO, AL SUR CON TERRENOS PANTANOSOS, AL ESTE CON XTAMPU Y AL OESTE CON TABLAJE QUINIENTOS SESENTA Y TRES".

QUE ACREDITA LA PROPIEDAD DEL TERRENO CON LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TRESCIENTOS DIECISEIS DE FECHA DOCE DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTIDOS, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO EN DERECHO FERNANDO VALES TENREIRO, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO DIECINUEVE DEL ESTADO DE YUCATÁN, EN EJERCICIO CUYO PRIMER TESTIMONIO OBRA INSCRITO BAJO EL FOLIO ELECTRÓNICO **301401**, CON NÚMERO DE INSCRIPCIÓN 3141269 EN EL ACTUAL SISTEMA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE YUCATÁN-----

**SEGUNDA.** - DECLARA EL **APODERADO**, CON SU INDICADA PERSONALIDAD Y BAJO FORMAL PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE, DEL ANTERIOR TERRENO DESCRITO, SU REPRESENTADA GESTIONARÁ SU LOTIFICACIÓN PARA LA CREACIÓN DEL



Cadena original del documento

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

NzE2SkhxUEJyTklZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNIVFd1Rkcvbz18MTY5NTY3MjZlNw==

TERRENO OBJETO DE LA PRESENTE OPERACIÓN, Y QUE ES ESTE TERRENO A CREAR, Y NO EL TERRENO DESCRITO EN LA DECLARACIÓN PRIMERA, DONDE RECAE LA COMPRAVENTA DEL PRESENTE INSTRUMENTO. QUE ESTE **TERRENO** SERÁ DELIMITADO Y DETERMINADO DENTRO DE UN FUTURO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO. QUE PARA LA REALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL TERRENO NO SE CONSTITUYE UN OBSTÁCULO INSUPERABLE QUE LO PUEDA IMPEDIR Y QUE EL HECHO POSITIVO, OBJETO DEL CONTRATO, ES POSIBLE Y LÍCITO.

**2.1** EL TERRENO INDICADO EN LA DECLARACIÓN PRIMERA, ESTARÁ SUJETO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO; ACTUALMENTE SÍ NO ESTÁ CONSTITUIDO EN TÉRMINOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \_\_\_\_\_, OTORGADA EN FECHA \_\_\_\_\_ ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO \_\_\_\_\_, LICENCIADO \_\_\_\_\_ DE LOCALIDAD \_\_\_\_\_ -Y DEBIDAMENTE INSCRITA EN FECHA \_\_\_\_\_ 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 POR EL COMPRADOR EN: (DOMICILIO \_\_\_\_\_/LINK DEL SITIO WEB \_\_\_\_\_ EN EL CUAL ESTÁ DISPONIBLE LA DOCUMENTACIÓN PARA CONSULTA DE LA COMPRADORA). -----

**TERCERA.-** CONTINÚA DECLARANDO EL **APODERADO**, CON SU INDICADA PERSONALIDAD Y BAJO FORMAL PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE SU REPRESENTADA SE CONSTITUYÓ BAJO LAS LEYES MEXICANAS, SEGÚN CONSTA EN LA PÓLIZA NÚMERO UN MIL SETECIENTOS CUARENTA, DE FECHA VEINTIUNO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIUNO, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO EN DERECHO GERARDO JOSÉ RODRÍGUEZ VILLAMIL, CORREDOR PÚBLICO NÚMERO NUEVE DE LA PLAZA DEL ESTADO DE YUCATÁN, BAJO LA DENOMINACIÓN "**GRUPO LM DUCAS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, MISMA QUE SE ENCUENTRA INSCRITA BAJO EL FOLIO ELECTRÓNICO MERCANTIL CON NÚMERO **N-2021035746** EN EL ACTUAL SISTEMA DEL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO DEL ESTADO.- CONTINÚA DECLARANDO EL **APODERADO**, QUE EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES DE SU REPRESENTADA ES EL SIGUIENTE: GLD2105219M2. -----

**CUARTA.-** DEDICARSE A LA COMPRA, VENTA, ADMINISTRACIÓN, RENTA, DIVISIÓN, UNIÓN, FRACCIÓN, O BAJO CUALQUIER OTRO TÍTULO USAR U OTORGAR EL USO DE TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E TERRENOS, EN LA REPÚBLICA MEXICANA PARA COMERCIALIZARLOS, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL OBJETO SOCIAL DE LA SOCIEDAD.-----

**QUINTA.-** CONTINÚA DECLARANDO **EL APODERADO** QUE EL CARÁCTER CON EL QUE COMPARECE A ESTE ACTO LO ACREDITA CON EL INSTRUMENTO PÚBLICO DE ACTA NÚMERO 3083 (TRES MIL OCHENTA Y TRES) DE FECHA VEINTE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, OTORGADA EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, ANTE LA FE DE LA MAESTRA EN DERECHO MELBA ROSA PENICHE PENICHE, NOTARIO PÚBLICO DEL ESTADO DE YUCATÁN, EN EJERCICIO, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CUARENTA, CON RESIDENCIA EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE MÉRIDA, YUCATÁN, LA CUAL EXHIBE EN ESTE ACTO Y DE LA QUE SE ACUMULA UNA COPIA DEBIDAMENTE CERTIFICADA A LA PRESENTE. -----

**SEXTA.-** DECLARA EL **APODERADO**, CON SU INDICADA PERSONALIDAD, Y BAJO FORMAL PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE EL TABLAJE ANTES DESCRITO:

- I)  SÍ  NO REPORTA UN GRAVAMEN POR LA GARANTÍA HIPOTECARIA DESCRITA EN LA DECLARACIÓN \_\_\_\_\_; SIN EMBARGO, ESTA SERÁ CANCELADA PARCIAL O TOTALMENTE ANTES DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA PARA CONTAR CON EL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO Y ASÍ PODER CELEBRAR ESTA MISMA.
- II) SE ENCUENTRA SIN INVASIONES O RESTRICCIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD.
- III) CONTARÁ CON EL CERTIFICADO DE NO ADEUDO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, CUANDO SE CELEBRE LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA ANTE NOTARIO, MISMA QUE, POR NINGÚN MOTIVO PODRÁ EXCEDER DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2028.
- IV) QUE EL TERRENO OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO  SÍ  NO CUENTA CON SERVICIO DE AGUA POTABLE. -----

V) QUE, HA PRESENTADO PREVIAMENTE A LA COMPRADORA EL PLANO CATASTRAL QUE CORRESPONDE AL TERRENO Y FOTOS DE ÁREAS, DOCUMENTALES FORMAN PARTE DEL ANEXO E, DONDE SE ENCUENTRAN ESPECIFICACIONES DE



**Cadena original del documento**

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

**Sello digital**

NzE2SkhxUEJyTklZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNIVFd1Rkcvbz18MTY5NTY3MjJzNw==

IDENTIFICACIÓN, EXTENSIÓN, ESTADO FÍSICO GENERAL, ENTRE OTROS; ASÍ COMO LA CARTA DE GARANTÍA EN TIEMPOS Y CALIDAD, SEÑALADA EN EL ANEXO D. MISMOS DONDE SE PODRÁN ENCONTRAR LOS SERVICIOS CON QUE CUENTA Y ESTADO FÍSICO GENERAL DEL TERRENO. DE IGUAL MANERA PODRÁ ENCONTRARSE LA INFORMACIÓN NECESARIA Y COMPETENTE RELACIONADA CON CUALESQUIERA RESTRICCIONES OFICIALES APLICABLES AL TERRENO ÚNICAMENTE SI EN SU CASO EXISTIERE DICHAS LIMITANTES, ENUNCIATIVAMENTE SIN LIMITAR, LAS CORRESPONDIENTES A RESTRICCIONES AMBIENTALES, COLINDANCIAS CON ZONAS ECOLÓGICAS, RESERVAS FORESTALES Y RESERVAS FEDERALES, ASÍ COMO CUALQUIER OTRA LIMITACIÓN DECRETADA POR LAS AUTORIDADES DE CUALQUIER ORDEN DE GOBIERNO QUE SEA COMPETENTE Y QUE ESTÉN PREVISTAS EN LAS LEGISLACIONES APLICABLES TALES COMO LA LEY GENERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE O LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ENTRE OTRAS. -----

VI) EL TERRENO OBJETO DEL CONTRATO NO SE ENCUENTRA SUJETO A ALGÚN RÉGIMEN ESPECIAL Y NO ESTÁ SUJETO A RÉGIMEN EJIDAL O COMUNAL.

VII) CUENTA CON USO DE SUELO: \_\_\_\_\_ (USO DE SUELO APLICABLE AL TERRENO CONFORME AL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE); COMO SE ACREDITA EN TÉRMINOS DE LAS DOCUMENTALES QUE SE AGREGAN EN EL ANEXO F DEL PRESENTE CONTRATO.-----

VIII) CUENTA CON ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO, OFICIAL PARA LA INSTALACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS (SUMINISTRI DE ENERGÍA ELECTRICA, INSTALACIONES ADECUADAS PARA GAS NATURAL, AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y ALUMBRADO PÚBLICO). -----

**SEPTIMA. - "LA PARTE COMPRADORA Y LA PARTE VENDEDORA"** DECLARAN, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE ACEPTAN QUE, PARA LA REALIZACIÓN DEL TERRENO, OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, NO SE CONSTITUYE UN OBSTÁCULO INSUPERABLE QUE LO PUEDA IMPEDIR Y QUE EL HECHO POSITIVO, OBJETO DEL CONTRATO, ES POSIBLE Y LÍCITO. QUE, AL MOMENTO DE CELEBRAR LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA, DICHO TERRENO, SERÁ DEBIDAMENTE VALUADO POR PERITO CERTIFICADO EN LA MATERIA. AVALÚO DEL CUAL SE DERIVARÁ LA POSIBLE EXISTENCIA, O NO, DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ADQUISICIÓN. -----

**OCTAVA.- LA PARTE VENDEDORA** PONE A DISPOSICIÓN PARA SU ACCESO A LA COMPRADORA EN SU DOMICILIO UBICADO EN LA CALLE VEINTICINCO NÚMERO CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO POR CALLES VEINTIDOS Y VEINTICUATRO DE LA COLONIA MONTEBELLO, MÉRIDA, YUCATÁN, CÓDIGO POSTAL NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO TRECE, LOS PERMISOS, AUTORIZACIONES Y LAS LICENCIAS EXPEDIDAS POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE PARA EL FRACCIONAMIENTO, SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, RELOTIFICACIÓN, CONDOMINIO, ENTRE OTRAS CON LOS QUE HASTA EL MOMENTO CUENTA ACTUALMENTE PARA LLEVAR A CABO SUS ACTIVIDADES. ADEMÁS DE QUE DICHA DOCUMENTACIÓN PODRÁ SER CONSULTADA POR LA COMPRADORA EN EL LINK: -----

ASÍMISMO QUE HA INFORMADO SOBRE LOS SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA EL TERRENO, EL EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE EN LA LOCALIDAD Y LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE NECESARIOS QUE PERMITAN A LA COMPRADORA CONOCER LA UBICACIÓN EXACTA DEL TERRENO Y LOS MEDIOS DE TRANSPORTE PARA LLEGAR AL TERRENO.

**NOVENA.** EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN:

1. FRACCIONAMIENTO Y/O DESARROLLO INMOBILIARIO DENOMINADO: \_\_\_\_\_,
2. UBICACIÓN DEL PREDIO: TABLAJE \_\_\_\_\_, LOTE \_\_\_\_\_ CÓDIGO POSTAL \_\_\_\_\_, MUNICIPIO \_\_\_\_\_, ENTIDAD \_\_\_\_\_,
3. SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO: \_\_\_\_\_ M2, NÚMERO TOTAL DE LOTES: \_\_\_\_\_

**DÉCIMA.** QUE EN SU CARÁCTER DE PROVEEDOR, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM - 247 - SE - 2021 RESPECTO A LAS PRÁCTICAS COMERCIALES - REQUISITOS DE LA INFORMACIÓN COMERCIAL Y LA PUBLICIDAD DE BIENES TERRENOS DESTINADOS A CASA HABITACIÓN Y ELEMENTOS MÍNIMOS QUE DEBEN CONTENER LOS CONTRATOS RELACIONADOS, EN ADELANTE LA "NOM 247", CONTARÁ CON CANALES Y MECANISMOS DE ATENCIÓN PARA LA COMPRADORA, DEBIENDO ADEMÁS, ESTAR ESTOS HABILITADOS POR LO MENOS EN DÍAS Y HORAS HÁBILES, ES DECIR DE LUNES A VIERNES DE NUEVE DE LA MAÑANA A SEIS DE LA TARDE, MECANISMOS EN LOS QUE SE PROPORCIONARÁ INFORMACIÓN A LA COMPRADORA Y SE RECIBIRÁN



**Cadena original del documento**

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

**Sello digital**

NzE2SkhxUEJyTklZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNIVFd1Rkcvbz18MTY5NTY3MjJzNw==

COMENTARIOS, QUEJAS Y SUGERENCIAS, LO QUE EXPRESAMENTE SE HA INFORMADO A LA COMPRADORA AL SIGUIENTE CORREO \_\_\_\_\_ O TELÉFONO: \_\_\_\_\_ Y EL PLAZO DE RESPUESTA ES DE \_\_\_\_\_.

**DÉCIMA PRIMERA:** QUE LA VENDEDORA CUENTA CON LA CAPACIDAD, INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS, RECURSOS HUMANOS Y MATERIALES PARA DAR CABAL CUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO.

**DÉCIMA SEGUNDA:** QUE LA VENDEDORA LE EXHIBIÓ Y EXPLICÓ A LA COMPRADORA EL PROYECTO EJECUTIVO DE CONSTRUCCIÓN COMPLETO.

**DÉCIMA TERCERA. - "LA PARTE COMPRADORA Y LA PARTE VENDEDORA"** CONTINÚAN DECLARANDO QUE TIENEN NACIONALIDAD \_\_\_\_\_, QUE TIENEN EDAD Y CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y QUE NO EXISTE COACCIÓN QUE OBLIGUE A LAS PARTES A SUSCRIBIR EL PRESENTE INSTRUMENTO.

## -----CLAU S U L A S-----

**PRIMERA. - OBJETO. - GRUPO LM DUCAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** VENDE A EL/LA C. \_\_\_\_\_, EL TERRENO CUYA SUPERFICIE PACTADA ESTÁ DESCRITA EN LA DECLARACIÓN NOVENA DE LA PRESENTE, MISMO TERRENO QUE ACTUALMENTE ES CATASTRALMENTE INDETERMINADO. TENIENDO COMO FECHA LÍMITE, LA VENDEDORA, PARA DETERMINAR CATASTRALMENTE AL TERRENO: EL DÍA 31 DE DICIEMBRE DE 2028, EN LOS TÉRMINOS DE LAS DECLARACIONES DEL PRESENTE INSTRUMENTO Y LA LIQUIDACIÓN DEL PRECIO POR PARTE DE LA COMPRADORA, SEGÚN LOS TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA SEGUNDA DE ESTE MISMO INSTRUMENTO. CON TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDA Y ESTÉ DENTRO DE SUS LINDEROS, QUEDANDO OBLIGADA LA VENDEDORA AL SANEAMIENTO RESPECTIVO EN CASO DE EVICCIÓN.

POR OTRO LADO, SE HACE CONSTAR QUE LA VENDEDORA ÚNICAMENTE REALIZA LA VENTA DE TERRENOS, QUE, SI BIEN SU DESTINO FINAL ES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN, EL ÚNICO ACTIVO QUE ENAJENA LA VENDEDORA ES LA TIERRA POR LO QUE NO CUENTA CON SERVICIOS ADICIONALES QUE AGREGAR AL TERRENO, LO QUE SE HACE CONSTAR PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES.

**SEGUNDA. - PRECIO DE VENTA. -** EL PRECIO DE ESTA OPERACIÓN ES DE \$ \_\_\_\_\_ EL CUAL LAS PARTES ACUERDAN QUE LA COMPRADORA EFECTUARÁ UNA SERIE DE PAGOS COMO ARRAS PROMISORIAS EN CONCEPTO DE COMPRAVENTA AL PRECIO SEÑALADO EN ESTE PÁRRAFO, LOS CUALES EN SU CASO HAN SIDO O SERÁN EN LA FORMA, FECHAS Y CANTIDADES QUE SE ESTABLEZCA EN EL PLAN DE PAGOS DENOMINADO "TABLA DE AMORTIZACIÓN" QUE CONSTITUIRÍA EL ANEXO "C" --

SE DESTACA QUE DE "EL ENGANCHE", AL QUE HACE REFERENCIA EL PÁRRAFO QUE PRECEDE, LA PARTE VENDEDORA RECONOCE QUE HA SIDO CUBIERTO POR LA PARTE COMPRADORA Y POR ELLO SE LE HA EXPEDIDO SU RESPECTIVO RECIBO.

**TERCERA. - DEL CONCEPTO DE LAS CANTIDADES ENTREGADAS O A ENTREGAR-** LAS CANTIDADES ENTREGADAS POR EL "LA COMPRADOR" A LA "LA VENDEDORA" SE RECIBIRÁN EN CONCEPTO DE ARRAS PROMISORIAS (*MISMAS QUE SE DEFINEN COMO UNA FIGURA JURÍDICA CONSISTENTE EN LA ENTREGA DE UNA CANTIDAD DE DINERO, A TRAVÉS DE LA CUAL LAS PARTES DE UN CONTRATO, NORMALMENTE DE COMPRAVENTA, SE COMPROMETEN A SU CONCLUSIÓN*) PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO Y CONSERVARÁN DICHA CALIDAD HASTA EL MOMENTO EN QUE SE FORMALICE LA COMPRAVENTA DEFINITIVA EN ESCRITURA PÚBLICA ANTE NOTARIO.

**CUARTA. - DE LA FORMA DE REALIZAR LAS ARRAS PROMISORIAS A PLAZO.-** LA PARTE COMPRADORA DEBERÁ ENTREGAR A LA PARTE "LA VENDEDORA", LAS CANTIDADES ANTES REFERIDAS, YA SEA POR DEPÓSITO BANCARIO O A LA CUENTA CLABE STP DESIGNADA DE FORMA AUTOMÁTICA Y APROBADA POR GRUPO LM DUCAS S.A. DE C.V. QUE A CONTINUACIÓN SE SEÑALA: -----



Cadena original del documento

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQcPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

NzE2SkhxUEJyTkiZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNIVFd1Rkcvbz18MTY5NTY3MjIzNw==

LAS ARRAS PROMISORIAS REALIZADAS DEBERÁN PROVENIR DE CUENTAS BANCARIAS EN LAS QUE, LA PARTE "LA COMPRADORA", SEA EL TITULAR DE LAS MISMAS. DE NO CUMPLIR CON ESTE REQUISITO, EL PAGO SERÁ RETENIDO SIN QUE ESTE SEA APLICADO SINO HASTA QUE EL ERROR SEA RESARCIDO POR LA PARTE COMPRADORA, EN VIRTUD DE EVITAR LA INTERVENCIÓN DE CUALQUIER POSIBLE BENEFICIARIO CONTROLADOR. ASIMISMO, LA COMPRADORA DEBERÁ ENVIAR SUS RESPECTIVOS COMPROBANTES, COMO EVIDENCIA, AL CORREO \_\_\_\_\_ O NÚMERO DE WHATSAPP: \_\_\_\_\_, ESTO PARA SU DEBIDA IDENTIFICACIÓN Y CORRECTA APLICACIÓN. ESTOS SE CONSIDERARÁN RECIBIDOS TRAS LA CONFIRMACIÓN DE RECEPCIÓN DESDE EL MISMO CORREO Y/O EL ENVÍO DEL ESTADO DE CUENTA ACTUALIZADO AL CORREO DE LA PARTE COMPRADORA REGISTRADO EN EL "ANEXO A" DENOMINADO "CONDICIONES DE COMPRA (HOJA DE GENERALES DE "EL COMPRADOR")" DEL PRESENTE CONTRATO. -----

LA PARTE COMPRADORA MANIFIESTA, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE LOS RECURSOS Y/O ACTIVOS, CON LOS QUE DARÁ CUMPLIMIENTO A SU OBLIGACIÓN DE PAGO, NO PROVIENEN DIRECTA O INDIRECTAMENTE DE ACTIVIDADES ILÍCITAS, O DE CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD O ACTO QUE PUDIESE FAVORECER SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS SUPUESTOS DELITOS DE FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO O RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA. ASÍ COMO AQUELLOS RECURSOS, DERECHOS O BIENES QUE SE EMPLEARÁN PARA SOLVENTAR O CUMPLIMENTAR EL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO: NO PROVIENEN, ACTUALIZAN O SE ASEMEJAN AL ILÍCITO CONTEMPLADO EN EL ARTÍCULO 400 – BIS (CUATROCIENTOS, GUION, BIS) DEL CÓDIGO PENAL FEDERAL. -----

**QUINTA.- PRECIO JUSTO.-** LAS PARTES HACEN CONSTAR QUE EL PRECIO DE LA FUTURA VENTA ES JUSTO Y LEGÍTIMO, EN VIRTUD DE QUE EL TERRENO DE LA PRESENTE OPERACIÓN SERÁ VALUADO POR EL PERITO VALUADOR CERTIFICADO EN LA MATERIA, QUE AMBAS PARTES AFIRMAN SE HAGA HASTA EL MOMENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DEFINITIVA, ANTE NOTARIO, DE COMÚN ACUERDO.----- **"EL VENDEDOR"** NO PODRÁ INCREMENTAR INJUSTIFICADAMENTE EL PRECIO POR FENÓMENOS NATURALES, METEOROLÓGICOS O CONTINGENCIAS SANITARIAS. -----

**SEXTA. – RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.** "LA PARTE COMPRADORA", MANIFIESTA QUE ESTÁ DEBIDAMENTE ENTERADA QUE EL TERRENO OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO FORMARÁ PARTE DE UN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO. POR OTRA PARTE, "LA PARTE VENDEDORA", SE COMPROMETE A CONSTITUIR ANTE NOTARIO PÚBLICO LA RESPECTIVA ESCRITURA PÚBLICA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, JUNTO CON LOS DEBIDOS ESTATUTOS, A MÁS TARDAR EL DÍA 1 DE NOVIEMBRE DE 2024 -----

**SÉPTIMA. -JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** - PARA EL CASO DE CONTROVERSIAS QUE LLEGAREN A SUSCITARSE, SALVO LO EXPRESAMENTE ESTABLECIDO EN EL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES ACUERDAN PRIMERAMENTE BUSCAR SU RESOLUCIÓN A TRAVÉS UNA NEGOCIACIÓN, EN CASO DE QUE EL CONFLICTO NO SEA SOLUCIONADO POR DICHO MEDIO, LUEGO ENTONCES ACUDIRÁN A LAS INSTANCIAS DE **LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR**, PUES ESTA ES COMPETENTE POR LA VÍA ADMINISTRATIVA CON EL FIN DE LLEGAR A UN ACUERDO. PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LO PACTADO EN EL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES DEL ESTADO DE YUCATÁN Y AL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATÁN, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN QUE PUDIERA CORRESPONDERLES POR RAZÓN DE SUS DOMICILIOS PRESENTES O FUTUROS O POR CUALQUIER OTRA RAZÓN. -----

**OCTAVA.-** LOS GASTOS, IMPUESTOS, DERECHOS Y HONORARIOS QUE SE CAUSEN CON MOTIVO DE LA FUTURA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA SERÁN CUBIERTOS POR LA PARTE COMPRADORA, A EXCEPCIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y EL IMPUESTO CEDULAR QUE EN CASO DE CAUSARLOS SERÁN CUBIERTOS POR LA PARTE VENDEDORA.-----

**NOVENA.- ESCRITURACIÓN.-** LAS PARTES ESTABLECEN COMO PLAZO MÁXIMO PARA ACUDIR A OTORGAR LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA; EN PRIMERA OPCIÓN, EL DÍA 31 DE DICIEMBRE DE 2028; O BIEN EN SEGUNDA OPCIÓN, EL DE 50 DÍAS NATURALES DESPUÉS DE HABERSE LIQUIDADO LA DEUDA TOTAL QUE SURGE DE LA COMPRAVENTA A PLAZOS DEL PRESENTE; PERO, REALIZANDO ESTE SUPUESTO SIEMPRE Y CUANDO EL TERRENO, REFERIDO EN LA DECLARACIÓN NOVENA, YA SE ENCUENTRE DEBIDAMENTE DETERMINADO EN SUPERFICIE Y MEDIDAS ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE YUCATÁN, CONDICIÓN QUE POR NINGÚN MOTIVO PODRÁ REBASAR LA FECHA LÍMITE ACORDADA EN ESTA CLÁUSULA. ASIMISMO, EL INSTRUMENTO PÚBLICO RESPECTIVO SE REALIZARÁ EN CUALQUIER



Cadena original del documento

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQcPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

NzE2SkhxUEJyTklZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNIVFd1Rkcvbz18MTY5NTY3MjIzNw==



NOTARÍA QUE RADIQUE EN EL ESTADO DE YUCATÁN. -----"EL VENDEDOR" NOTIFICARÁ A "EL COMPRADOR", CON AL MENOS 60 DÍAS NATURALES DE ANTICIPACIÓN, LA FECHA EN QUE DEBERÁ PRESENTARSE ANTE LA NOTARÍA PÚBLICA RESPECTIVA PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA CORRESPONDIENTE.-----

Las PARTES acuerdan que, si la COMPRADORA deseara promover acciones civiles derivadas de la responsabilidad civil, por vicios ocultos o evicción de conformidad con lo dispuesto en el artículo 970, fracción V, del Código Civil para el Estado de Yucatán y sus correlativos para otras entidades y para la federación, el plazo para reclamar la responsabilidad civil proveniente de actos ilícitos que no constituyan delitos es de dos años; la prescripción corre desde el día en que se verificaron los actos.-----

**DÉCIMA.- DE LAS CONSTRUCCIONES.-** PARA EL CASO DE QUE EL COMPRADOR PRETENDA INICIAR CUALQUIER CONSTRUCCIÓN SOBRE EL TERRENO, MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, SE OBLIGA A SOLICITAR LA AUTORIZACIÓN EXPRESA Y POR ESCRITO DE LA PARTE VENDEDORA. UNA VEZ OBTENIDA LA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO A QUE SE REFIERE LA PRESENTE CLÁUSULA, LA PARTE COMPRADORA REALIZARÁ LA CONSTRUCCIÓN MEDIANTE INSUMOS PROPIOS Y BAJO SU ESTRICTA RESPONSABILIDAD. LA PARTE COMPRADORA SE HACE PLENAMENTE RESPONSABLE DE CUALQUIER TIPO DE ACCIÓN O RECLAMO QUE SE DERIVE DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, MANIFESTANDO SU MÁS AMPLIA AUTORIZACIÓN PARA QUE, EN CASO DE CONTINGENCIA, LA PARTE VENDEDORA EJECUTE LA FIANZA QUE DEBERÁ CONSTITUIR. LA AUTORIZACIÓN A LA QUE SE REFIERE LA PRESENTE CLÁUSULA SE LIMITA A PERMITIR EL ACCESO AL TERRENO PARA LA REALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA, SIN QUE LO AQUÍ PACTADO IMPLIQUE LA ENTREGA DE LA POSESIÓN POR LA PARTE VENDEDORA A LA PARTE COMPRADORA, PUES ELLO SE REGIRÁ ÚNICAMENTE POR LO PREVISTO EN LA CLÁUSULA NOVENA.

**DÉCIMA PRIMERA. – CANCELACIÓN CONTRACTUAL.** LA COMPRADORA TENDRÁ EL DERECHO DE CANCELAR EL PRESENTE CONTRATO, POR ESCRITO, DENTRO DE LOS 5 DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A SU FIRMA, SIN MENOS CABO DE LOS PAGOS REALIZADOS, EN CUYO CASO LA VENDEDORA TENDRÁ LA OBLIGACIÓN DE DEVOLVER LAS CANTIDADES QUE LA COMPRADORA LE HAYA ENTREGADO, EN SU CASO, DEDUCIENDO DE LAS MISMAS EL MONTO DE LOS GASTOS OPERATIVOS EL CUAL ASCIENDE A UNA CANTIDAD EQUIVALENTE A \$2,500.00 (SON: DOS MIL QUINIENTOS PESOS SIN CENTAVOS EN MONEDA NACIONAL), DEBIDAMENTE COMPROBABLE, POR ACUERDO MUTUO DE LAS PARTES. DICHA DEVOLUCIÓN DEBE DARSE EN UN PLAZO DE 5 A 15 DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE LE SEA NOTIFICADA A LA VENDEDORA POR MEDIO DEL CORREO ELECTRÓNICO \_\_\_\_\_ DICHA CANCELACIÓN POR PARTE DE LA COMPRADORA.

**DÉCIMA SEGUNDA. - RESCISIÓN Y PENA CONVENCIONAL. -** AMBAS PARTES, DE COMÚN ACUERDO Y DE MANERA EXPRESA, ESTABLECEN QUE PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE RESPECTIVAMENTE LES CORRESPONDE Y DEBIENDO SER APLICADAS DE MANERA RECÍPROCA, EQUIVALENTE, VINCULANTE, CON EFECTOS BILATERALES Y EN IGUALDAD DE CIRCUNSTANCIAS SE CONDUCTIRÁN DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES PUNTOS:

**1.-** EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO POR CAUSAS IMPUTABLES A "LA COMPRADORA", "LA VENDEDORA" PODRÁ DAR POR RESCINDIDO EL PRESENTE CONTRATO SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL, BASTANDO AL EFECTO QUE SE DÉ AL PRIMERO DE LOS SEÑALADOS EL AVISO CORRESPONDIENTE POR ESCRITO, VÍA CORREO ELECTRÓNICO O NÚMERO WHATSAPP SEÑALADOS EN EL APARTADO DE HOJA DE GENERALES Y/O CONDICIONES DE COMPRA DEL PREDIO, ANEXO DEL PRESENTE CONTRATO; SIENDO ESTO SUFICIENTE PARA CONSIDERARSE TERMINADO EL PRESENTE CONTRATO DE PLENO DERECHO.-----

DADO EL AVISO DE RESCISIÓN EN LOS TÉRMINOS AQUÍ CONVENIDOS, EL PRESENTE CONTRATO QUEDARÁ SIN EFECTOS Y "LA VENDEDORA" PODRÁ DISPONER LIBREMENTE DE "EL TERRENO". SE ENTENDERÁ POR INCUMPLIMIENTO POR RESPONSABILIDAD DE "LA COMPRADORA", CUANDO ESTA NO HUBIESE CUBIERTO DOS MENSUALIDADES, DE LOS QUE SE REFIERE SU TABLA DE AMORTIZACIÓN "ANEXO C" DE ESTE CONTRATO O NO QUISIERE RECIBIR "EL TERRENO", ESTE CONTRATO QUEDARÁ RESCINDIDO Y PREVIA LA APLICACIÓN DE LAS PENAS CONVENCIONALES CORRESPONDIENTES, QUEDARÁ SIN EFECTO LEGAL ALGUNO.-----



Cadena original del documento

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

NzE2SkhxUEJyTklZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNIVFd1Rkcvbz18MTY5NTY3MjJzNw==



2. SE ENTENDERÁ POR INCUMPLIMIENTO POR RESPONSABILIDAD DE "LA VENDEDORA" CUANDO ESTA SE NIEGUE LISA Y LLANAMENTE A LA ENTREGA DEL TERRENO O A LA CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA, LA PARTE "LA COMPRADORA" PODRÁ EXIGIR RESCINDIRLO SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA A SU CARGO Y SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL ALGUNA O DE CUALQUIER OTRO REQUISITO.-----

AMBAS PARTES ACUERDAN QUE, INDEPENDIEMENTE DE QUIÉN INCUMPLA, LA PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO SERÁ LA DEL 25% SOBRE EL PRECIO TOTAL PACTADO PREVISTO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL PRESENTE CONTRATO; EN ESE SENTIDO, SI EL INFRACTOR ES LA PARTE COMPRADORA, LA VENDEDORA PODRÁ RETENER DICHO 25% PERMANENTEMENTE, A SU VEZ, SI EL INFRACTOR ES LA VENDEDORA, ESTA DEBERÁ PAGARLE A LA COMPRADORA DICHO 25%. EL PLAZO MÁXIMO PARA EJECUTAR LA PENA CONVENCIONAL ES DE 30 DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA EN QUE SE HAYA NOTIFICADO LA RESCISIÓN DEL CONTRATO. -----

**DÉCIMA TERCERA. - CESIÓN DE DERECHOS.**- LA PARTE COMPRADORA EN NINGÚN MOMENTO PODRÁ CEDER, GRAVAR, TRANSMITIR, O DE CUALQUIER OTRA MANERA ENAJENAR EN TODO O EN PARTE SUS DERECHOS U OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN ESTE CONTRATO, SIN QUE EXISTA EL CONSENTIMIENTO EXPRESO Y POR ESCRITO DE LA PARTE VENDEDORA PARA QUE SE CONSIDERE COMO VÁLIDO LO ANTERIOR. LA PARTE VENDEDORA PODRÁ EN CUALQUIER TIEMPO CEDER LOS DERECHOS AL COBRO DEL PRECIO DERIVADOS DEL PRESENTE CONTRATO A CUALQUIER TERCERO, LA CUAL PODRÁ SER TEMPORAL O DEFINITIVA SEGÚN LIBRE DECISIÓN DE LA PARTE VENDEDORA. EN CASO DE QUE ESTO OCURRA, LA PARTE VENDEDORA NOTIFICARÁ A LA PARTE COMPRADORA LA CESIÓN DE ESTOS DERECHOS, EN LA QUE SE INCLUIRÁ EL NOMBRE DEL CESIONARIO Y LA TEMPORALIDAD DE ESTA CESIÓN. A PARTIR DE ESTA NOTIFICACIÓN EL COMPRADOR DEBERÁ HACER LOS DEPÓSITOS CORRESPONDIENTES DEL PRECIO EN LOS TÉRMINOS PACTADOS EN ESTE CONTRATO. ----

**DÉCIMA CUARTA. - TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.** LOS TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS QUE APARECEN EN EL PRESENTE CONTRATO SE HAN PUESTO CON EL EXCLUSIVO PROPÓSITO DE FACILITAR SU LECTURA, POR LO TANTO, NO DEFINEN NI LIMITAN EL CONTENIDO DE LAS MISMAS. PARA EFECTOS DE INTERPRETACIÓN DE CADA CLÁUSULA DEBERÁ ATENDERSE EXCLUSIVAMENTE A SU CONTENIDO Y DE NINGUNA MANERA A SU TÍTULO.

**DÉCIMA QUINTA. - ACUERDOS ANTERIORES Y MODIFICACIONES.** -LAS "PARTES" RECONOCEN QUE EL PRESENTE CONTRATO CONSTITUYE EL ÚNICO ACUERDO ENTRE LAS MISMAS, POR LO QUE CUALQUIER ACUERDO ANTERIOR, YA SEA VERBAL O ESCRITO, QUEDA SIN EFECTOS A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DE ESTE CONTRATO. -----

**DÉCIMA SEXTA. - REGISTRO DEL MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN.** SE HACE DEL CONOCIMIENTO DE LA COMPRADORA, QUE LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR CUENTA CON EL REGISTRO PÚBLICO DE CONSUMIDORES, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 18 DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, Y QUE LA FINALIDAD DE SU EXISTENCIA ES QUE SE PUEDAN REGISTRAR LOS ACTOS ENTRE PROVEEDORES Y CONSUMIDORES, ADEMÁS DE TENER EL CARÁCTER DE GRATUITO, LO QUE SE INFORMA A LA COMPRADORA A EFECTO DE QUE DETERMINE SI ES SU DESEO O NO, SU SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN A DICHO REGISTRO.

**DÉCIMA SÉPTIMA. - DEL COBRO.** - PARA EFECTOS DE DAR CUMPLIMIENTO AL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, LOS COMPARECIENTES ACUERDAN EN DESIGNAR A LA PERSONA MORAL DENOMINADA COMO "NIDWALDEN, S.A.S. DE C.V." PARA LA COBRANZA Y ADMINISTRACIÓN DE LAS MENSUALIDADES A LOS QUE SE REFIEREN LAS CLÁUSULAS SEGUNDA, TERCERA, CUARTA Y LA AMORTIZACIÓN, ANEXO, DEL PRESENTE CONTRATO. CONVIRTIÉNDOSE ASÍ, EN EL CESIONARIO DE LA PARTE VENDEDORA AL QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. MISMA PERSONA MORAL QUE SE ENCUENTRA CON FOLIO DE CONSTITUCIÓN SAS-1.2-202205-504395 CON FECHA DE DIEZ DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIDÓS. -----LA TEMPORALIDAD DE SUS FUNCIONES SERÁ POR TIEMPO INDEFINIDO, DÁNDOSE POR NOTIFICADA LA PARTE COMPRADORA EN EL PRESENTE ACTO. -----

**DÉCIMA OCTAVA. - PROTOCOLIZACIÓN.**- AMBAS PARTES CONTRATANTES, DE COMÚN ACUERDO PACTAN: -----

QUE CUALQUIERA DE ELLAS PODRÁ COMPARECER ANTE EL FEDATARIO PÚBLICO DE SU ELECCIÓN, A EFECTO DE SOLICITAR LA PROTOCOLIZACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, PARA LOS EFECTOS LEGALES QUE CORRESPONDAN, SIENDO POR CUENTA DEL QUE LO SOLICITE EL PAGO DE LOS IMPUESTOS, DERECHOS Y HONORARIOS QUE SE CAUSEN. -----



Cadena original del documento

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

NzE2SkhxUEJyTklZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNIVFd1Rkcvbz18MTY5NTY3MjZlNw==

QUE LOS GASTOS, IMPUESTOS Y HONORARIOS DE APODERADOS, ABOGADOS, PROCURADORES Y NOTARIOS, QUE TENGA QUE EROGAR ALGUNA DE LAS PARTES EN VIRTUD DE QUE LA OTRA NO CUMPLA CON ALGUNA DE SUS OBLIGACIONES Y TENGA QUE RESCINDIR ESTE CONTRATO, SERÁN POR CUENTA ÚNICA Y EXCLUSIVA DE LA PARTE INFRACTORA. -----

**DÉCIMA NOVENA.- ENTREGA FÍSICA Y MATERIAL DEL TERRENO.** "EL VENDEDOR" NOTIFICARÁ A "EL COMPRADOR" YA SEA AL NÚMERO TELEFÓNICO, CORREO ELECTRÓNICO O EN EL DOMICILIO INDICADOS EN ANEXO "B", CON AL MENOS 7 DÍAS DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA PARA RECIBIR LA POSESIÓN MATERIAL DEL TERRENO. EN CASO DE QUE "EL COMPRADOR" NO CONCURRA EN LA FECHA FIJADA PARA RECIBIR LA POSESIÓN DEL TERRENO "EL VENDEDOR" LE CONCEDERÁ HASTA 30 DÍAS NATURALES MÁS PARA SU RECEPCIÓN Y EN CASO DE NUEVA INASISTENCIA SE LEVANTARÁ ACTA CIRCUNSTANCIADA ANTE DOS TESTIGOS QUE HAGA CONSTAR TAL SITUACIÓN, Y SE ENTENDERÁ QUE RECIBIÓ EL TERRENO A SU ENTERA SATISFACCIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS A QUE HAYA LUGAR.

EN CASO DE RETRASO EN LA ENTREGA DEL TERRENO ACORDADO EN EL PRESENTE CONTRATO, DARÁ LUGAR A LA APLICACIÓN DE LA PENA CONVENCIONAL ESTABLECIDA EN LA CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. SE PACTA QUE TODO AVISO, COMUNICACIÓN O NOTIFICACIÓN REALIZADA EN CUALQUIERA DE LOS MEDIOS SEÑALADOS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, SE TENDRÁ POR TOTALMENTE VÁLIDA HASTA EN TANTO LAS PARTES NO HAGAN UNA NUEVA DESIGNACIÓN DE ALGÚN OTRO MEDIO O DOMICILIO PARA TALES EFECTOS. -----

**VIGÉSIMA.- 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):

PARTE VENDEDORA	
Derechos	Obligaciones
<p>Recibir por la entrega del TERRENO objeto del contrato un precio cierto y en dinero.</p> <p>Recibir los pagos en el tiempo, lugar y forma acordados.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Brindar información y publicidad veraz, clara y actualizada del TERRENO.</li> <li>· Poner a disposición de la COMPRADORA la información y documentación del TERRENO.</li> <li>· No condicionar la compraventa a la contratación de servicios adicionales.</li> <li>· Respetar el derecho de la COMPRADORA a cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días hábiles contados a partir de la firma del CONTRATO.</li> <li>· Transferir el TERRENO a la compradora.</li> <li>· Entregar a la compradora el TERRENO en los términos y plazos acordados.</li> <li>· Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados a la COMPRADORA si procede con dolo o mala fe en la contratación.</li> </ul> <p>Responder ante evicción o vicios ocultos.</p>
Parte COMPRADORA	
Derechos	Obligaciones
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada del TERRENO.</li> <li>· Recibir la información y documentación del TERRENO.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Pagar por el TERRENOS objeto del contrato un precio cierto y en dinero.</li> <li>· Pagar el precio en el tiempo, lugar y forma acordados.</li> </ul>



**Cadena original del documento**

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

**Sello digital**

NzE2SkhxUEJyTKiZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNIVFd1Rkcvbz18MTY5NTY3MjIzNw==

<ul style="list-style-type: none"> <li>· Cancelar la operación sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días hábiles posteriores a la firma del contrato.</li> <li>· Recibir la propiedad del TERRENO en los términos acordados.</li> <li>· Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que la VENDEDORA proceda con dolo o mala fe en la contratación.</li> <li>· Ejercer acción civil antes la evicción o vicios civiles.</li> </ul>	
---	--

**VIGÉSIMA PRIMERA- BENEFICIARIO DE "EL COMPRADOR".** EN CASO DE FALLECIMIENTO DE "EL COMPRADOR", ESTE DESIGNA COMO BENEFICIARIO A \_\_\_\_\_ CON \_\_\_\_\_ AÑOS DE EDAD Y QUE ACTUALMENTE RADICA EN \_\_\_\_\_ Y SU CONTACTO ES \_\_\_\_\_. POR LO QUE EL PRESENTE CONTRATO SUBSISTIRÁ EN TODOS SUS EFECTOS Y ALCANCES, TRANSMITIENDO LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE "EL COMPRADOR" A SU BENEFICIARIO, EN LOS TÉRMINOS QUE PREVEA LA LEGISLACIÓN CIVIL DEL ESTADO DE YUCATÁN. -----

----- **PREVENCIONES LEGALES** -----

EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA, LOS COMPARECIENTES, BAJO FORMAL PROTESTA DE DECIR VERDAD, DECLARAN: -----

**A)** QUE EL ACTO CONSIGNADO EN ESTE INSTRUMENTO CONSTITUYE UNA ACTIVIDAD VULNERABLE, PERO QUE, DEPENDIENDO DE LA FORMA DE PAGO SE PODRÁ DETERMINAR SI ES O NO OBJETO DE AVISO ANTE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.-----

**B)** QUE SABEN DEL CONTENIDO DE LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO TERCERO DE LA CITADA LEY, RESPECTO AL CONCEPTO DE BENEFICIARIO O CONTROLADOR Y LOS DE PRESUNCIÓN DE SU EXISTENCIA, Y AL RESPECTO MANIFESTAMOS: "QUE EN EL PRESENTE CONTRATO, EL PRIMERO ACTÚA, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE, EN REPRESENTACIÓN DE LA PERSONA MORAL COMPARECIENTE Y EL SEGUNDO EN NOMBRE Y POR CUENTA PROPIA, POR SER QUIENES SE BENEFICIAN DE LOS ACTOS QUE SE CONTIENEN Y QUIENES EJERCEN LOS DERECHOS DE USO, GOCE, DISFRUTE, APROVECHAMIENTO O DISPOSICIÓN DEL OBJETO DEL INSTRUMENTO Y POR TANTO NO EXISTE DUEÑO BENEFICIARIO O CONTROLADOR". -----

----- **LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS** -----

-LOS COMPARECIENTES DECLARAN Y HACEN CONSTAR: QUE OTORGAN SU CONSENTIMIENTO EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS OCHO Y NUEVE DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES, EN LO REFERENTE AL TRATAMIENTO DE LOS DATOS PERSONALES QUE CONSTAN EN ESTE CONTRATO Y EN EL EXPEDIENTE RESPECTIVO, Y AUTORIZAN QUE LOS MISMOS PUEDAN SER PROPORCIONADOS A LAS AUTORIDADES COMPETENTES, ENTRE ELLOS LAS TRIBUTARIAS, JUDICIALES Y REGISTROS PÚBLICOS AL IGUAL QUE A LAS PERSONAS QUE TENGAN INTERÉS LEGÍTIMO EN LOS MISMOS, PARA



**Cadena original del documento**  
 SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ  
**Sello digital**  
 NzE2SkhxUEJyTkiZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNIVFd1Rkcvbz18MTY5NTY3MjIzNw==

TODOS LOS EFECTOS LEGALES QUE HAYA LUGAR.-----

LAS "PARTES", DEBIDAMENTE ENTERADAS DEL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE CONTRATO, LO FIRMAN EN DOS TANTOS EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, EN FECHA.

EL PRESENTE CONTRATO DE ADHESIÓN SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE CONTRATOS DE ADHESIÓN DE LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR BAJO EL NÚMERO **8360-2023**, DE FECHA **21 DE SEPTIEMBRE DE 2023**. CUALQUIER VARIACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO EN PERJUICIO DEL CONSUMIDOR, FRENTE AL CONTRATO DE ADHESIÓN REGISTRADO, SE TENDRÁ POR NO PUESTA.

#### **PARTE LA VENDEDORA**

#### **PARTE LA COMPRADORA**

Autorización para utilización de la información para fines mercadotécnicos o publicitarios. El COMPRADOR ( ) si ( ) no acepta que el VENDEDOR ceda o transmita a terceros, con firmes mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada por él con motivo del presente contrato y si ( ) no ( ) acepta que el VENDEDORA le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

\_\_\_\_\_  
LA 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."



#### **Cadena original del documento**

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

#### **Sello digital**

NzE2SkhxUEJyTKlZaGIKMW5pNVcxVzluM3lSSnFDUHpheFNlVfd1Rkcwbz18MTY5NTY3MjJzNw==

## ANEXO A

**OFERTA DE INTENCIÓN DE COMPRA A PLAZOS QUE SE FORMULA A "GRUPO LM DUCAS S.A DE C.V." (EN ADELANTE "EL DESARROLLADOR"), POR EL FUTURO LA COMPRADOR, EN ADELANTE: "EL OFERTANTE" A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES", MEDIANTE LAS SIGUIENTES:**

### DECLARACIONES:

I EL OFERTANTE, declara ser mayor de edad legal, de nacionalidad mexicana, con capacidad suficiente para obligarse en los términos de este instrumento, tal y como acredita mediante identificación oficial, la cual se anexa al presente documento. -----

II: Manifiesta EL OFERTANTE tener conocimiento que "GRUPO LM DUCAS S.A DE C.V", lleva a cabo un Desarrollo Inmobiliario habitacional, denominado "CAYO COCO", en el cual se realizará una lotificación de la cual el OFERTANTE podrá elegir un terreno, materia de esta oferta, por cada derecho adquirido; estando dicha lotificación futura, ubicada en el tablaje 492 del Municipio de Progreso, Estado de Yucatán, aproximadamente sobre el km 31 de la carretera costera Progreso- Telchac. -----

III: Manifiesta EL OFERTANTE tener conocimiento de que EL DESARROLLADOR es una persona moral que está legalmente constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, con Registro Federal de Contribuyentes GDL2105219M2 y que dentro de su objeto social se encuentra la compra, venta, comercialización, construcción y diseño de todo tipo de terrenos, desarrollos y condominios.

IV: De la misma manera declara EL OFERTANTE que tiene pleno conocimiento de que EL DESARROLLADOR Inmobiliario referido se encuentra en trabajos, trámites y obtención de las licencias y permisos correspondientes, por lo que todavía no es un producto terminado, siendo un proyecto que está en proceso de realización y que, por lo tanto, su terminación y entrega es futura. Así como también está enterado de nuestro aviso de privacidad. -----

V: Declara EL OFERTANTE que, por medio del presente acto, desea proponer la compra de un terreno en EL DESARROLLO "CAYO COCO", de acuerdo con lo siguiente: -----

### OFERTA DE COMPRA:

**1: Datos del Derecho de compra:** El derecho al cual hace referencia la presente oferta es para adquirir un terreno dentro del desarrollo "CAYO COCO"; ubicado en el Municipio de Progreso, Estado de Yucatán. El cual estará sujeto a un Régimen de Propiedad en Condominio, siendo también el objeto de esta oferta, el porcentaje de indiviso que respecto de las áreas comunes le lleguen a corresponder a dicho terreno dentro del condominio respectivo. -----

**2: Celebración del Contrato de Compraventa en Preventa de Terreno:** EL OFERTANTE está de acuerdo en celebrar un futuro Contrato de Compraventa en Preventa de Terreno sujeto a condiciones suspensivas. Produciendo que, las condiciones establecidas en la presente oferta, funjan como anexo de dicho instrumento. --  
-----

**3: Importe de la Oferta:** EL OFERTANTE manifiesta que, el importe de costo promedio, a la fecha, del precio del m2 del terreno, objeto de la presente oferta y su anticipo son las cantidades estipuladas en su respectiva amortización. En caso de incumplimiento de alguna de las partes, esta oferta, se regirá bajo los términos de la cláusula décima segunda del contrato, del cual se desprende el presente anexo. -----

Todas las cantidades entregadas por EL OFERTANTE serán consideradas como anticipo para todos los efectos legales que correspondan. -----

**4: Forma de pago:** Todas las emisiones monetarias deberán provenir de cuentas cuyo titular sea EL OFERTANTE, no de terceros, debiendo siempre conservar los comprobantes que las acrediten y enviarlos en tiempo y forma.-----



**Cadena original del documento**

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRJqCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

**Sello digital**

NzE2SkhxUEJyTklZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNIVFd1Rkcvbz18MTY5NTY3MjZlZnNw==

**5: Jurisdicción:** Para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente acto, EL OFERTANTE se somete a la competencia y jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Mérida, Yucatán, por lo que renuncia expresamente a cualquier otra jurisdicción que, por razón de su domicilio, presente o futuro, le pudiese corresponder. -----

**6: Paquetería:** Los costos que se generen por cualquier requerimiento de envío por paquetería, serán cubiertos por EL OFERTANTE. -----

**7.- Amenidades:** EL DESARROLLADOR promete entregar, en los términos del Contrato, del cual el presente instrumento funge como documento accesorio, las siguientes amenidades: calle blanca, energía eléctrica a pie de terreno (subterránea), mojoneras frontales, terraza club con alberca, zona de asadores, parque temático y sendero. -----

NOMBRE Y FIRMA



**Cadena original del documento**

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRJqCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

**Sello digital**

NzE2SkhxUEJyTkiZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNIVFd1Rkcvbz18MTY5NTY3MjIzNw==

ANEXO B

INFORMACIÓN DEL COMPRADOR:

NOMBRE DE ASESOR	
PROYECTO	
DATOS DE LA UNIDAD	
PRECIO	
NOMBRE DEL CLIENTE	
DIRECCIÓN DEL CLIENTE	
ESTADO CIVIL	
RÉGIMEN	
LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO	
RFC	
OCUPACIÓN	
TELÉFONO CELULAR	
CORREO ELECTRÓNICO	
DIRECCIÓN DE ENVÍO POR PAQUETERÍA	
REFERENCIAS	
TELEFONO DE REFERENCIAS	



**Cadena original del documento**

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

**Sello digital**

NzE2SkhxUEJyTklZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNIVFd1Rkcwbz18MTY5NTY3MjZlZnNw==



**ANEXO C**  
**TABLA DE AMORTIZACIÓN**

**ASESOR  
CLIENTE**

**CAYOCOCO**

**FECHA  
PLAZO**

Folio	
Número de	
Referencia	
Superficie en m <sup>2</sup>	
Eganche	
Precio de lista	
Descuento	
Total del	
Plazo	
Tipo de moneda	MXN

**ENGANCHE**

Apartado	
Saldo enganche	
Total de enganche a pagar	

Porcentaje	10.00 %
1er pago de Enganche	FECHA

Total	\$			Monto	Pagos
1era mensualidad	XX-XX-2023		Actualización 1	\$	
Banco	Titular		CLABE		
STP	NIDWALDEN		XXXXXXXXXXXXXXXXXX		

**FIRMA DE CONFORMIDAD**



**Cadena original del documento**

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

**Sello digital**

NzE2SkhxUEJyTKlZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNIVFd1Rkcvbz18MTY5NTY3MjZlZnNw==



**ANEXO D  
CARTA DE GARANTÍA EN TIEMPOS Y CALIDAD**

El presente documento tiene como fin, conforme al requerimiento establecido por PROFECO, informar transparentemente al COMPRADOR los elementos esenciales del desarrollo del TERENO. Por la presente, manifiesto que, antes de firmar el contrato de compraventa del TERENO, mi asesor me informó que:

1. Se trata de un desarrollo de terrenos de inversión a mediano plazo, que estará dentro de un Régimen de Condominio y este último está en proceso de constitución y registro.
2. En este momento, mi terreno no está urbanizado, ni cuenta con calle ni servicio de ningún tipo, pero cuenta con la factibilidad de energía y conforme al estudio de manifestación de impacto ambiental para la lotificación y urbanización para desarrollar el proyecto "CAYO COCO/ PUNTA CAYO. ECO AMBIENTE" se cuenta con la metodología para obtención de agua y energía eléctrica.
3. Los lotes serán entregados con calle blanca y mojoneras de concreto en cada extremidad del lote, a más tardar en 2028.
4. "CAYO COCO/ PUNTA CAYO. ECO AMBIENTE" al que pertenece el INMUEBLE, contará con:
  - calle blanca, a más tardar en 2028
  - energía eléctrica a pie de terreno (subterránea), a más tardar en 2027
  - terraza club con alberca, a más tardar en 2028
  - zona de asadores, a más tardar en 2027
  - parque temático y sendero, a más tardar en 2028

· El costo de las escrituras ante Notario Público estará a mi cargo y varía año con año.

Manifiesta su conformidad:

---

LA COMPRADORA

---

LA VENDEDORA



Cadena original del documento

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

NzE2SkhxUEJyTKlZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNlVfd1Rkcvbz18MTY5NTY3MjIzNw==

**ANEXO E**  
**PLANO ARQUITECTÓNICO**



**Cadena original del documento**

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRJqCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

**Sello digital**

NzE2SkhxUEJyTklZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNIVFd1Rkcwbz18MTY5NTY3MjIzNw==

**ANEXO F**

**DOCUMENTAL QUE ACREDITA LA LICENCIA DE USO DE SUELO**



**Cadena original del documento**

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

**Sello digital**

NzE2SkhxUEJyTklZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNlVfd1Rkcwbz18MTY5NTY3MjIzNw==

## Carta de Derechos de la COMPRADORA

En todas las transacciones comerciales de compraventa de casa habitación, incluyendo terrenos destinados a casa habitación, como es en este caso, la VENDEDORA se compromete a que éstas se lleven a cabo conforme lo dispuesto en la Ley Federal de Protección a la COMPRADORA, su Reglamento y a la NOM 247, por lo cual reconoce que la COMPRADORA cuenta con los siguientes derechos:

1. Recibir, respecto del INMUEBLE ofertado, información y publicidad veraz, clara y actualizada, sin importar el medio por el que se comuniquen, incluyendo los medios digitales, de forma tal que le permita a la COMPRADORA 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 Ley Federal de Protección al Consumidor.
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, la VENDEDORA tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado a la COMPRADORA.
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 la VENDEDORA en el contrato de adhesión respectivo.
8. En su caso, ejercer las garantías sobre bienes INMUEBLES previstas en la Ley Federal de Protección al Consumidor, considerando las especificaciones previstas en el contrato de adhesión respectivo.
9. Recibir la bonificación o compensación correspondiente en términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, 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 a la VENDEDORA, u optar por la substitución del INMUEBLE o rescisión del contrato cuando proceda.
10. Contar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias a la VENDEDORA, y conocer el domicilio señalado por éste 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 conocerlos 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 siempre y cuando se encuentre en el Estado de Yucatán.

Recibí de Conformidad  
LA COMPRADORA



### Cadena original del documento

SHA-256 | 716JHqPBrNIYhiJ1ni5W1W9n3yRjQCPzaxSeTWuFG/o= | 1695672237 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

### Sello digital

NzE2SkhxUEJyTKlZaGIKMW5pNVcxVzluM3ISSnFDUHpheFNlVfd1Rkcvbz18MTY5NTY3MjJzNw==