

CONTRATO DE COMPRAVENTA EN PREVENTA CON ENGANCHE DE BIEN INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN QUE CELEBRA DESARROLLOS FERRAM, S.A DE C.V. REPRESENTADA POR LA SEÑORA LOURDES GUADALUPE NORIEGA ZAVALA EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL DE DICHA EMPRESA, QUE EN EL TRANCURSO SERÁN DENOMINADOS “EL VENDEDOR” Y «EL SEÑOR LA SEÑORA» «CLIENTE», QUE EN LO SUCESIVO SERÁ LLAMADO “EL COMPRADOR”, A QUIENES EN CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ “LAS PARTES”; DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. Declara “EL VENDEDOR”:

- a. Que es una sociedad mercantil constituida en escritura pública número ciento noventa y nueve de fecha veinte de abril del año dos mil veinte otorgada ante la fe de la Licenciada en Derecho Ana Luisa López Pavón, Titular de la Notaría Pública número diecisiete del Estado de Yucatán, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la ciudad de Mérida, Yucatán, bajo el folio mercantil número N-2020031972 que su domicilio se encuentra ubicado en el predio marcado con el numero ciento noventa y cinco de la calle treinta y cinco de la colonia Benito Juárez Norte de esta ciudad de Mérida, Yucatán y que su Registro Federal de Contribuyentes es **DFE200420HJ6**.

Que su objeto social es, entre otros, la comercialización, desarrollo y promoción de fraccionamientos de viviendas de nivel económico, popular, media y de lujo, tanto unifamiliares como multifamiliares, así como el diseño, comercialización y administración de proyectos y desarrollos inmobiliarios tales como edificios de departamentos, edificios de oficinas y plazas comerciales.

- b. Que su apoderada cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada en los términos y condiciones del presente Contrato según lo acredita con la escritura pública número ochenta y tres de fecha cinco de febrero del año dos mil veinticinco, pasada ante la fe de la Licenciada en Derecho Ana Luisa López Pavón, Titular de la Notaría Pública número Diecisiete del Estado de Yucatán, facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
- c. Que se encuentra debidamente autorizada para comercializar el inmueble materia de este contrato, en virtud de su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B dentro del **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO PARA FINES ADMINISTRATIVOS CON EL NÚMERO 8394/2024 (OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO DIAGONAL DOS MIL VEINTICUATRO)**, actuando como Fiduciario la sociedad denominada “**BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**” (en lo sucesivo el FIDEICOMISO), el cual consta en la Escritura Pública número *mil quinientos cincuenta y nueve*, de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil veinticuatro, otorgada ante la fe del Abogado Hugo Wilber Evia Bolio, titular de la Notaría Pública número sesenta y nueve del Estado de Yucatán, la cual le ha sido exhibida y explicada a “**EL COMPRADOR**” y se encuentra a disposición en el domicilio de “**EL VENDEDOR**”.
- d. Que el FIDEICOMISO es propietario de los Inmuebles siguientes:

-----l) “**TABLAJE DE TIERRAS NÚMERO CATASTRAL CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO**, UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE DZEMUL, YUCATAN, CON LA EXTENSIÓN DE CUARENTA METROS DE FRENTE POR DOSCIENTOS



Cadena Original || /UAQAY6CjevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTOFZNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1IYTh3dDNWRT18MTczNz U3MzI2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAQAY6CjevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

CUARENTA Y CINCO METROS DE FONDO , DE FIGURA REGULAR, SUPERFICIE DE NUEVE MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS Y LOS LINDEROS SIGUIENTES: AL NORTE, LOS TABLAJES DEL CERO CIENTO UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE AL CERO CIENTO UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES; AL SUR, EL TABLAJE NÚMERO CERO CIENTO UN MIL TRES; AL ORIENTE EL TABLAJE NÚMERO CATASTRAL CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y UNO, TABLAJE RESULTANTE DE ESTA DIVISION Y AL PONIENTE, EL TABLAJE CERO CIENTO UN MIL TRES.” Dicho inmueble se encuentra inscrito bajo el número 3451038 (tres, cuatro, cinco, uno, cero, tres, ocho) a folio electrónico 982888 (nueve, ocho, dos, ocho, ocho, ocho) en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

II) “TABLAJE DE TIERRAS NÚMERO CATASTRAL **CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y UNO**, UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE DZEMUL, YUCATAN, CON LA EXTENSIÓN DE DIEZ METROS DE FRENTE POR DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS EN SU MAYOR FONDO, DE FIGURA IRREGULAR, CONSISTENTE EN QUE SU LADO ORIENTE MIDE DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS NOVENTA Y NUEVE CENTIMETROS, SUPERFICIE DE DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS OCHENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS Y LOS LINDEROS SIGUIENTES: AL NORTE, LOS TABLAJES DEL CERO CIENTO UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE AL CERO CIENTO UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES; AL SUR, EL TABLAJE NÚMERO CERO CIENTO UN MIL TRES; AL ORIENTE, EL TABLAJE NÚMERO CERO CIENTO UN MIL TRES Y AL PONIENTE, EL TABLAJE CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO.” Dicho inmueble se encuentra inscrito bajo el número 2424960 (dos, cuatro, dos, cuatro, nueve, seis), a folio electrónico 989872 (nueve, ocho, nueve, ocho, siete, dos) en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

III) “TABLAJE DE TIERRAS CATASTRAL **CERO CIENTO UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO**, UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE DZEMUL, CON LA EXTENSION DE DIEZ METROS DE FRENTE POR CUARENTA METROS DE FONDO, SUPERFICIE DE CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS Y LOS LINDEROS SIGUIENTES: AL NORTE Y SUR CALLE EN PROYECTO; AL ORIENTE, EL TABLAJE NUMERO CATASTRAL CERO CIENTO UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO; Y AL PONIENTE, EL TABLAJE CATASTRAL CERO CIENTO UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS.” Dicho inmueble se encuentra inscrito bajo el número 2424961 (dos, cuatro, dos, cuatro, nueve, seis, uno), a folio electrónico 814456, (ocho, uno, cuatro, cuatro, cinco, seis) en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

IV) “TABLAJE DE TIERRAS NUMERO CATASTRAL **CERO CIENTO UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS** UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE DZEMUL, CON LA EXTENSION DE DIEZ METROS DE FRENTE POR CUARENTA METROS DE FONDO, SUPERFICIE DE CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS Y LOS LINDEROS SIGUIENTES: AL NORTE Y SUR, CALLE EN PROYECTO, AL ORIENTE, EL TABLAJE NUMERO CATASTRAL CERO CIENTO UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO Y AL PONIENTE, EL TABLAJE NUMERO CATASTRAL CERO CIENTO UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE.” Dicho inmueble se encuentra inscrito bajo el número 2424962, (dos, cuatro, dos, cuatro, nueve, seis, dos) a folio electrónico 814454, (ocho, uno, cuatro, cuatro, cinco, cuatro), en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

V) “TABLAJE NUMERO **CERO CIENTO UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS**, UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE DZEMUL, CON LA EXTENSION DE DIEZ METROS DE FRENTE POR CUARENTA METROS DE FONDO, CON UNA SUPERFICIE DE CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS Y LINDA: AL NORTE, EL GOLFO DE MEXICO; AL SUR, CALLE EN PROYECTO; AL ORIENTE, TABLAJE CIENTO UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES Y AL PONIENTE, TABLAJE CERO CIENTO UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO.” Dicho inmueble se encuentra inscrito bajo el número 3231060 (tres, dos, tres, uno, cero, seis, cero), a folio electrónico 6432 (seis, cuatro, tres, dos) en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.



Cadena Original || /UAQAY6CjevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTOFNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1IYTh3dDNWRT18MTczNz U3Mz12Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAQAY6CjevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

VI) PREDIO RÚSTICO MARCADO CON EL NÚMERO CATASTRAL SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO, UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE DZEMUL, CON LA EXTENSIÓN DE CUARENTA Y TRES METROS DE FRENTE POR DIEZ METROS DE FONDO, DE FIGURA REGULAR, SUPERFICIE DE CUATROCIENTOS TREINTA METROS CUARADOS; CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: AL NORTE, EN DIEZ METROS, CON EL TABLAJE SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO; AL SUR, EN DIEZ METROS CON CARRETERA CHICXULUB PUERTO-TELCHAC PUERTO; AL ORIENTE, EN CUARENTA Y TRES METROS CON TABLAJE CINCO MIL CUATROCEINTOS CINCUENTA Y UNO; Y AL PONIENTE, EN CUARENTA Y TRES METROS, CON CALLE. Dicho inmueble se encuentra inscrito bajo el número 3337268 (tres, tres, tres, siete, dos, cinco, cinco), a folio electrónico 1406055 (uno, cuatro, cero, seis, cero, cinco, cinco) en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

Dicho tablaje fue adquirido mediante Acta número trescientos setenta y tres de fecha seis de junio de dos mil veintitrés, pasada ante la fe de la Licenciada en Derecho Gladys Eugenia López Pavón, Titular de la Notaría Número Veintiuno del Estado de Yucatán, se hizo constar el contrato de compraventa otorgado por el señor Arturo Alejandro Bates López a favor de la sociedad mercantil denominada “GRUPO FERRAM” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.

La propiedad del FIDEICOMISO sobre los inmuebles antes mencionados, se acredita en términos del Instrumento Notarial, que ha sido exhibido a “EL COMPRADOR” y se encuentran a su disposición en el domicilio de “EL VENDEDOR”.

- E. Que cuenta con las autorizaciones, licencias y permisos expedidos por las autoridades competentes para la construcción, seguridad, uso de suelo, y demás relativas al Desarrollo Inmobiliario que se construye sobre los Inmuebles mencionados en el inciso que antecede, mismas que han sido exhibidas a “EL COMPRADOR” y se encuentran a su disposición en el domicilio de “EL VENDEDOR”.
- F. Que los inmuebles mencionados en el inciso D) que antecede, serán unidos para que el Desarrollo Inmobiliario que se construye sobre los mismos denominado **NAJAU**, quede constituido como un Régimen de Propiedad en Condominio.
- G. Que formará parte del Desarrollo Inmobiliario denominado **NAJAU**, el DEPARTAMENTO que tendrá la superficie, ubicación, las especificaciones técnicas, de seguridad, materiales utilizados, servicios básicos y demás características que se indican en el “Anexo A”.
- H. Que al momento en que el FIDEICOMISO realice la escrituración que formalice el contrato de compraventa del DEPARTAMENTO destinado a vivienda, dicho inmueble debe estar libre de todo gravamen que afecte la propiedad de “EL COMPRADOR” sobre el mismo.
- I. Que puso a disposición de “EL COMPRADOR” la información y documentación relativa al DEPARTAMENTO, que se especifica en el Anexo “B” del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo.
- J. Que exhibió y explicó a “EL COMPRADOR” el proyecto ejecutivo de construcción completo y ha puesto a disposición de los planos arquitectónicos y fotos de áreas según maqueta; documentales que se adjuntan en el Anexo “C” del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo.
- K. Que sobre los inmuebles mencionados en el inciso D) que antecede, se podrá constituir garantía hipotecaria para la construcción del Desarrollo Inmobiliario denominado **NAJAU**, del cual formará parte el DEPARTAMENTO.

II. Declara “EL COMPRADOR”:



Cadena Original || /UAQAY6CjevDe1ZWJisN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTOFZNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTK5UnliZE1YTh3dDNWRT18MTczNz U3Mzl2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAQAY6CjevDe1ZWJisN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

1. Ser una persona física de nacionalidad «PAIS_NACIONALIDAD» (en caso de ser extranjero deberá acreditarse con el documento migratorio correspondiente), llamada como ha quedado escrito, haber nacido en «LUGAR_DE_NACIMIENTO», el «FECHA_DE_NACIMIENTO», «ESTADO_CIVIL», «RÉGIMEN», «OCUPACIÓN», con domicilio «DOMICILIO_FISCAL», con Registro Federal de Contribuyentes «RFC» y con capacidad legal y económica para celebrar este contrato.
2. Que contando con la información suficiente a que se refiere el artículo 73 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor, ha convenido con “EL VENDEDOR” en comprar el DEPARTAMENTO que formara parte del Desarrollo Inmobiliario denominado **NAJAU**.

III. Declaran “**LAS PARTES**” que desean celebrar el presente contrato conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DE LA COMPRAVENTA. “EL VENDEDOR” vende a “EL COMPRADOR” quien adquiere el Inmueble que en lo sucesivo será denominado el DEPARTAMENTO, descrito en el “**Anexo A**” que tendrá las características técnicas de seguridad y de los materiales, así como las características de la estructura, de las instalaciones y acabados especificadas en el citado “**Anexo A**”.

Esta es una compraventa con la modalidad de Preventa con Enganche, por virtud de la cual “EL VENDEDOR” se obliga a construir el Desarrollo Inmobiliario denominado **NAJAU**, del cual formará parte el DEPARTAMENTO, e instruir al FIDEICOMISO a transferir su propiedad a “EL COMPRADOR”, quien acuerda pagar el precio mediante un anticipo y demás pagos, en los términos del presente instrumento.

“**LAS PARTES**” convienen en que los demás elementos indicados en el “**Anexo A**” podrán ser entregados por “EL VENDEDOR” a “EL COMPRADOR” en los mismos términos indicados en dicho anexo o con bienes de la misma calidad y especie.

Independientemente de las especificaciones descritas en el “**Anexo A**”, “EL VENDEDOR” se compromete a entregarle a “EL COMPRADOR”, a más tardar dentro de los días **NO APLICA** posteriores a la entrega de la vivienda, los siguientes beneficios adicionales: **NO APLICA**.

SEGUNDA.- PRECIO DE LA COMPRAVENTA Y FORMA DE PAGO. El precio total de la operación es de «**MONTO_NUM**» («**MONTO_LET**») que se cubre de la siguiente manera:

- a) La cantidad de \$ _____ (_____ 00/100 M.N.), por concepto de enganche, en el momento de firma del presente contrato sirviendo su firma como el recibo más amplio que en derecho proceda.
- b) La cantidad de \$ _____ (_____ 00/100 M.N.), el día _____ del mes de _____ del año _____.
- c) La cantidad de \$ _____ (_____ 00/100 M.N.), el día _____ del mes de _____ del año _____.

En caso de que “EL COMPRADOR” no cubra el pago de las parcialidades en las fechas convenidas, pagará un interés moratorio a razón del **2% (DOS POR CIENTO)** mensual del monto de la parcialidad no pagada, hasta la fecha del pago de la misma. El cómputo de los intereses se calculará sobre los días efectivamente transcurridos en mora.



Cadena Original || /UAQAY6CjevDe1ZWJisN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBT0FZNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTK5UnliZE1IYTh3dDNWRT18MTczNz U3Mzl2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAQAY6CjevDe1ZWJisN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

En caso de que “**EL COMPRADOR**” dejara de pagar dos o más parcialidades, “**EL VENDEDOR**” podrá dar por terminado anticipadamente el contrato procediéndose de acuerdo con lo establecido en la cláusula décima tercera del presente contrato.

- d) El remanente por la cantidad de \$ _____, el día _____ de de _____. En su caso el remanente se cubrirá con el importe del crédito otorgado por alguna institución acreditante.

El precio total establecido no incluye los gastos operativos a que se refiere la **NOM-247-SE-2021**, los cuales serán cubiertos por “**EL COMPRADOR**”. Si por cualquier causa, el crédito otorgado por alguna institución acreditante le es cancelado a “**EL COMPRADOR**”, el presente contrato se entenderá igualmente cancelado de pleno derecho sin responsabilidad alguna para “**EL VENDEDOR**” y sin necesidad de resolución judicial previa alguna.

Los gastos operativos que refiere el párrafo inmediato anterior, serían por los conceptos e importes máximos siguientes:

GASTOS OPERATIVOS		
No.	CONCEPTO	CANTIDAD
1	ADMINISTRACION (CUOTAS DE MANTENIMIENTO)	\$3,895.00 (TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N) (ESTE IMPORTE ESTA SUJETO A MODIFICACIONES SIN PREVIO AVISO, DE ACUERDO A LAS NECESIDADES DEL MISMO CONDOMINIO Y SERAN DETERMINADAS POR EL ADMINISTRADOR GENERAL).
2	GASTOS NOTARIALES Y/O ESCRITURACION (INCLUYE AVALÚO, IMPUESTOS, CONSTANCIAS Y/O CERTIFICADOS)	DE CONFORMIDAD CON EL PRESUPUESTO QUE ENVÍE EL NOTARIO PUBLICO AL MOMENTO DE LA ESCRITURACIÓN.
3	APERTURA DE CREDITO (EN SU CASO)	DE CONFORMIDAD A LO ESTIPULADO POR LA INSTITUCION BANCARIA SELECCIONADA

En caso de que “**EL COMPRADOR**” no cubra el pago del remanente en la fecha convenida, pagará un interés moratorio a razón del **2% (DOS POR CIENTO)** mensual del monto del remanente, hasta la fecha del pago de la misma. El cómputo de los intereses se calculará sobre los días efectivamente transcurridos en mora.

En caso de que “**EL COMPRADOR**” dejara de pagar el remanente, “**EL VENDEDOR**” podrá dar por rescindido el contrato, procediéndose de acuerdo con lo establecido en la cláusula Décima Tercera del presente contrato.

Los pagos deberán realizarse por “**EL COMPRADOR**”, sin necesidad de requerimiento previo, en el domicilio de “**EL VENDEDOR**” señalado en la cláusula Vigésima Primera del presente contrato, o de acuerdo a lo que se pacta a continuación:

1.- Mediante cheque nominativo certificado de fondos entregado directamente en el domicilio de “**EL VENDEDOR**”, a nombre de la razón social **DESARROLLOS FERRAM, S.A. DE C.V.**

2.- Mediante depósito de cheque nominativo certificado de fondos directo a la cuenta número **65-50957692-8** cuyo titular de la cuenta bancaria es **DESARROLLOS FERRAM, S.A. DE C.V.**, de la Institución bancaria denominada **SANTANDER** y cuya CLABE interbancaria de la cuenta es **014910655095769285**.



Cadena Original || /UAQAY6CjevDe1ZWJisN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTOFNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1YTh3dDNWRT18MTczNz U3Mzl2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAQAY6CjevDe1ZWJisN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

3.- Mediante transferencia electrónica a la cuenta de cheques de “**EL VENDEDOR**”, con número **65-50957692-8** cuyo titular de la cuenta bancaria es **DESARROLLOS FERRAM, S.A. DE C.V.**, de la institución bancaria denominada **SANTANDER** y cuya CLABE interbancaria de la cuenta es **014910655095769285**.

Teniendo “**EL COMPRADOR**” en caso de realizar el pago mediante depósito o transferencia bancaria, la obligación de notificar fehacientemente a “**EL VENDEDOR**”, de la entrega de cantidad efectuada mediante el envío o entrega de una copia o impresión del comprobante de pago correspondiente.

En caso de que “**LAS PARTES**” antes de la entrega del Inmueble acordaran agregar accesorios y modificaciones adicionales al DEPARTAMENTO que no estén contemplados en el “**Anexo A**”, “**EL COMPRADOR**” se obliga a pagar la diferencia antes de la fecha de firma de la escritura pública que contenga la formalización de este Contrato en el precio que “**LAS PARTES**” convengan antes de que “**EL VENDEDOR**” instale y realice dichos accesorios y modificaciones para lo cual utilizarán el formato que se indica en el “**Anexo E**” indicando asimismo el plazo para la entrega del DEPARTAMENTO incluyendo dichas modificaciones, así como su forma de pago de los accesorios y modificaciones adicionales al DEPARTAMENTO que no estén contemplados en el “**Anexo A**”.

Asimismo, “**EL VENDEDOR**” hace de su conocimiento a “**EL COMPRADOR**” que derivado de lo establecido dentro del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión, el cual consta en la Escritura Pública número mil quinientos cincuenta y nueve, de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil veinticuatro, otorgado ante la fe del Abogado Hugo Wilber Evia Bolio, titular de la Notaría Pública número sesenta y nueve del Estado de Yucatán, identificado para fines administrativos con el número 8394/2024 (OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS DIAGONAL DOS MIL VEINTICUATRO) los fideicomitentes y fideicomisarios le facturaran todos y cada uno de los pagos en los porcentajes siguientes:

El fideicomitente y Fideicomisario A. **CLEN FONDEO, S.A.P.I de C.V.:** El 14.33% (catorce punto treinta y tres por ciento).

El fideicomitente y Fideicomisario B. **DESARROLLOS FERRAM, S.A de C.V.:** El 79.67% (setenta y nueve punto sesenta y siete por ciento).

El fideicomitente y Fideicomisario C. **OPRESA, S.A DE C.V.:** El 4% (cuatro por ciento).

El fideicomitente y Fideicomisario D. **GRUPO FERRAM, S.A.P.I de C.V.:** El 2% (dos por ciento).

Los Fideicomitentes y Fideicomisarios del fideicomiso mencionado, deberán expedir a “**EL COMPRADOR**” los comprobantes fiscales digitales por internet (facturas electrónicas) por el monto que les corresponda por el precio total de operación recibido relativo al costo de “**EL DEPARTAMENTO**”.

TERCERA. - IMPUESTOS Y DERECHOS. El DEPARTAMENTO, se encontrará, a la firma de la escritura al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos, cuotas de mantenimiento y demás, así como libre de gravámenes que no afecten la propiedad del mismo y adeudos de cualquiera naturaleza, por ello la transmisión de la propiedad es libre de gravámenes y al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos y servicios.

CUARTA. - PLAZO PARA CANCELAR LA COMPRAVENTA POR EL COMPRADOR. “**EL COMPRADOR**” cuenta con un plazo de 5 (cinco) días hábiles a partir de la firma del presente instrumento en el que podrá cancelar el presente contrato, sin responsabilidad alguna, sin menoscabo de los pagos realizados, así como la obligación del “**EL VENDEDOR**” de devolver las cantidades que el “**EL COMPRADOR**” le haya entregado, en su caso, deduciendo de las mismas el monto de los gastos operativos debidamente comprobables en que haya incurrido el “**EL VENDEDOR**” en ese lapso. Dicha devolución debe darse en un plazo de 5 a 15 días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada al “**EL VENDEDOR**” por escrito. En caso de que dichas cantidades no fueren restituidas dentro del plazo establecido, “**EL VENDEDOR**” deberá pagar a “**EL COMPRADOR**” un interés equivalente al 0.5 % (cero punto cinco por ciento) mensual por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

La cancelación de que trata la presente cláusula podrá realizarla “**EL COMPRADOR**” mediante



Cadena Original || /UAQAY6CjcevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTOFZNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1IYTh3dDNWRT18MTczNz U3Mzl2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAQAY6CjcevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

simple aviso por escrito entregado a “**EL VENDEDOR**” en los términos previstos en la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA de este contrato.

QUINTA.- FECHA DE INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA. “**EL VENDEDOR**” se obliga a comenzar con la construcción del Desarrollo Inmobiliario denominado **NAJAU**, del cual formará parte el DEPARTAMENTO, a más tardar el día «FECHA_FIRMA_DE_CONTRATO» y se obliga a terminarlo el día «FECHA_ESCRITURA».

SEXTA.- PLAZO DE NOTIFICACION PARA ACUDIR ANTE NOTARIO PARA ESCRITURAR LA COMPRAVENTA. “**EL VENDEDOR**” deberá notificar a “**EL COMPRADOR**” a través de los medios establecidos en la Cláusula Vigésima Primera del presente contrato o mediante el correo electrónico señalado en la propia cláusula vigésima primera, con al menos 15 días hábiles de anticipación previos a la fecha en que deberán concurrir “**LAS PARTES**” ante notario público para el otorgamiento de la escritura pública de la presente compraventa. Dicha fecha deberá ser a más tardar el día «FECHA_ESCRITURA».

En el caso de operaciones con crédito hipotecario, el consumidor puede elegir, a propuesta de “**EL VENDEDOR**”, al notario público siempre y cuando se encuentre registrado en el padrón de notarios de los organismos nacionales de vivienda e instituciones crediticias correspondientes.

En el caso de operaciones sin crédito hipotecario, cualquiera de las partes puede proponer al notario, respetando en todo caso la libertad de elección de “**EL COMPRADOR**” para designar al mismo.

El pago de todos los impuestos, derechos, honorarios y gastos que genere la escritura de compraventa serán a cargo de “**EL COMPRADOR**” con excepción del impuesto sobre la renta que debe cubrir “**EL VENDEDOR**” y/o las demás partes del FIDEICOMISO.

SÉPTIMA. - ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE. La entrega de la posesión del DEPARTAMENTO se realizará a más tardar a los 10 días hábiles a partir de la fecha de escrituración, salvo que “**EL VENDEDOR**” acredite fehacientemente que por caso fortuito o fuerza mayor que lo afectó directamente, o al inmueble, no pudiera entregarlo en dicha fecha, caso en el cual las partes deberán de pactar una nueva fecha de entrega, sin que se considere un incumplimiento a la presente cláusula.

Se establece como pena convencional para el caso de que “**EL VENDEDOR**” no entregue en el plazo convenido el DEPARTAMENTO, el **3% (TRES)** por ciento anual sobre el precio establecido en este contrato, por todo el tiempo que dure el incumplimiento.

“**EL VENDEDOR**” notificará por escrito a “**EL COMPRADOR**” ya sea en el correo electrónico o en el domicilio indicado en la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA, con al menos 3 (tres) días de anticipación la fecha para recibir la posesión material del DEPARTAMENTO. En caso de que “**EL COMPRADOR**” no concurra en la fecha fijada para recibir la posesión del DEPARTAMENTO “**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 DEPARTAMENTO para todos los efectos a que haya lugar, en el entendido de que en este supuesto “**EL VENDEDOR**” no estará obligado a efectuar gastos de mantenimiento, conservación o seguridad del DEPARTAMENTO.

En caso de que “**EL COMPRADOR**” antes de la entrega del DEPARTAMENTO optara por solicitar accesorios y modificaciones adicionales a el DEPARTAMENTO que no estén contemplados en el “**Anexo A**”, “**EL COMPRADOR**” se obliga a pagar la diferencia antes de la fecha de firma de la escritura pública que contenga la formalización de este contrato en el precio que “**LAS PARTES**” convengan antes de que “**EL VENDEDOR**” instale y realice dichos accesorios y modificaciones para lo cual utilizarán el formato que se indica en el “**Anexo E**” indicando asimismo el plazo para la entrega del DEPARTAMENTO incluyendo dichas modificaciones, así como su forma de pago de los accesorios y modificaciones adicionales al DEPARTAMENTO que no estén contemplados en el “**Anexo A**”.

En cualquiera de los casos anteriores la fecha de entrega deberá constar por escrito.

En caso de retraso en la entrega del DEPARTAMENTO acordado en el presente contrato, dará lugar a



Cadena Original || /UAQAY6CjcevDe1ZWJisN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTOFNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1IYTh3dDNWRT18MTczNz U3Mzl2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAQAY6CjcevDe1ZWJisN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

la aplicación de la pena convencional establecida en esta cláusula o al reclamo de daños y perjuicios; lo anterior, salvo causas debidamente justificadas e inimputables a **“EL VENDEDOR”** en cuyo caso las partes pudieran pactar una nueva fecha de entrega.

A la entrega del DEPARTAMENTO, **“LAS PARTES”** realizarán revisión ocular de las condiciones, acabados, servicios y demás características señaladas en el **“Anexo A”**, levantando acta de entrega recepción del DEPARTAMENTO en los términos del formato que se agrega al presente como **“Anexo D”**.

OCTAVA. - CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS BÁSICOS. El Desarrollo Inmobiliario denominado **NAJAU**, del cual formará parte el DEPARTAMENTO, cuenta con las factibilidades de servicios básicos para su adecuado funcionamiento, así como con la infraestructura necesaria para recibirlos por lo que será responsabilidad de **“EL COMPRADOR”** contratar con los proveedores la prestación de dichos servicios en tal virtud **“EL VENDEDOR”** no es responsable de que los proveedores externos retrasen la conexión para suministrarlos.

En caso de que el DEPARTAMENTO no cuente con la provisión de las instalaciones y condiciones necesarias para la contratación de los servicios básicos, **“EL COMPRADOR”** podrá negarse a recibir la posesión física de la vivienda, o recibirla y solicitar una bonificación del veinte por ciento (20%) del precio pagado.

NOVENA. - MODIFICACIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO. En caso de que proyecto ejecutivo del Desarrollo Inmobiliario denominado **NAJAU**, del cual formará parte el DEPARTAMENTO por el cual se realizó el enganche, necesite modificarse durante la obra, **“EL VENDEDOR”** deberá notificar a **“EL COMPRADOR”**, debiendo este último autorizar de forma expresa por escrito, su deseo de continuar con la compra del DEPARTAMENTO. En caso de que **“EL COMPRADOR”** no desee continuar con la compra del DEPARTAMENTO objeto, podrá cancelar el presente contrato y solicitar la devolución de su enganche, quedando la obligación de **“EL VENDEDOR”** de devolver las cantidades que **“EL COMPRADOR”** le haya entregado, deduciendo de las mismas, en su caso, el monto de los gastos operativos debidamente comprobables en que haya incurrido **“EL VENDEDOR”** en ese lapso. Así como, en caso de aplicar, el pago de una penalización en los términos de la cláusula DÉCIMA TERCERA que **“EL COMPRADOR”** pudiera reclamar de conformidad con lo previsto por los artículos 7 y 92 fracción II de la Ley Federal de Protección al Consumidor, en lo correspondiente a dicho proyecto ejecutivo. Dicha devolución debe darse en un plazo de 5 a 15 días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada al **“EL VENDEDOR”** por escrito.

DÉCIMA. - ESCRITURACIÓN SIN GRAVAMENES NI DEUDAS. Al otorgamiento de la escritura de compraventa ante notario el DEPARTAMENTO deberá estar al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos, cuotas de mantenimiento y demás, así como libre de gravámenes y adeudos de cualquiera naturaleza, por ello la transmisión de la propiedad será libre de gravámenes a cargo de **“EL VENDEDOR”** y al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos y gastos en general.

DÉCIMA PRIMERA. - INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DEL DEPARTAMENTO. **“EL VENDEDOR”** puso a disposición de **“EL COMPRADOR”** la información y documentación relativa al DEPARTAMENTO que se especifica en el **“Anexo B”** que firmado por **“LAS PARTES”** forma parte integrante de este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. - OBLIGACIÓN POR EVICCIÓN. **“EL VENDEDOR”** se obliga al saneamiento para el caso de evicción.

DÉCIMA TERCERA. - CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO. - Salvo en los casos en que este contrato ya prevea una penalidad o cosa distinta, para el caso de incumplimiento de **“LAS PARTES”** a cualesquiera de las obligaciones que contraen por este contrato, se establece que la parte incumplida pagará los daños y perjuicios que resulten, de conformidad con las normas aplicables.

Si **“EL COMPRADOR”** opta por rescindir el contrato por incumplimiento de **“EL VENDEDOR”**, éste deberá restituir a **“EL COMPRADOR”** cualquier cantidad que le hubiere pagado, más la pena convencional que se establece en el último párrafo de esta misma cláusula, debiendo realizar tal



Cadena Original || /UAQAY6CjevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTOFNkNqY2V2RGUwXWdqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1YTh3dDNWRT18MTczNz U3MzI2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAQAY6CjevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

restitución dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes al aviso de rescisión. En caso de que no se devolvieran dichas cantidades dentro de ese plazo, **“EL VENDEDOR”** pagará un interés del 0.5 % (cero punto cinco por ciento) mensual sobre las mismas, calculado desde la mora hasta su liquidación.

En caso de que **“EL VENDEDOR”** opte por la rescisión del contrato por mora en el pago de las cantidades pactadas en la cláusula segunda del presente contrato, **“EL COMPRADOR”** tendrá derecho a que se le devuelvan todas las cantidades que hubiere pagado, menos la pena convencional establecida en el párrafo final de la presente cláusula y los gastos operativos mencionados en la cláusula Segunda del presente contrato; devolución que deberá realizarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la rescisión. En caso de que no se devolviesen dichas cantidades dentro de ese plazo, **“EL VENDEDOR”** pagará un interés del 0.5 % (cero punto cinco por ciento) mensual sobre las mismas, calculado desde la mora hasta su liquidación. Si **“EL VENDEDOR”** opta por exigir el cumplimiento del contrato en el mismo caso de mora en el pago de las cantidades pactadas en la cláusula Segunda del presente contrato, podrá exigir el pago del adeudo vencido más los intereses moratorios establecidos en la misma cláusula segunda de este contrato. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70 y 71 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

“LAS PARTES” convienen en que en los casos en que se dé por rescindido el presente Contrato, la rescisión operará desde el momento en que la parte que esté en cumplimiento de sus obligaciones notifique mediante correo electrónico a la otra parte, su deseo de darlo por rescindido en razón del incumplimiento, bastando con el simple aviso por escrito entregado mediante correo electrónico a las direcciones de correo estipuladas en la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA de este contrato, sin necesidad de declaración judicial y desde ese momento **“EL VENDEDOR”** podrá disponer libremente del DEPARTAMENTO.

Para los casos de rescisión por incumplimiento contemplados en la presente cláusula, se establece como pena convencional el **20% (VEINTE POR CIENTO)** del precio pactado en la cláusula Segunda, que deberá pagar la parte incumplida a su contraparte.

DÉCIMA CUARTA. - POLIZA DE GARANTÍA. **“EL VENDEDOR”** otorga a **“EL COMPRADOR”** en cumplimiento al artículo 73 Quater de la Ley Federal de Protección al Consumidor una Póliza de Garantía sobre el DEPARTAMENTO objeto de este contrato, con una vigencia de cinco años para cuestiones estructurales, de tres años para impermeabilización, y para los demás elementos por vicios ocultos un año, dichos plazos se contarán a partir de la recepción del DEPARTAMENTO, la cual cubre sin costo alguno para **“EL COMPRADOR”** cualesquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas que presente el DEPARTAMENTO.

El proceso para hacer efectivas las garantías otorgadas a **“EL COMPRADOR”** será el siguiente:

1.- “EL COMPRADOR” deberá levantar el reporte en el Centro de Atención a Clientes de **“EL VENDEDOR”**, ubicado en: Calle treinta y cinco, numero ciento noventa y cinco de la colonia Benito Juárez Norte de esta ciudad de Mérida, Yucatán, especificando los elementos de la vivienda sobre los que se pretende hacer válida su garantía.

2.- De encontrarse vigentes las garantías, **“EL VENDEDOR”** le informará a **“EL COMPRADOR”** el día y hora programado para llevar a cabo la inspección física en las áreas específicas de la vivienda que fueron materia del reporte, y de ser procedente su atención, le indicará el día y hora para la realización de los trabajos correctivos correspondientes, mismos que se ejecutarán sin ningún costo para **“EL COMPRADOR”**.

3.- El día programado para la realización de los trabajos, **“EL COMPRADOR”** deberá permitir el acceso al personal que **“EL VENDEDOR”** haya destinado para efectuar los mismos. Una vez efectuados los trabajos correctivos se dará por concluido el reporte, mediante firma de conformidad de **“EL COMPRADOR”**, o haciendo constar las razones por las cuales no firma de conformidad.

El tiempo que duren las reparaciones efectuadas al DEPARTAMENTO al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que el DEPARTAMENTO haya sido reparado se iniciará la garantía respecto de las reparaciones realizadas, así como con relación a las piezas o



Cadena Original || /UAQAY6CjcevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTOFZNkNqY2V2RGUwXWdqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1YTh3dDNWRT18MTczNz U3MzI2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAQAY6CjcevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

bienes que hubieren sido repuestos y continuará respecto al resto del DEPARTAMENTO.

Las garantías indicadas no serán aplicables en caso de que **“EL COMPRADOR”** realice ampliaciones o modificaciones al DEPARTAMENTO en condiciones que comprometan la estructura del mismo.

DÉCIMA QUINTA. - DERECHOS Y OBLIGACIONES POR PERSISTENCIA DE DEFECTOS O FALLAS DEL DEPARTAMENTO. En caso de que **“EL COMPRADOR”** haya hecho valer la garantía establecida en la cláusula Décima Cuarta del presente contrato, y no obstante, persistan los defectos o fallas imputables a **“EL VENDEDOR”**, éste se obliga de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato, así como a otorgar en caso de persistencia a **“EL COMPRADOR”**, en el caso de defectos o fallas leves, una bonificación del 5% (cinco por ciento) sobre el valor de la reparación; en caso de defectos o fallas graves, **“EL VENDEDOR”** realizará una bonificación del 20% (veinte por ciento) del precio de la compraventa establecido en la cláusula Segunda del presente contrato.

Son defectos o fallas graves, aquellos desperfectos o falla que afecten la estructura o las instalaciones del DEPARTAMENTO y comprometan el uso pleno o la seguridad del DEPARTAMENTO, o bien, impidan que **“EL COMPRADOR”** la use, goce y disfrute conforme al uso habitacional al que está destinada y se entenderá por defectos o fallas leves, todos aquellos que no sean graves.

En caso de que los defectos o fallas graves sean determinados por **“EL VENDEDOR”** de imposible reparación, **“EL VENDEDOR”** podrá optar desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir el DEPARTAMENTO, sin que haya lugar a la bonificación establecida en el primer párrafo de la presente cláusula. En caso de **“EL VENDEDOR”** decida no optar por la sustitución del DEPARTAMENTO y que en cumplimiento de la garantía **“EL VENDEDOR”** decida repararlas y no lo haga, quedará sujeto a la persis y a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Para el supuesto de que, aún después del ejercicio de la garantía y bonificación antes señaladas, **“EL VENDEDOR”** no haya corregido los defectos o fallas graves, **“EL COMPRADOR”** podrá optar por cualquiera de las dos acciones que se señalan a continuación:

- A) Solicitar la sustitución del DEPARTAMENTO, en cuyo caso **“EL VENDEDOR”** asumirá todos los gastos relacionados con la misma, o
- B) Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso **“EL VENDEDOR”** tendrá la obligación de reintegrar el monto pagado, así como los intereses que correspondan, conforme lo previsto en el segundo párrafo del artículo 91 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Para efectos de determinar si la falla o el defecto afecta la estructura o las instalaciones del DEPARTAMENTO comprometiendo el uso pleno o la seguridad del mismo, o impide que el consumidor lo use, goce o disfrute conforme a su naturaleza o destino, se debe atender al dictamen emitido por perito en la materia; para efecto de lo cual **“EL COMPRADOR”** debe permitir en todo caso, el acceso correspondiente al DEPARTAMENTO, tanto para efecto de las reparaciones previstas en la presente cláusula, como para efectos de la realización del peritaje correspondiente. La designación de perito debe atender a lo establecido en el artículo 107 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, por lo que **“EL VENDEDOR”** y **“EL COMPRADOR”** podrán designar a sus respectivos peritos. En caso de discrepancia en los peritajes la PROFECO designará un perito tercero en discordia. Los gastos de dichos peritajes correrán a cargo de la parte que los hubiere solicitado y, en el caso de un tercero en discordia, sus honorarios serán cubiertos por ambas partes. Así mismo, dichos honorarios serán restituidos, conforme a lo dispuesto por la legislación procesal civil aplicable.

En caso de que **“EL VENDEDOR”** contrate o cuente con mecanismos coadyuvantes para hacer frente a la garantía del DEPARTAMENTO. - Sin que signifique que **“EL VENDEDOR”** deja de ser responsable de la garantía del DEPARTAMENTO ante **“EL COMPRADOR”**, la primera cuenta con **NO APLICA** como mecanismo coadyuvante para hacer frente a la garantía del DEPARTAMENTO.

Dicho mecanismo coadyuva al cumplimiento de la obligación de **“EL VENDEDOR”** a atender el reclamo de **“EL COMPRADOR”** afectado de la siguiente manera **NO APLICA**. El procedimiento para que **“EL COMPRADOR”** pueda acceder a dicho mecanismo es: **NO APLICA**. Los documentos



Cadena Original || /UAQAY6CjcevDe1ZWJisN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTOFNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTK5UnliZE1IYTh3dDNWRT18MTczNz U3Mz12Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAQAY6CjcevDe1ZWJisN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

necesarios para tal efecto son **NO APLICA** mismos que **“EL VENDEDOR”** se obliga a entregar a **“EL COMPRADOR”**.

DÉCIMA SEXTA. - AUTORIZACIÓN A “EL VENDEDOR” PARA CEDER SUS DERECHOS. Todas las cantidades que **“EL VENDEDOR”** tenga derecho a recibir de **“EL COMPRADOR”**, en los términos del presente Contrato incluyendo intereses y las penas convencionales se denominarán como las **“CUENTAS POR COBRAR”**.

“EL VENDEDOR” avisará a **“EL COMPRADOR”**, en caso de que se cedan las **“CUENTAS POR COBRAR”** a un tercero, en términos del artículo 2038 del Código Civil para el Distrito Federal o sus correlativos de los Códigos de los Estados de la República, al fideicomiso o institución financiera que decida **“EL VENDEDOR”**.

DÉCIMA SÉPTIMA. - OBLIGACIONES VARIAS DE “EL VENDEDOR”. Para el cumplimiento del presente Contrato, **“EL VENDEDOR”** se obliga a que:

- a) El DEPARTAMENTO objeto del presente Contrato tenga las características técnicas de seguridad y de la estructura, así como los materiales, instalaciones y acabados especificadas en el citado **“Anexo A”**.
- b) El DEPARTAMENTO se encuentre al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos, cuotas de mantenimiento y demás, así como libre de gravámenes y adeudos de cualquiera naturaleza.
- c) Entregar a **“EL COMPRADOR”** el DEPARTAMENTO en los términos establecidos en la Cláusula SÉPTIMA del presente Contrato.
- d) Contar con la suficiente capacidad económica para atender futuras reclamaciones en caso de que la vivienda haya sido objeto de una preventa previa, e indemnizar a **“EL COMPRADOR”** por ese concepto en los casos aplicables.
- e) Otorga a **“EL COMPRADOR”** una Póliza de Garantía en los términos establecidos en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.
- f) Poner a disposición de **“EL COMPRADOR”** la información y documentación relativa al DEPARTAMENTO especificada en el **“Anexo B”**.
- g) Informar a **“EL COMPRADOR”** si el DEPARTAMENTO materia del presente Contrato se encuentra sujeto a un régimen de propiedad específico.
- h) Hacer del conocimiento a **“EL COMPRADOR”**, cuando ya existan, las cuotas de mantenimiento fijadas para la conservación y funcionamiento del Conjunto Habitacional y/o Condominio al que pertenece la vivienda materia del presente Contrato.
- i) Así como cumplir con todo aquello a que se encuentre obligado en los términos del presente Contrato.

DÉCIMA OCTAVA. - OBLIGACIONES VARIAS DE “EL COMPRADOR”. Para el cumplimiento del presente Contrato, **“EL COMPRADOR”** se obliga, a:

- a) Recibir de **“EL VENDEDOR”** el DEPARTAMENTO en los términos establecidos en la Cláusula SÉPTIMA del presente Contrato.
- b) Llevar a cabo el pago total de la operación convenida en los términos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato.
- c) Verificar que el DEPARTAMENTO tenga las características técnicas de seguridad y de la estructura, así como los materiales, instalaciones y acabados especificadas en el citado **“Anexo A”**.



Cadena Original || /UAQAY6CjevDe1ZWJisN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBT0FZNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1IYTh3dDNWRT18MTczNz U3Mzl2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAQAY6CjevDe1ZWJisN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

- d) Hacer efectiva la póliza de garantía otorgada por “**EL VENDEDOR**” en los términos establecidos en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.
- e) Revisar la información y documentación que le ponga a su disposición “**EL VENDEDOR**”, relativa al DEPARTAMENTO especificada en el “**Anexo B**”.
- f) Preservar el entorno urbanístico y arquitectónico del Conjunto Habitacional y/o Condominio donde se encuentra el DEPARTAMENTO objeto de este contrato, para lo cual (i) se abstendrá de construir o edificar obra alguna distinta de la que autorice la licencia de construcción otorgada para dicho Conjunto Habitacional y/o Condominio, respetando el uso del DEPARTAMENTO, así como (ii) respetar y conservar el diseño y plan maestro del Conjunto Habitacional y/o del Condominio al cual pertenece el DEPARTAMENTO.
- g) Observar por sí, por sus familiares y visitantes el Reglamento del Régimen de Propiedad en Condominio a que está sujeto el DEPARTAMENTO materia de esta operación.
- h) Cubrir las cuotas de mantenimiento que se fijen para la conservación y funcionamiento del Conjunto Habitacional y/o del Condominio al que pertenece la vivienda materia del presente contrato.
- i) Así como cumplir con todo aquello a que se encuentre obligado en los términos del presente Contrato.

DÉCIMA NOVENA. - FONDO DE RESERVA EN CASO DE CONDOMINIO. Si el DEPARTAMENTO objeto del presente contrato estuviera sujeto a un régimen de propiedad en condominio “**EL COMPRADOR**” entregará a “**EL VENDEDOR**” a la firma de esta escritura para constituir el fondo de reserva para el mantenimiento y conservación del Conjunto Habitacional y/o Condominio donde se encuentra el DEPARTAMENTO la cantidad de **\$3,895.00 (Tres mil ochocientos noventa y cinco pesos 00/100 M.N.)** la cual resulta de aplicar cualesquiera de las siguientes opciones, de acuerdo a la legislación aplicable:

- a) Por metro cuadrado de superficie de construcción, o
- b) Por porcentaje de indiviso, o
- c) Por cuota fija.

En su caso, “**EL COMPRADOR**” se obliga a entregar al administrador, preferentemente certificado, el fondo de reserva para el mantenimiento y conservación del conjunto habitacional y/o Condominio.

VIGÉSIMA. - SOBRE DATOS PERSONALES Y AVISO DE PRIVACIDAD. Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás legislación aplicable, “**EL COMPRADOR**” manifiesta que el Aviso de Privacidad de “**EL VENDEDOR**” le fue dado a conocer por su representante, mismo que manifiesta haber leído, entendido y acordado los términos expuestos en el mismo, por lo que otorga su consentimiento respecto del tratamiento de sus datos personales. En el caso de que los datos personales recopilados incluyan datos patrimoniales o financieros, mediante la firma del contrato correspondiente, sea en formato impreso, o utilizando medios electrónicos y sus correspondientes procesos para la formación del consentimiento, se llevarán a cabo actos que constituyen el consentimiento expreso del titular y que otorga su consentimiento para que “**EL VENDEDOR**” o sus Encargados realicen transferencias y/o remisiones de datos personales en términos del propio Aviso de Privacidad.

“**EL CONSUMIDOR**” si (X) no () acepta que “**EL VENDEDOR**” ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada por él con motivo del presente Contrato y si (X) no () acepta que “**EL VENDEDOR**” le envíe publicidad sobre bienes y servicios.



Cadena Original || /UAQAY6CjevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBT0FZNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1IYTh3dDNWRT18MTczNz U3Mzl2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAQAY6CjevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

FIRMA O RUBRICA DE “EL CONSUMIDOR”

VIGÉSIMA PRIMERA. - MEDIOS PARA NOTIFICACIONES Y AVISOS. Las notificaciones y avisos que “**LAS PARTES**” deban darse con relación a este Contrato, se harán por escrito y deberán ser enviadas en cualquiera de los medios que se señalan a continuación, dándose por totalmente válidas siempre y cuando “**LAS PARTES**” no hagan cambio o designación de otro medio o domicilio para tales efectos:

“EL VENDEDOR” DESARROLLOS FERRAM, S.A DE C.V.:

Dirección: Calle treinta y cinco, número ciento noventa y cinco de la Colonia Benito Juárez Norte de esta ciudad de Mérida, Yucatán. Código Postal 97119.

Teléfono: (999) 9416271

Correo electrónico: legales@tecadesarrollos.com

“EL COMPRADOR” «CLIENTE»:

Dirección: «DOMICILIO_FISCAL».

Teléfono: «TELÉFONO»

Correo electrónico: «MAIL»

“**LAS PARTES**” se obligan a notificar por escrito a la otra cualquier cambio en el domicilio, teléfono o correo electrónico que se indican anteriormente, conviniendo desde este momento que será al domicilio que mantengan vigente en los términos antes indicados el correspondiente para tener como válida cualquier notificación y/o aviso que deban darse de conformidad con lo estipulado en este Contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - CANALES DE ATENCIÓN AL CONSUMIDOR. “**EL VENDEDOR**” pone a disposición de “**EL COMPRADOR**” el siguiente canal de atención al consumidor, para iniciar y dar atención y seguimiento a cualquier queja, reclamación o sugerencia:

- **Número Telefónico:** (999)9416271, con un horario de atención de las 08:00 a las 18:00 horas, los días de lunes a viernes.

- **Con plazo de respuesta: 5 días hábiles**

- **Centro de Ventas (personalizada):** (999)9416271, con un horario de atención de las 08:00 a las 18:00 horas, los días de lunes a viernes.

- **Correo Electrónico:** info@tecadesarrollos.com.

VIGÉSIMA TERCERA. - PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES. Las acciones civiles derivadas de responsabilidad civil, vicios ocultos y en su caso evicción, se resolverán y determinarán con base en las disposiciones legales vigentes del Código Civil del Estado de Yucatán, quedando expresamente establecido que “**EL COMPRADOR**” tendrá derecho a ejercitar tales acciones dentro de dichos plazos de prescripción.

VIGÉSIMA CUARTA. - EN CASO DE FALLECIMIENTO DE “EL COMPRADOR”. En caso de fallecimiento de “**EL COMPRADOR**”, el presente contrato subsistirá en todos sus efectos y alcances, transmitiéndose los derechos y obligaciones de “**EL COMPRADOR**” a sus sucesores, en los términos que prevea la Legislación Civil y Familiar del Estado de Yucatán. Salvo que manifiesten a “**EL VENDEDOR**” no desear continuar con la compraventa, en tal caso, se procederá en los términos que prevea la Legislación vigente del Estado Yucatán, y en su caso, devolución de los pagos previamente realizados conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima Tercera.

VIGÉSIMA QUINTA. - DEL REGISTRO PÚBLICO DE CONSUMIDORES. Queda informado “**EL COMPRADOR**” que de conformidad con el artículo 18 de la Ley Federal de Protección al Consumidor se ha implementado el Registro Público de Consumidores (RPC), también llamado Registro Público Para Evitar Publicidad (REPEP) como un mecanismo de protección a los consumidores para no ser molestados con publicidad no deseada por proveedores, mediante llamadas telefónicas y mensajes de texto o que su información sea utilizada para fines mercadotécnicos o publicitarios. Este registro es



Cadena Original || /UAOAY6CjevDe1ZWJisN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTOFNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1YTh3dDNWRT18MTczNz U3Mz12Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAOAY6CjevDe1ZWJisN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

gratuito, a efectos de que los consumidores determinen si es su deseo o no comunicar a la Procuraduría Federal del Consumidor su solicitud de inscripción a dicho registro, pudiendo para ello acceder a la página de internet <https://repep.profeco.gob.mx/>.

VIGÉSIMA SEXTA. - COMPETENCIA EN CASO DE CONTROVERSIA. La Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco) es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite para la interpretación o cumplimiento del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, **“LAS PARTES”** se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de Mérida, Yucatán renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- REGISTRO DEL MODELO DEL CONTRATO DE ADHESIÓN. El modelo de contrato de adhesión que se utiliza para documentar la presente operación se encuentra aprobado y registrado por la Procuraduría Federal del Consumidor bajo el número **330-2025** de fecha **21 de enero de 2025**. Asimismo, el contenido de este contrato se incorporará en escritura pública sin importar el orden y forma en que se citen y esto no se considerará como incumplimiento a la Ley, ni modificación al modelo de contrato registrado ante PROFECO. Cualquier variación del contenido del presente contrato en perjuicio de **“EL COMPRADOR”** frente al contrato de adhesión registrado, se tendrá por no puesta.

Leído que fue por las partes el contenido del presente Contrato y sabedoras de su alcance legal, lo firman por duplicado en la ciudad de Mérida, Yucatán a los **«FECHA_FIRMA_DE_CONTRATO»**.

“EL VENDEDOR”

“EL CLIENTE”

DESARROLLOS FERRAM, S.A DE C.V.

**LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZAVALETA**
Apoderada

«CLIENTE»
(Nombre, firma y fecha)

Así mismo, PROFECO pone a su disposición el (REPEP) Registro Público para Evitar Publicidad, comomecanismo para la protección de los derechos de los consumidores a no ser molestados con publicidad no deseada y su información no sea utilizada con fines mercadotécnicos o publicitarios, mediante llamadas telefónicas y mensajes de texto.

La inscripción es gratuita, y la puede realizar vía telefónica llamando desde el número que desees inscribir al 96 28 00 00 para las áreas metropolitanas de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey o al 800 96 28 000 para el resto de la República o por Internet en la página: REPEP las 24 horas del día, los 365 días del año.



Cadena Original || /UAQAY6CjevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBT0FZNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1YTh3dDNWRT18MTczNz U3Mzl2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAQAY6CjevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

“Anexo A” CARACTERÍSTICAS DEL DEPARTAMENTO

El DEPARTAMENTO objeto de la operación a que se refiere esta compraventa es: Departamento «DEPTO» ubicado en la torre «ETAPA» del Desarrollo Inmobiliario denominado “NAJAU”, en la Localidad y Municipio de Dzemul, Yucatán.

Superficie de terreno m2 con las siguientes medidas y colindancias:

Norte: _____ Sur: _____

Oriente: _____ Poniente: _____

Superficie de construcción: _____ m2

ÁREAS DE USO COMÚN:

Estacionamiento: SI Áreas Verdes: SI

Amenidades:

- Caseta de control de acceso
- Estacionamiento con capacidad para 168 vehículos (privativo y de invitados)
- Jardinería ornamental
- Andadores de concreto lavado
- Cancha de futbol de playa.
- Alberca Familiar con chapoteaderos.



Cadena Original || /UAOAY6CjcevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBT0FZNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1YTh3dDNWRT18MTczNz U3Mzl2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAOAY6CjcevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

- 7 terrazas (con asadores o futbolitos) intercaladas en alberca
- Diferentes zonas de juegos infantiles
- Oficina de administración con bodega
- Área de servicio para empleados

Casa Club:

- Terraza familiar en planta baja
- Terraza social de adultos en planta alta
- Bar
- Snack bar
- Cocina
- Módulo de servicios sanitarios

Beach Club

- Alberca
- Palapas y camastros
- Beach bar

EQUIPAMIENTO URBANO:

Parque: No

Estancias: No

Escuela: No

Otro: _____

SISTEMAS DE TRANSPORTE PARA LLEGAR AL DEPARTAMENTO:

Público Urbano: Si

¿Cuáles?: Colectivos, taxis

INSTALACIONES PARA SERVICIOS BÁSICOS:

Agua Potable: Si

Drenaje: Si

Luz: Si

Sistema para calentar agua y cocinar alimentos: Eléctrico.

“EL COMPRADOR” está obligado a pagar la cuota de mantenimiento, la cual será de la cantidad mensual de **\$3,895.00 (Tres mil ochocientos noventa y cinco pesos 00/100 M.N.)** QUE DETERMINE EL ADMINISTRADOR O LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO Y/O SUBCONDOMINIO.

AGREGAR MEMORIA DESCRIPTIVA DE ACUERDO A CADA TIPO DE DEPTO.



Cadena Original || /UAOAY6CjevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTOFZNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTK5UnliZE1IYTh3dDNWRT18MTczNz U3Mzl2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAOAY6CjevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

“EL VENDEDOR”
DESARROLLOS FERRAM, S.A DE C.V.

“EL CLIENTE”

LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZAVALETA
Apoderada

«CLIENTE»
(Nombre, firma y fecha)



Cadena Original || /UAOAY6CjcevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBT0FZNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1YTh3dDNWRT18MTczNz U3Mzl2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAOAY6CjcevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

“Anexo B”

INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DEL DEPARTAMENTO QUE SE PONE A DISPOSICIÓN DE “EL COMPRADOR”

	SÍ	N O
¿Le exhibieron el proyecto ejecutivo de construcción completo? (planos del terreno, planos de terracerías o topografías, planos de ubicación y localización, planos de fachadas, cortes y alzados, planos de detalles arquitectónicos, planos de cimentación, columnas, traveses y losas; planos de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, planos de acabados, planos de urbanización, planta de conjunto como: zonas exteriores, aceras, jardines y sus instalaciones; descripción del sistema constructivo y acabados con los que se entregará la vivienda).	X	
¿Le exhibieron el documento que acredite la propiedad del DEPARTAMENTO?	X	
¿Le exhibieron la maqueta?	X	
¿Le informaron sobre la existencia de gravámenes que afecten la propiedad del DEPARTAMENTO?	X	
¿Le exhibieron los documentos que acrediten la personalidad de “EL VENDEDOR” y la autorización del proveedor para promover la venta del DEPARTAMENTO?	X	
¿Le informaron sobre las condiciones en que se encuentra el pago de contribuciones y servicios públicos del DEPARTAMENTO?	X	
¿Le exhibieron las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción del DEPARTAMENTO?	X	
¿Le exhibieron los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o un dictamen de las condiciones estructurales del DEPARTAMENTO aceptado por el Director Responsable de Obra?	X	
¿Le proporcionaron la información sobre las características del DEPARTAMENTO?	X	
¿Le brindaron información adicional sobre los beneficios ofrecidos por “EL VENDEDOR”, en caso de concretar la operación, tales como acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, ¿entre otros?	X	
¿Le brindaron información sobre las características, uso y mantenimiento de las instalaciones especiales (discapacitados y/o ecotecnologías) de la vivienda / del Conjunto Habitacional? (cuando aplique)	X	
¿Le informaron respecto de las opciones de pago que puede elegir y sobre el monto total a pagar en cada una de ellas?	X	
¿En caso de que la operación sea a crédito, le informaron sobre el tipo de crédito de que se trata?	X	
¿De ser el caso, le informaron de los mecanismos para la modificación o renegociación de las opciones de pago, las condiciones bajo las cuales se realizaría y las implicaciones económicas, tanto para “EL VENDEDOR” como para “EL COMPRADOR”?	X	
¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, así como las erogaciones distintas del precio de la venta que deba realizar?	X	
¿Le informaron si sobre el DEPARTAMENTO existe y se ha constituido garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación?	X	
¿Le informaron si el modelo de contrato que va a firmar está previamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor?	X	
¿Le informaron que el DEPARTAMENTO cuenta con una póliza de garantía y la forma de hacerla efectiva?	X	
¿Le informaron que en caso de que usted no esté de acuerdo con el servicio prestado puede presentar su reclamación en el siguiente correo _____ y que debe cumplir con los lineamientos marcados en la garantía emitida a su favor?	X	
¿Le pusieron a su disposición el proyecto ejecutivo de construcción? (planos de ubicación, localización, planos estructurales, planos de acabados, etc.)	X	
¿Le pusieron a su disposición el programa interno de protección civil?	X	



Cadena Original || UAOAY6CjevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= || DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22:894 ||

Sello digital L1VBTOFZNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnlZE1YTh3dDNWRT18MTczNz U3Mzl2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace: <https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=/UAOAY6CjevDe1ZWJIsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

¿Le pusieron a su disposición el equipamiento urbano existente en la localidad?	X	
¿Le pusieron a su disposición la carta de derechos del consumidor?	X	

La información y documentación antes descrita la puede verificar y consultar en nuestro portal de internet www.tecadesarrollos.com.mx Se le hace del conocimiento de “EL COMPRADOR”: que contamos con canales de atención de quejas y solicitudes gratuitos y accesibles, para cualquier queja o sugerencia, los cuales pueden hacerlos llegar vía correo electrónico al correo: info@tecadesarrollos.com o vía telefónica al número de atención: (999)9416271, con un horario de lunes a viernes de 08:00 horas a 18:00 horas. Y el plazo de respuesta de “EL VENDEDOR” es de: 5 días hábiles. IMPORTANTE PARA “EL COMPRADOR”: Antes de que firme como constancia de que tuvo a su disposición la información y documentación relativa al Terreno, cerciórese de que la misma coincida con la que efectivamente le hayan mostrado y/o proporcionado “EL VENDEDOR”.

“EL VENDEDOR”

DESARROLLOS FERRAM, S.A DE C.V.

“EL CLIENTE”

**LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZVALETA**
Apoderada

«CLIENTE»
(Nombre, firma y fecha)



“Anexo C”
PLANOS ARQUITECTÓNICOS

AGREGAR PLANO DEL DEPTO.

“EL VENDEDOR”
DESARROLLOS FERRAM, S.A DE C.V.

“EL CLIENTE”

LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZAVALETA
Apoderada

«CLIENTE»
(Nombre, firma y fecha)



Cadena Original || JUAQAY6CjevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTDfZnkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1YTh3dDNWRT18MTczNzU3MzI2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace:
<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?q=JUAQAY6CjevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

“Anexo D”
ACTA DE ENTREGA-RECEPCION

En la Localidad y Municipio de Dzemul, Yucatán, a «FECHA_ESCRITURA», «EL SEÑOR LA SEÑORA» «CLIENTE», en su calidad de **LA PARTE COMPRADORA** del Departamento «DEPTO» ubicado en la torre «ETAPA», del Desarrollo Inmobiliario denominado “NAJAU”, hace constar lo siguiente:

Que habiendo efectuado una revisión total del departamento adquirido, **LA PARTE COMPRADORA** lo recibe en este acto de conformidad, encontrándose limpio, completo y en perfecto estado de funcionamiento, y que en la construcción de dicho DEPARTAMENTO, los materiales utilizados en su construcción, mano de obra, acabados, instalaciones, cancelería y demás accesorios existentes son los que me fueron ofrecidos por la sociedad **DESARROLLOS FERRAM, S.A. DE C.V.**, por lo que a partir de esta fecha queda a mi cargo y bajo mi exclusiva responsabilidad el mantenimiento del departamento, y por lo tanto, no me reservo acción ni derecho alguno que ejercitar por este concepto en contra de la empresa antes mencionada.

LA PARTE COMPRADORA hace constar que previa su revisión y constatación, que las especificaciones señaladas son las que me fueron ofrecidos por la sociedad **DESARROLLOS FERRAM, S.A. DE C.V.**, y que en este acto recibo a mi entera conformidad:

TIPO DE DEPARTAMENTO: _____.

AGREGAR MEMORIA DESCRIPTIVA

OBSERVACIONES GENERALES DEL VENDEDOR



Sello digital L1VBTFZNIINqY2V2RCUxMidqSXNOMFhS1AyQTk5UnIiZE1yTk3dDNWRT18MTczNzU3MzI2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace:
<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?q=AJAOAY6CjcevDe1ZWJlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

OBSERVACIONES GENERALES “EL COMPRADOR”

La presente acta de entrega-recepción del bien DEPARTAMENTO se firma al calce. En caso de que el Departamento presente fallas o defectos, así como observaciones de las partes, “EL VENDEDOR” se obliga a realizar las reparaciones y atender las observaciones dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de entrega de conformidad con lo dispuesto en la cláusula sexta del presente contrato.

“EL VENDEDOR”

DESARROLLOS FERRAM, S.A DE C.V.

“EL CLIENTE”

LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZAVALETA
Apoderada

«CLIENTE»
(Nombre, firma y fecha)



Cadena Original || JAOAY6CjcevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTDfZnkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1YTh3dDNWVRT18MTczNz U3MzI2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace:
<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?q=JAOAY6CjcevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

“Anexo E”

PETICION DE ACCESORIOS, MODIFICACIONES Y SERVICIOS ADICIONALES, PRECIO Y PLAZO DE ENTREGA:

NO.	ACCESORIOS, MODIFICACIONES Y SERVICIOS ADICIONALES/	PREC
0.	No aplica	\$0.00 M.N.

GASTOS OPERATIVOS		
No.	CONCEPTO	CANTIDAD
1	ADMINISTRACION (CUOTAS DE MANTENIMIENTO)	\$3,895.00 (TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.) (ESTE IMPORTE ESTA SUJETO A MODIFICACIONES SIN PREVIO AVISO, DE ACUERDO A LAS NECESIDADES DEL MISMO CONDOMINIO Y SERAN DETERMINADAS POR EL ADMINISTRADOR GENERAL).
2	GASTOS NOTARIALES Y/O ESCRITURACION (INCLUYE AVALÚO, IMPUESTOS, CONSTANCIAS Y/O CERTIFICADOS)	DE CONFORMIDAD CON EL PRESUPUESTO QUE ENVÍE EL NOTARIO PUBLICO AL MOMENTO DE LA ESCRITURACIÓN.
3	APERTURA DE CREDITO (EN SU CASO)	DE CONFORMIDAD A LO ESTIPULADO POR LA INSTITUCION BANCARIA SELECCIONADA

“EL VENDEDOR”

DESARROLLOS FERRAM, S.A DE C.V.

“EL CLIENTE”

LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZVALETA
Apoderada

«CLIENTE»
(Nombre, firma y fecha)



Cadena Original || JAOAY6CjcevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTDfZnkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1YTh3dDNWRT18MTczNz U3MzI2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace:
<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?q=JAOAY6CjcevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>



CUOTA DE CONDOMINIO

La cuota de mantenimiento mensual tiene un importe de \$3,895.00 incluyen los siguientes servicios:

- ENERGIA ELÉCTRICA ÁREAS COMUNES
- AGUA POTABLE (ÁREAS COMUNES)
- SERVICIO TELEFONIA E INTERNET
- RECOLECCIÓN DE BASURA
- SEGURO DEL CONDOMINIO
- PAPELERIA DE OFICINA
- JUNTAS Y ASAMBLEAS, GASTOS NOTARIALES
- FEE ADMINISTRACIÓN
- COMISIONES BANCARIAS
- CCTV
- MTTO. PLUMAS DE ACCESO/SALIDA
- DESPACHO CONTABLE
- JARDINERIA MANTENIMIENTO
- SEGURIDAD PRIVADA
- LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO
- ABONO, FERTILIZANTES, TIERRA
- INSUMOS DE LIMPIEZA
- FUMIGACIÓN
- QUÍMICOS ALBERCA
- MTTO. ELÉCTRICO
- MTTO. HERRERIA
- MTTO. EQUIPOS DE GYM
- MTTO. BOMBAS
- MTTO. RENOVACIÓN DE AMENIDADES
- MTTO. POZOS PLUVIALES
- OBRAS Y REPARACIONES, OBRA CIVIL
- INSUMOS DE MANTENIMIENTO (ELÉCTRICO, RIEGO, HIDRÁULICO Y SANITARIO)

Estos servicios son únicamente para las áreas comunes

Modificaciones de importe sujetas a las necesidades del mismo condominio y estas modificaciones serán determinadas por el administrador general

“EL VENDEDOR”

DESARROLLOS FERRAM, S.A DE C.V.

“EL CLIENTE”

LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZVALETA
Apoderada

«CLIENTE»
(Nombre, firma y fecha)

Anexo F

CARTA DE DERECHOS



Cadena Original || JUAQAY6CjcevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wB3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA |
Este acto se hace del conocimiento de **EL CONSUMIDOR** en base a lo que establece la **Ley**
Federal de Protección al Consumidor (en adelante LFPC), su Reglamento y la NOM 247-
SE-2007, los siguientes derechos:

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace:
<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?q=JUAQAY6CjcevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wB3VE=>

1. Recibir, respecto de los bienes inmuebles ofertados, información y publicidad veraz, clara y actualizada, sin importar el medio por el que se comuniquen, incluyendo los medios digitales, de forma tal que le permita al consumidor tomar la mejor decisión de compra conociendo de manera veraz las características del inmueble que está adquiriendo, conforme a lo dispuesto por la LFPC.
2. Conocer la información sobre las características del inmueble, entre éstas: la extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugar de estacionamiento, áreas de uso común, servicios con que cuenta y estado general físico del inmueble.
3. Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.
4. No realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, exceptuando los referentes a anticipos y gastos operativos, en los términos previstos por la LFPC.
5. Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Consumidor, en el que consten los términos y condiciones de la compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, el proveedor tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado al consumidor.
6. Adquirir un inmueble que cuente con las características de seguridad y calidad que estén contenidas en la normatividad aplicable y plasmadas en la información y publicidad que haya recibido.
7. Recibir el bien inmueble en el plazo y condiciones acordados con el proveedor en el contrato de adhesión respectivo.
8. En su caso, ejercer las garantías sobre bienes inmuebles previstas en la LFPC, considerando las especificaciones previstas en el contrato de adhesión respectivo.
9. Recibir la bonificación o compensación correspondiente en términos de la LFPC, en caso de que, una vez ejercida la garantía, persistan defectos o fallas en el inmueble. Asimismo, a que se realicen las reparaciones necesarias en caso de defectos o fallas imputables al proveedor, u optar por la sustitución del inmueble o rescisión del contrato cuando proceda.
10. Contar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias al proveedor, y conocer el domicilio señalado por el proveedor para oír y recibir notificaciones.
11. Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.
12. Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione y consentirlo, en su caso; que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y, conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición.
13. Recibir un trato libre de discriminación, sin que se le pueda negar o condicionar la atención o venta de una vivienda por razones de género, nacionalidad, étnicas, preferencia sexual, religiosas o cualquiera otra particularidad en los términos de la legislación aplicable.



Calentador Original L1VBTDFZKNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnIzE1YTh3dDNWRT18MTczNzU3MzI2Mjg5NA==
 Procuraduría Federal del Consumidor (L1VBTDFZKNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnIzE1YTh3dDNWRT18MTczNzU3MzI2Mjg5NA==)

Sello digital L1VBTDFZKNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnIzE1YTh3dDNWRT18MTczNzU3MzI2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace:
<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?q=UJOAY6CjcevDe1ZWJlS21aKP2A99RybdlMea8wBVE=>

“EL VENDEDOR”

DESARROLLOS FERRAM, S.A DE C.V.

“EL CLIENTE”

**LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZAVALETA**
Apoderada

«CLIENTE»
(Nombre, firma y fecha)



Cadena Original || JAOAY6CjevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTDfZnkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1YTh3dDNWRT18MTczNzU3MzI2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace:
<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?q=JAOAY6CjevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

“Anexo G”

PÓLIZA DE GARANTÍA

El proceso para hacer efectivas las garantías otorgadas a “**EL COMPRADOR**” será el siguiente:

1.- “**EL COMPRADOR**” deberá levantar el reporte en el Centro de Atención a Clientes de “**EL VENDEDOR**”, ubicado en: Calle treinta y cinco, numero ciento noventa y cinco de la colonia Benito Juárez Norte de esta ciudad de Mérida, Yucatán, especificando los elementos de la vivienda sobre los que se pretende hacer válida su garantía.

2.- De encontrarse vigentes las garantías, “**EL VENDEDOR**” le informará a “**EL COMPRADOR**” el día y hora programado para llevar a cabo la inspección física en las áreas específicas de la vivienda que fueron materia del reporte, y de ser procedente su atención, le indicará el día y hora para la realización de los trabajos correctivos correspondientes, mismos que se ejecutarán sin ningún costo para “**EL COMPRADOR**”.

3.- El día programado para la realización de los trabajos, “**EL COMPRADOR**” deberá permitir el acceso al personal que “**EL VENDEDOR**” haya destinado para efectuar los mismos. Una vez efectuados los trabajos correctivos se dará por concluido el reporte, mediante firma de conformidad de “**EL COMPRADOR**”, o haciendo constar las razones por las cuales no firma de conformidad.

El tiempo que duren las reparaciones efectuadas al DEPARTAMENTO al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que el DEPARTAMENTO haya sido reparado 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 del DEPARTAMENTO.

Las garantías indicadas no serán aplicables en caso de que “**EL COMPRADOR**” realice ampliaciones o modificaciones al DEPARTAMENTO en condiciones que comprometan la estructura del mismo.

“**EL VENDEDOR**”

DESARROLLOS FERRAM, S.A DE C.V.

“**EL CLIENTE**”

**LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZAVALETA**

Apoderada

«**CLIENTE**»

(Nombre, firma y fecha)



Cadena Original || JAOAY6CjcevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTDfZnkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnIzE1YTh3dDNWRT18MTczNzU3MzI2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace:
<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?q=JAOAY6CjcevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

Anexo H

AVISO DE PRIVACIDAD

GRUPO FERRAM S.A.P.I. DE C.V. y/o DESARROLLOS FERRAM, S.A DE C.V. en adelante “**TECA DESARROLLOS**”, con domicilio para oír y recibir notificaciones, el predio en la calle 35 número 195 colonia Benito Juárez Norte, Ciudad de Mérida, Yucatán, C.P. 97119, hace de su conocimiento que los datos personales en adelante sus “Datos”, que nos proporcione, serán protegidos conforme a lo establecido en la Ley Federal de Protección de Datos en Posesión de los Particulares, y demás disposiciones aplicables, en adelante la “Ley”. Los datos que solicita “TECA DESARROLLOS”, son los que a continuación se mencionan: Datos personales: • Nombre completo, teléfono, correo electrónico, fecha de nacimiento, lugar de nacimiento, estado civil, CURP, RFC, domicilio fiscal, ocupación. Sus “Datos” serán tratados y resguardados de acuerdo a lo establecido en la “Ley”, de licitud, calidad, consentimiento, información, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad. Asimismo, le informamos que “TECA DESARROLLOS” no manejará datos sensibles. **DATOS RECABADOS Y MEDIOS DE OBTENCIÓN DE DATOS PERSONALES** Los Datos Personales que recabamos de los usuarios son únicamente para dar cumplimiento a los fines descritos en el presente Aviso. Los mismos son recabados de manera directa, cuando usted nos los proporciona a través de nuestro sitio web, de manera personal, telefónica, por medios digitales, y cuando obtenemos información a través de otras fuentes de acceso público permitidas en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, así como en la legislación aplicable vigente. **FINALIDADES DEL TRATAMIENTO DE LOS DATOS PERSONALES:** a) Primarias. – Finalidades que dan origen y son necesarias para la relación jurídica entre usted y “TECA DESARROLLOS”: Identificarlo, proporcionar información que usted solicite, realizar cotizaciones, compras, cancelaciones, cambios en materia de adquisición de lotes urbanizados. Elaboración de contratos. En caso de escrituración, trámites ante notarias. Llenado de reportes de incidentes. Cumplimiento normativo. b) Secundarias. – Finalidades distintas y que no dan origen a una relación jurídica entre usted y “TECA DESARROLLOS”, pero que nos son de suma importancia y utilidad para: informarle del avance en su proceso de adquisición de propiedad inmueble, ofrecerle nuevas oportunidades de inversión, encuestas, evaluación y seguimiento. Ofrecimiento de productos y servicios, así como promociones a través de correo electrónico y llamadas telefónicas. En caso de que no desee que sus datos personales sean tratados para alguna o todas las finalidades secundarias, desde este momento usted nos puede indicar vía electrónica su nombre completo, su relación con “TECA DESARROLLOS” y que datos desea que no sean tratados, al siguiente correo: legales@tecadesarrollos.com **MEDIOS PARA LIMITAR EL USO O DIVULGACIÓN DE SUS DATOS:** Como responsables de sus datos personales, sus datos siempre estarán bajo medidas de seguridad físicas, técnicas y administrativas, las cuales han sido implementadas, conforme al Reglamento de la Ley, con el objeto de proteger dichos datos personales contra cualquier daño, pérdida, alteración, destrucción, uso, acceso o tratamiento no autorizados, y buscando, ante todo garantizar la confidencialidad de los datos y asegurarnos de minimizar cualquier riesgo o vulneración que pudiera presentarse. Además, con objeto de que usted pueda limitar el uso y divulgación de su información personal, le ofrecemos los siguientes medios: Su inscripción en el Registro Público para Evitar Publicidad (REPEP) de la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) o el Registro Público de Usuarios (REUS) de la Comisión Nacional Para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), para mayor información y proceder a su registro lo puede realizar desde las páginas web de las dependencias mencionadas. **EJERCICIO DE DERECHOS ARCO:** La forma para ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición (Derechos ARCO), así como limitar el uso o divulgación de sus “Datos”, revocar el consentimiento que nos haya otorgado, será por medio del envío de la solicitud de ejercicio de Derechos ARCO, cumpliendo con los requisitos establecidos en la “Ley”, al siguiente correo electrónico: legales@tecadesarrollos.com. **TIEMPOS DE RESPUESTA DE ATENCIÓN A LA SOLICITUD** Una vez recibida su solicitud, le comunicaremos la respuesta correspondiente de acuerdo al procedimiento y dentro de los plazos que establece la Ley y en caso de que sea procedente, se hará efectiva de acuerdo a los plazos señalados por la misma. Usted puede revocar el consentimiento que, en su caso, nos haya otorgado para el tratamiento de sus datos personales. Para revocar su consentimiento deberá presentar una solicitud en los mismos términos que aquella para el ejercicio de sus Derechos ARCO. **TRANSFERENCIA DE DATOS:** “TECA DESARROLLOS” no transferirá sus “Datos” a terceros, con excepción de los supuestos previstos en el artículo 37 de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, y en los casos previstos por la legislación aplicable vigente. **USO DE COOKIES, WEB BEACONS O CUALQUIER TECNOLOGÍA SIMILAR O ANÁLOGA:** Le informamos que en nuestra página de Internet utilizamos cookies, a través de las cuales es posible monitorear su comportamiento como usuario de Internet y con el fin de brindarle un mejor servicio y experiencia de usuario al navegar en nuestra página. Los datos que obtenemos de estas tecnologías de rastreo son los siguientes: Horario de navegación, tiempo de navegación en nuestra página, localización inexacta y secciones consultadas. La mayoría de los navegadores



o exploradores de internet le permiten desactivar o permitir el uso de cookies. También puede eliminar las cookies de su computadora si su navegador se lo permite. Si desactiva las cookies, es posible que usted no pueda usar determinadas partes de nuestro sitio web y que sea necesario reinstalar una cookie de rechazo. En todo caso, usted contará con diversas opciones para limitar el acceso de las cookies y web beacons de nuestro sitio web en su dispositivo. ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS Este aviso de privacidad está sujeto a los términos y condiciones del sitio web <https://www.tecadesarrollos.com/>, lo cual constituye un acuerdo legal entre el usuario y “TECA DESARROLLOS” Si utiliza nuestros servicios, significa que ha leído, entendido y acordado los términos antes expuestos. AUTORIDAD: Si usted considera que han sido vulnerados sus derechos respecto de la protección de datos personales, tiene el derecho de acudir a la autoridad correspondiente para defender su ejercicio. La autoridad es el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales, su sitio web es: www.inai.org.mx. MODIFICACIONES AL AVISO DE PRIVACIDAD: El presente Aviso de Privacidad podrá ser modificado en el futuro, dependiendo de la legislación aplicable. En todo caso, cualquier modificación al mismo se hará de su conocimiento mediante la publicación del mismo en nuestra página: página de Internet <https://www.tecadesarrollos.com/> o por cualquier otro medio (oral, sonoro, impreso o electrónico) que se considere idóneo para tal efecto. Última actualización: 03 de enero del 2025.

“EL VENDEDOR”

DESARROLLOS FERRAM, S.A DE C.V.

“EL CLIENTE”

**LOURDES GUADALUPE NORIEGA
ZAVALETA**
Apoderada

«CLIENTE»
(Nombre, firma y fecha)

FORMATO DE IDENTIFICACIÓN

Mérida, Yucatán a **«FECHA_FIRMA_DE_CONTRATO»**

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LOS CLIENTES O USUARIOS DE QUIENES REALICEN ACTIVIDADES VULNERABLES, RESPECTO DE AQUELLOS QUE SEAN PERSONAS FÍSICAS Y QUE DECLAREN SER DE NACIONALIDAD MEXICANA O DE NACIONALIDAD EXTRANJERA CON LAS CONDICIONES DE RESIDENTE TEMPORAL O RESIDENTE PERMANENTE, EN TÉRMINOS DE LA LEY DE MIGRACIÓN ESTIMADO CLIENTE O USUARIO LE SOLICITAMOS, SEA TAN AMABLE DE ASENTAR LOS SIGUIENTES DATOS:



Cadena Original || JAOAY6CjcevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wB3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

APELLIDO PATERNO: «APELLIDO_P» V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1YTh3dDNWRT18MTczNz U3MzI2Mjg5NA==

APELLIDO MATERNO: «APELLIDO_M» e documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace:
<https://etirma.proteco.gob.mx/vQR?q=JAOAY6CjcevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wB3VE=>



NOMBRE (S): «NOMBRE»
FECHA DE NACIMIENTO: «FECHA_DE_NACIMIENTO»
PAÍS DE NACIMIENTO: «PAIS_NACIMIENTO»
PAÍS DE NACIONALIDAD: «PAIS_NACIONALIDAD»
OCUPACIÓN: «OCUPACIÓN»
CORREO ELECTRÓNICO: «MAIL»
CURP: «CURP»
RFC: «RFC»

EN CASO DE SER EXTRANJERO INDICAR SU CONDICIÓN DE ESTANCIA: RESIDENTE TEMPORAL ()
RESIDENTE PERMANENTE ()

DOMICILIO PARTICULAR EN SU LUGAR DE RESIDENCIA

DOMICILIO CALLE, AVENIDA O VÍA «DOMICILIO_FISCAL»
NÚMERO EXTERIOR: **NÚMERO INTERIOR:**
COLONIA O URBANIZACIÓN:
DEMARCACIÓN TERRITORIAL, POLÍTICA O MUNICIPIO:
CIUDAD O POBLACIÓN: **ENTIDAD FEDERATIVA:**
ESTADO, PROVINCIA, DEPARTAMENTO O DEMARCACIÓN POLÍTICA:
CÓDIGO POSTAL: **PAÍS:**
TELÉFONO OFICINA: **EXTENSIÓN:**
CASA:
MÓVIL: «TELÉFONO»
(TELÉFONOS DONDE SE PUEDA LOCALIZAR)

DATOS DEL BENEFICIARIO CONTROLADOR

☒ Yo, «CLIENTE» reconozco en este acto que soy el beneficiario controlador de la presente operación
☐ El beneficiario controlador de la presente operación es un tercero, del cual sus datos son los siguientes:

NOMBRE COMPLETO:
(SIN ABREVIATURAS; EN CASO DE SER EXTRANJERO ASENTAR LOS APELLIDOS COMPLETOS Y NOMBRE (S) QUE CORRESPONDAN)
FECHA DE NACIMIENTO:
PAÍS DE NACIMIENTO:
PAÍS DE NACIONALIDAD:
OCUPACIÓN:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO:
CURP:
RFC:



Cadena Original || JAOAY6CjcevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBTDfZnkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1YTh3dDNWRT18MTczNz U3MzI2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace:
<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?q=JAOAY6CjcevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>

DATOS DE LA IDENTIFICACION CON LA QUE SE IDENTIFICÓ

NOMBRE DE LA IDENTIFICACIÓN: _____

AUTORIDAD QUE LA EMITE: _____

NÚMERO DE LA IDENTIFICACIÓN: _____

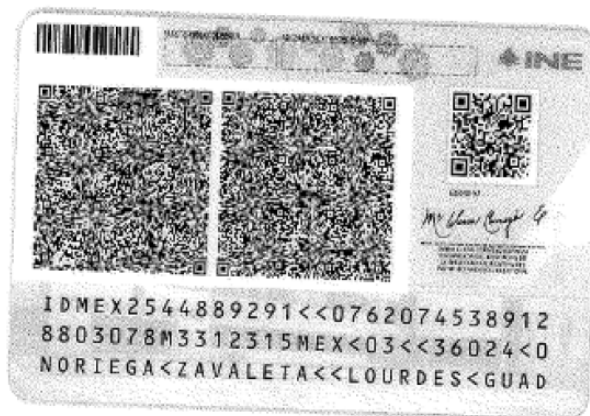
VIGENCIA: _____

Declaro bajo protesta de decir verdad que los datos asentados en este documento son verídicos, así como los documentos proporcionados son copia fehaciente y legible de los originales. Entregados para integrar el expediente de identificación de clientes de acuerdo a lo solicitado en **LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA**.

Atte.

«CLIENTE»

DESARROLLOS FERRAM S.A. DE C.V.



EL CLIENTE



Cadena Original || JAOAY6CjevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA | DIRECTOR DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR | LOVD860404AA0 | 1737573262894 | 24 PÁGINAS | 2025-01-22T13:14:22.894 ||

Sello digital L1VBT0FZNkNqY2V2RGUxWldqSXNOMjFhS1AyQTk5UnliZE1YTh3dDNWRT18MTczNz U3MzI2Mjg5NA==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace:
<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?q=JAOAY6CjevDe1ZWjlsN21aKP2A99RybdMea8wt3VE=>