



PROCURADURIA FEDERAL
DEL CONSUMIDOR

Unidad Administrativa: Dirección General de Contratos de Adhesión, Registros y Autofinanciamiento

Número de oficio: 8881719

Expediente: PFC.B.E.7/010947-2019

Asunto: Aprobación de registro.

Ciudad de México, a 13 de febrero de 2020

C. REPRESENTANTE DE:

CONSTRUCTORA SYLMA, S. A. DE C. V.

RFC: CSY040220471

CALLE: MONSERRAT NÚMERO 124 PRIMER, COLONIA: HACIENDA LA HERRADURA,
DELEGACIÓN: PACHUCA DE SOTO, C.P.: 42082, ESTADO: HIDALGO, PAÍS: MX

Visto el modelo de contrato de adhesión de COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN, presentado por CONSTRUCTORA SYLMA, S. A. DE C. V. y habiéndose realizado su análisis jurídico, se determina que no infringe los preceptos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, con fundamento en los artículos 24 fracción XV, 73 y 87 de la citada ley, en concordancia con el Artículo 6 fracción II, del Estatuto Orgánico de la Procuraduría Federal del Consumidor, se APRUEBA el modelo de contrato de adhesión de referencia, quedando inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de esta Procuraduría, a los 13 días del mes de FEBRERO de 2020, bajo el número 913-2020, por lo que el proveedor deberá hacer constar los datos de su registro mencionado, en todos los formatos del contrato registrado, 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 este organismo, su texto o las condiciones que se consideren lesivas a sus intereses y dieren motivo a su cancelación. Asimismo, deberá comunicar a esta autoridad cualquier cambio de domicilio



PROCURADURIA FEDERAL
DEL CONSUMIDOR

Unidad Administrativa: Dirección General de Contratos de Adhesión, Registros y Autofinanciamiento

Número de oficio: 8881719

Expediente: PFC.B.E.7/010947-2019

Asunto: Aprobación de registro.

o de los datos generales asentados en su solicitud de registro y en su caso de la utilización del contrato en los domicilios de las sucursales que opere, así como cualquier modificación que pretenda realizar al modelo de contrato registrado.

En caso que por modificaciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor, Norma Oficial Mexicana o cualquier otra legislación aplicable, el modelo de contrato registrado deje de cumplir con dichas disposiciones, o por creación de una nueva disposición que obligue al registro del modelo de contrato de adhesión, el proveedor deberá solicitar la modificación de registro, mediante la presentación de un nuevo modelo de contrato que cumpla con las nuevas disposiciones, considerándose el presente registro como cancelado.

Por otro lado, si el modelo de contrato de adhesión que utilice en las operaciones comerciales con los consumidores, incluye modificaciones, cláusulas, 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.

Toda vez que en la solicitud se autorizó a esta Procuraduría para que las notificaciones, citatorios, emplazamientos, requerimientos, solicitudes de información o documentos y las resoluciones administrativas definitivas, le sean notificadas por fax, o correo electrónico, sin perjuicio de que puedan ser notificados por cualquier otro medio legal, las que se realicen por dichos medios se tendrán por legalmente hechas al ser entregadas.

El otorgamiento del presente registro no garantiza el cumplimiento por parte del proveedor de legislación alguna distinta a la Ley Federal de Protección al Consumidor. El cumplimiento de aquellas es de estricta responsabilidad del proveedor.



Unidad Administrativa: Dirección General de Contratos de Adhesión, Registros y Autofinanciamiento.

Contiene información confidencial Sí No . Contiene datos personales Sí No

Fecha de clasificación: 13/02/2020. Rúbrica del Titular de la Unidad administrativa _____

Art. 18, Frac. I Frac. II Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental



PROCURADURIA FEDERAL
DEL CONSUMIDOR

Unidad Administrativa: Dirección General de Contratos de Adhesión, Registros y Autofinanciamiento

Número de oficio: 8881719

Expediente: PFC.B.E.7/010947-2019

Asunto: Aprobación de registro.

Lo anterior, con fundamento en los artículos 4, fracción XI y último párrafo, 17, primer párrafo y fracción XVI, del Reglamento de la Procuraduría Federal de Consumidor, 6, fracciones II y XVI, 15 y 25 del Estatuto Orgánico de la Procuraduría Federal del Consumidor y Tercero del Acuerdo mediante el cual se delegan a diversos servidores públicos de la Procuraduría Federal del Consumidor las atribuciones que se indican, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de septiembre de 2014

Se concluye el trámite de registro y se envía al archivo.

ATENTAMENTE

LCDO. JORGE ALBERTO GAITÁN BURGOS
Director de Sectores

DMRM



CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA EMPRESA DENOMINADA **CONSTRUCTORA SYLMA S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SERÁ LLAMADO **“EL VENDEDOR”** Y POR OTRA PARTE _____ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE HARÁ MENCIÓN COMO **“EL COMPRADOR”** DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

PROCURADURÍA FEDERAL
DEL CONSUMIDOR
REGISTRO PÚBLICO DE
CONTRATOS DE ADHESIÓN

DECLARACIONES

A. Declara “EL VENDEDOR”:

1.- Ser una sociedad que se encuentra constituida de conformidad con las leyes de la República Mexicana y estar registrada ante las instituciones e instancias correspondientes para su legal funcionamiento. Tal como consta en la Escritura Pública número 24,347 de fecha 20 de febrero de 2004, asentada en el volumen 497, otorgada ante la fe del Licenciado Gerardo Martínez Martínez Notario Público Número Tres, con ejercicio en el Distrito Judicial de Pachuca de Soto, Hidalgo, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Mercantil 10195-11 de fecha 9 de marzo de 2004.

2.- Que su representante cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente contrato y obligarse en virtud del mismo, por razón de su cargo como Administrador Único de la Sociedad, funciones que actualmente sigue desempeñando, manifestando bajo protesta de decir verdad que dichos poderes no le han sido cancelados, suspendidos o revocados ni parcial ni totalmente a la fecha de firma de este contrato, mismos que constan en el Instrumento Notarial referido en el punto inmediato anterior.

3.- Tiene como domicilio fiscal el ubicado en Calle Monserrat Número 124, Primer Piso, Colonia Hacienda La Herradura, Municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo, Código Postal 42082, y R.F.C. CSY040220471.

4.- Que tiene la posesión real y jurídica del bien inmueble ubicado en _____, por ser legítimo propietario como se desprende del instrumento notarial número _____ de fecha _____ pasado ante la fe del licenciado _____, notario Público número _____ del Distrito Judicial de _____.

Inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Superficie total:

5.- El vendedor asume la obligación de efectuar la entrega física y real de **“EL INMUEBLE”** en la fecha pactada en la CLÁUSULA CUARTA del presente contrato y de acuerdo a las especificaciones de construcción, instalaciones y acabados previamente ofrecidas y establecidas, las cuales se describen en el documento que debidamente firmado por ambas partes se adjunta al presente contrato como **“ANEXO A”**, del cual se desprende que **“EL INMUEBLE”** cuenta con la infraestructura para el adecuado funcionamiento de sus servicios básicos.



SECRETARÍA FEDERAL DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE HIDALGO

6.- Informó a "EL COMPRADOR" el costo total de "EL INMUEBLE", así como las restricciones que, en su caso, son aplicables en la comercialización del bien objeto de este Contrato.

(En caso de ser un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio:)

7.- Que "EL INMUEBLE" se encuentra sujeto al régimen de propiedad en condominio como se desprende de la resolución número _____ de fecha _____, emitida por la Secretaría de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo.

B. Declara "EL COMPRADOR":

1.- Llamarse como ha quedado escrito, que tiene Clave Única de Registro de Población _____ y con el número de Registro Federal de Contribuyente _____, con domicilio ubicado en _____

de estado civil _____ de ocupación _____
Identificándose con _____ número _____, expedida a su favor por _____.

2.- Estar en pleno goce y uso de sus facultades, con la capacidad legal y económica, sin impedimento alguno para poder llevar a cabo la celebración del presente contrato.

3.- Que previamente "EL VENDEDOR" le dio a conocer el inmueble, su superficie, medidas y colindancias, así como lo señalado en las declaraciones del presente instrumento.

4.- Que es su deseo adquirir "EL INMUEBLE", que ha quedado descrito en la declaración 4 de "EL VENDEDOR".

5.- Que previo a la firma del contrato "EL VENDEDOR" le dio a conocer el proyecto, áreas comunes, especificaciones generales tanto de "EL INMUEBLE" como las generalidades del fraccionamiento, dentro del cual se encuentra y por tanto es su voluntad obligarse en los términos de este Contrato.

C. Declaran conjuntamente las partes:

1.- Que se encuentran en pleno uso de sus facultades físicas y mentales, estando en aptitud de celebrar el presente contrato de compraventa.

2.- Que reconocen que el bien inmueble objeto del presente instrumento se encuentra sujeto a Uso de suelo habitacional.

3.- Que en virtud de las declaraciones que anteceden, acuerdan en celebrar el presente contrato de compraventa, para lo cual lo suscriben al tenor de las siguientes:



CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO. “EL VENDEDOR” en este acto vende (si el precio será liquidado en pagos subsecuentes a la celebración del presente instrumento especificar que la venta es a plazos con reserva de dominio) a “EL COMPRADOR” la vivienda ubicada en el lote _____ de la manzana _____ dentro del fraccionamiento denominado _____, que se localiza en el Municipio de _____, Estado de Hidalgo, con todo cuanto hecho y por derecho le corresponde con las especificaciones que aparecen en el documento que se adjunta como **ANEXO A**, al presente contrato debidamente firmado por ambas partes. Inmueble descrito en la declaración 4 de “EL VENDEDOR”, teniendo por reproducidas su superficie, medidas y colindancias como si a la letra se insertaran.

SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: Las partes convienen que el precio de la compraventa de “EL INMUEBLE” será por la cantidad de \$ _____ (_____ 00/100 Moneda Nacional), suma que será cubierta por “EL COMPRADOR” en su totalidad a más tardar el día _____ de la forma siguiente:

- En la firma del presente contrato, “EL COMPRADOR” paga a “EL VENDEDOR” la cantidad de \$ _____ M.N. (_____ /100 Moneda Nacional).
- La cantidad restante, la cual asciende a \$ _____ M.N. (_____ /100 Moneda Nacional), será cubierta de acuerdo al siguiente calendario de pagos:

Número de pago	Fecha de pago	Cantidad

Estas cantidades serán pagadas mediante cheque certificado a nombre de “EL VENDEDOR”; por transferencia electrónica a la cuenta bancaria de CONSTRUCTORA SYLMA S.A. DE C.V., datos de la misma que, le será entregada por escrito; o bien en efectivo observando en todo momento las limitaciones y disposiciones aplicables de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. , por lo cual el monto máximo que podrá pagar en efectivo será de \$ _____ M.N

“EL VENDEDOR” hará entrega a “EL COMPRADOR” de un recibo comprobante de pago, el cual será entregado de forma física y se especificará en el mismo los datos de la compraventa y los detalles de la operación, como lo son el número y fecha de pago, así como el importe correspondiente.

En caso de que “EL COMPRADOR” rebase 7 días naturales sin realizar alguno de los pagos previstos en el calendario se obliga a pagar un interés moratorio mensual del 12% (doce por ciento) respecto del monto del pago a cubrir, interés que se cobrará únicamente por los días

efectivamente devengados y no así por meses completos. De incurrir "EL COMPRADOR" en mora en dos mensualidades, "EL VENDEDOR" podrá solicitar la rescisión del contrato por incumplimiento, aplicando las penas convencionales convenidas en este contrato.

Reconoce "EL VENDEDOR" que no podrá incrementar injustificadamente los precios por fenómenos naturales, meteorológicos o contingencias sanitarias, y los montos establecidos en esta cláusula no podrán ser modificados salvo que el consumidor otorgue el consentimiento por escrito.

TERCERA. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD. "EL VENDEDOR", contra el último pago en el que se liquide el precio convenido, intereses moratorios y gastos notariales, es decir, sin que tenga "EL COMPRADOR" adeudo alguno con "EL VENDEDOR" cancelará la reserva de dominio que en su caso se hubiera establecido en el caso de existir cantidades pendientes por cubrir a la firma del presente instrumento, realizando la cancelación mediante la firma de la escritura correspondiente y transmitiendo el dominio de "EL INMUEBLE":

- a) Libre de todo gravamen.
- b) Al corriente de todas sus contribuciones fiscales y sin adeudo de ninguna índole.

Desde el momento en que la propiedad del bien se encuentre a favor de "EL COMPRADOR" queda bajo la absoluta responsabilidad de éste el pago de todos los impuestos, derechos, cuotas de mantenimiento y erogaciones en general que se derivan de su titularidad y aprovechamiento.

"EL COMPRADOR" entregará a "EL VENDEDOR" a la firma de la escritura por concepto de cuota de mantenimiento para constituir el fondo de reserva la conservación del conjunto habitacional donde se encuentra "EL INMUEBLE" la cantidad de \$_____M.N., monto que está vigente y fue fijado por la Asociación Civil que integra y regula el fraccionamiento.

Las cuotas de mantenimiento deberán de ser cubiertas por "EL COMPRADOR" en el tiempo y forma que se pacte con la Asamblea Civil u órgano de colonos que rija el fraccionamiento, sin embargo, la falta de pago de ninguna forma se tomará como incumplimiento de contrato.

CUARTA. ENTREGA DE LA POSESIÓN DE "EL INMUEBLE". Las partes convienen en que la posesión de "EL INMUEBLE" se entregará a "EL COMPRADOR" dentro de los 30 (treinta) días siguientes a que las partes hayan firmado la escritura pública de compraventa correspondiente, esto es, el día _____, en el entendido que para este momento ya no existirá adeudo alguno entre ellas, suscribiendo para debida constancia un ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN de "EL INMUEBLE", la cual correrá anexa como parte integral del contrato.

Desde el momento de la entrega material de "EL INMUEBLE" a "EL COMPRADOR", a través del ACTA ENTREGA RECEPCIÓN, la cual formará parte integral del presente contrato:

- a) Queda bajo la absoluta responsabilidad de "EL COMPRADOR" el pago de todos los gastos relacionados al cuidado, conservación y mantenimiento de "EL INMUEBLE".



- b) Empezarán a computarse los plazos para las garantías que se estipulan en el presente instrumento respecto a “EL INMUEBLE”.

5

“EL VENDEDOR” notificará por escrito a “EL COMPRADOR” al menos con 3 (tres) días de anticipación la fecha para recibir la posesión material de “EL INMUEBLE”, la cual será a más tardar el día _____. En caso de que “EL COMPRADOR” no acuda a recibirlo “EL VENDEDOR” podrá fijar para tal efecto una nueva fecha dentro de los 30 días naturales siguientes y en caso de nueva inasistencia “EL VENDEDOR” tendrá la facultad de levantar el acta de entrega (EL ACTA), en la que se estipulará la situación física de “EL INMUEBLE”, acta que se levantará ante la presencia de dos testigos o en su defecto, ante fedatario público, y se entenderá que “EL COMPRADOR” recibió “EL INMUEBLE” para todos los efectos a que haya lugar, corriendo absolutamente todos los gastos de conservación, mantenimiento, cuotas ordinarias y extraordinarias del fraccionamiento, pagos de predial, agua, luz y cualquier otro gasto generado por “EL INMUEBLE” bajo su absoluta responsabilidad y cuenta, quedando “EL VENDEDOR” expresamente liberado de hacer algún pago a partir de la fecha en que se haya levantado “EL ACTA” y así mismo a partir de dicha fecha correrá el plazo para la evicción en caso de vicios ocultos.

En el caso de que “EL VENDEDOR” acredite fehacientemente que por caso fortuito o fuerza mayor que afecto directamente a “EL INMUEBLE”, no pudo entregarlo en la fecha pactada, las partes deberán de pactar una nueva fecha de entrega, sin embargo, en caso de que “EL VENDEDOR” no acredite plenamente las causales de fuerza mayor o caso fortuito, se considerará como incumplimiento de contrato y por lo tanto podrá hacerse acreedor a la pena convencional que se establece en el presente contrato.

QUINTA. CONDICIÓN RESOLUTORIA Y RESERVA DE PROPIEDAD. “EL VENDEDOR” se reservará el dominio de “EL INMUEBLE” hasta en tanto una vez satisfechas las cantidades contempladas en el presente instrumento se firme la escritura correspondiente, conviniendo las partes que en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas por parte de “EL COMPRADOR” que deriven en la rescisión del contrato, las cuales se encuentran descritas en la cláusula SÉPTIMA, “EL VENDEDOR” sin responsabilidad en su contra, ni limitación alguna, podrá disponer libremente de “EL INMUEBLE”, por operar para ello, el pacto comisorio que establece el artículo 1931 del Código Civil para el Estado de Hidalgo.

SEXTA. SERVICIOS. Ambas partes pactan que será bajo la más absoluta responsabilidad de “EL COMPRADOR” la contratación de los servicios de agua y luz de “EL INMUEBLE”, los cuales en este acto se obliga a contratar y pagar oportunamente por su cuenta y costo, siendo la obligación de “EL VENDEDOR” únicamente entregar “EL INMUEBLE” con las acometidas para dichas instalaciones, sin adeudos y la toma de agua correspondiente, de manera que cada propietario individualice su cuenta, al igual que para el servicio de luz.

Los demás servicios que desee contratar “EL COMPRADOR” una vez que tenga la posesión de “EL INMUEBLE”, tales como teléfono, internet, cable, etc. igualmente serán bajo su estricta responsabilidad de contratación y pago.

SÉPTIMA. RESCISIÓN DEL CONTRATO Y PENA CONVENCIONAL. Las partes convienen en que podrá implicar la rescisión del presente contrato y aplicación de las penas convencionales en los siguientes casos:



- Que “EL COMPRADOR” incurra en mora por dos mensualidades.
- Que “EL COMPRADOR” no cubra en su totalidad los gastos de escrituración de “EL INMUEBLE” pactados en el presente instrumento previo a la celebración de firma de escritura.
- Que “EL COMPRADOR” no proporcione a “EL VENDEDOR” la documentación necesaria para realizar la compraventa y escrituración de “EL INMUEBLE” imposibilitando con ello la celebración de la firma de escritura.
- Que “EL VENDEDOR” no entregue la vivienda en tiempo y forma establecido conforme a las especificaciones contenidas en el presente contrato sin que medie una causa de fuerza mayor o caso fortuito.
- Que “EL VENDEDOR” no entregue la vivienda de acuerdo a las características ofrecidas y publicitadas
- Que alguna de las partes no acuda a la escrituración de la vivienda.

La parte que dio motivo a tal incumplimiento deberá pagar a la otra por concepto de pena convencional, la cantidad equivalente al 20.00 % (VEINTE POR CIENTO) del “PRECIO DE COMPRA” consignado en la CLÁUSULA SEGUNDA del presente contrato.

“EL COMPRADOR” en este acto autoriza y faculta expresamente a “EL VENDEDOR” a que de las cantidades que previamente le haya pagado, retenga y conserve el pago de la pena convencional sin necesidad de declaración judicial previa, lo anterior solamente ante el incumplimiento de “EL COMPRADOR” ante el contrato, que derive en su rescisión. “EL VENDEDOR” deberá devolver a “EL COMPRADOR” el remanente de los pagos que éste haya realizado una vez descontada la mencionada pena convencional dentro de los 15 quince días posteriores a que se determinó la rescisión, en caso de que se exceda este término pagará a “EL COMPRADOR” el interés moratorio que se menciona en la cláusula SEGUNDA.

No obstante que el contrato quedará rescindido automáticamente, “EL VENDEDOR” podrá disponer libremente de “EL INMUEBLE”, sin necesidad de ningún trámite o juicio, en términos de lo dispuesto en la cláusula QUINTA.

En caso de que “EL VENDEDOR” incumpla las obligaciones de este contrato, dando lugar a la rescisión, deberá entregar a “EL COMPRADOR” dentro de los 15 quince días naturales posteriores a que se determinó la rescisión, la cantidad pactada como pena convencional, además de las cantidades que previamente le hubieran sido pagadas, de no hacerlo así se aplicará el interés moratorio señalado en la CLÁUSULA SEGUNDA del presente instrumento.

OCTAVA. DERECHOS DE LAS PARTES:

I.- DE “EL VENDEDOR”. “EL COMPRADOR” reconoce que “EL VENDEDOR”, tendrá los siguientes derechos:



SECRETARÍA FEDERAL
DE ECONOMÍA
SECRETARÍA FEDERAL
DE ECONOMÍA
SECRETARÍA FEDERAL
DE ECONOMÍA

- a).- Recibir en la fecha pactada los pagos que se establecieron en la CLÁUSULA SEGUNDA.
- b).- Mantener anuncios publicitarios en las áreas comunes del fraccionamiento, así como reubicar y/o remover los mismos a su discreción.

En caso de que los anuncios publicitarios causaran un daño material a “EL COMPRADOR”, “EL VENDEDOR” asumirá la responsabilidad que ello implique resarciendo el daño causado.

“EL VENDEDOR” deberá retirar cualquier anuncio publicitario que haya colocado en el interior del fraccionamiento en el que se localiza “EL INMUEBLE” una vez que haya concluido la venta de las viviendas de las que sea propietario.

- c).- Destinar libremente cualquier unidad privativa de su propiedad para instalar casetas de ventas o casas muestra.

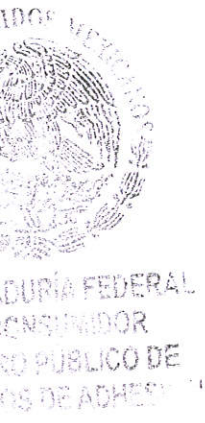
II.- DE “EL COMPRADOR”. “EL VENDEDOR” reconoce que “EL COMPRADOR”, tendrá los siguientes derechos:

- a) Le sea entregado “EL INMUEBLE” en la fecha pactada y de acuerdo a las características técnicas de seguridad y de estructura, así como los materiales, instalaciones y acabados especificadas en el citado “Anexo A”.
- b) Le sea entregado “EL INMUEBLE” al corriente en el pago de todos sus impuestos y derechos, libre de gravámenes y adeudos de cualquier naturaleza.
- c) Conocer la información relativa a “EL INMUEBLE” y al proyecto del Conjunto habitacional.

NOVENA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

I.- Para efectos del presente contrato “EL VENDEDOR” se obliga a:

- a) Que el inmueble 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) Que al momento de la escrituración “EL INMUEBLE” 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 cualquier naturaleza.
- c) Entregar a “EL COMPRADOR” “EL INMUEBLE” en los términos establecidos en las Cláusulas TERCERA Y CUARTA del presente Contrato.
- d) Recabar de “EL COMPRADOR” su consentimiento por escrito respecto a cualquier modificación a los montos establecidos en el presente Contrato.
- e) Otorgar a “EL COMPRADOR” una Póliza de Garantía en los términos establecidos en la Cláusula Décima del presente Contrato.



- f) Poner a disposición de “EL COMPRADOR” la información y documentación relativa a “EL INMUEBLE”.
- g) Informar a “EL COMPRADOR” si “EL INMUEBLE” se encuentra sujeto a un régimen de propiedad específico.
- h) Hacer del conocimiento a “EL COMPRADOR” las cuotas de mantenimiento fijadas para la conservación y funcionamiento del fraccionamiento.
- i) Antes de la firma del contrato haber puesto a disposición del comprador: (i) el proyecto ejecutivo de construcción completo, así como la maqueta respectiva, o en su caso el inmueble muestra (ii) los documentos que acreditan la propiedad de “EL INMUEBLE”. (iii) la personalidad del vendedor y la autorización de “EL VENDEDOR” para promover la venta. (iv) la información sobre las condiciones en que se encuentre el pago de contribuciones y servicios públicos. (v) las autorizaciones, licencias y permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción, relativas a las especificaciones técnicas, de seguridad, uso de suelo, la clase de materiales utilizados en la construcción; servicios básicos con que cuenta, así como todos aquellos con los que debe contar de conformidad con la legislación aplicable. (vi) los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones, o en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales de “EL INMUEBLE”.
- j) Cumplir con todo aquello a que se encuentre obligado en los términos del presente Contrato.

II. Y “EL COMPRADOR” se obliga, a:

- a) Recibir de “EL VENDEDOR” “EL INMUEBLE” en los términos establecidos en las Cláusulas TERCERA y CUARTA del presente Contrato.
- b) Llevar a cabo el pago total de la operación en tiempo y forma pactada, y en su defecto bajo los límites de tolerancia establecidos en la CLÁUSULA SEGUNDA del presente Contrato.
- c) Para el caso de que esté de acuerdo en que “EL VENDEDOR” modifique cualquier monto establecido en el presente Contrato, expedir a éste su consentimiento por escrito.
- d) Verificar que “EL INMUEBLE” tenga las características técnicas de seguridad y de la estructura, así como los materiales, instalaciones y acabados especificadas en el citado “Anexo A”.
- e) Entregar a “EL VENDEDOR” dentro del término que éste le indique la documentación necesaria para efectos de realizar la tramitología de comercialización de “EL INMUEBLE”.
- f) Revisar la información y documentación que le ponga a su disposición “EL VENDEDOR”, relativa a “EL INMUEBLE”.
- g) Preservar el entorno urbanístico y arquitectónico del Conjunto Habitacional donde se encuentra “EL INMUEBLE” 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 fraccionamiento, respetando el uso de “EL INMUEBLE”, así como (ii) respetar y conservar el diseño y plan maestro del fraccionamiento.

h) Observar por sí, por sus familiares y visitantes el Reglamento a que está sujeto el inmueble materia de esta operación.

i) Cubrir las cuotas de mantenimiento que se fijen para la conservación y funcionamiento del fraccionamiento.

j) Así como cumplir con todo aquello a que se encuentre obligado en los términos del presente Contrato.

DÉCIMA. GARANTÍAS. “EL VENDEDOR” otorgará a “EL COMPRADOR” una póliza de garantía sobre “EL INMUEBLE” objeto del presente contrato de 5 años para cuestiones estructurales, de 3 años para impermeabilización, y de 18 meses para los demás elementos, dichos plazos se contarán a partir de la recepción de “EL INMUEBLE”, la cual cumple sin costo alguno para “EL COMPRADOR” cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas que presente “EL INMUEBLE”.

El tiempo que duren las reparaciones a “EL INMUEBLE” al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que “EL INMUEBLE” haya sido reparado se iniciará la garantía respecto de las operaciones realizadas, así como en relación a las piezas o bienes que hubiesen sido repuestos y continuará respecto al resto de “EL INMUEBLE”.

DÉCIMA PRIMERA.- DEFECTOS O FALLAS DE “EL INMUEBLE”.- En caso de que “EL COMPRADOR” haya hecho valer las garantías descritas en la cláusula que antecede, 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 otorgarle 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 total de la compraventa .

Son defectos o fallas graves, aquellos que afecten la estructura o las instalaciones de “EL INMUEBLE” y comprometan su uso pleno o su seguridad, o bien, impidan que “EL COMPRADOR” lo use, goce y disfrute conforme al uso habitacional al que está destinado y se entenderá por defectos o fallas leves, todos aquellos que no sean graves. En caso de que los defectos o fallas graves sean de imposible reparación, “EL VENDEDOR” podrá optar desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir “EL INMUEBLE”, en cuyo caso se estará a lo establecido en el inciso A) de la presente cláusula, sin que haya lugar a la bonificación.

En caso de que en cumplimiento de la garantía “EL VENDEDOR” decida repararlas y no lo haga, quedará sujeto a la bonificación 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 de “EL INMUEBLE”, 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 reintegrarle 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.

DÉCIMA SEGUNDA.- Una vez que “EL COMPRADOR” se encuentre en pleno uso y goce de la casa habitación, éste se percate de la existencia de diferencias entre las características del ANEXO A y “EL INMUEBLE” y/o defectos o fallas en el mismo, deberá notificar dicha situación a “EL VENDEDOR” por escrito, el comprador deberá especificar las diferencias que requieran ser subsanadas y/o los defectos o fallas que deban ser reparados para corregirlos, “EL VENDEDOR” se obliga a efectuar las adecuaciones y/o reparaciones necesarias y procedentes en un plazo que no excederá de 10 días a partir de la recepción de dicha notificación, en todo caso, para los efectos de lo señalado en este párrafo las partes se estarán a lo establecido en las cláusulas referentes a las garantías de “EL INMUEBLE”.

DÉCIMA TERCERA.- SANEAMIENTO EN CASO DE EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS. “EL VENDEDOR”, responderá del saneamiento para el caso de evicción y de vicios ocultos en los términos de Ley.

Ambas partes pactan que se entiende por vicios ocultos, única y exclusivamente cualquier defecto, falla o error que no haya podido ser perceptible en el momento de la entrega, imputables al constructor, tales como fallas estructurales y en instalaciones que afecten la habitabilidad de la vivienda; no así fallas originadas por la falta de mantenimiento o desgaste de “EL INMUEBLE” y/o de bienes fungibles y/o perecibles.

De igual forma las partes pactan que en caso de que “EL COMPRADOR” hiciera algún cambio a “EL INMUEBLE”, que afecte su estructura, materiales, paredes, ventanas, fachada, tuberías o de cualquier otra forma le cause una afectación “EL VENDEDOR” no será responsable de los daños que tal modificación haya ocasionado, perdiendo la garantía en la impermeabilización en caso de cualquier modificación o adaptación que haya causado humedad.

De ninguna manera el saneamiento para vicios ocultos comprende trabajos de mantenimiento de “EL INMUEBLE”, o cualquier desperfecto provocado por el mal uso o uso cotidiano.

DÉCIMA CUARTA. PROTOCOLIZACIÓN. “EL VENDEDOR” y “EL COMPRADOR” se obligan a suscribir la escritura pública de compraventa, ante el notario que determinen las partes. “EL VENDEDOR” manifiesta expresamente que la escritura pública que habrá de suscribir con el objeto de formalizar el presente contrato, la hará a favor de “EL COMPRADOR”.

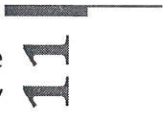
“EL VENDEDOR”, será responsable solamente del pago del Impuesto Sobre la Renta que corresponda por la enajenación de “EL INMUEBLE” objeto del presente contrato.

De igual manera queda establecido que “EL COMPRADOR” será el responsable del pago de todos los gastos, costos, honorarios, impuestos, derechos y avalúos que se generen con motivo de la celebración de la escritura pública de compraventa, obligándose a pagarlos de inmediato cuando le sean requeridos o notificados. Conviniendo en este momento las partes que los gastos de escrituración ascienden a la cantidad de \$ _____ MX.

“EL COMPRADOR”, estará obligado a respetar en todo tiempo el uso de suelo de “EL INMUEBLE” enajenado, el cual es habitacional y a no realizar cambios en la construcción edificada sobre la misma, que contraríen las restricciones de construcción.



SECRETARÍA FEDERAL
DE ECONOMÍA
PÚBLICO DE
DE ADHESIÓN



DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. “EL COMPRADOR”, únicamente podrá ceder, transmitir o de cualquier otra manera enajenar en todo o en parte sus derechos y obligaciones conforme a este contrato contando con una autorización por escrito firmada por “EL VENDEDOR”.

En el caso de “EL VENDEDOR” tiene estrictamente prohibido ceder las obligaciones y los derechos que se establecen en el presente instrumento.

DÉCIMA SEXTA. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR. Se entiende que constituye una causa de caso fortuito o fuerza mayor aquellos hechos o acontecimientos ajenos a la voluntad de las partes, siendo estos imprevisibles, irresistibles, insuperables, actuales y que no provengan de alguna negligencia o provocación por las partes.

En caso de que alguna de las partes se encuentre imposibilitada para cumplir con el presente contrato, de acuerdo a lo señalado, deberá hacerlo del conocimiento a la parte afectada.

DÉCIMA SÉPTIMA. SUCESORES. Ambas partes refieren que a la muerte o la incapacidad jurídica de las que en este acto intervienen, no será causa para que la sucesión o quien les represente deje de cumplir con las obligaciones aquí vertidas.

DÉCIMA OCTAVA. DOMICILIOS CONVENCIONALES.- Para todos los efectos relacionados con este contrato, las partes señalan como domicilios para recibir toda clase de pagos, notificaciones y documentos los siguientes:

- “EL VENDEDOR”
Domicilio: _____
Teléfono (s) de atención a clientes: _____ con un horario de atención de ____ a _____ horas de lunes a viernes.
- “EL COMPRADOR”
Domicilio: _____
Dirección de correo electrónico: _____
Teléfono: _____

“EL COMPRADOR” () SI () NO Autoriza se le efectúen las notificaciones relativas a la compraventa de “EL INMUEBLE” en la dirección de correo electrónico que ha proporcionado.

Firma de autorización del Comprador

DÉCIMA NOVENA. AVISOS, NOTIFICACIONES Y PLAZOS.- Cualquier cambio en los datos asentados en la cláusula anterior deberá notificarse por escrito a la otra parte con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación, en caso contrario, todos los avisos, comunicaciones y notificaciones que se entreguen en el último domicilio designado o se realicen al correo electrónico y cuenten con acuse de recibido, en caso de haber sido autorizado por “EL COMPRADOR” este medio de notificación, surtirán plenamente sus efectos.



Los plazos mencionados en este contrato se contarán por días naturales, salvo que exista mención expresa en contrario.

VIGÉSIMA. PROCEDENCIA DE LOS RECURSOS. Reconocen ambas partes:

- a) Que los recursos que utilizarán en la presente operación provienen de actividades lícitas y de conformidad con las leyes vigentes.
- b) Que no admitirán que terceros efectúen depósitos para cumplimentar las obligaciones contraídas, con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el código Penal o en cualquier otra norma que lo adicione.
- c) Que no se encuentran bajo investigación por los delitos de narcotráfico, lavado de dinero ni ninguno delito relacionado con esta naturaleza.
- d) Que las garantías y aseveraciones aquí contenidas estarán vigentes durante todo el tiempo que se encuentre vigente el presente contrato, eximiendo a la otra parte de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que se hubiere proporcionado.

VIGÉSIMA PRIMERA.- TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS. Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por lo tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efecto de interpretación de este contrato deberá atenderse exclusivamente el contenido de sus definiciones, antecedentes, declaraciones y cláusulas y de ninguna manera el título de éstas últimas.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- CANCELACIÓN.- El contrato se perfeccionará a los quince días hábiles contados a partir de su firma, durante este lapso “EL COMPRADOR” tendrá la facultad de cancelar la operación sin responsabilidad alguna de su parte, debiendo comunicarlo a “EL VENDEDOR” fehacientemente y por escrito en el domicilio de éste, por correo registrado o certificado, tomando como fecha de revocación la de recepción para su envío. La revocación hecha conforme a lo anteriormente dispuesto deja sin efecto la operación, en cuyo caso “EL VENDEDOR” se obliga a reintegrar las cantidades que “EL COMPRADOR” le haya entregado en un plazo máximo de 15 (quince) días naturales. En caso de que la cantidad susceptible a devolver no fuere restituida dentro del plazo establecido, “EL VENDEDOR” deberá pagar a “EL COMPRADOR” un interés equivalente al 2% (dos por ciento) mensual por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

VIGÉSIMA TERCERA.- BENEFICIOS ADICIONALES OFRECIDOS POR “EL VENDEDOR”. Acuerdan las partes que al concretar la presente operación, es decir una vez firmada la escritura, adicional a lo ofertado en el presente instrumento, “EL VENDEDOR” otorgará a “EL COMPRADOR” al momento de la entrega de “EL INMUEBLE”: _____.

(La anterior es una Cláusula aplicable solo en caso de existir promociones o beneficios adicionales ofrecidos por “EL VENDEDOR”).



VIGÉSIMA CUARTA.- Reconoce “EL VENDEDOR” y se compromete a evitar métodos y prácticas comerciales coercitivas y desleales, o incluir cláusulas o condicionantes abusivas o impuestas en la presente transacción, así como a prestar servicios adicionales a los pactados que no hubieran sido solicitados por “EL COMPRADOR” o aceptados expresamente por el mismo, que no podrá aplicar cargos sin previo consentimiento del consumidor o que no se deriven del contrato correspondiente, lo anterior de conformidad con el artículo 10 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

VIGÉSIMA QUINTA.- 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 perjuicios de lo anterior, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Pachuca de Soto, Hidalgo, renunciado expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiese corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

El modelo del 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 **913-2020** de fecha **13 DE FEBRERO DE 2020**. Cualquier variación del contenido del presente contrato registrado ante PROFECO en perjuicio de “EL COMPRADOR” se tendrá por no puesta. Por lo que enteradas y conformes las partes con el contenido y alcance de las declaraciones y cláusulas que anteceden lo ratifican y lo firman de común acuerdo en la Ciudad de Pachuca de Soto, Hidalgo, el día ____ del mes de _____ del año _____.

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

CONSTRUCTORA SYLMA S.A. DE C.V.
Representada por su Administradora Única
L.C. SYLVIA JESÚS RICO MORENO

TESTIGOS

AUTORIZACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE INFORMACIÓN CON FINES MERCADOTÉCNICOS O PUBLICITARIOS

El comprador si () 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 () no () acepta que “EL VENDEDOR” le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

Firma o rúbrica de autorización del comprador



“ANEXO A”

CARACTERÍSTICAS DEL BIEN INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN.

El inmueble objeto de la operación a que se refiere esta compraventa es: **PROTOTIPO** _____ construido en el lote _____ de la manzana _____ del **FRACCIONAMIENTO “_____”** que pertenece al municipio de _____ en el estado de Hidalgo.

Superficie de terreno _____ m2 (_____ metros cuadrados), el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Superficie de Construcción: _____ m2.

Indiviso en caso de condominio: _____.

Descripción del Título de propiedad:

Escritura Pública _____ de fecha _____, pasada ante la fe del Lic. _____, Notario Público Número _____, con ejercicio en el Distrito Judicial de _____, la cual se encuentra debidamente Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el folio real electrónico _____, de fecha _____. Predio en el cual se desarrolla el fraccionamiento “_____”.

Especificaciones técnicas de construcción, estructura, instalaciones, espacios, dimensiones, de seguridad y materiales correspondientes al prototipo _____:

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

CONSTRUCTORA SYLMA S.A. DE C.V.
Representada por su Administradora Única
L.C. SYLVIA JESÚS RICO MORENO





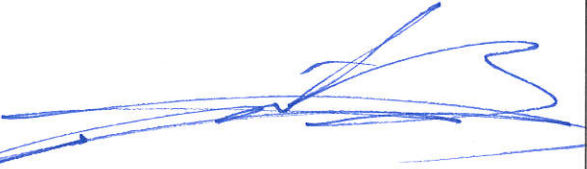
RIA FEDERAL
SUMIDOR
ÚBLICO DE
DE ADHE

ACTA DE RECEPCIÓN

“EL VENDEDOR”

“EL COMPRADOR”

CONSTRUCTORA SYLMA S.A. DE C.V.
Representada por su Administradora Única
L.C. SYLVIA JESÚS RICO MORENO

 <p>Profeco</p>	<p>PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR REGISTRO PÚBLICO DE CONTRATOS DE ADHESIÓN</p>
<p>Contrato aprobado e inscrito con el No. 913-2020</p>	
<p>Expediente No. PFC.B.E.7/010947-2019</p>	
<p>Fecha 2020/02/13 00:00:00</p>	
<p>Registró.</p>	
	 <p>LCDO. JORGE ALBERTO GAITAN BURGOS Director de Sectores</p>

PROCURADURÍA FEDERAL
DEL CONSUMIDOR
REGISTRO PÚBLICO DE
CONTRATOS DE ADHESIÓN