

## Contrato de compraventa en preventa de vivienda

Contrato de adhesión de compraventa en preventa de vivienda, al que, en lo sucesivo, se le denominará el “contrato”, que celebran, por una parte las empresas denominadas, **BALEARES 2017, S.A. DE C.V.** y **DESARROLLADORES DE VIVIENDA EFE, S.A. DE C.V.**, quienes comparecen al presente acto jurídico a través de **JOSÉ ENRIQUE ESQUER FÉLIX**, en su carácter de apoderado legal, a quienes en lo sucesivo se les denominará, la “parte vendedora”, y por la otra el Sr. (a) **JUAN PABLO URIARTE VILLALOBOS** por su propio derecho a quien en lo sucesivo se le denominará la “parte compradora”, ambos sujetos contractuales que en su conjunto serán designadas como “las partes”.

### Declaraciones

#### I. Declara **BALEARES 2017, S.A. DE C.V.**, vendedora del terreno:

a. Es una sociedad mercantil **mexicana**, legalmente constituida de conformidad con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el documento público **60,822**, otorgado ante la fe del Notario Público **134** de **Culiacán, Sinaloa**, el Licenciado **Manuel Díaz Salazar**, instrumento que consta inscrito en el Registro Público de Comercio del Municipio de **Culiacán, Sinaloa** bajo el folio mercantil electrónico número **N-2017064746**.

b. Su apoderado legal cuenta con las facultades suficientes para obligarla en los términos y condiciones del presente contrato, lo cual acredita en términos del instrumento público **28,324**, otorgado ante la fe del Notario Público **167** de **Culiacán, Sinaloa**, el Licenciado **Gerardo Gaxiola Díaz**, facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

c. Su domicilio es el ubicado en **Calle Topacio 932 A, Fracc. Bonanza, Culiacán, Sinaloa, México, Código Postal 80020** y su Registro Federal de Contribuyentes es **BDM1708042D7**.

d. Que es la propietaria de un lote de terreno con superficie de **72,822.502 m<sup>2</sup>**, con clave catastral número **007-000-046-225-052-001**, localizado en terrenos desincorporados del Ejido Tierra Blanca, municipio de Culiacán, Sinaloa, según consta en escritura pública número **24,456** del protocolo a cargo del Licenciado **Gerardo Gaxiola Díaz**, Notario público número **167** de **Culiacán, Sinaloa** e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de **Culiacán, Sinaloa**, bajo el movimiento 4 del Folio Electrónico número **382821**.

#### II. Declara **DESARROLLADORES DE VIVIENDA EFE, S.A. DE C.V.**, vendedora de la construcción:

a. Es una sociedad mercantil **mexicana**, legalmente constituida de conformidad con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el documento público **26,409**, otorgado ante la fe del Notario Público **167** de **Culiacán, Sinaloa**, el Licenciado **Gerardo Gaxiola Díaz**, instrumento que

consta inscrito en el Registro Público de Comercio del Municipio de **Culiacán, Sinaloa** bajo el folio mercantil electrónico número **N-2021035054**.

b. Su apoderado legal cuenta con las facultades y poderes necesarios para la celebración del presente contrato, sin que estas hayan sido revocadas, restringidas o modificadas en forma alguna y las cuales constan en la escritura pública descrita en el inciso anterior.

c. Su objeto social versa sobre la construcción, promoción, comercialización y compraventa de toda clase de inmuebles destinados a casa habitación y la concertación de contratos relacionados con dichos actos jurídicos.

d. Su domicilio es el ubicado en **Blvd. Rotarismo número 2095, Interior 15, Desarrollo Urbano 3 Ríos, Culiacán, Sinaloa, México, Código Postal 80020** y su Registro Federal de Contribuyentes es **DVE2105144E8**.

### **III. Declaran las VENDEDORAS, a través de su representante legal:**

a. Que tienen celebrado un **CONTRATO DE CODESARROLLO PARA EL DISEÑO, DESARROLLO, CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y VENTA DE UN PROYECTO INMOBILIARIO** habitacional denominado **"VÍA SAN JOSÉ"**, a ejecutarse en el terreno con superficie de **72,822.502 m2**, propiedad descrita en la declaración I, inciso d). Este contrato de codesarrollo consta en la escritura pública número **26,931**, ante la fe del Licenciado **Gerardo Gaxiola Díaz**, Notario Público número **167** de **Culiacán, Sinaloa**.

b. Que en los documentos en los que se describe el fraccionamiento con uso habitacional denominado **"VÍA SAN JOSÉ"** han identificado de común acuerdo con la compradora el inmueble ubicado en **BLVD. GRAN VIA NÚM. EXT. 4600, MANZANA 1, LOTE 4, NÚM. INT. 7, PRUEBA - FRACC VÍA SAN JOSÉ - CONDIMINIO 01, CULIACÁN, SINALOA, MÉXICO, C.P. 80014**, con **127.50** m2 de superficie de terreno, como se acredita en términos de:

- Escritura pública **30333**, otorgada en fecha **30 de junio del 2030**, ante la fe del Notario Público **167** de **Culiacán, Sinaloa**, el Licenciado **Gerardo Gaxiola Díaz** y debidamente inscrita el **21 de julio del 2030**, en el Registro Público de la Propiedad de **Culiacán, Sinaloa** bajo el folio real **N-2021035047**.

c. El inmueble indicado en el inciso previo, está sujeto al régimen de propiedad en condominio, así como al reglamento de administración y convivencia, en términos de la escritura pública **30333**, otorgada en fecha **30 de junio del 2030**, ante la fe del Notario Público **167** de **Culiacán, Sinaloa**, el Licenciado **Gerardo Gaxiola Díaz** y debidamente inscrita el **21 de julio del 2030** en el Registro Público de la Propiedad de **Culiacán, Sinaloa** bajo el folio real **N-2021035047**, instrumento en el cual están referidas las correspondientes áreas de uso común y porcentaje indiviso.

Dicha documentación puede ser consultada por la parte compradora en **Blvd. Rotarismo número 2095, Interior 15, Desarrollo Urbano 3 Ríos, Culiacán, Sinaloa, México, Código Postal 80020**.

d. Cuenta con las autorizaciones, licencias y permisos relativos a la construcción del inmueble objeto del contrato, sus especificaciones técnicas, clase de materiales utilizados, seguridad, uso de suelo y servicios básicos; documentación que a continuación se indica:

Licencia de Uso de Suelo: DEFRACT/225/2022.

Autorización de Fracc. 0155/2023.

Licencia de Urbanización: DEFRACT/225/2030.

Licencia de Construcción: DEFRACT/225/2031.

Las autorizaciones, licencias y permisos anteriormente referidas, pueden ser consultadas por la parte compradora en: **Bld. Rotarismo número 2095, Interior 15, Desarrollo Urbano 3 Ríos, Culiacán, Sinaloa, México, Código Postal 80020.**

- e. Exhibió y explicó a la compradora el proyecto ejecutivo de construcción completo.
- f. Puso a disposición de la compradora los planos arquitectónicos y fotos de áreas según la maqueta; documentales que se adjuntan en el orden correspondiente en los "Anexos B y C".
- g. Al momento de la escrituración que formalice el contrato de compraventa del inmueble, éste debe estar libre de todo gravamen que afecte la propiedad de la compradora sobre el mismo.
- h. Puso a su disposición de la parte compradora, la información y documentación especificada en los "Anexos D y E" del presente contrato.

#### **IV. Declara la parte compradora que:**

a. Es de nacionalidad **Mexicana**, acredita su identidad en términos de **Credencial para votar**, con número de folio **1340284998**, documento oficialmente emitido por **Instituto Nacional Electoral**; con fecha de nacimiento **7/07/1980** tiene **43** años y su estado civil es **Soltero**.

b. Su domicilio es el ubicado en **MIGUEL HIDALGO, NÚM. EXT. 20, NÚM. INT. 40, SANTA MARGARITA, CULIACAN, SINALOA, C.P. 80040** y su Registro Federal de Contribuyentes es **UIVJ800707KEA**.

c. Tiene capacidad jurídica y económica para obligarse en los términos del presente contrato.

#### **V. Declaran las partes que:**

a. Es su voluntad celebrar el presente contrato.

### **Cláusulas**

**Primera. Objeto.** – En virtud del presente contrato, las partes acuerdan la compraventa de la vivienda en proceso de construcción, indicada en la declaración III, inciso b); compraventa sujeta a la condición suspensiva consistente en que la vendedora se obliga a construir dicha vivienda para el **24 de Agosto del 2024**.

Toda vez que, la vivienda en mérito no se encuentra construida a la firma del presente contrato, la vendedora se obliga a ofrecer a la compradora los siguientes beneficios o condiciones preferenciales: **Pago de enganche en mensualidades.**

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

**Segunda. Precio, forma y método de pago.** – Las partes convienen que el precio total de esta compraventa será la cantidad de \$ **4,200,000.00** M.N. (**Cuatro Millones Doscientos Mil Pesos 00/100** Moneda Nacional); precio total que la compradora se obliga a pagar a la vendedora de la siguiente forma:

NÚM. DE PAGO	FECHA DE PAGO	CANTIDAD	CONCEPTO
1	24/08/2023	\$ 65,000.00	Anticipo
2	31/10/2023	\$ 61,893.33	Enganche
3	30/11/2023	\$ 61,893.33	Enganche
4	29/12/2023	\$ 61,893.34	Enganche
<b>TOTAL:</b>		<b>\$ 250,680.00</b>	

En la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, la cantidad de \$ **3,949,320.00** M.N. (**Tres Millones Novecientos Cuarenta y Nueve Mil Trescientos Veinte Pesos 00/100** Moneda Nacional), a través de los medios de pago autorizados por la ley a la cuenta **0117587139** en la institución financiera **BBVA** con CLABE INTERBANCARIA **012730001175871395** con referencia **111111**.

Si la compradora demora en el pago del precio, se constituirá en la obligación de pagar a la vendedora el interés moratorio del 3 % mensual sobre el importe pagadero por el tiempo que medie el retraso en el pago. Dicho interés moratorio se calcula de la siguiente manera: 3% (tres por ciento) mensual sobre saldos insolutos, mientras persista la mora.

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

Los importes señalados en esta cláusula son todas las cantidades a cargo de la compradora por concepto de la compraventa, por lo que, la vendedora se obliga a respetar en todo momento dicho costo.

**Tercera. Gatos operativos.** - En virtud del presente contrato, la compradora debe pagar los siguientes gastos operativos, distintos del precio de la venta: **Avalúos del inmueble, Honorarios por investigación crediticia, Comisión por apertura, Gastos y Honorarios Notariales.**

**Cuarta. Información para gestionar crédito.** - En su caso, la vendedora en este acto se obliga a entregar a la compradora toda la información de la casa habitación que se requiera con el fin de que ésta cumpla con los requisitos que cualquier institución acreditante establezca para el otorgamiento del crédito.

**Quinta. Revocación.** – La parte compradora cuenta con un plazo de 5 días hábiles posteriores a la firma del presente contrato para revocar su consentimiento sobre la operación sin responsabilidad alguna de su parte, mediante aviso por escrito, de conformidad con la cláusula décima sexta. Para el caso de que la revocación se realice por correo certificado o registrado o servicio de mensajería, se tomará como fecha de revocación, la de recepción para su envío.

Ante la cancelación de la compraventa, la vendedora se obliga a reintegrar todas las cantidades a la compradora dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la revocación.

En caso de anticipo, la vendedora lo devolverá a la compradora exclusivamente en cheque para abono en cuenta del beneficiario o transferencia electrónica a la cuenta bancaria que indique la parte compradora y que sea de su titularidad. Por lo que en este momento pactan las partes que no se realizaran devoluciones con dinero en efectivo.

En caso de que no se restituyeren las cantidades a la compradora dentro del plazo establecido, la vendedora debe pagarle a su contraparte el interés moratorio del 3 % mensual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso. Dicho interés moratorio se calcula de la siguiente manera: 3% (tres por ciento) mensual sobre la cantidad no devuelta.

**Sexta. Modificación del proyecto ejecutivo.** – En caso de que la vendedora requiera modificar el proyecto ejecutivo del inmueble durante la obra, debe notificar dicha situación a la compradora; debiendo esta última autorizar de forma expresa por escrito, continuar con la compra del inmueble, o solicitar la devolución de las cantidades que hubiere pagado a la vendedora, así como el pago de la pena convencional dispuesta en la cláusula décima tercera.

**Séptima. Firma de escritura pública.** - Las partes acuerdan que el **30 de Septiembre del 2024**, concurrirán ante el Notario Público que en su momento sea designado por la compradora, con el fin de otorgar y formalizar la escritura pública de compraventa; acto en el cual la vendedora entregará a la compradora, una carta de responsiva de seguridad estructural y póliza de garantía, en la forma que se agrega al presente contrato como “Anexo F”, el cual firmado por las contratantes forma parte integrante del mismo, así como todos aquellos documentos relativos a la casa habitación que deban ser entregados a la compradora de conformidad con la legislación aplicable.

Las partes acuerdan que, el costo del avalúo inmobiliario, gastos de escrituración, honorarios, impuestos, derechos y comisiones o gastos aplicables por apertura de crédito, en su caso, que se causen con motivo de dicho acto correrán a cargo de la compradora, con excepción del impuesto sobre la renta que por Ley corresponde pagar a la vendedora, quien a partir de dicha formalización se obliga ante la compradora a responder por el saneamiento para el caso de evicción.

**Octava. Entrega y recepción del inmueble.** - La vendedora se obliga a entregar a la compradora la propiedad y posesión material de la vivienda libre de todo gravamen y limitación de dominio, a más tardar el **31 de Octubre del 2024**, la compradora deberá de haber liquidado con dinero propio y/o con créditos hipotecarios autorizados para la compra del inmueble el total del precio pactado en la cláusula segunda y el total de los gastos operativos a los que se refiere la cláusula tercera, el retraso en la fecha de entrega del bien inmueble, dará lugar a la aplicación de la pena convencional dispuesta en la cláusula décima tercera; salvo que la vendedora acredite fehacientemente que dicho incumplimiento es consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor que afecte directamente a la

vendedora o al inmueble, pudiéndose pactar para tal caso, sin responsabilidad alguna, una nueva fecha de entrega.

La vendedora debe entregar la vivienda con las instalaciones y condiciones necesarias para la provisión de los servicios básicos, es decir, energía eléctrica, abastecimiento de agua potable y desalojo de aguas residuales, aprovechamiento de gas l.p., gas natural, electricidad o cualquier otro combustible, sistema o tecnología para cocinar alimentos y para calentar agua; lo cual ya está incluido en el precio de venta de la vivienda, por lo que, la compradora no debe pagar ningún costo adicional por los conceptos enunciados. En caso de que la vendedora entregue la vivienda sin la provisión de las instalaciones y condiciones necesarias para la contratación de los servicios básicos en comento, la compradora podrá no aceptarla en cuyo caso aplicará la cláusula décima cuarta o aceptarla, debiendo la vendedora compensar a la compradora con el 20% del precio pagado por la compradora en virtud de la compraventa.

Al momento de entregar el inmueble, la vendedora, juntamente con la compradora realizarán una revisión ocular a éste al tenor de lo pactado por las partes en el "Anexo A" del presente contrato. En caso de que la compradora esté de acuerdo, las partes firmarán un acta de entrega y recepción del inmueble.

Si una vez que la parte compradora se encuentre en pleno uso y goce del inmueble, ésta se percatara de la existencia de diferencias entre las características del "Anexo A" y la vivienda y/o de defectos o fallas en la misma, debe notificar dicha situación a la vendedora por escrito de conformidad con la cláusula décima sexta del presente contrato. La compradora debe especificar las diferencias que requieran ser subsanadas y/o los defectos o fallas que deben ser reparados. La vendedora se obliga a efectuar las adecuaciones y/o reparaciones necesarias en un plazo que no excederá de 30 días naturales 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 novena y décima del presente contrato.

**Novena. Garantía.** - El inmueble objeto del contrato cuenta con garantía, misma que tiene una vigencia de 5 años para cuestiones estructurales, de 3 años para impermeabilización y para los demás elementos 1 año. Dichos plazos, son irrenunciables y se contarán a partir de la entrega real del inmueble.

Al tenor de la garantía, la vendedora debe cubrir sin costo alguno para la compradora cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas que presente la vivienda.

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

**Décima. Defectos o fallas.** - En caso de que la compradora haya hecho valer la garantía establecida en la cláusula novena del presente contrato, y no obstante, persistan los defectos o fallas imputables a la vendedora, ésta se obliga de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato, así como a otorgarle a la compradora:

- a. En caso de defectos o fallas graves (aquellos que afecten la estructura o las instalaciones del inmueble comprometiendo el uso pleno o la seguridad de este, o bien, impidiendo que la compradora use, goce y disfrute el inmueble conforme a su naturaleza o destino), la vendedora realizará una bonificación del 20% del precio total de la compraventa establecido en la cláusula segunda del presente contrato.
- b. En el caso de defectos o fallas leves (aquellos que no sean graves), una bonificación del 5% sobre el valor de la reparación.

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

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

- a. Solicitar la sustitución del bien inmueble, en cuyo caso la vendedora asumirá todos los gastos relacionados con la misma; o
- b. Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso la vendedora tendrá la obligación de reintegrarle el monto pagado, así como los intereses computados conforme al costo porcentual promedio de captación que determine el Banco de México, o cualquiera otra tasa que la sustituya oficialmente como indicador.

**Décima primera. Destino y modificación del inmueble.** - La compradora se obliga a respetar el uso habitacional del inmueble, por lo que, le está prohibido instalar en el mismo cualquier tipo de comercio.

A fin de preservar el entorno urbanístico y arquitectónico del lugar en donde se encuentra ubicada la vivienda, en su caso la compradora se obliga a obtener de las autoridades correspondientes, las autorizaciones necesarias a efecto de realizarle cualquier modificación. Asimismo, la compradora está obligada a respetar los colores exteriores establecidos para todas las edificaciones existentes en dicho Fraccionamiento.

**Décima segunda. Relación de los derechos y obligaciones de las partes.** - Los derechos y obligaciones de las partes contractuales son los siguientes (listado enunciativo más no limitativo):

Parte vendedora	
Derechos	Obligaciones
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recibir por la entrega del inmueble objeto del contrato un precio cierto y en dinero.</li> <li>• Recibir los pagos en el tiempo, lugar y forma acordados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brindar información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble y sus características.</li> <li>• Poner a disposición de la compradora la información y documentación del inmueble.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No condicionar la compraventa a la contratación de servicio (s) adicional (es).</li> <li>• Respetar el derecho de la compradora a cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días hábiles posteriores a la firma del contrato.</li> <li>• Construir la vivienda con apego a las características y condiciones ofrecidas.</li> <li>• Contar con la suficiente capacidad económica para: atender futuras reclamaciones en los casos de las viviendas respecto de las cuales ya había realizado una preventa de estas; y para afrontar su responsabilidad de bonificar al consumidor cuando resulte procedente.</li> <li>• Transferir la propiedad del inmueble a la compradora.</li> <li>• Entregar a la compradora el inmueble en los términos y plazos acordados.</li> <li>• Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados a la compradora si procede con dolo o mala fe en la contratación.</li> <li>• Garantizar la calidad del inmueble.</li> <li>• Responder ante evicción o vicios ocultos.</li> </ul>
--	---

Parte compradora	
Derechos	Obligaciones
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble.</li> <li>• Recibir la información y documentación del inmueble.</li> <li>• Cancelar la operación sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días hábiles posteriores a la firma del contrato.</li> <li>• Recibir la propiedad del inmueble en los términos acordados.</li> <li>• Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que la</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pagar por el inmueble objeto del contrato un precio cierto y en dinero.</li> <li>• Pagar el precio en el tiempo, lugar y forma acordados.</li> </ul>

<p>vendedora proceda con dolo o mala fe en la contratación.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ejercer las garantías sobre el bien inmueble.</li> <li>• Ejercer acción civil ante la evicción o vicios ocultos.</li> </ul>	
--	--

**Décima tercera. Pena convencional.** - Las partes acuerdan para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato, una pena convencional de la cantidad equivalente al 2 % del precio total de compraventa establecido en la cláusula segunda, salvo indicación específica pactada en el presente contrato. No podrá hacerse efectiva la pena cuando el obligado a ella no haya podido cumplir el contrato por hecho de su contraparte, caso fortuito o fuerza insuperable.

**Décima cuarta. Rescisión.** - Para el caso de que una de las partes no cumpliera las obligaciones a su cargo, sin necesidad de resolución judicial, el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, así como el pago de la pena convencional dispuesta en la cláusula décima tercera. Si se rescinde la venta, la vendedora y la compradora deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho.

Si el incumplimiento fuera a cargo de la vendedora, además de la pena señalada en la cláusula décima tercera, debe restituir a la compradora todas las cantidades pagadas por ésta (de manera enunciativa, mas no limitativa, el precio de compraventa, así como los pagos por concepto de gastos de escrituración, impuestos, avalúo, administración, apertura de crédito, erogaciones de investigación, costos por los accesorios o complementos, entre otros); si el incumplimiento fuera a cargo de la parte compradora, la vendedora podrá retener la pena convencional, de aquella cantidad entregada por la compradora.

La vendedora debe restituir a la compradora los saldos excedentes a su favor dentro de los 15 días hábiles siguientes a la rescisión del contrato. En caso de anticipo, la vendedora lo devolverá a la compradora exclusivamente en cheque para abono en cuenta del beneficiario o transferencia electrónica a la cuenta bancaria que indique la parte compradora y que sea de su titularidad. Por lo que en este momento pactan las partes que no se realizaran devoluciones con dinero en efectivo.

En caso de que no se restituyeren las cantidades dentro del plazo establecido, se debe pagar a la contraparte el interés moratorio del 3 % mensual sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso. Dicho interés moratorio se calcula de la siguiente manera: 3% (tres por ciento) mensual sobre la cantidad no devuelta.

Si la parte vendedora hubiere entregado el inmueble vendido, tiene derecho a exigir a la compradora, por el uso de éste, el pago de un alquiler o renta fijada y, en su caso, una indemnización por el deterioro que haya sufrido el bien; con base en la determinación de un perito.

En los casos de operaciones en que el precio deba cubrirse en exhibiciones periódicas, cuando la parte compradora haya pagado más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos y la vendedora exija la rescisión o cumplimiento del contrato por mora, la compradora

tendrá derecho a optar por la rescisión o por el pago del adeudo vencido más los intereses moratorios generados de conformidad con los párrafos antepenúltimo y penúltimo de la cláusula segunda.

**Décima quinta. Proceder en caso del fenecimiento de la parte compradora.** - En caso de fallecimiento de la parte compradora antes de la firma de la escritura pública de compraventa, se presume que su (s) sucesor (es) legítimo (s) la sucede (n) en todos los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, salvo que manifieste (n) a la vendedora su deseo de no continuar con la compraventa, debiendo la vendedora restituírle (s) las cantidades que le hubiere pagado la compradora con motivo del presente contrato; de conformidad con la disposiciones jurídicas y la legislación aplicable.

**Décima sexta. Notificaciones entre las partes.** - Todas las notificaciones, requerimientos, autorizaciones, avisos o cualquier otra comunicación que deban darse las partes conforme a este contrato, deben hacerse por escrito y considerarse como debidamente entregadas si se encuentran firmadas por la respectiva parte contractual o su representante o apoderado legal y entregadas con acuse de recibo al destinatario o confirmación de recepción en:

Parte vendedora	Parte compradora
<ul style="list-style-type: none"> <li>Domicilio: <b>Blvd. Rotarismo número 2095, Interior 15, Desarrollo Urbano 3 Ríos, Culiacán, Sinaloa, México, Código Postal 80020</b></li> <li>Correo electrónico: <b>servicioclientes@elixdesarrollos.com.mx</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Domicilio: <b>MIGUEL HIDALGO, NÚM. EXT. 20, NÚM. INT. 40, SANTA MARGARITA, CULIACAN, SINALOA, C.P. 80040</b></li> <li>Correo electrónico: <b>juanpablo@gmail.com</b></li> </ul>

**Décima séptima. Canales de atención.** - La parte vendedora cuenta con el siguiente canal de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas de la compradora: **servicioclientes@elixdesarrollos.com.mx**. Dicho canal está habilitado **de lunes a viernes** en un horario de **9:00 a 14:00 Hrs. y de 16:00 a 19:00 Hrs.** y el plazo respuesta es de **3 días hábiles**.

**Décima octava. Datos personales.** - Los datos personales que se obtengan por la parte vendedora deben ser tratados conforme a los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad.

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

En caso de tratarse de datos personales sensibles, la parte vendedora debe obtener consentimiento expreso y por escrito del titular para su tratamiento. No podrán crearse bases de datos que contengan datos personales sensibles, sin que se justifique la creación de estas para finalidades legítimas, concretas y acordes con las actividades o fines explícitos que persigue el sujeto regulado.

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

- a. Si fueron tratados para una finalidad distinta prevista en una transferencia consentida, o si los datos fueron obtenidos de una fuente de acceso público, el aviso de privacidad se debe de dar a conocer a la compradora en el primer contacto que se tenga con él.
- b. Cuando la vendedora pretenda utilizar los datos para una finalidad distinta a la consentida, el aviso de privacidad debe ser actualizado y darse a conocer al titular previo aprovechamiento de los datos personales.

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

**Décima novena. Competencia administrativa de la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco).** - Ante cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente contrato, la parte compradora puede acudir a la Profeco, la cual tiene funciones de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derechos e intereses de los consumidores y procurar la equidad y certeza jurídica en las relaciones de consumo, desde su ámbito competencial.

**Vigésima. Competencia de las autoridades jurisdiccionales.** - Para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a las autoridades jurisdiccionales competentes de **la ciudad de Culiacán, Sinaloa**, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o cualquier otra razón.

**Vigésima primera. Plazos para que la parte compradora ejerza acciones civiles relacionadas con el inmueble.** - La parte compradora cuenta con los siguientes plazos para ejercer las acciones civiles relacionadas con el inmueble objeto del contrato ante las autoridades jurisdiccionales indicadas en la cláusula vigésima:

<b>Acción civil</b>	<b>Plazo en el cual prescribe la acción</b>	<b>Disposiciones jurídicas y legislación aplicable</b>
Responsabilidad civil	2 años	Artículo 159 Fracción V Código Civil de Sinaloa
Vicios ocultos del inmueble (salvo estructurales e impermeabilización)	1 año	NOM-247-SE-2021
Evicción	1 año	Artículo 2021 Código Civil de Sinaloa

**Vigésima segunda. Registro del modelo de contrato de adhesión.** - El presente modelo de contrato de adhesión fue inscrito el **18 de julio del 2022** en el Registro Público de Contratos de Adhesión de

la Profeco bajo el número **2887-2022**. Cualquier diferencia entre el texto del contrato de adhesión registrado ante la Procuraduría y el utilizado en perjuicio de los consumidores, 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 el **25 de Octubre del 2023** en la ciudad de **Culiacán, Sinaloa**, por lo que, la vendedora está obligada a entregar un tanto del contrato y sus anexos originales, firmados a la compradora.

"PARTE VENDEDORA"

**JOSÉ ENRIQUE ESQUER FÉLIX Representante legal de "BALEARES 2017, S.A. DE C.V." y  
"DESARROLLADORES DE VIVIENDA EFE, S.A. DE C.V."**

"PARTE COMPRADORA"

**JUAN PABLO URIARTE VILLALOBOS  
POR SU PROPIO DERECHO**

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

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

"PARTE COMPRADORA"

**JUAN PABLO URIARTE VILLALOBOS  
POR SU PROPIO DERECHO**

Todo consumidor que no desee recibir publicidad por parte de los proveedores en términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, puede inscribir de manera gratuita su número telefónico en el Registro Público de Consumidores (también denominado Registro Público para Evitar Publicidad) de la Profeco, a través del portal web <https://repep.profeco.gob.mx/> o al 55 96 28 00 00 (desde la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey) u 800 962 8000 (desde el resto de la República Mexicana).

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