

## 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 la Sra. **LUZ ESTHELA OSUNA ARANA** y el Sr. **VICENTE MURRAY ARELLANO** 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 VÍA NÚM. EXT. 4600, MANZANA 4, LOTE 3, NÚM. INT. 37, FRACC. VÍA SAN JOSÉ, PRIVADA 1, CULIACÁN, SINALOA, MÉXICO, C.P. 80014**, con **127.50 m2** de superficie de terreno.

c. El inmueble indicado en el inciso previo, está sujeto al régimen de propiedad en condominio, así como al reglamento de administración y convivencia, 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:

Factibilidad de CFE / FACT-098/2021 / 04/11/2021.

Factibilidad de alumbrado público / SOSP 0447/2022 / 20/09/2022.

Licencia de Uso de Suelo / DEFRACC/225/2022 / 26/09/2022.

Aprobación de proyecto por la Secretaría del Ayuntamiento de Culiacán / 0155/2023 / 29/05/2023.

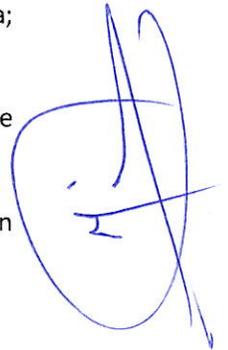
Factibilidad de JAPAC / 520/2023 / 15/08/2023.

Licencia de Urbanización / DEFRAC/261/2023 / 29/08/2023.

Licencia de construcción folio 008216 / 07/12/2023

Las autorizaciones, licencias y permisos anteriormente referidas, pueden ser consultadas por la parte compradora en: **Blvd. 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 **1350636222**, documento oficialmente emitido por **Instituto Nacional Electoral**; con fecha de nacimiento **17/02/1953** tiene **70** años y su estado civil es **Casado en Sociedad Conyugal** con **VICENTE MURRAY ARELLANO** de nacionalidad **Mexicana**, acredita su identidad en términos de **Credencial para votar**, con número de folio **1792764213**, documento oficialmente emitido por **Instituto Nacional Electoral**; con fecha de nacimiento **24/11/1951** tiene **72** años.
- b. Su domicilio es el ubicado en **AV TARASCOS, NÚM. EXT. 1725, SALVADOR ALVARADO, CULIACÁN, SINALOA, C.P. 80160** y su Registro Federal de Contribuyentes es **OUAL5302179U1 y MUA5101242M9**.



- c. Tienen 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 **19 de Octubre 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. Los Gastos y Honorarios Notariales correrán a cargo y cuenta de la parte vendedora, siempre y cuando la parte compradora decida llevar a cabo la firma de la escritura que formalice el presente contrato con la Notaría Pública número 167 de Culiacán, Sinaloa de la que es Titular el Lic. Gerardo Gaxiola Díaz.**



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 \$ **3,300,000.00** M.N. (**Tres Millones Trescientos 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	06/02/2024	\$ 50,000.00	Anticipo
2	01/03/2024	\$ 35,000.00	Enganche
3	03/04/2024	\$ 35,000.00	Enganche
4	03/05/2024	\$ 35,000.00	Enganche
5	03/06/2024	\$ 35,000.00	Enganche
6	03/07/2024	\$ 35,000.00	Enganche
7	02/08/2024	\$ 35,000.00	Enganche
8	03/09/2024	\$ 35,000.00	Enganche
9	03/10/2024	\$ 35,000.00	Enganche
10	03/10/2024	\$ 1,560.00	Diferencia
<b>TOTAL:</b>		<b>\$ 331,560.00</b>	

En la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, la cantidad de \$ **2,968,440.00** M.N. (**Dos Millones Novecientos Sesenta y Ocho Mil Cuatrocientos Cuarenta Pesos 00/100** Moneda Nacional), a través de los medios de pago autorizados por la ley a la cuenta **0121641719** en la institución financiera **BBVA** con CLABE INTERBANCARIA **012730001216417197** con referencia **OUAL530217VSJ4600379**.

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. Gastos operativos.** - En virtud del presente contrato, la compradora debe pagar los siguientes gastos operativos, distintos del precio de la venta: **Avalúo comercial y catastral del**

**inmueble, Honorarios por investigación crediticia y Comisión por apertura que cobre la Institución Financiera que otorgue crédito hipotecario.**

**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 **15 de Noviembre 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 comercial, el avalúo catastral, 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 **09 de Diciembre 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 percata 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> <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> </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>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recibir la propiedad del inmueble en los términos acordados.</li> <li>• Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que la vendedora proceda con dolo o mala fe en la contratación.</li> <li>• Ejercer 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 feneamiento 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 restituirle (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>AV TARASCOS, NÚM. EXT. 1725, SALVADOR ALVARADO, CULIACÁN, SINALOA, C.P. 80160</b></li><li>Correo electrónico: <b>luzesthelaosunaarana@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:

Acción civil	Plazo en el cual prescribe la acción	Disposiciones jurídicas y legislación aplicable
Responsabilidad civil	2 años	Artículo 159 Fracción V Código Civil de Sinaloa

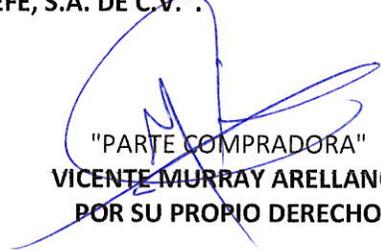
Vicios ocultos del inmueble (salvo estructurales e impermeabilización)	1 año	NOM-247-SE-2021
Evicción	1 año	Artículo 2021 Código Civil de Sinaloa

**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 **16 de Febrero del 2024** 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"  
**LUZ ESTHELA OSUNA ARANA**  
POR SU PROPIO DERECHO

  
"PARTE COMPRADORA"  
**VICENTE MURRAY ARELLANO**  
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.

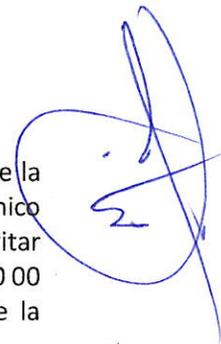
**Autorización para la utilización de información con fines mercadotécnicos o publicitarios.** - La parte compradora si ( ) no (x) acepta que la vendedora ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada con motivo del presente contrato y si ( ) no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

  
"PARTE COMPRADORA"  
**LUZ ESTHELA OSUNA ARANA**  
POR SU PROPIO DERECHO

  
"PARTE COMPRADORA"  
**VICENTE MURRAY ARELLANO**  
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.



**Anexo A**  
**MEMORIA DESCRIPTIVA DE EDIFICACIÓN**  
**DESARROLLO RESIDENCIAL “VÍA SAN JOSÉ”**  
  
**PROTOTIPO NIZA**

LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA **MODELO NIZA** SERÁ EN 2 NIVELES. LA **PLANTA BAJA** ESTARÁ DISTRIBUIDA EN COCHERA PARA DOS VEHÍCULOS, ESTANCIA, COMEDOR, COCINA, ALACENA, MEDIO BAÑO, ESCALERA, PATIO POSTERIOR, PASILLO LATERAL Y BODEGA; **EN PLANTA ALTA** TENDREMOS ÁREA DE VESTÍBULO, CLÓSET PARA BLANCOS, RECÁMARA PRINCIPAL CON BAÑO COMPLETO, VESTIDOR Y BALCÓN, RECÁMARA 1 Y RECÁMARA 2, BAÑO COMÚN COMPLETO Y CUARTO DE SERVICIO, TODO DISTRIBUIDO EN UN ÁREA DE **156.42 M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN**, **81.21 M<sup>2</sup> CORRESPONDIENTES A PLANTA BAJA** Y **75.21 M<sup>2</sup> A PLANTA ALTA**.

**ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN**

**ESTRUCTURA**

---

**CIMENTACIÓN:**

- La cimentación estará construida a base de una losa de cimentación de 13 cm de espesor, concreto  $f_c=250$  kg/cm<sup>2</sup> reforzada con una malla electrosoldada 6-6/4-4 y bastones de acero de refuerzo de varillas de 3/8" a cada 15, 20 y 30 cm. (Ver plano estructural)
- Viga VC-1 de 25x45 cm de sección. (Ver plano estructural)
- Viga VC-2 de 25x35 cm de sección. (Ver plano estructural)
- Viga VC-3 de 40x45 cm de sección. (Ver plano estructural)
- Viga VC-1B de 40x45 cm de sección. (Ver plano estructural)

**MUROS PLANTA BAJA:**

- Serán construidos a base de block de concreto hueco de 12 cm de espesor asentados con mortero-cemento-arena proporción 1:1:4. Acabado común. (Ver plano estructural)

**CASTILLOS PLANTA BAJA:**

- Serán construidos de 12x12 cm de sección, a base de Armex 12x12-4 y concreto  $f_c=150$  kg/cm<sup>2</sup>. La separación entre castillos será menor o igual a 4 m. Acabado común. (Ver plano estructural)

**CADENAS DE CERRAMIENTO PLANTA BAJA:**

- Serán construidas de 12x20 cm de sección, a base de Armex 12x20-4 y concreto  $f_c=150$  kg/cm<sup>2</sup>. Acabado común. (Ver plano estructural)

**MUROS DE ENRASE DE PLANTA BAJA:**

- Serán construidos a base de block de concreto hueco de 12 cm de espesor, asentados con mortero-cemento-arena proporción 1:1:4. Acabado común. (Ver plano estructural)

**LOSA DE ENTREPISO DE PLANTA BAJA:**

- Será una losa aligerada de 20 cm de espesor, armada con nervaduras de 12 cm y placas de casetón de poliestireno de 60x60x15 cm, reforzada con malla electrosoldada 6-6/10-10 y concreto  $f_c=200$  kg/cm<sup>2</sup>. Acabado floteado. (Ver plano estructural)
- Viga V-1 de 25x20 cm de sección. (Ver plano estructural)
- Viga V-2 de 20x20 cm de sección. (Ver plano estructural)
- Viga V-3 de 30x20 cm de sección. (Ver plano estructural)
- Viga V-4 de 30x20 cm de sección. (Ver plano estructural)
- Viga V-5 de 30x20 cm de sección. (Ver plano estructural)

**MUROS PLANTA ALTA:**

- Serán construidos a base de block de concreto hueco de 12 cm de espesor, asentados con mortero-cemento-arena proporción 1:1:4. Acabado común. (Ver plano estructural)

**CASTILLOS PLANTA ALTA:**

- Serán construidos de 12x12 cm de sección, a base de Armex 12x12-4 y concreto  $f_c=150$  kg/cm<sup>2</sup>. La separación entre castillos será menor o igual a 4 m. Acabado común. (Ver plano estructural)

**CADENAS DE CERRAMIENTO PLANTA ALTA:**

- Serán construidas de 12x20 cm de sección, a base de Armex 12x20-4 y concreto  $f_c=150$  kg/cm<sup>2</sup>. Acabado común. (Ver plano estructural)

**MUROS DE ENRASE DE PLANTA ALTA:**

- Serán construidos a base de block de concreto hueco de 12 cm de espesor, asentados con mortero-cemento-arena proporción 1:1:4. Acabado común. (Ver plano estructural)

**LOSA DE AZOTEA:**

- Será una losa aligerada de 17 cm de espesor, a base de vigueta de concreto de alma abierta y bovedilla de poliestireno de 12x60x120 cm, reforzada con malla electrosoldada 6-6/10-10 y concreto  $f_c=200$  kg/cm<sup>2</sup>. Acabado floteado. (Ver plano estructural)
- NSM-1 de 12x20 cm de sección. (Ver plano estructural)
- NE-1 de 12x17 cm de sección. (Ver plano estructural)
- ND-1 de 10x17 cm de sección. (Ver plano estructural)

**ACABADOS EN AZOTEA**

---

**PRETILES:**

- Serán construidos a base de block ligero de 12x20x40 cm, asentados con mortero-cemento-arena proporción 1:1:4. Acabado común. (Ver plano estructural)

**CASTILLOS:**

- Serán construidos de 12x12 cm de sección, a base de Armex 12x12-4 y concreto  $f_c=150$  kg/cm<sup>2</sup>. Acabado común. (Ver plano estructural)

**APLANADO EN PRETILES:**

- Serán construidos a base de mortero-cemento-arena proporción 1:1:4, con acabado floteado fino. (Ver plano de acabados)

**CHAFLÁN:**

- Serán construidos a base de mezcla mortero-cemento-arena proporción 1:1:4 de 7 cm, con acabado floteado fino. (Ver plano de acabados)

**DIAMANTES PARA PENDIENTES PLUVIALES:**

- Serán construidos a base de mezcla mortero-cemento-arena proporción 1:1:4. (Ver plano de acabados)

### IMPERMEABILIZACIÓN DE AZOTEA

- Impermeabilizante acrílico, con garantía de 5 años, instalado a dos manos en forma cruzado con malla de doble refuerzo. (Ver plano de acabados)

### ACABADOS EXTERIORES

---

- Aplanado en muros y plafones a base de mortero-cemento-arena proporción 1:1:4, con acabado floteado fino. (Ver plano de acabados)
- Sellador acrílico en muros y plafones. (Ver plano de acabados)
- Pintura vinil acrílica en muros y plafones a dos manos, en colores según proyecto. (Ver plano de acabados)
- Huellas en cochera a base de concreto  $f_c=150$  kg/cm<sup>2</sup>. Acabado pulido. (Ver plano de acabados)
- Patio posterior con losa de 13 cm de espesor, concreto  $f_c=250$  kg/cm<sup>2</sup> reforzado con malla electrosoldada 6-6/4-4. Acabado con loseta de cerámica. (Ver plano de acabados)
- Pasillo lateral a base de concreto de 10 cm de espesor, concreto  $f_c=150$  kg/cm<sup>2</sup> reforzado con malla electrosoldada 6-6/10-10. Acabado escobillado. (Ver plano de acabados)
- Piso frontal a base de concreto de 13 cm de espesor, concreto  $f_c=250$  kg/cm<sup>2</sup> reforzado con malla electrosoldada 6-6/4-4. Acabado estampado. (Ver plano de acabados)
- Azulejo cerámico en muro de fachada según proyecto.
- Barandal en balcón de cristal templado de 9 mm de espesor. (Ver plano de acabados)

### ACABADOS INTERIORES

---

- Aplanado en muros y plafones a base de yeso, acabado pulido. (Ver plano de acabados)
- Piso cerámico rectificado según proyecto. (Ver plano de acabados)
- Zoclo cerámico de 10 cm de altura a paño de muro. (Ver plano de acabados)
- Escalera revestida con piso cerámico según proyecto. (Ver plano de acabados)
- Aplanado en muros de baños a base de mortero-cemento-arena proporción 1:1:4. (Ver plano de acabados)
- Muros de baños revestidos con azulejo cerámico en áreas húmedas, incluye nicho, según proyecto. (Ver plano de acabados)
- Piso cerámico antiderrapante en áreas húmedas de baños según proyecto. (Ver plano de acabados)
- Placa de granito o similar en lavamanos según proyecto. (Ver plano de acabados)
- Sellador acrílico en muros y plafones. (Ver plano de acabados)
- Pintura vinil acrílica en muros y plafones a dos manos, en colores según proyecto. (Ver plano de acabados)

## CANCELERÍA

---

- Las ventanas serán fabricadas e instaladas en aluminio de 3" de espesor en color negro y cristal transparente de 6 mm de grosor. En diferentes medidas según proyecto. (Ver plano de cancelerías)
- Puertas corredizas para acceso a balcón y patio de servicio, fabricadas en aluminio de 2" de espesor en color negro y cristal transparente de 6 mm de grosor. Incluye instalación. (Ver plano de cancelerías)

## CARPINTERÍA

---

- Puerta de acceso principal fabricada en madera de 100x210 cm; incluye marco, chapa y herrajes. (Ver plano de carpinterías)
- Puertas tipo tambor para interiores, fabricadas de madera, con acabado liso en diferentes medidas; incluye marco de madera, chapa y herrajes. (Ver plano de carpinterías)

## MUEBLES DE BAÑO Y ACCESORIOS

---

- Lavadero con pileta y tallador. Incluye llave nariz.
- Tinaco de 1,100 litros; incluye base de concreto.
- Lavabo cerámico en placa de granito o similar; incluye conector, cespól de 1 1/4" para lavamanos, llave de control angular y mangueras de 1/2"x1/2".
- Monomando para lavamanos de 4".
- W.C., incluye asiento, llave de control angular de latón de 1/4" de vuelta (1/2"x1/2") y manguera flexible para W.C. de 1/2"x7/8".
- Regadera y chapetón de 8".
- Monomando para regadera.
- Accesorios para baño, incluye toalleros y porta papel.

## INSTALACIONES

---

### INSTALACIÓN HIDRÁULICA

- Será construida a base de tubería y conexiones de CPVC de 1/2" y 3/4" de diámetro en toda la red. (Ver plano de instalación hidráulica)

**INSTALACIÓN SANITARIA**

- Será construida a base de tubería y conexiones de PVC ced. 30 en 2" y 4" de diámetro en toda la red. Conectada a la red municipal. (Ver plano de instalación sanitaria)

**INSTALACIÓN DE RED ANTITERMITA**

- Será construida a base de tubería y conexiones de PVC-H de 1/2" de diámetro con perforaciones a cada 50 cm en toda la red. (Ver plano de instalación anti-termita)

**INSTALACIÓN PARA MINISPLIT**

- Será construida a base de tubería y conexiones de CPVC 3/4" de diámetro. Incluye bases de concreto. (Ver plano de instalación de minisplits)

**INSTALACIÓN PLUVIAL**

- Será construida a base de tubería y conexiones de PVC de 3" de diámetro. (Ver plano de instalación pluvial)

**INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

- Será construida a base de poliducto naranja de 3/4" con guía en losas y muros, cajas tipo chalupa de 3" en apagadores y contactos, cajas octagonales en salidas de losa. Cable calibre 14 y 12 en diferentes colores; incluye centro de carga, tapas, apagadores y contactos según proyecto. Luminarias tipo spot. (Ver plano de instalación eléctrica)

**INSTALACIÓN DE GAS**

- Será construida a base de tubería y conexiones galvanizadas de 1/2" de diámetro. Incluye válvula de llenado y base de concreto. No incluye boiler ni tanque estacionario para gas LP. (Ver plano de instalación de gas)

**ESCALERA**

Será construida de concreto  $f'c=200$  kg/cm<sup>2</sup> reforzada con varillas del no. 3 en rampa de 10 cm de espesor y forjado de escalones de 30 cm de huella y 16.5 cm de peralte, acabado de piso cerámico según proyecto. (Ver plano de escaleras y plano de acabados)



"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."

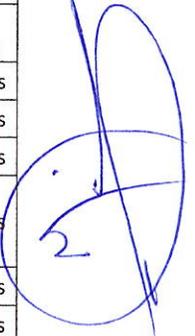


"PARTE COMPRADORA"  
**LUZ ESTHELA OSUNA ARANA**  
POR SU PROPIO DERECHO



"PARTE COMPRADORA"  
**VICENTE MURRAY ARELLANO**  
POR SU PROPIO DERECHO

Equipamiento urbano y medios de transporte cercanos al Fracc. Vía San José					
Equipamiento Urbano	Tipo de Equipamiento	Nombre	Colonia	Distancia	Tiempo
Educación	Preescolar	Jardín de niños UAS	Desarrollo Urbano Tres Ríos	5.7 km	9 minutos
Educación	Guardería y Preescolar	Pikolo Genius	Las Quintas	7.1 km	11 minutos
Educación	Guardería y Preescolar	SEBEC Kindergarden	Isla Musala	6.1 km	10 minutos
Educación	Guardería y Preescolar	Jean Piaget	Las Quintas	6.1 km	10 minutos
Educación	Preescolar	Centro Escolar Mar de Cortes	Los Ángeles	1.9 km	3 minutos
Educación	Primaria	Instituto Chapultepec Norte	Los Ángeles	2.5 km	4 minutos
Educación	Preescolar	Cadi Las Américas	La Lima	4.4 km	6 minutos
Educación	Guardería, Preescolar, Primaria, Secundaria y Preparatoria	Instituto Senda	Las Quintas	6.6 km	9 minutos
Educación	Primaria	Instituto Nueva Generación	Las Quintas	6.6 km	9 minutos
Educación	Escuelas Técnicas	Ciudad Educadora	Los Ángeles	550 m	2 minutos
Educación	Universidad	Unidad Académica de Artes Plásticas UAS	Desarrollo Urbano Tres Ríos	5.6 km	8 minutos
Educación	Universidad	UAS (Ciudad Universitaria)	C.U.	5.3 km	10 minutos
Educación	Universidad	Facultad de Medicina Universidad Autónoma de Durango	Carretera a Imala Km 6.35	1.4 km	1 minuto
Educación	Universidad	Universidad Nexum de México (Psicología)	Las Quintas	7.2 km	11 minutos
Educación	Universidad	Universidad Católica de Culiacán	Tierra Blanca	7.3 km	11 minutos
Entretenimiento	Parque	Jardín Botánico	Burócrata	5.3 km	12 minutos
Entretenimiento	Parque	Centro de Ciencias	Burócrata	5.2 km	11 minutos
Entretenimiento	Parque	Club Campestre Chapultepec	Chapultepec	6.5 km	9 minutos
Entretenimiento	Parque	Las Riberas	Desarrollo Urbano Tres Ríos	7.8 km	14 minutos
Entretenimiento	Parque	Constitución	Las Quintas	6.4 km	12 minutos
Entretenimiento	Parque	Zoológico	Las Quintas	6.5 km	12 minutos
Entretenimiento	Colonia Centro	Catedral	Centro	8.1 km	16 minutos
Entretenimiento	Avenida Principal	Malecón Nuevo	Desarrollo Urbano Tres Ríos	3.5 km	5 minutos
Entretenimiento	Avenida Principal	Malecón Viejo	Las Quintas	6.6 km	9 minutos
Entretenimiento	Avenida Principal	Gral. Álvaro Obregón	Desarrollo Urbano Tres Ríos	7 km	10 minutos
Entretenimiento	Avenida Principal	Bldv Zapata	Centro	8.9 km	17 minutos



Entretenimiento	Avenida Principal	Salida Norte	Carretera a Mochis	10.5 km	18 minutos
Entretenimiento	Avenida Principal	Salida Sur	Carretera a Mazatlán	13.5 km	25 minutos
Entretenimiento	Plaza	Forum	Desarrollo Urbano Tres Ríos	7.5 km	12 minutos
Entretenimiento	Plaza	Sendero	Humaya	10.6 km	20 minutos
Entretenimiento	Plaza	Citicinemas	Isla Musala	5.8 km	9 minutos
Entretenimiento	Plaza	Cuatro Ríos	Desarrollo Urbano Tres Ríos	8.3 km	15 minutos
Entretenimiento	Plaza	Cinépolis	Recursos Hidráulicos	10 km	18 minutos
Entretenimiento	Plaza	Ceiba	Los Álamos	10.6 km	19 minutos
Salud	Hospital	IMSS Regional # 1	Guadalupe	9.3 km	18 minutos
Salud	Hospital	ISSSTE	5 de Mayo	9.3 km	21 minutos
Salud	Hospital	Ángeles	Desarrollo Urbano Tres Ríos	12.6 km	20 minutos
Salud	Hospital	Civil	Tierra Blanca	7.3 km	12 minutos
Salud	Hospital	Cemsi	Chapultepec	6.5 km	11 minutos
Salud	Hospital	Nuevo Hospital General	Limita de Itaje	3.3 km	6 minutos
Salud	Hospital	Cruz Roja	Centro	8.6 km	16 minutos
Salud	Farmacia	Similares	Los Ángeles	2.7 km	4 minutos
Salud	Farmacia	Farma Si (Los Ángeles)	Los Ángeles	1.7 km	2 minutos
Salud	Farmacia	Farma Si (Los Ángeles 2)	Los Ángeles	1.9 km	4 minutos
Salud	Farmacia	Guadalajara	Isla Musala	5.3 km	8 minutos
Salud	Farmacia	Farmacon	Buena Vista	4.1 km	6 minutos
Salud	Farmacia	Farmacon	Los Ángeles	1.7 km	2 minutos
Salud	Farmacia	Benavides	Las Quintas	6 km	10 minutos
Salud	Laboratorio clínico	Humaya	Los Ángeles	2.7 km	4 minutos
Salud	Laboratorio clínico	Delia Barraza	La Lima	4.4 km	7 minutos
Salud	Laboratorio clínico	Lab	Las Quintas	7.2 km	13 minutos
Salud	Laboratorio clínico	Salud Digna	Tierra Blanca	6.4 km	13 minutos
Salud	Laboratorio clínico	Salud Digna	Las Quintas	7.2 km	13 minutos
Servicio	Bomberos	Estación Bomberos # 1	Centro	8.1 km	16 minutos
Servicio	Bomberos	Estación Bomberos # 3	6 de Enero	6.5 km	12 minutos
Servicio	Restaurant	Casa Cuina	Buena Vista	3.6 km	5 minutos
Servicio	Restaurant	La Limita	La Limita	4.8 km	7 minutos
Servicio	Restaurant	Panamá	Las Quintas	6.6 km	9 minutos
Servicio	Restaurant	Ocean China	Las Quintas	6.9 km	13 minutos

Servicio	Restaurant	Cabanna	Desarrollo Urbano Tres Ríos	7.3 km	11 minutos
Servicio	Restaurant	Beisbox	Desarrollo Urbano Tres Ríos	4.6 km	6 minutos
Servicio	Gimnasio	NewFit	Los Ángeles	2 km	3 minutos
Servicio	Gimnasio	Extreme Gym	Isla Musala	5.4 km	9 minutos
Servicio	Gimnasio	Fitness Gym Sport	Isla Musala	5.5 km	9 minutos
Servicio	Gimnasio	Bodyshape	Las Quintas	6.7 km	10 minutos
Servicio	Tienda de Autoservicio	Walmart	Isla Musala	5.4 km	9 minutos
Servicio	Tienda de Autoservicio	Bodega Aurrera	Los Ángeles	2 km	4 minutos
Servicio	Tienda de Autoservicio	Ley Express	Los Ángeles	2.1 km	3 minutos
Servicio	Tienda de Autoservicio	Ley Express	Chapultepec	6.3 km	12 minutos
Servicio	Tienda de Autoservicio	Ley del Rio	Vicente Guerrero	7.1 km	14 minutos
Servicio	Tienda de Autoservicio	Waldos	Buena Vista	3.3 km	4 minutos
Servicio	Tienda de Autoservicio	Soriana	La Campiña	6.6 km	11 minutos
Servicio	Tienda de Autoservicio	Costco	Congreso del Estado	10.9 km	20 minutos
Servicio	Tienda de Autoservicio	Sam's Club	Desarrollo Urbano Tres Ríos	9.2 km	15 minutos
Servicio	Tienda de Conveniencia	Oxxo	Zona Dorada	1.1 km	1 minutos
Servicio	Tienda de Conveniencia	Oxxo	Los Ángeles	1.6 km	2 minutos
Servicio	Gasolinera	Covagas	Los Ángeles	2 km	3 minutos
Servicio	Gasolinera	Pemex	Maralago	2.5 km	4 minutos
Servicio	Gasolinera	Gasolinera El Tule	Buena Vista	3.4 km	5 minutos
Servicio	Ferretería	Ferretería y Construcción	Los Ángeles	2.6 km	4 minutos
Servicio	Ferretería	Yaqui	Floresta	4.1 km	5 minutos
Servicio	Ferretería	D'Todo	La Lima	4.4 km	6 minutos
Servicio	Llantera	Herrera	Floresta	3.9 km	5 minutos
Servicio	Llantera	Jofg	Agrarista Mexicana	3.9 km	5 minutos
Servicio	Llantera	Radial Llantas	La Lima	4.5 km	6 minutos
Servicio	Taller Mecánico	Melecio	Los Ángeles	2.6 km	4 minutos
Servicio	Taller Mecánico	Multiservicios Rincón	Buena Vista	3.7 km	5 minutos
Servicio	Taller Mecánico	Martínez Automotriz	Las Quintas	6 km	9 minutos
Servicio	Banco	BBVA	La Isla	5.5 km	8 minutos
Servicio	Banco	Banamex	La Campiña	6.7 km	11 minutos
Servicio	Banco	Santander	La Campiña	6.6 km	12 minutos
Servicio	Banco	BanCoppel	La Campiña	6.6 km	12 minutos
Servicio	Banco	Banorte	Las Quintas	6.3 km	10 minutos
Servicio	Banco	BanBajío	Las Quintas	7 km	11 minutos
Servicio	Banco	HSBC	Las Quintas	6.5 km	10 minutos

2

Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.

Servicio	Banco	Scotianbank	Las Quintas	6.5 km	10 minutos
Servicio	Banco	Afirme	Desarrollo Urbano Tres Ríos	7.2 km	9 minutos
Servicio	Banco	BanRegio	Desarrollo Urbano Tres Ríos	8.8 km	13 minutos
Servicio	Oficinas de Gobierno	USE	La Campiña	6.6 km	11 minutos
Servicio	Oficinas de Gobierno	USE	Villa Universidad	5.6 km	10 minutos
Servicio	Oficinas de Gobierno	USE	Desarrollo Urbano Tres Ríos	13.4 km	20 minutos
Servicio	Oficinas de Gobierno	H. Ayuntamiento	Centro	7.8 km	11 minutos
Servicio	Oficinas de Gobierno	Palacio de Gobierno	Centro Sinaloa	9.7 km	14 minutos
Transporte	Parada de camión	Ruta Huertas	Llega hasta la Ciudad Educadora		
Transporte	Parada de camión	Nuevo Culiacán	Llega hasta Zona Dorada		
Transporte	Central de Autobuses	Central de Autobuses	Desarrollo Urbano Tres Ríos	11.9 km	24 minutos
Transporte	Aeropuerto	Aeropuerto	Bachigualato	17.5 km	28 minutos

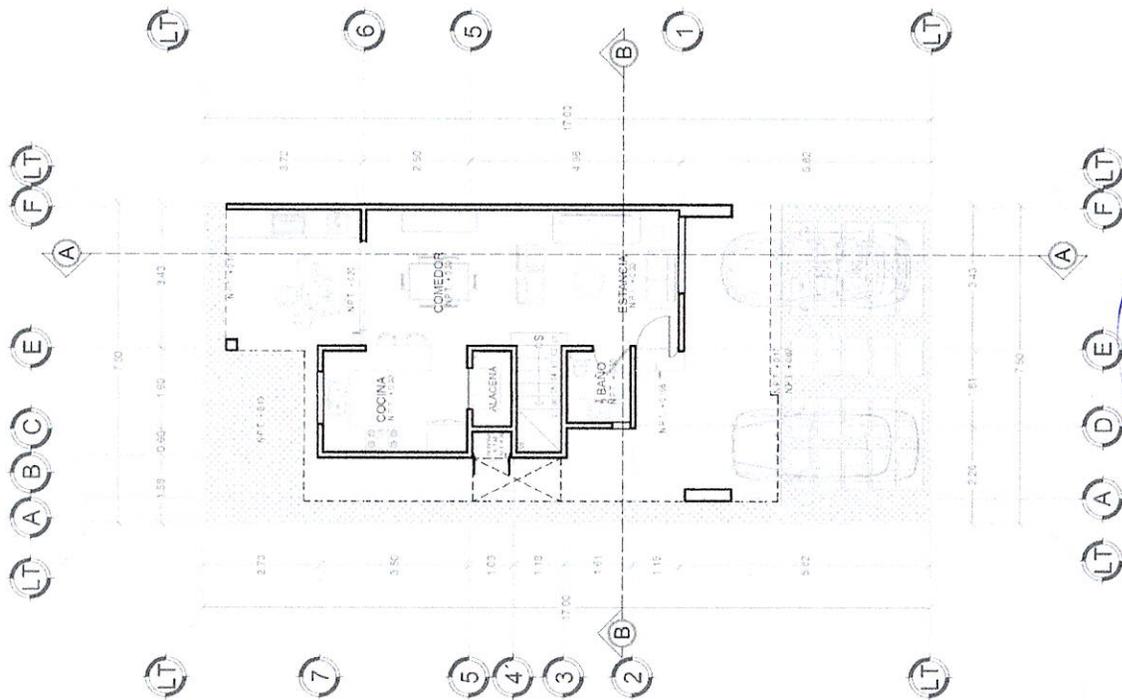
RECIBÍ INFORMACIÓN

"PARTE COMPRADORA"  
**LUZ ESTHELA OSUNA ARANA**  
**POR SU PROPIO DERECHO**

"PARTE COMPRADORA"  
**VICENTE MURRAY ARELLANO**  
**POR SU PROPIO DERECHO**

## Anexo B NIZA

### PLANTA ARQUITECTÓNICA BAJA



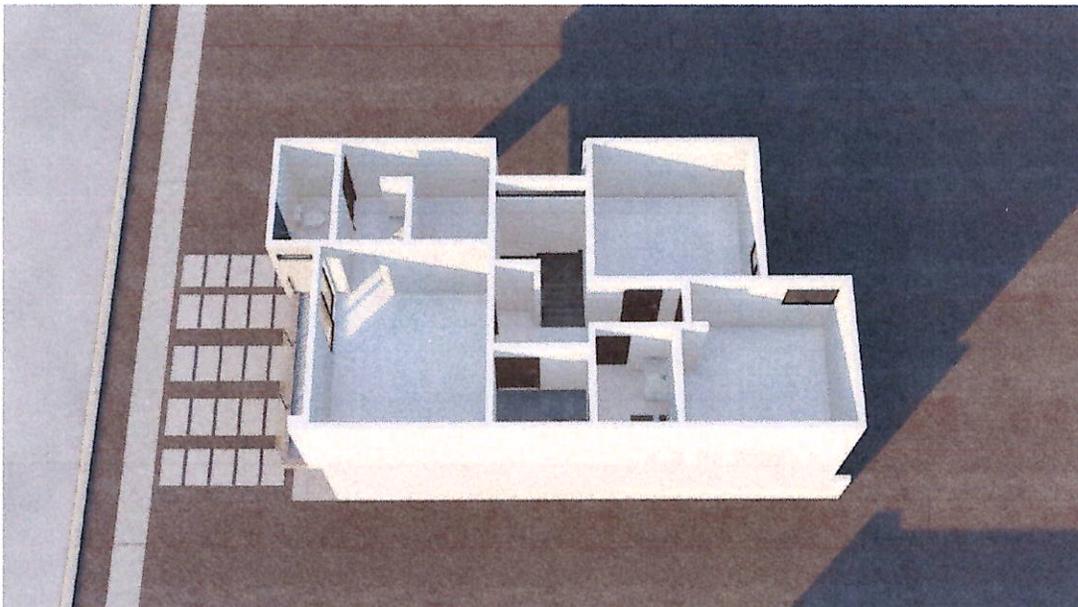
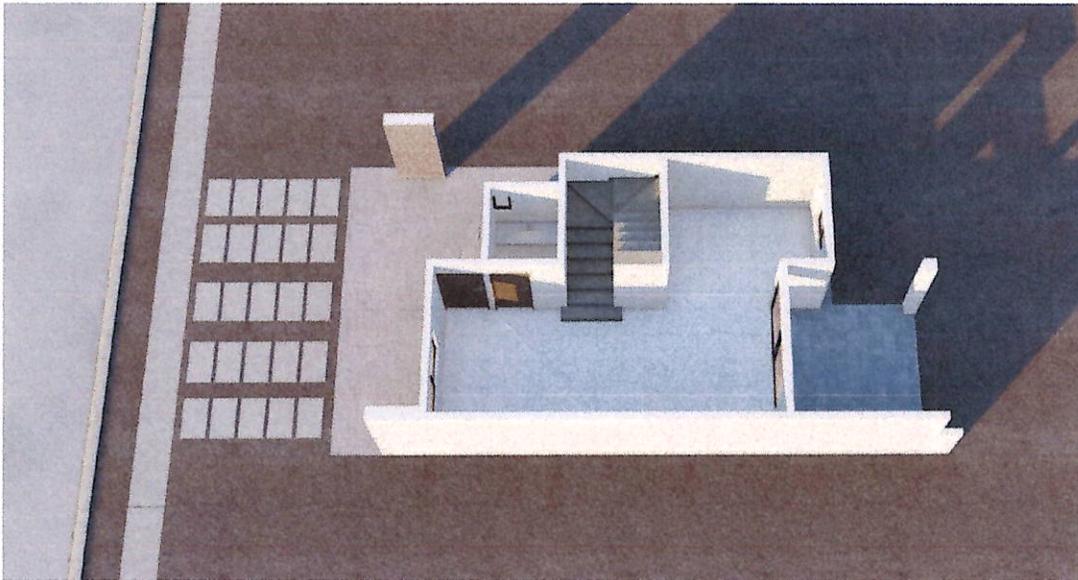
*[Handwritten signature]*

### PLANTA ARQUITECTÓNICA ALTA



*[Handwritten signature]*

Anexo C NIZA



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'N' followed by a series of loops and a vertical line.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of overlapping, stylized loops and lines.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a few simple, sweeping strokes.

## Anexo D

### Información y documentación del inmueble que se pone a disposición de la compradora

Información /documentación	¿Le informaron sobre/exhibieron la documentación correspondiente?		Se pone a disposición de la compradora en: Blvd. Rotarismo número 2095, Int. 15, Desarrollo Urbano 3 Ríos, Culiacán, Sinaloa, México, Código Postal 80020
	Si	No	
Documentos que acrediten la propiedad del inmueble	✓		
Personalidad del vendedor y autorización para promover la venta	✓		
Autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción, relativas a las especificaciones técnicas, seguridad, uso de suelo, la clase de materiales y servicios básicos	✓		
Proyecto ejecutivo de construcción completo, con explicación clara sobre:			
a. Plano del terreno (plano de terracerías o topografías)			
b. Planos de ubicación y localización			
c. Planos de cortes, fachadas y alzados			
d. Planos de detalles arquitectónicos			
e. Planos estructurales (cimentación, columnas, travesaños y losas)			
f. Planos instalaciones (hidrosanitaria, eléctricas, contra incendio, mecánicas, especiales, voz y datos, etc.	✓		
g. Planos de acabados (pisos, muros, techos, entre otros)			
h. Planos de urbanización (Planta de Conjunto: zonas exteriores, aceras, jardines, instalaciones)			
i. Tipo de sistema constructivo y acabados con los que se puede entregar la vivienda.			
Maqueta del inmueble	✓		
Inmueble muestra	✓		
Programa Interno de Protección Civil (Instrumento de planeación y operación que se compone por el plan operativo para la Unidad Interna de Protección Civil, el plan para la continuidad de operaciones y el plan de contingencias y tiene como propósito mitigar los riesgos previamente identificados y definir acciones preventivas y de respuesta para estar en condiciones de atender la eventualidad de alguna emergencia o desastre)	✓		
Carta de derechos	✓		
Aviso de privacidad	✓		
Existencia de gravámenes que afecten la propiedad del inmueble	✓		
Condiciones en que se encuentre el pago de contribuciones y servicios públicos	✓		
Características del inmueble	✓		
Beneficios adicionales	✓		
Opciones de pago, con especificación del monto a pagar en cada una de ellas	✓		
Condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración	✓		
Erogaciones distintas del precio de la venta	✓		
Condiciones bajo las cuales puede cancelar la operación	✓		

**Importante para la compradora.** - Antes de que firme como constancia de que tuvo a su disposición la información relativa al inmueble, es importante cerciorarse de que la misma coincide con la que efectivamente le haya mostrado y/o proporcionado la vendedora.

"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"

**LUZ ESTHELA OSUNA ARANA**  
POR SU PROPIO DERECHO

"PARTE COMPRADORA"

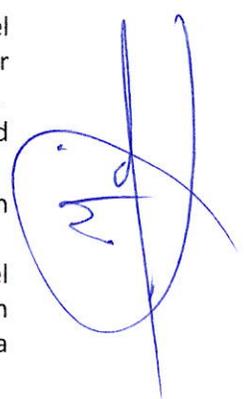
**VICENTE MURRAY ARELLANO**  
POR SU PROPIO DERECHO

## Anexo E

### Carta de derechos de la parte compradora

- Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada de los bienes inmuebles que le fueron ofertados por la parte vendedora; de forma tal, que esté en posibilidad de tomar la mejor decisión de compra.
- Conocer la información sobre las características del inmueble, entre éstas: la extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugar de estacionamiento, áreas de uso común, servicios con que cuenta y estado general físico.
- Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.
- No realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, con excepción de los anticipos o gastos operativos.
- Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Consumidor, en el cual consten los términos y condiciones de la compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, la parte vendedora tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado a la compradora.
- Adquirir un inmueble que cuente con las características de seguridad y calidad que estén contenidas en la normatividad aplicable y plasmadas en la información y publicidad que haya recibido.
- Recibir el bien inmueble en el plazo y condiciones acordados con la parte vendedora en el contrato de adhesión respectivo.
- Ejercer las garantías sobre el bien inmueble.
- Recibir la bonificación o compensación correspondiente, en caso de que, una vez ejercida la garantía, persistan defectos o fallas en el inmueble. Asimismo, a que se realicen las reparaciones necesarias u optar por la sustitución del inmueble o rescisión del contrato cuando proceda.
- Contar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias al proveedor y conocer el domicilio señalado por el proveedor para oír y recibir notificaciones.
- Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer y en su caso consentir el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione, que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.
- Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.

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



## Anexo F

### PÓLIZA DE GARANTÍA

GARANTÍA QUE OTORGA DESARROLLADORES DE VIVIENDA EFE S.A. DE C.V CON DOMICILIO EN BLVD. ROTARISMO 2095, INT. 15, DESARROLLO URBANO TRES RÍOS, CULIACÁN, SINALOA, C.P. 80020, A FAVOR DE XXXXX XXXXX XXXXX, RESPECTO DE LA VIVIENDA UBICADA EN XXXXX XXXXX, NÚM. EXT. X, MANZANA X, LOTE X, NÚM. INT. X, FRACC. VÍA SAN JOSÉ, CULIACÁN, SINALOA, C.P. 80014.

#### 1. REQUISITOS:

DESARROLLADORES DE VIVIENDA EFE S.A. DE C.V. SE OBLIGA A LA REPARACIÓN DE LAS FALLAS TÉCNICAS ABAJO ENLISTADAS, QUE SE PRESENTEN EN LA CASA HABITACIÓN ANTES MENCIONADA, SIEMPRE QUE SEAN REPORTADAS ANTES DE LA FECHA DE EXPIRACIÓN DE CADA CONCEPTO Y SE HAYAN ACATADO LAS RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL BIEN GARANTIZADO; LA EMPRESA NO SE HACE RESPONSABLE POR DESPERFECTOS DERIVADOS POR DESGASTE NORMAL, POR MAL USO, FALTA DE MANTENIMIENTO O POR MODIFICACIONES REALIZADAS POR PARTE DEL PROPIETARIO EN ESTRUCTURA O EN INSTALACIONES, ASÍ COMO TAMPOCO CUANDO SE TRATE DE DAÑOS OCASIONADOS POR DESASTRES NATURALES, CAUSAS FORTUITAS O DE FUERZA MAYOR.

LOS PERIODOS DE VIGENCIA DE LA PRESENTE PÓLIZA DE GARANTÍA COMENZARÁ A PARTIR DEL XX DE XXXXX DEL XXXX

#### 2. LA PRESENTE PÓLIZA TENDRÁ UNA VIGENCIA DE:

UN AÑO PARA LAS SIGUIENTES FALLAS TÉCNICAS

- INSTALACIÓN ELÉCTRICA – MAL FUNCIONAMIENTO
- INSTALACIÓN HIDROSANITARIA – OBSTRUIDA O CON FUGAS
- INSTALACIÓN DE GAS – OBSTRUIDA O CON FUGAS
- DUCTO PARA INSTALACIÓN DE VOZ Y DATOS - OBSTRUIDO
- AZULEJOS Y/O PISOS CERÁMICOS - DESPEGADOS
- CANCELERÍA – ÚNICAMENTE FILTRACIÓN DE AGUA

TRES AÑOS CUANDO SE TRATE DE LAS SIGUIENTES FALLAS:

- IMPERMEABILIZACIÓN DE AZOTEA - GOTERAS O HUMEDECIMIENTO DE PLAFONES

CINCO AÑOS CUANDO SE TRATE DE LAS SIGUIENTES FALLAS:

- DAÑO ESTRUCTURAL – BAJO DICTAMEN ESTRUCTURAL DE LA VIVIENDA.

LAS PARTES ACUERDAN QUE, SI EL COMPRADOR REALIZA, EN TODO O EN PARTE, CAMBIOS Y/O MODIFICACIONES Y/O ADECUACIONES AL INMUEBLE, AUTOMÁTICAMENTE SE PERDERÁ EL DERECHO DE GARANTÍA OTORGADO POR LA VENDEDORA.

LOS TRABAJOS DE REPARACIÓN SE INICIARÁN EN UN TERMINO NO MAYOR A 10 DÍAS NATURALES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE EL DEPTO. DE SERVICIO A CLIENTES DICTAMINE QUE PROCEDE EL REPORTE.

EL COMPRADOR RECONOCE QUE, EN CASO DE EXISTIR VICIOS OCULTOS, TAL CIRCUNSTANCIA DE NINGUNA MANERA LO LIBERA DEL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES Y DE PAGO EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA, CON LA VENDEDORA, CON LA INSTITUCIÓN FINANCIERA QUE LE OTORGÓ EL CRÉDITO, ASÍ COMO DEL PAGO DE SUS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y PAGOS DE SERVICIOS.

"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"  
LUZ ESTHELA OSUNA ARANA  
POR SU PROPIO DERECHO



"PARTE COMPRADORA"  
VICENTE MURRAY ARELLANO  
POR SU PROPIO DERECHO

## Anexo G

Con fundamento en los artículos 15 y 16 de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares (en lo sucesivo la "Ley"), el reglamento de la Ley (el "Reglamento") y los Lineamientos del aviso de privacidad ("Lineamientos"), entre otras disposiciones aplicables y vigentes en los Estados Unidos Mexicanos ("México"), ponemos a disposición del titular de los datos personales el siguiente:

### AVISO DE PRIVACIDAD

#### I.- IDENTIDAD Y DOMICILIO DEL RESPONSABLE DEL TRATAMIENTO DE LOS DATOS PERSONALES.

Le informamos que es "DESARROLLADORES DE VIVIENDA EFE, S.A. DE C.V." (en lo sucesivo "ELIX DESARROLLOS"), quien será el titular que llevará el tratamiento de los datos personales que usted proporcione, quien asume la responsabilidad del uso que se le dé a los mismos y su protección, ello en atención a lo que establece la Ley, su Reglamento, los Lineamientos, y demás disposiciones aplicables.

El domicilio de **ELIX DESARROLLOS**, para todos los efectos aplicables al presente Aviso de Privacidad y demás cuestiones relacionadas con el mismo, se encuentra ubicado en Boulevard Rotarismo, número 2095 (dos mil noventa y cinco), interior 15 (quince), Desarrollo Urbano 3 Ríos en Culiacán, Sinaloa, Código Postal 80020 (ochenta mil veinte).

#### II.- FINALIDAD PARA EL TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES.-

Los datos personales que tratamos conforme a este Aviso de Privacidad serán utilizados con la finalidad de: proveer los servicios y productos que ha solicitado; y para dar cumplimiento a las obligaciones que contenidas en los convenios/contratos que hemos celebrado con usted, además de ser utilizados para fines de mercadeo, publicitarios, propagandísticos, promocionales, darle a conocer las campañas publicitarias, así como proporcionarle servicios de post-venta de los productos que, en su caso, usted haya comprado.

#### III.- DATOS QUE PUDIEREN SOLICITARSE.-

Para las finalidades antes mencionadas, **ELIX DESARROLLOS** requiere obtener los siguientes datos personales: a) Identificación oficial vigente. b) CURP. c) Constancia de Situación Fiscal. d) Comprobante de domicilio. e) Acta de nacimiento. f) Acta de matrimonio. g) Firma autógrafa. h) Teléfonos de contacto. i) Correo electrónico. j) Información de referencias personales. k) Información financiera y laboral. l) Numero de Seguridad Social.

Esta información se la solicitaremos a través de Oficinas de venta, Página web o Centro de Atención Telefónica.

#### IV.- DATOS PERSONALES DE TERCEROS.-

Para cumplir con las obligaciones legalmente adquiridas con usted, **ELIX DESARROLLOS** tratará datos personales de identificación y de contacto de terceros que nos serán proporcionados por usted, en calidad de referencias personales, por lo que usted se obliga a informar a dichos terceros sobre el tratamiento de sus datos personales y el contenido de este Aviso de Privacidad.

#### V.- TRANSFERENCIA DE DATOS PERSONALES.-

Hacemos de su conocimiento que sus datos podrán ser transferidos a entidades del mismo grupo de interés de la empresa, nacionales o extranjeras, con el objetivo general de cumplir con las finalidades para las cuales ha proporcionado sus datos.

Propósitos específicos entre otros: REVISAR SI ESTÁ EN BURÓ DE CRÉDITO O NO, TRAMITAR FINANCIAMIENTOS PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA CON NOSOTROS, VERIFICAR LA CERTEZA DE SU IDENTIDAD.

Adicionalmente su información podrá ser compartida con las empresas que a continuación se mencionan: **INFONAVIT, FOVISSSTE, BBVA, SCOTIABANK, BANORTE, SANTANDER, HSBC, AFIRME, MIFEL, BANBAJIO, BANREGIO, BANAMEX, IXE, BANJÉRCITO, ISSFAM, IMSS, ISSSTEESIN, INSTITUCIONES BANCARIAS Y AUTOFINANCIERAS EN GENERAL, SOFOLES, BURO DE CRÉDITO, ETC.** En caso de que no obtengamos su oposición expresa para que sus datos personales sean transferidos en la forma y términos antes descrita, entenderemos que ha otorgado su consentimiento en forma tácita para ello.

En razón de lo anterior, las Partes se obligan a otorgar tratamiento confidencial a la totalidad de los datos personales que obtengan o lleguen a obtener, para lo cual deberán tomar las medidas necesarias de seguridad para garantizar el manejo legítimo, controlado e informado de cualquier dato personal por sí o sus empleados, dependientes, asociados, afiliados o cualquier otra persona con la que tengan relación y en virtud de la cual el dato personal pudiera ser obtenido, como si se tratara de información propia.

En caso de duda respecto del tratamiento que pueda o no darse a cualquier dato personal de alguna de las Partes, la Parte dudosa deberá solicitar aclaración y autorización para el tratamiento del mismo a la otra. En tanto no sea resuelta la duda, se entenderá que la Parte dudosa no está autorizada para tratar el dato personal en cuestión.

#### **VI.- DERECHOS ARCO Y REVOCACIÓN DEL CONSENTIMIENTO.-**

Usted tiene derecho a (i) conocer qué Datos Personales tenemos de usted, para qué los utilizamos y las condiciones del uso que les damos (Acceso); (ii) solicitar la corrección de su información personal en caso de que esté desactualizada, sea inexacta o incompleta (Rectificación); (iii) solicitar la eliminación de sus Datos Personales de nuestros registros o bases de datos cuando considere que la misma no está siendo utilizada adecuadamente (Cancelación); y (iv) oponerse al uso de sus Datos Personales para finalidades secundarias (Oposición). Estos derechos se conocen como derechos "ARCO".

El Titular podrá ejercer en cualquier momento los derechos anteriormente citados, así como revocar el consentimiento otorgado a **ELIX DESARROLLOS**, para tales efectos, es necesario que envíe la solicitud en los términos que marca la Ley en su Art. 29, al responsable de nuestro Departamento de Protección de Datos Personales, ubicado en Boulevard Rotarismo, número 2095 (dos mil noventa y cinco), interior 15 (quince), Desarrollo Urbano 3 Ríos en Culiacán, Sinaloa, Código Postal 80020 (ochenta mil veinte), o bien, vía correo electrónico a la cuenta **servicioclientes@elixdesarrollos.com.mx**, el cual solicitamos confirme vía telefónica para garantizar su correcta recepción. El trámite no tendrá ningún costo.

La solicitud de ejercicio de derechos ARCO o de revocación del Consentimiento, deberá contener lo siguiente: 1.- El nombre completo del Titular; 2.- Copia de los documentos que acrediten la identidad del Titular de los datos personales (Identificación oficial vigente / Pasaporte vigente) por ambos lados; 3.- En caso de que el Titular comparezca por medio de representante legal, éste último deberá también exhibir, por la misma vía, los documentos que acrediten la representación legal (i.e. carta poder simple firmada por el Titular, el apoderado y dos testigos, acompañada de una copia de las identificaciones del apoderado y los dos testigos); 4.- Descripción clara y precisa de los Datos Personales respecto de los que se busca ejercer alguno de los derechos ARCO; 5.- Cualquier otro elemento o documento que facilite la localización de los Datos Personales; 6.- Indicar las modificaciones a realizarse y/o las limitaciones al uso de los Datos Personales, y aportar la documentación que sustente su petición.

Las solicitudes de ejercicio de derechos ARCO que se presenten conforme a esta sección, serán atendidas en un plazo no mayor a 20 (veinte) días hábiles contados a partir de la fecha en que se recibió la solicitud. Si su solicitud resulta procedente, se hará efectiva dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha en que el responsable comunique la respuesta.

En caso de que la información proporcionada en su solicitud resulte errónea o insuficiente, o no se acompañen los documentos necesarios para acreditar su identidad o la representación legal, **ELIX DESARROLLOS**, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la recepción de su solicitud, requerirá que se subsanen las deficiencias para poder dar trámite a la misma. Este requerimiento deberá ser atendido por usted dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a su recepción, de lo contrario su solicitud se tendrá por no presentada. En caso de que el Titular atienda el requerimiento de información, el plazo para que el responsable dé respuesta a la solicitud empezará a correr al día siguiente de que el Titular haya atendido el requerimiento.

Si transcurrido el término que señala la Ley y el Reglamento **ELIX DESARROLLOS** no diera respuesta a su solicitud, usted podrá iniciar el procedimiento de protección de derechos ARCO ante el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales (INAI), cuyo domicilio se encuentra ubicado en Insurgentes Sur No. 3211 Col. Insurgentes Cuicuilco, Delegación Coyoacán, C.P. 04530, Distrito Federal, lo anterior de conformidad con los requerimientos que le sean informados por dicho Instituto en su debida oportunidad. Para consultar mayor información al respecto podrá visitar el sitio web del mismo en <http://inicio.inai.org.mx>.

#### **VII.- TITULARIDAD DE LOS DATOS PERSONALES.-**

Las Partes reconocen que por ningún motivo podrán asumir la titularidad o propiedad de los datos personales que obtengan de la Parte opuesta, ni podrán hacer uso de los datos personales obtenidos para finalidades distintas a las que se deriven del presente Contrato.

Las Partes no podrán difundir, comunicar, transferir o divulgar por cualquier medio los datos personales contenidos en el presente Contrato o que lleguen a obtener por la celebración del mismo de la otra Parte, a cualquier tercero, excepto cuando dicha difusión, comunicación, transferencia o divulgación sea inherente o necesaria para el cumplimiento de los fines antes mencionados, o sea requerida por mandamiento de autoridad competente, sujetándose en caso de incumplimiento a las sanciones que para el caso establezca la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y/o su Reglamento.

#### **VIII.- DESTRUCCIÓN DE LOS DATOS PERSONALES.-**

Las Partes reconocen que la destrucción de la información que contenga datos personales quedará sujeta a los plazos de conservación necesarios para el cumplimiento de las finalidades que justificaron el tratamiento y en todo caso deberán atender a las disposiciones aplicables en la materia de que se trate, y tomar en cuenta los aspectos administrativos, contables jurídicos e históricos de dicha información, en el entendido de que una vez cumplida la o las finalidades del tratamiento, y cuando no exista disposición legal o reglamentaria que establezca lo contrario, se deberá proceder con su destrucción. Para el caso de relaciones de supra subordinación, las Partes reconocen que la presente obligación quedará satisfecha cuando la persona física con acceso a la información que contenga datos personales, lleve a cabo un proceso de entrega –recepción a la otra Parte, a fin de que posterior a dicha entrega se proceda con la cancelación de los datos en su posesión previo bloqueo de los mismos, para su posterior supresión cuando los plazos de conservación referidos hayan expirado.

#### **IX.- MODIFICACIONES AL AVISO DE PRIVACIDAD.-**

**ELIX DESARROLLOS** se reserva el derecho de efectuar en cualquier momento modificaciones al presente aviso de privacidad, ya sea por actualizarse alguno de los supuestos establecidos en la Ley y que atiendan a algún cambio sustancial en **ELIX DESARROLLOS**, o bien derivado de cualquier modificación que afecte características de los datos personales recabados, así como las finalidades previstas en este Aviso de Privacidad.

En caso de que exista algún cambio sustancial en este Aviso de Privacidad, se le comunicará mediante cualquiera de los siguientes medios: a) página de Internet de **ELIX DESARROLLOS (elixdesarrollos.com)**; b) en forma escrita; c) llamada telefónica; d) medios electrónicos; o e) por cualquier medio óptico, sonoro, visual u otro que la tecnología permita ahora o en lo futuro.

No seremos responsables si usted no recibe la notificación sobre el cambio a este Aviso de Privacidad, si existiere algún problema con su cuenta de correo electrónico, de transmisión de datos por Internet, o por cualquier causa no imputable a **ELIX DESARROLLOS**.

Por su seguridad e información, le sugerimos ampliamente que revise periódicamente el contenido de este Aviso de Privacidad, o bien que nos envíe cualquier solicitud de información o aclaraciones a nuestra cuenta de correo electrónico: **servicioclientes@elixdesarrollos.com.mx**

#### **X.- SEGURIDAD DE LOS DATOS PERSONALES.-**

Para garantizar la seguridad en el manejo de datos personales, **ELIX DESARROLLOS** y su sitio web <https://www.elixdesarrollos.com> cuenta con un certificado de seguridad Secure Sockets Layer (SSL), el cual codifica la información que usted introduce para mantener la confidencialidad de los datos personales ingresados y evitar de forma segura su daño, pérdida, alteración y/o divulgación indebida.

"PARTE COMPRADORA"  
**LUZ ESTHELA OSUNA ARANA**  
**POR SU PROPIO DERECHO**

"PARTE COMPRADORA"  
**VICENTE MURRAY ARELLANO**  
**POR SU PROPIO DERECHO**