

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE TERRENO \${Desarrollo} \${Numero unidad}

CONTRATO DE ADHESIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN, AL QUE, EN LO SUCESIVO, SE LE DENOMINARÁ EL “CONTRATO”, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, “PROYECTOS PENINSULARES LUUM”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, QUIEN COMPARECE EN ESTE ACTO JURÍDICO, A TRAVÉS DE EN SU CARÁCTER DE APODERADO GENERAL , A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL PROMITENTE VENDEDOR”, Y POR LA OTRA \${Nombre Completo PF}, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL PROMITENTE COMPRADOR”, AMBOS SUJETOS CONTRACTUALES QUE EN SU CONJUNTO SERÁN DESIGNADAS COMO “LAS PARTES O LAS PROMITENTES”.

Declaraciones

I. Declara “el promitente vendedor” que:

- a. Es una sociedad mercantil de nacionalidad mexicana, legalmente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el documento público número 1329 de 17 de octubre de 2018, otorgada ante la fe del Notario Público número 93 de la Ciudad de Mérida, Yucatán, el Licenciado Miguel Jesús Sarabia Pérez; instrumento que consta inscrito en el Registro Público de Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán, bajo el folio mercantil número N-2018097860 y que puede ser consultado por la promitente compradora en <https://ohana.aztrodesarrollos.com/>.
El día 03 de agosto del año 2020, se celebró una asamblea general extraordinaria de accionistas de la persona moral denominada “Proyectos Peninsulares Luum” Sociedad Anónima De Capital Variable, en la cual, entre otras cosas, se acordó se transforme de "Sociedad Anónima De Capital Variable" a "Sociedad Anónima Promotora De Inversión De Capital Variable", según consta en la escritura pública número 1810 de fecha 03 de agosto del año 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro José Monsreal Rodríguez, Notario Público del Estado de Yucatán, titular de la Notaría Pública número 15; instrumento que consta inscrito en el Registro Público de Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán, bajo el folio mercantil número N-2018097860 y que puede ser consultado por la promitente compradora en <https://ohana.aztrodesarrollos.com/>.
- b. Su apoderado general, cuenta con las facultades suficientes para obligarla en los términos y condiciones del presente contrato, lo cual se acredita en términos del instrumento público Acta 95 (noventa y cinco), de fecha doce de enero del año dos mil veintitrés, otorgado ante la fe del Notario Público número 15 (quince) de Yucatán, el licenciado en derecho Alejandro José Monsreal Rodríguez, mismos que consta inscrito en el Registro Público de Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán, bajo el folio mercantil número N-2018097860, facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna. Tal documentación puede ser consultada por la promitente compradora en <https://ohana.aztrodesarrollos.com/>.
- c. Su objeto social es, entre otros, a) la compra, venta, arrendamiento, comodato, fraccionamiento y urbanización de toda clase de bienes raíces b) comprar, vender, explotar urbanizar, fraccionar, arrendar o subarrendar, por cuenta propia o ajena, toda clase de bienes inmuebles.
- d. Su domicilio es el ubicado en calle diecisiete (17), número ciento diez (110) por calle veintidós (22) esquina, colonia México, Mérida Yucatán, Código Postal noventa y siete mil ciento veinticinco (97125) y su Registro Federal de Contribuyentes es **PPL181017FM5** (PPL, uno, ocho, uno, cero, udo, siete, **FM5**).

- e. Es legítima propietaria del inmueble ubicado en calle treinta y cinco (35), Avenida Sur sin número, entre calle seis (6) sur y calle treinta y dos (32) sur, localidad y Municipio Tulum, Quintana Roo, como se acredita en términos de:

Escritura Pública número 399 otorgada en fecha 5 de septiembre de 2023, ante la fe del Notario Público 92 de Yucatán, el Licenciado Ricardo Alberto Gutiérrez Cervera debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto del Estado de Quintana Roo, bajo el folio 74560 y que puede ser consultado por la promitente compradora en <https://ohana.aztrodesarrollos.com/>.

Dicha documentación puede ser consultada por la promitente compradora en <https://ohana.aztrodesarrollos.com/>.

Asimismo, mediante Escritura Pública número 224 otorgada en fecha 20 de mayo de 2024, otorgada ante la fe del Notario Público 92 de Yucatán, el Licenciado Ricardo Alberto Gutiérrez Cervera, y debidamente inscrita el 18 de julio de 2024 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, bajo el folio real 74560, se llevó a cabo la escritura de subdivisión, siendo uno de los lotes resultantes, el siguiente:

Descripción del predio:

“SOLAR URBANO UBICADO EN LA REGIÓN CERO DOCE, DE LA SUPERMANZANA CERO CERO OCHO, MANZANA NOVECIENTOS SIETE LOTE CERO CERO CINCO DEL POBLADO Y MUNICIPIO DE TULUM ESTADO DE QUINTANA ROO, con las medidas y colindancias siguientes: al NORTE, en ciento ochenta y siete punto cincuenta y cinco metros con lote cero cero cuatro más veinticinco punto ochenta y nueve metros con lote cero cero cinco guion uno; al Sur en doscientos diecinueve punto setenta y ocho metros con lote cero cero seis; Al Este en ochenta y tres punto setenta y ocho metros con 35 Avenida Sur; y al Oeste en sesenta y dos punto setenta y tres metros con 40 Avenida Sur más veinte punto cero siete metros con lote cero cero cinco guion uno. SUPERFICIE: 16,990.68 m2 (dieciséis mil novecientos noventa punto sesenta y ocho metros cuadrados)”.

A este predio le fue designado por la Dirección del Catastro del H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo, la clave catastral número 902012008907005.

- f. El inmueble indicado en el inciso previo, esta sujeto al régimen de propiedad en condominio; en términos de la escritura pública número cuatrocientos sesenta y ocho, otorga en fecha uno de septiembre de dos mil veinticinco, ante la fe del Notario Público número noventa y dos, de Mérida Yucatán, el licenciado en Derecho, Ricardo Alberto Gutiérrez Cervera, misma que por lo inmediato de su otorgamiento se encuentra pendiente de inscripción en las oficinas de Registro Público de la Propiedad.

Dicho régimen de propiedad en condominio, se denomina comercialmente como “OHANA”, consistente en sesenta y cuatro lotes patrimoniales y áreas verdes, así como áreas de uso común y que puede ser consultado en <https://ohana.aztrodesarrollos.com/>.

El fraccionamiento, condominio o conjunto habitacional:

- Cuenta con un reglamento de adecuaciones o construcción, mismo que se adjunta al presente en el “Anexo F”.



PROYECTOS
PENINSULARES
LUUM S.A.P.I de C.V.
RFC: PPL181017FM5

Principal: Calle 17 No. 110 por C. 22 y 24, Col. México, Mérida, Yucatán, CP 97125.
Showroom: Av. Universidades, Lote 005, Manzana 112, Región 007, Supermanzana 001, Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo. C.P. 77725.
Contacto: (999) 481 9623 | contacto@aztrodesarrollos.com | ohana.aztrodesarrollos.com

- g. El terreno indicado en el inciso e previo, cuenta con uso de suelo H4, como se acredita en términos de las documentales que se agregan en el “Anexo A” del presente contrato. Así mismo, respecto de éste se cuenta con las siguientes licencias, permisos y autorizaciones: Certificado de Medidas y Colindancias, cédula catastral y con la Manifestación de Impacto Ambiental, en el entendido de que la “Promitente Vendedora”, entregará la del inmueble relacionado en el inciso e) de esta declaración, siendo responsable cada “Promitente Comprador”, de realizar el trámite por el lote que este adquiriendo.

Dicha documentación puede ser consultada por la compradora en:
<https://ohana.aztrodesarrollos.com/>

h. El terreno objeto del contrato, no está sujeto a régimen ejidal o comunal.

- i. El terreno cuenta con oficio de factibilidad de la Comisión Federal de Electricidad documental que se adjunta al presente contrato en el “Anexo B”

J. Al momento de la escrituración que formalice el contrato de compraventa del inmueble, éste debe estar libre de todo gravamen que afecte la propiedad sobre el mismo.

k. Puso a disposición de la parte compradora, la información y documentación especificada en los “Anexos D y E” del presente contrato.

II. Declara “el promitente comprador” que:

a.1. Es de nacionalidad **#{Nacionalidad PF}**, acredita su identidad en términos de su **#{Tipo de Identificacion PF}**, con numero de folio **#{Numero Identificacion oficial PF}**, **#{Numero Identificacion oficial en letras PF}**, documento oficial emitido por el **#{Tipo de Identificacion Nombre Organizacion PF}**; tiene (**#{Edad PF}**) (**#{Edad en Letras PF}**) años y su estado civil es **#{Estado Civil PF}** bajo el régimen conyugal (**#{Regimen Conyugal PF}**).

b. Declara haber nacido en **#{Lugar Nacimiento PF}**, el día **#{Fecha Nacimiento PF}**, (**#{Fecha Nacimiento Todo en Letras PF}**).

c. Su domicilio es el ubicado en Calle **#{Calle PF}**, número interior **#{Numero Interior PF}**, número exterior **#{Numero Exterior PF}**, de la colonia **#{Colonia PF}**, de la localidad de **#{Localidad PF}**, del Estado de **#{Estado PF}**, **#{Pais PF}**, Código postal **#{Codigo Postal PF}** y su registro federal de contribuyentes es **#{RFC PF}**, (**#{RFC En letras PF}**) y su CURP es **#{CURP PF}** (**#{CURP En letras PF}**)

d. tiene capacidad jurídica y económica para obligarse en los términos del presente contrato por dedicarse actualmente a **#{Ocupacion PF}**, por dedicarse a **#{Actividad economica PF}**.

III. Declaran las partes que:

- a. Es su voluntad celebrar el presente contrato.

Cláusulas

Primera. Objeto.- El presente contrato sólo da origen a obligaciones de hacer a cargo de la partes, las cuales prometen celebrar un contrato de compraventa en **fecha #{Fecha de ultima mensualidad}** (**#{Fecha de ultima mensualidad en letras}**), al tenor del cual, la promitente vendedora venderá el terreno destinado a casa habitación indicado en la declaración I, inciso e) anterior a la promitente compradora, quien a su vez se compromete a adquirirla al pagar el

precio cierto y en dinero consistente en la cantidad de **\$\$ {Precio Venta} M.N (\$ {Precio Venta en letras })**.

“El promitente comprador” se obliga a pagar el precio de venta referido en el párrafo que antecede, mediante diversos pagos que se relacionan a continuación:

\$(Tabla de pagos)

En consecuencia del inciso f) de la declaración I de **“El promitente Vendedor”**, y siempre y cuando **“El promitente comprador”**, hubiera cumplido con todas y cada una de las obligaciones que adquiere por medio de la presente, **“El promitente vendedor”** realizará la entrega de la posesión física y material de “el lote” materia de la presente compraventa, a favor de **“El promitente comprador”**, en un plazo máximo al día **31 de diciembre de 2027**.

Segunda. Especificaciones del terreno.- El terreno en mérito, tiene las especiaciones de identificación, características, extensión, estado físico general, en su caso áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje de indiviso referidos en el “Anexo C” 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.

Tercera.- Procedimiento para la firma del contrato definitivo.- El procedimiento a seguir para la firma del contrato definitivo es el siguiente:

La promitente vendedora informará a **la promitente compradora**, con **\$(Tiempo de Escrituración))** de anticipación, que se encuentra lista para realizar la transmisión de propiedad, y la promitente compradora en un plazo no mayor de quince días naturales contados a partir de la fecha del aviso, deberá entregar en el domicilio de **“La promitente vendedora”**, la documentación correspondiente para que se pueda elaborar la escritura definitiva de compraventa, misma escritura que se celebrará, en el mismo mes en el que se realice su último pago, de conformidad con la tabla de pagos establecida cláusula Primera de este contrato.

Todos los gastos, impuestos, derechos, certificados, constancias y honorarios notariales, que se originen para realizar la escritura de compraventa, independiente de la notaría seleccionada, deberá correr a cargo del **“El promitente comprador”**, con excepción del pago del Impuesto Sobre la Renta (ISR) y el impuesto predial, que serán a cargo de **“El promitente Vendedor”**. En el caso del impuesto predial **“El promitente Vendedor”** cubrirá dicho impuesto hasta la fecha en que se haya señalado como último pago de **“El comprador”**, conforme a la tabla de la cláusula Primera de este contrato, entendiéndose que en caso de que la escritura de compraventa se realiza con una fecha posterior, **“El promitente comprador”** será responsable de cubrir las actualizaciones de dicho impuesto predial.

Cuarta. Relación de los derechos y obligaciones de las partes. - Los derechos y obligaciones de las partes contractuales son los siguientes:

“El Promitente Vendedor”	
Derechos	Obligaciones
<ul style="list-style-type: none">Exigir a la promitente compradora el cumplimiento del contrato preparatorio.	<ul style="list-style-type: none">Brindar información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble.Poner a disposición de la promitente compradora la información y documentación del inmueble.

	<ul style="list-style-type: none"> • No condicionar la operación de consumo principal a la contratación de servicios adicionales. • Respetar el derecho de la compradora a cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los 10 días naturales (plazo que no debe ser menor a 5 días hábiles contados a partir de la firma del contrato) posteriores a la firma del contrato. • Celebrar el contrato definitivo de compraventa. • Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados a la promitente compradora si procede con dolo o mala fe en la contratación. • Cubrir el impuesto predial del inmueble hasta la fecha en que se haya señalado como último pago de "El comprador", conforme a la tabla de la cláusula Primera de este contrato.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

"El Promitente Comprador"	
Derechos	Obligaciones
<ul style="list-style-type: none"> • Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble. • Recibir la información y documentación del inmueble. • Cancelar la operación sin responsabilidad alguna dentro de los 10 días naturales posteriores a la firma del contrato. • Exigir a la promitente vendedora el cumplimiento del contrato preparatorio. • Exigir daños y perjuicios ocasionados en caso de que la promitente vendedora proceda con dolo o mala fe en la contratación. 	<ul style="list-style-type: none"> • Celebrar el contrato definitivo de compraventa. • Cubrir el costo de todos los gastos, impuestos, derechos, certificados, constancias y honorarios notariales, que se originen para realizar la escritura de compraventa, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa: certificado de libertad de gravamen, certificado de no adeudo de impuesto predial, certificado de no adeudo de cooperación por obra municipal, costo por recabar firmas en otras ciudades y/o municipios y/o cualquier otro que la notaría seleccionada requiera para realizar la escritura de compraventa. • Respetar el proceso de escrituración que "El promitente vendedor", le indique.

Quinta. Revocación. - La promitente compradora cuenta con un plazo de 10 días naturales (plazo que no debe ser menor a 5 días hábiles contados a partir de la firma del contrato) 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 novena. Para el caso de que la revocación se realice por correo certificado o registrado o servicio de mensajería, se tomara como fecha de revocación, la de recepción para su envío.

Sexta. Incumplimiento del contrato. - Si vencido el plazo fijado en la cláusula primera para la celebración del contrato definitivo de compraventa, alguna de las partes contractuales no cumple la obligación de hacer en mérito, o para el caso de que “**el promitente comprador**” incumpliera con hacer alguno de los pagos y dentro de los plazos que se mencionan en la propia cláusula primera, la contraparte perjudicada puede solicitarle: el cumplimiento de la promesa de contratar y dar al contrato la forma legal correspondiente; o la rescisión de la promesa bilateral de contratar. Destacando que, en ambos casos, tanto en el cumplimiento forzoso como en la rescisión, la parte que incumpla estará obligada a pagar la cantidad \$ **{Pena Convencional}** (**{Pena Convencional en letras}**) por concepto de reparación de los daños y perjuicios causados.

Séptima. Proceder en caso del fenecimiento de “el promitente comprador”. -En caso de fallecimiento de la promitente compradora antes de la firma del contrato definitivo, 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 promitente vendedora su deseo de no continuar con la promesa de compraventa; de conformidad con los artículos 134 y 2308 del Código Civil del Estado de Quintana Roo y conforme a lo establecido en la cláusula Sexta de este contrato.

Octava. Servicios adicionales. - En caso de que “**el promitente vendedor**” ofrezca **servicios adicionales.** - El listado de los servicios adicionales, especiales o conexos, que puede solicitar la promitente compradora de forma opcional por conducto y medio de la promesa de compraventa son detallados en cuanto a su descripción y costo en el “Anexo G”.

“**El promitente vendedor**” solo puede prestar servicios adicionales, especiales o conexos, si cuenta con el consentimiento escrito de la promitente compradora sobre los mismos. Las erogaciones distintas al precio de venta, deben ser aceptadas por escrito por la promitente compradora, por lo que, la promitente vendedora solo podrá hacer efectivo su pago, de manera posterior a haber recabado dicho consentimiento.

“**El promitente comprador**” en cualquier momento podrá solicitar dar por terminada la prestación de los servicios adicionales, especiales o conexos a la promesa de compraventa, mediante aviso por escrito a la promitente vendedora, sin que ello implique la conclusión de la contratación principal.

Novena. 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:

“El promitente vendedor”	“El promitente comprador”
<ul style="list-style-type: none">• Domicilio: Calle 17 #110 entre 22 y 24, esquina, Colonia México, Mérida Yucatán C.P. 971257• Correo electrónico: juridico@aztrodesarrollos.com aux.juridico@aztrodesarrollos.com	<ul style="list-style-type: none">• Domicilio Calle: calle {Calle PF}, número interior {Numero Interior PF}, número exterior {Numero Exterior PF}, de la colonia {Colonia PF}, de la localidad de {Localidad PF}, del Estado de {Estado PF}, {Pais PF}, Código Postal {Codigo Postal PF}

Décima cuarta. Plazo para ejercer la acción de responsabilidad civil.- En caso de que el incumplimiento de una de las partes al presente contrato, le ocasione a su contraparte daños y perjuicios; la segunda, podrá ejercer ante las autoridades jurisdiccionales indicadas en la cláusula décima tercera, la acción de responsabilidad civil en el plazo de 2 años de conformidad con los artículos 134 y 2308 del Código Civil del Estado de Quintana Roo.

Decima quinta. Registro del modelo de contrato de adhesión. - El presente modelo de contrato de contrato de adhesión fue inscrito el **23 de octubre de 2023** en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la Profeco bajo el número **9107-2023**. 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.

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.




PROYECTOS
PENINSULARES
LUUM S.A.P.I de C.V.
RFC: PPL181017FM5


Principal: Calle 17 No. 110 por C. 22 y 24, Col. México, Mérida, Yucatán, CP 97125.
Showroom: Av. Universidades, Lote 005, Manzana 112, Región 007, Supermanzana 001,
Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo. C.P. 77725.
Contacto: (999) 481 9623 | contacto@aztrodesarrollos.com | ohana.aztrodesarrollos.com



Uso de suelo aplicable al terreno

El Inmueble a adquirir tendrá un uso de suelo H4. Se adjunta Constancia de Uso de Suelo del lote origen



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM
 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL
 URBANO SUSTENTABLE



CONSTANCIA DE ZONIFICACION DE USO DE SUELO			
Nº de expediente:		DGDUTSNZ23-0516	
Fecha de Autorización:		22	11
		DIA	MES AÑO
DATOS DEL PROPIETARIO			
NOMBRE: PROYECTOS PENINSULARES LUUM, S.A.P.I. DE C.V.			
UBICACIÓN DEL PREDIO			
REGIÓN:	MZA.	LOTES	LOCALIDAD
012	907	005	TULUM
DOMICILIO: 35 AVENIDA SUR SIN ENTRE CALLE 6 SUR Y CALLE 32 SUR			MUNICIPIO: TULUM, Q. ROO
CLAVE CASTRAL:			902-012-008-907-005
NORMATIVIDAD			
-CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TULUM 2006-2030, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL DÍA 9 DE ABRIL DEL 2008.			
CLAVE DE USO DE SUELO:	H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)		
DENSIDAD	CUARTOS POR HECTAREA	D. ALTA	ALTURA
	VIVIENDAS POR HECTAREA	60	METROS (p)
			NIVELES (pisos)
			12
LOTE TIPO	SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO (M²)	110	FRONTAL
	FRONTE MÍNIMO DE TERRENO (M)	7.2	LATERAL
			3
COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE USO DE SUELO (C.O.U.)	0.60	POSTERIOR
	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)	1.30	VIA PÚBLICA
			5
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:			
DE ACUERDO AL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO A 24 DE SEPTIEMBRE DE 2022, TOMO III, NUMERO 162 EXTRAORDINARIO, NOVENA EPOCA, SE LE ASIGNA EL USO DE SUELO H4.			
*DISPOSICIONES GENERALES: CUALQUIER AUTORIZACIÓN OTORGADA EN CONTRAVENCIÓN A LA MISMA, SERÁ NULA DE PUÑO DERECHO, EN BASE AL TÍTULO SEGUNDO DE DESARROLLO URBANO, CAPÍTULO I, ARTÍCULO 25 Y 26 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL MUNICIPIO DE TULUM PUBLICADO EL 05 DE JUNIO DEL 2008, EN EL DIARIO OFICIAL.			
COSTO DE CONSTANCIA:			
H. MUNICIPIO DE TULUM		TOTAL:	\$ 1,000.00
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 17,572.97 M²			
 DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO PROYECTOS PENINSULARES LUUM, S.A.P.I. DE C.V. (PROPIETARIO)		 ING. LORENZO RODRÍGUEZ MIRANDA DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO TULUM, QUINTANA ROO	
*ESTE DOCUMENTO NO TENDRÁ VALIDEZ COMO CONSTANCIA SI CARECE DE FIRMA, SEXTANTE Y SELLO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y TESORERÍA MUNICIPAL.			

Firma de la promitente vendedora

Firma de "El promitente comprador"

Nombre Completo PF

Fecha de contrato

Estudio de factibilidad técnico, oficial o avalado por autoridad competente para la instalación de servicios básicos en el terreno:



Dirección General CFE Distribución
División Peninsular
Zona Riviera Maya

"2023 Año de Francisco Villa, Revolucionario del Pueblo"

Oficio No. ZRM-DPLA/0987/2023
Asunto: Oficio de Factibilidad
24 de noviembre de 2023

PROYECTOS PENINSULARES LUUM, S.A.P.I. DE C.V.
Tulum, Estado de Quintana Roo.
P r e s e n t e.

En atención a su solicitud, de fecha 23 de noviembre de 2023, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el Servicio Público de Distribución de Energía Eléctrica requerido para el Centro de Carga localizado en: Solar Urbano lote 05, Mza. 907, Zona 13, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, por lo que con base en lo establecido en el Reglamento de la Ley del Servicio Público de energía Eléctrica, en Materia de Aportaciones, las obras necesarias para otorgarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y solo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de "Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica bajo el régimen de Aportaciones mismo que estará a su disposición en las Oficina del Suministrador de servicios Básicos o por medio electrónico. Así mismo me permito comentar que esta solicitud y la construcción de obras por terceros se les puede dar de alta y darle seguimiento a través de internet, en el sistema denominado SISPROTER, ubicado en la dirección: <http://sisproter.cfe.gob.mx/sisprotergob/>. Para cualquier información referente al manejo de este sistema, se puede acudir al Depto. de Planeación de esta Zona Riviera Maya o llamar al número telefónico (984) 206 57 03.

Nos permitimos recordarle que, en caso de requerirse construcción línea de media o baja tensión es indispensable contar con paso de servidumbre, el costo de los trámites, permisos y liberación del paso de servidumbre será con cargo del solicitante.

Esta factibilidad es de uso individual e intransferible y tiene vigencia de un año a partir de la presente fecha.

Sin otro particular de momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente

Ing. Esteban Quintana Mora
Jefe Depto. Planeación

Firma de la promitente vendedora

Firma de "El promitente comprador"

\${Nombre Completo PF}

\${Fecha de contrato}



PROYECTOS
PENINSULARES
LUUM S.A.P.I de C.V.
RFC: PPL181017FM5

Principal: Calle 17 No. 110 por C. 22 y 24, Col. México, Mérida, Yucatán, CP 97125.
Showroom: Av. Universidades, Lote 005, Manzana 112, Región 007, Supermanzana 001,
Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo. C.P. 77725.
Contacto: (999) 481 9623 | contacto@aztrodesarrollos.com | ohana.aztrodesarrollos.com

\${Chepina}

EQUIPAMIENTO URBANO:

***CARACTERÍSTICAS DEL DESARROLLO INMOBILIARIO DENOMINADO COMERCIALMENTE COMO “OHANA TULUM”:** ENERGÍA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA; CALLE HIDRÁULICA INTERIOR, BANQUETA; ALUMBRADO EN ÁREAS Y ANDADORES; CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA INVITADOS; ENTRADA DE PROVEEDORES; BARDA PERIMETRAL; CASETA DE SEGURIDAD CON VIGILANCIA; USO DE SUELO H4.

****AMENIDADES DEL DESARROLLO INMOBILIARIO DENOMINADO COMERCIALMENTE COMO “OHANA TULUM”:** ALBERCA CON CHAPOTEADERO; ÁREA DECK CON HAMACAS Y CAMASTROS; ÁREA DE BAR TERRAZA; ÁREA DE GRILL; VESTIDORES Y BAÑOS; JUEGOS INFANTILES; ÁREAS VERDES, YOGA PARK; PET PARK; JUNGLE GYM; DUCHA EN EL ÁREA DE ALBERCA; ÁREA DE BICICLETAS.

SISTEMAS Y MEDIOS DE TRANSPORTE PARA LLEGAR AL INMUEBLE:

-NO CUENTA CON SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTE PARA LLEGAR AL CONDOMINIO

*EL ACCESO AL INMUEBLE ES A TRAVÉS DE VEHÍCULOS O MEDIOS DE TRANSPORTE PARTICULARES.

-NO SE INCLUYEN SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE DE AGUAS RESIDUALES, EL CLIENTE DEBERÁ DE PROVEER PARA SU PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN EL BIODIGESTOR/PLANTA DE TRATAMIENTO, ASÍ COMO GESTIONAR LA CONSTRUCCIÓN DE CISTERNA Y/O POZO DE AGUA.

-LOS LOTES SE ENTREGAN SIN DESMONTE.

-LA EMPRESA OBTIENE EL PERMISO DE MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (MIA) PARA LAS VIALIDADES, BANQUETAS Y ÁREAS COMUNES DEL DESARROLLO. EN CUANTO A LAS UNIDADES PRIVATIVAS (LOTES), CADA PROPIETARIO ES RESPONSABLE DE TRAMITAR DICHO PERMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA.

Firma de la promitente vendedora

Firma de “El promitente comprador”

\${Nombre Completo PF}

\${Fecha de contrato}

Anexo D \${Desarrollo} \${Numero unidad}

Información /documentación	¿le informaron sobre/exhibieron la documentación correspondiente?		Medio a través del cual se pone a disposición de la compradora
	si	no	
Documentos que acrediten la propiedad del inmueble			https://ohana.aztrodesarrollos.com/
Personalidad del vendedor y autorización para promover la venta			https://ohana.aztrodesarrollos.com/
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 la respuesta para estar en condiciones de atender la eventualidad de alguna emergencia o desastre)			https://ohana.aztrodesarrollos.com/
Uso de suelo aplicable al terreno conforme al plan de desarrollo urbano vigente			https://ohana.aztrodesarrollos.com/
Licencias, permisos y autorizaciones sobre fraccionamientos, subdivisiones, funciones, relotificaciones, condominios, entre otras			https://ohana.aztrodesarrollos.com/
Copia de factibilidad técnico, oficial o avalado por autoridad competente para la instalación de servicios básicos en el terreno			https://ohana.aztrodesarrollos.com/
Características y especificaciones del bien inmueble destinado a casa habitación			https://ohana.aztrodesarrollos.com/
Reglamento de adecuaciones o construcción aplicable al fraccionamiento, condominio o conjunto habitacional			https://ohana.aztrodesarrollos.com/
Existencia de gravámenes que afecten la propiedad del inmueble			https://ohana.aztrodesarrollos.com/
Condiciones en que se encuentre el pago de contribuciones			https://ohana.aztrodesarrollos.com/
Beneficios adicionales		NO APLICA	
Condiciones bajo las cuales puede cancelar la operación			https://ohana.aztrodesarrollos.com/
Listado de servicios adicionales especiales o conexos		NO APLICA	
Carta de derechos			
Aviso de privacidad			

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

Firma de la promitente vendedora

Firma de “El promitente comprador”

\${Nombre Completo PF}

\${Fecha de contrato}



PROYECTOS
PENINSULARES
LUUM S.A.P.I de C.V.
RFC: PPL181017FM5

Principal: Calle 17 No. 110 por C. 22 y 24, Col. México, Mérida, Yucatán, CP 97125.
Showroom: Av. Universidades, Lote 005, Manzana 112, Región 007, Supermanzana 001, Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo. C.P. 77725.
Contacto: (999) 481 9623 | contacto@aztrodesarrollos.com | ohana.aztrodesarrollos.com

Carta de derechos de “El promitente comprador”

- Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada de los bienes inmuebles que le fueron ofertados por la parte vendedora; de forma tal, que este en posibilidad de tomar la mejor decisión de compra.
- Conocer la información sobre las características del inmueble, entre estas: la extensión del terreno, áreas de uso común y estado general físico.
- Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.
- Por lo que hace a la compraventa, 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 promesa de compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, la parte vendedora tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado a la compradora.
- 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.
- Recibir un trato libre de discriminación, sin que se le pueda negar o condicionar la atención o venta de una vivienda por razón de género, nacionalidad, étnicas, preferencia sexual, religiosas o cualquiera otra particularidad en los términos de la legislación aplicable

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

Firma de la promitente vendedora

Firma de “El promitente comprador”

#{Nombre Completo PF}

#{Fecha de contrato}

Reglamento de adecuaciones o construcción aplicable al fraccionamiento, condominio o conjunto habitacional

El Reglamento de construcción aplicable al condominio de Ohana puede ser consultado en:
<https://ohana.aztrodesarrollos.com/>

Firma de la promitente vendedora

Firma de “El promitente comprador”

§{Nombre Completo PF}

§{Fecha de contrato}



Anexo G \${Desarrollo} \${Numero unidad}

Listado de servicios adicionales, especiales o conexos a la promesa de compraventa

NO APLICA

Firma de la promitente vendedora

Firma de “El promitente comprador”

\${Nombre Completo PF}

\${Fecha de contrato}



Aviso de privacidad

El Aviso de Privacidad puede ser consultado en : <https://ohana.aztrodesarrollos.com/>

Firma de la promitente vendedora

Firma de “El promitente comprador”

#{Nombre Completo PF}

#{Fecha de contrato}





Economía
Secretaría de Economía

Profeco
Procuraduría Federal
del Consumidor



Cadena Original

|| vtBfoibASnGEO/J0s0INwvHQ7v3p74zq4sNfJJSf9z0= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA |
DIRECTORA DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR |
LOVD860404AA0 | 1744422067076 | 20 PÁGINAS | 2025-04-11T19:41:07.076 ||

Sello digital

dnRCZm9pYkFTbkdfTY9KMHMwbE53dkhRN3YzcDc0enE0c05mSkpTZjI6MD18MTc0N
DQyMjA2NzA3Ng==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace:

<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=vtBfoibASnGEO/J0s0INwvHQ7v3p74zq4sNfJJSf9z0=>



PROYECTOS
PENINSULARES
LUUM S.A.P.I de C.V.
RFC: PPL181017FM5

Principal: Calle 17 No. 110 por C. 22 y 24, Col. México, Mérida, Yucatán, CP 97125.
Showroom: Av. Universidades, Lote 005, Manzana 112, Región 007, Supermanzana 001,
Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo. C.P. 77725.
Contacto: (999) 481 9623 | contacto@aztrodesarrollos.com | ohana.aztrodesarrollos.com

ADICIONALES AL CONTRATO NÚMERO **§{Desarrollo}** **§{Numero unidad}**

ANTECEDENTES

PRIMERO: EL (LOS) CLIENTE (S), declara(n), haber firmado un contrato para la adquisición del lote identificado comercialmente con el número **§{Numero unidad}** cuya descripción y referencias registrales se señalan en el contrato, cuyo precio han asumido pagar mensualmente conforme a los pagos relacionados en la cláusula primera del contrato.

La falta de pago, total o parcial de una (1) o más mensualidades, constituye el supuesto establecido en la cláusula sexta del contrato relativa al incumplimiento del contrato.

ACUERDOS

SEGUNDO: EL (LOS) CLIENTE (S) de manera voluntaria solicita a LA EMPRESA, que en caso de que no pague en la fecha convenida una (1) o hasta 3 (tres) mensualidades establecidas en el contrato, antes de ejecutar la **cláusula sexta** del contrato **LA EMPRESA** podrá aplicar a los importes no pagados oportunamente, el interés moratorio correspondiente al **3% (tres por ciento)** mensual. Estos intereses se generarán desde el día siguiente a la fecha del vencimiento de la obligación, inclusive hasta el día de su pago total efectivo.

TERCERO: LA EMPRESA, manifiesta que se da por enterada de la solicitud realizada por **EL (LOS) CLIENTE (S)**, y acepta hacer uso primeramente de esta medida antes de rescindir el contrato, conforme a lo establecido en la **cláusula Sexta del contrato**.

CUARTO: “EL CLIENTE” acepta que la fecha para firmar la escritura definitiva de transmisión de propiedad del lote a su favor será hasta el mes siguiente en el que se haya estipulado en el contrato como último pago, siendo esta: **§{Fecha de ultima mensualidad} (§{Fecha de ultima mensualidad en letras})** . En caso de exceder el plazo mencionado para la firma de la escritura **“EL CLIENTE”** se obliga a pagar una pena convencional a favor de **“LA EMPRESA”** por la cantidad de \$5,000.00(cinco mil pesos 00/100 m.n.) más el impuesto al valor agregado, por cada 30 días naturales de atraso en el proceso de escrituración, de igual forma y en los mismos términos será aplicable dicha pena convencional, para el caso de que “el cliente” no se presente a celebrar la escritura definitiva de compraventa.

§{Tabla de pagos Adicionales}

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE INTERESES

Los intereses moratorios: Con base en el pago mensual vencido no pagado por mensualidad, multiplicado por el 3% (tres por ciento). El resultado se divide entre 30 días naturales y se multiplica por el número de días efectivamente transcurridos sin haberse recibido el pago.

INFORMACIÓN RELEVANTE:

No. De mensualidades para	Hasta 3 (tres) *consecutivas o no consecutivas.	*En caso de llegar a la tercera mensualidad sin recibir el pago completo de los adeudos vencidos LA EMPRESA , podrá hacer uso de la
---------------------------	----------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

no Rescindir el contrato:	cláusula sexta del contrato sin contravenir el presente documento y proceder a la RESCISIÓN DEL CONTRATO.
Dudas, consultas o aclaraciones:	
Dirígete al departamento de cobranza a: -E-mail: cobranza@aztrodesarrollos.com -Celular: 9994 159542 Horario de atención de lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas, sábados de 9:00 a 13:00 horas.	
FIRMAS:	
Mérida, Yucatán, México a #{Fecha de contrato} (#{Fecha de contrato en letras}) <div style="text-align: center;"> Firma de “El promitente comprador” #{Nombre Completo PF} #{Fecha de contrato} </div>	

CARTA COMPROMISO

Mérida, Yucatán, a **#{Fecha de contrato}**.

Yo, **#{Nombre Completo PF}** por mi propio derecho y en mi carácter de oferente del **#{Numero unidad}** perteneciente al condominio "OHANA", por medio de la presente carta-compromiso y en pleno goce de mi capacidad jurídica manifiesto que es de mi conocimiento que el lote que compré se encuentra sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio, en consecuencia adquiero las obligaciones que en términos del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo y demás reglamentos o disposiciones en relación al Condominio, así como de los estatutos y reglamento de la Asociación de Colonos que llegue a conformarse y a la que pertenecerá el Condominio en donde se ubica el lote que he comprado.

En virtud de lo anterior, me obligo a pagar la cuota de mantenimiento que se determine por el Condominio o la Asociación de Colonos, para el mantenimiento del Condominio "OHANA", misma que se irá actualizando conforme lo determine la administración del condominio.

Manifiesto que se me ha informado que dicho pago de cuotas de mantenimiento se realizará a partir del **(mes)** del **(año)**, por lo que soy responsable de mantener al día el pago de dichas cuotas de mantenimiento, sabiendo que para realizar la escritura de compraventa a mi favor debo de contar con la carta de no adeudo de cuotas de mantenimiento que en su efecto emita la administración del condominio.

En caso de incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento se me ha informado que se me aplicarán las penas que la administración determine.

NOMBRE CLIENTE: **#{Nombre Completo PF}**

FIRMA CLIENTE: _____



PROYECTOS
PENINSULARES
LUUM S.A.P.I de C.V.
RFC: PPL181017FM5

Principal: Calle 17 No. 110 por C. 22 y 24, Col. México, Mérida, Yucatán, CP 97125.
Showroom: Av. Universidades, Lote 005, Manzana 112, Región 007, Supermanzana 001,
Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo. C.P. 77725.
Contacto: (999) 481 9623 | contacto@aztrodesarrollos.com | ohana.aztrodesarrollos.com