



Expediente: PFC.B.E.7/009826-2023

Oficio: 10292319

Asunto: Aprobación de registro
Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023

PROYECTOS PENINSULARES LUUM, S.A.P.I. DE C.V.

RFC: PPL181017FM5

CALLE 26, No. 66 C, COLONIA ITZIMNA, C.P. 97100, MÉRIDA, YUCATÁN

Visto el modelo de **contrato de adhesión tipo Promesa de compraventa de terreno-Profeco** presentado por **PROYECTOS PENINSULARES LUUM, S.A.P.I. DE C.V.** y posterior a su análisis jurídico, se determina que cumple con la Ley Federal de Protección al Consumidor, y con la *NOM-247-SE-2021 Prácticas comerciales-Requisitos de la información comercial y la publicidad de bienes inmuebles destinados a casa habitación y elementos mínimos que deben contener los contratos relacionados*, con fundamento en los artículos 24, fracción XV, 73, 85 y 87 de la citada ley, queda inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de esta Procuraduría, el **23 de octubre de 2023**, bajo el número **9107-2023**, documento que se adjunta para los efectos legales procedentes. Así mismo, se informa la conclusión del trámite de registro y su envío al archivo.

Por la naturaleza jurídica de Sociedad Anónima Promotora de Inversión, con la que se ostentó el proveedor al momento de solicitar el registro, se hace del conocimiento al proveedor que el presente registro quedará vigente desde el momento de su emisión hasta que por disposición de la ley o a voluntad de parte el registro pierda su vigencia; sin embargo, si durante la vigencia de este registro el proveedor inscribe valores en el Registro Nacional de Valores, el registro perderá automáticamente su vigencia ya que se actualizaría lo dispuesto en el artículo 5° de la Ley Federal de Protección al Consumidor. Será obligación del proveedor hacer del conocimiento a esta autoridad cualquier cambio al respecto, para que ésta actúe conforme en derecho proceda.

Sobre el particular, el proveedor debe hacer constar los datos de su registro en todos los formatos de contrato que utilice en sus relaciones con los consumidores. Los datos registrales de este contrato son personales e intransferibles, por otra parte, el registro no exime de la obligación de cumplimiento de los requisitos legales que correspondan para el desarrollo de su actividad, ni limita en forma alguna el derecho que en todo momento pueda ejercer el consumidor para impugnar ante esta Procuraduría, su texto o las condiciones que se consideren lesivas a sus intereses y diereen motivo a su suspensión o cancelación.

En el caso de que existan reformas a la Ley Federal de Protección al Consumidor, Norma Oficial Mexicana o cualquier otra legislación aplicable, el modelo de contrato registrado dejará de encontrarse actualizado en el Registro Público de Contratos de Adhesión, en esa tesitura, el Proveedor se encuentra obligado a solicitar la modificación del registro, mediante la presentación de un nuevo modelo de contrato que cumpla con las disposiciones vigentes.

No se omite mencionar que, si el modelo de contrato de adhesión que utilice en las operaciones comerciales con los consumidores incluye modificaciones de cualquier tipo, incluyendo cambio en los datos generales asentados en su solicitud de registro u omisiones frente al modelo de contrato registrado, el solicitante se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Así lo resuelve y firma, el **Maestro FRANCISCO RIOS MARTINEZ, Director de Contratos de Adhesión** adscrito a la Dirección General de Contratos de Adhesión, Registros y Autofinanciamiento de la Subprocuraduría de Servicios de la Procuraduría Federal del Consumidor, con fundamento en los artículos 6°, fracción II, inciso A y 27, fracciones I, II y III del Estatuto Orgánico de la Procuraduría Federal del Consumidor y SEGUNDO del "Acuerdo por el que se delegan a diversos servidores públicos de la Procuraduría Federal del Consumidor, las facultades que se indican", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de agosto de 2021, en relación con el artículo 24, fracción II del Reglamento de la Procuraduría Federal del Consumidor.

AAP



Cadena original del documento

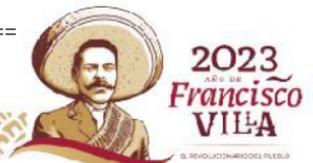
SHA-256 | HvgL8fvKN1ZH7+Udut7Ymr1HG652xDQVdOmZ3f05NPs= | 1698251685 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

SHZnTDhmdktOMVpINytVZHV0N1ltcjFIR2U1MnhEUVZkT21aM2YwNU5Qcz18MTY5ODI1MTY4NQ==

is 208 Col. Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06140, Ciudad de México

700 www.gob.mx/profeco



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 MARIEL ALEJANDRA SOSA MORTIER EN SU CARÁCTER DE APODERADO GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ LA “PROMITENTE VENDEDORA”, Y POR LA OTRA **§{Nombre Completo}**, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ LA “PROMITENTE COMPRADORA”, AMBOS SUJETOS CONTRACTUALES QUE EN SU CONJUNTO SERÁN DESIGNADAS COMO “LAS PARTES O LAS PROMITENTES”.

Declaraciones

I. Declara la promitente vendedora que:

- a. Es una sociedad mercantil de nacionalidad mexicana, legalmente constituida de conformidad con las leyes de los Estado 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 2993 (dos mil novecientos noventa y tres), 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 veintiséis (26), número sesenta y seis (66) letra “C”, por 13 (trece) y 13 (trece) letra “A”, colonia Itzimná, Mérida Yucatán, Código Postal noventa y siete mil cien (97100) y su Registro Federal de Contribuyentes es **PPL181017FM5** (PPL, uno, ocho, uno, cero, ubo, 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, estará sujeto al régimen de propiedad en condominio; para tal efecto, se están llevando a cabo los trámites y gestiones necesarias ante las autoridades correspondientes para la constitución de dicho régimen de propiedad en condominio, para que se pueda llevar el proyecto inmobiliario denominado comercialmente como “OHANA TULUM”, 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:
- Que por el momento no se cuenta con un reglamento de adecuaciones o construcción, debido a que se encuentra en proceso de constitución el condominio.
- 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 se encuentra en trámite la Manifestación de Impacto Ambiental.

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 la promitente compradora que:

a.1. Es de nacionalidad $\{\text{Nacionalidad}\}$, acredita su identidad en términos de $\{\text{Tipo de Identificación}\}$, con número de folio $\{\text{Número Identificación oficial}\}$, $\{\text{Número Identificación oficial en letras}\}$, documento oficial emitido por $\{\text{Tipo de Identificación}\}$; tiene $\{\text{Edad}\}$, ($\{\text{Edad en Letras}\}$) años y su estado civil es $\{\text{Estado Civil}\}$ ($\{\text{Regimen Conyugal}\}$).

b. Declara haber nacido en $\{\text{Lugar Nacimiento}\}$, el día $\{\text{Fecha Nacimiento}\}$, ($\{\text{Fecha Nacimiento Todo en Letras}\}$).

c. Su domicilio es el ubicado en Calle $\{\text{Calle}\}$, $\{\text{Número Interior}\}$, $\{\text{Número Exterior}\}$, $\{\text{Colonia}\}$, $\{\text{Localidad}\}$, $\{\text{Estado}\}$, $\{\text{País}\}$, Código postal $\{\text{Codigo Postal}\}$ y su registro federal de contribuyentes es $\{\text{RFC}\}$, ($\{\text{RFC En letras}\}$) y su CURP es $\{\text{CURP}\}$ ($\{\text{CURP en Letras}\}$).

d. tiene capacidad jurídica y económica para obligarse en los términos del presente contrato por dedicarse actualmente a $\{\text{Ocupación}\}$, por dedicarse a $\{\text{Actividad económica}\}$.

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 $\{\text{Fecha de última mensualidad}\}$ ($\{\text{Fecha de última mensualidad en letras}\}$), 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 \$ $\{\text{Precio Venta}\}$ M.N ($\{\text{Precio Venta en letras}\}$).

"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:

$\{\text{Tabla de pagos}\}$

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 2026.

Segunda. Especificaciones del terreno.- El terreno en mérito, tiene las especificaciones 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 **3 meses/5 meses** 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:

Promitente Vendedora	
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. 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.

	<ul style="list-style-type: none"> 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.
--	--

Promitente Compradora	
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 **la promitente compradora** 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 de **(cantidad que resulte del quince por ciento del precio de venta)** por concepto de reparación de los daños y perjuicios causados.

Séptima. Proceder en caso del fenecimiento de la promitente compradora. -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 la promitente vendedora 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".

La promitente vendedora 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.

La promitente compradora 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:

Promitente vendedora	Promitente compradora
<ul style="list-style-type: none"> Domicilio: calle 26 número 66 "C" entre calle 13 y 13 letra "A" colonia itzimna, Mérida Yucatán c.p. 97100 Correo electrónico: juridico@aztrodesarrollos.com aux.juridico@aztrodesarrollos.com 	<ul style="list-style-type: none"> Domicilio Calle: \${Calle}, \${Numero Interior }, \${Numero Exterior}, \${Colonia}, \${Localidad}, \${Estado} , \${Pais}, \${Codigo Postal} Correo electrónico: \${Correo Electronico} Teléfonos: \${Telefono Local} \${Telefono Celular}

Décima.- Canales de atención.- La promitente vendedora cuenta con el siguiente canal de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas de la promitente compradora: juridico@aztrodesarrollos.com y aux.juridico@aztrodesarrollos.com. Dicho canal está habilitado los días Lunes a Viernes en un horario de 9:00 am a 6:00 pm y los sábados de 10:00am a 1:00pm y el plazo respuesta es de 5 días hábiles.

Decima primera. Datos personales. - Los datos personales que se obtengan por la promitente 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 promitente vendedora adjunta al presente contrato su aviso de privacidad

en el "Anexo H", 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 promitente 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 justifique la creación de las mismas 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 como 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 promitente compradora en el primer contacto que se tenga con él.
- b. Cuando la promitente 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 podrán solicitar a la promitente vendedora en cualquier momento el acceso, rectificación, cancelación u oposición respecto a sus datos personales y datos personales sensibles.

Decima segunda. Competencia administrativa de la procuraduría federal del consumidor (Profeco).- Ante cualquier controversia que suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente contrato, la promitente 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.

Décima tercera. 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 Mérida Yucatán, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o cualquier otra razón.

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.

Las partes acuerdan limitar los daños y perjuicios a la pena convencional de la cláusula sexta de este contrato.

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.

Leído que fue por las partes del contenido del presente contrato y sabedoras de su alcance legal, lo firman por duplicado **#{Fecha de contrato}**, **#{Fecha de contrato en letras}** por lo que, la promitente vendedora está obligada a entregar un tanto del contrato y sus anexos originales y firmados a la promitente compradora.

Firma de la promitente vendedora
MARIEL ALEJANDRA SOSA MORTIER

Firma de la promitente compradora
#{Nombre Completo}

El presente contrato y sus anexos pueden signarse: de manera autógrafa original; o a treves 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 promitente compradora si() no() acepta que la promitente vendedora ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada con motivo del presente contrato si() no() acepta que la promitente vendedora le envíe publicidad sobrevienes y servicios.

Firma de la promitente
Compradora
#{Nombre Completo}

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 <http://repep.profeco.gob.mx/> o al 5596280000 (desde la ciudad de México, Guadalajara y Monterrey) u 8009628000 (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 **#{Desarrollo}** **#{Numero unidad}**

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	N° de expediente:	DGD TUSNZ3-0516		
	Fecha de Autorización:	22	11	2023
		DÍA	MES	AÑO

DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE: **PROYECTOS PENINSULARES LUUM, S.A.P.I DE C.V.**

UBICACIÓN DEL PREDIO

REGIÓN:	MCA:	LOTE:	LOCALIDAD:	MUNICIPIO:
012	907	005	TULUM	TULUM, Q. ROO
DOMICILIO: 35 AVENIDA SUR SIN ENTRE CALLE 6 SUR Y CALLE 32 SUR			CLAVE CASTRAL:	902-012-008-907-005

NORMATIVIDAD

-CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TULUM 2006-2008, 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	CUAROS POR HECTAREA	D. ALTA	ALTIMETRIA	METROS (p)	12
	VIVIENDAS POR HECTAREA	40		NIVELES (pisos)	3
LOTE TIPO	SUPERFICIE MINIMA DE TERRENO (M ²)	110	RESTRICCIONES	FRONTAL	3
	FRENTE MINIMO DE TERRENO (M)	7.2		LATERAL	--
COEFICIENTE DE APROXIMAMIENTO	COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S.)	0.60		POSTERIOR	3
	COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (C.U.S.)	1.30		VIA PUBLICA	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 AUTORIZACION OTORGADA EN CONTRAVENCION A LA MISMA, SERA NULA DE PURO DERECHO, EN BASE AL TITULO SEXTO DE DESARROLLO URBANO, CAPITULO I, ARTICULO 25 Y 26 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION VIGENTE PARA EL MUNICIPIO DE TULUM PUBLICADO EL 05 DE JUNIO DEL 2009, EN EL DIARIO OFICIAL.

COSTO DE CONSTANCIA:	
TOTAL:	\$ 1,000.00
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 17,572.97 M ²	

PA 23 NOV 2023
DIRECCIÓN DE IMPUESTOS
PROYECTOS PENINSULARES LUUM, S.A.P.I DE C.V.
PROPIETARIO

ING. LORENZO BERNABE STRANDA MIRANDA
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO

*ESTE DOCUMENTO NO TENDRA VALIDEZ COMO CONSTANCIA SI CARECE DE FIRMA, SANTIPIANATA Y SELLO DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y TESORERIA MUNICIPAL.

Firma de la promitente vendedora
MARIEL ALEJANDRA SOSA MORTIER

Firma de la promitente compradora
\${Nombre Completo}

Anexo B \${Desarrollo} \${Numero unidad en letras}



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

Mérida: Calle 26 No. 66 C entre 13 y 13 A, Col. Itzimná. C.P. 97100
Tulum: Av. Coba Nte, Calle 6 Oriente, SMZ 004, MZ 37 Lote 578-Local 10, C.P. 77764

Contacto (999) 481 9623 contacto@aztrodesarrollos.com ohana.aztroinmobiliaria.com

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.
Presente.

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.

Ing. Esteban Quintana Mora
Jefe Depto. Planeación

Firma de la promitente vendedora
MARIEL ALEJANDRA SOSA MORTIER

Firma de la promitente compradora

#{Nombre Completo}

Anexo C **#{Desarrollo} #{Numero unidad}**

#{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
MARIEL ALEJANDRA SOSA MORTIER

Firma de la promitente compradora
#{Nombre Completo}

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 mitigarlos 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
MARIEL ALEJANDRA SOSA MORTIER

Firma de la promitente compradora
\$_{Nombre Completo}



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

Mérida: Calle 26 No. 66 C entre 13 y 13 A,
Col. Itzimná. C.P. 97100
Tulum: Av. Coba Nte, Calle 6 Oriente, SMZ 004, MZ 37
Lote 578-Local 10, C.P. 77764

Contacto
(999) 481 9623
contacto@aztrodesarrollos.com
ohana.aztroinmobiliaria.com

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 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
MARIEL ALEJANDRA SOSA MORTIER

Firma de la promitente compradora
#{Nombre Completo}

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

El Reglamento de construcción aplicable al condominio de Ohana Tulum, será el que apruebe la Asamblea del Condominio, cuando se constituya.

Firma de la promitente vendedora
MARIEL ALEJANDRA SOSA MORTIER

Firma de la promitente compradora
#{Nombre Completo}



Anexo G **#{Desarrollo}** **#{Numero unidad}**

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

(El presente formato debe contener el listado de los servicios adicionales, especiales o conexos que la compradora puede solicitar de forma opcional por conducto de la promesa de compraventa, en concordancia con lo dispuesto en la cláusula octava)

NO APLICA

Firma de la promitente vendedora
MARIEL ALEJANDRA SOSA MORTIER

Firma de la promitente compradora
#{Nombre Completo}

Anexo H **#{Desarrollo}** **#{Numero unidad}**

Aviso de privacidad

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

Firma de la promitente vendedora
MARIEL ALEJANDRA SOSA MORTIER

Firma de la promitente compradora
#{Nombre Completo}



ADICIONALES AL CONTRATO NÚMERO

#{Desarrollo} #{Numero unidad}



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

Mérida: Calle 26 No. 66 C entre 13 y 13 A,
Col. Itzimná. C.P. 97100
Tulum: Av. Coba Nte, Calle 6 Oriente, SMZ 004, MZ 37
Lote 578-Local 10, C.P. 77764

Contacto
(999) 481 9623
contacto@aztrodesarrollos.com
ohana.aztroinmobiliaria.com

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.

TASA DE INTERES MENSUAL MORATORIA	PRECIO DE VENTA	MÍNIMO A PAGAR MENSUAL	FECHA DE PAGO
{Porcentaje Moratorio}			

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 no Rescindir el contrato:	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 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:

Tulum, Quintana Roo a **#{Fecha de contrato}** **#{Fecha de contrato en letras}**

(RÚBRICA CLIENTE)

#{Nombre Completo}