

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE TERRENO\_\_\_\_\_

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 POR SU PROPIO DERECHO, A TRAVÉS DE \_\_\_\_\_ EN SU CARÁCTER DE APODERADO GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ LA “PROMITENTE VENDEDORA”, Y POR LA OTRA \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_, otorgado ante la fe del \_\_\_\_\_ Público \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, el licenciado \_\_\_\_\_, 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 y que se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo y 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/>.

Descripción del predio:

“Solar urbano identificado como lote número cinco, de la manzana novecientos siete, de la zona doce, del poblado y municipio de Tulum, antes municipio de solidaridad, estado de quintana roo, con una superficie de diecisiete mil quinientos setenta y dos punto noventa y siete metros cuadrados, y con las medidas y colindancias siguientes: al norte, en doscientos diecinueve punto seiscientos ochenta y dos metros, con solar cuatro; al este, en ochenta y tres punto setecientos ochenta metros, con calle sin número; al sur, en doscientos diecinueve punto setecientos ochenta y siete metros con solar seis; y al oeste, en ochenta y tres punto setecientos cuarenta y nueve metros, con calle sin número”.

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

Que el predio en cuestión reporta hipoteca en primer lugar, grado y prelación a favor de la persona moral denominada “INCOMAGARI” Sociedad Anónima De Capital Variable, pero al momento de realizarse la transmisión se otorgará libre de cualquier gravamen o restricción al derecho de propiedad y posesión.

- 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 prominente compradora que:

a.1. En caso de ser persona física.- Es de nacionalidad-----, acredita su identidad en términos de-----, con número de folio ----- (documento oficial emitido por -----; tiene----- años y su estado civil es ----- (indicar régimen).

a.2. En caso de ser persona jurídica.- Es una sociedad mercantil (nacionalidad), legalmente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el documento público (número), otorgado ante la fe del (Notario/Corredor) Público (número) de (localidad) bajo el folio mercantil (folio mercantil).

b. En caso de ser persona física representada o jurídica.- Su (apoderado, representante legal), cuenta con facultades suficientes para obligarla en los términos y condiciones del presente contrato, lo cual se acredita en términos del instrumento público (número) otorgada ante la fe del (Notario/Corredor) Público (número) de (localidad), el Licenciado (Nombre del notario/Corredor Público), mismo que consta inscrito en el Registro Público de Comercio de (localidad) bajo el folio mercantil (folio mercantil), facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

c. Su domicilio es el ubicado en (calle o Avenida, número exterior, número interior, colonia, Entidad Federativa, Código Postal) y su registro federal de contribuyentes es (Registro Federal de Contribuyentes)-.

d. tiene capacidad jurídica y económica para obligarse en los términos del presente contrato.

## 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 último pago financiamiento), al tenor del cual, la prominente vendedora venderá el terreno destinado a casa habitación indicado en la declaración I, inciso e) anterior a la prominente compradora, quien a su vez se compromete a adquirirla al pagar el precio cierto y en dinero consistente en la cantidad de \$ (cantidad) M.N (cantidad en letras) con (00/100 Moneda Nacional).

"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:

No. PAGO	FECHA	MONTO
1	Día/Mes/Año	(cantidad en número)
2	Día/Mes/Año	(cantidad en número)

3	Día/Mes/Año	(cantidad en número)
---	-------------	----------------------

**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.

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

<b>Prominente Vendedora</b>	
<b>Derechos</b>	<b>Obligaciones</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exigir a la prominente compradora el cumplimiento del contrato preparatorio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brindar información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble.</li> <li>• Poner a disposición de la prominente compradora la información y documentación del inmueble.</li> <li>• No condicionar la operación de consumo principal a la contratación de servicios adicionales.</li> <li>• 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.</li> <li>• Celebrar el contrato definitivo de compraventa.</li> <li>• Responsabilizarse de los baños y perjuicios ocasionados a la prominente compradora si procede con dolo o mala fe en la contratación.</li> </ul>

<b>Prominente Compradora</b>	
<b>Derechos</b>	<b>Obligaciones</b>
<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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Celebrar el contrato definitivo de compraventa.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cancelar la operación sin responsabilidad alguna dentro de los 10 días naturales posteriores a la firma del contrato.</li> <li>• Exigir a la prominente vendedora el cumplimiento del contrato preparatorio.</li> <li>• Exigir daños y perjuicios ocasionados en caso de que la prominente vendedora proceda con dolo o mala fe en la contratación.</li> </ul>	
---	--

**Quinta. Revocación.** - La prominente 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 prominente 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 prominente 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 prominente vendedora ofrezca servicios adicionales.** - El listado de los servicios adicionales, especiales o conexos, que puede solicitar la prominente 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 prominente vendedora solo puede prestar servicios adicionales, especiales o conexos, si cuenta con el consentimiento escrito de la prominente compradora sobre los mismos. Las erogaciones distintas al precio de venta, deben ser aceptadas por escrito por la prominente compradora, por lo que, la prominente 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 prominente 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:

Prominente vendedora	Prominente compradora
<ul style="list-style-type: none"> <li>Domicilio: calle 26 número 66 “C” entre calle 13 y 13 letra “A” colonia itzimna, Mérida Yucatán c.p. 97100</li> <li>Correo electrónico: <a href="mailto:juridico@aztrodesarrollos.com">juridico@aztrodesarrollos.com</a>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Domicilio:----- ----- ----- ----- ----- ----- ---</li> <li>Correo electrónico: ----- ----- ----- -----</li> </ul>

**Décima.- Canales de atención.-** La prominente vendedora cuenta con el siguiente canal de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas de la prominente compradora: [juridico@aztrodesarrollos.com](mailto: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 prominente 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 prominente 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 prominente 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:

- 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 prominente compradora en el primer contacto que se tenga con él.
- Cuando la prominente 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 prominente 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 el (día) de (mes) de (año) en (lugar de celebración del contrato), por lo que, la prominente vendedora está obligada a entregar un tanto del contrato y sus anexos originales y firmados a la prominente compradora.

\_\_\_\_\_  
**Firma de la promitente vendedora**

\_\_\_\_\_  
**Firma de la promitente compradora**

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 prominente compradora si( ) no( ) acepta que la prominente vendedora ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada con motivo del presente contrato si( ) no( ) acepta que la prominente vendedora le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

---

Firma de la prominente  
compradora

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

### 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: DGDUSNZ23-0516			
		Fecha de Autorización:			
		22	11		
		DA	ME		
		2023			
		AÑO			
DATOS DEL PROPIETARIO					
NOMBRE	PROYECTOS PENINSULARES LUUM, S.A.P.I DE C.V.				
UBICACION DEL PREDIO					
REGION	MCA	LOTE	LOCALIDAD		
012	907	005	TULUM		
MUNICIPIO:			TULUM, Q. ROO		
DOMICILIO:	35 AVENIDA SUR S/N ENTRE CALLE 6 SUR Y CALLE 32 SUR		CLAVE CASTRAL: 903-012-005-907-005		
NORMATIVIDAD					
-CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE TULUM 2006-2030, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL DIA 9 DE ABRIL DEL 2008.					
CLAVE DE USO DE SUELO	H4 (UNFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)				
DENSIDAD	CUARTOS POR HECTAREA	D. ALTA	ALTEZA	METROS (m)	12
	VIVIENDAS POR HECTAREA	60		NIVELES (pisos)	3
LOTE TIPO	SUPERFICIE MINIMA DE TERRENO (M <sup>2</sup> )	110	RESTRICCIONES	FRONTAL	3
	FRONTE MINIMO DE TERRENO (M)	7.2		LATERAL	—
COEFICIENTE DE APROXIMAMIENTO	COEFICIENTE DE OCUPOSACION DE SUELO (C.O.S.)	0.60		POSTERIOR	3
	COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (C.U.S.)	1.30		VIA PUBLICA	5
INFORMACION COMPLEMENTARIA:					
DE ACUERDO AL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO A 24 DE SEPTIEMBRE DE 2022, TOMO III, NUMERO 102 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 MOVIMIENTO DE DESARROLLO URBANO, CAPITULO I, ARTICULO 25 Y 26 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION VIGENTE PARA EL MUNICIPIO DE TULUM PUBLICADO EL 05 DE ABRIL DEL 2008, EN EL DIARIO OFICIAL.					
COSTO DE CONSTANCIA:					
TOTAL:					\$ 1,000.00
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 17,572.97 M <sup>2</sup>					
PROYECTOS PENINSULARES LUUM, S.A.P.I DE C.V. (PROPIETARIO)			ING. LORENZO BERMUDEZ MIRANDA MIRANDA DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE		
*ESTE DOCUMENTO NO TENDRA VALIDEZ COMO CONSTANCIA SI CARECE DE FIRMA AUTOGRAFADA Y SELLO DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y TESORERIA MUNICIPAL.					

## Anexo B

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/sisproterqob/>. 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.

Alientamente

Ing. Esteban Quintana Mora  
Jefe Depto. Planeación

## Anexo C

(El presente anexo debe contener la información relativa a las especificaciones de identificación, características, extensión, estado físico general, en su caso áreas de uso común con otros inmuebles y porcentaje de indiviso y el detalle del equipamiento urbano existente en la localidad donde se encuentra el inmueble, así como los sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él)

(CROQUIS DEL LOTE Y DE UBICACIÓN EN EL CONDOMINIO)

(DESCRIPCIÓN DEL LOTE, MEDIDAS, COLINDANCIAS, NOMENCLATURA)

### 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.

\_\_\_\_\_  
Firma de la promitente vendedora

\_\_\_\_\_  
Firma de la promitente compradora

**Anexo D**

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			<a href="https://ohana.aztrodesarrollos.com/">https://ohana.aztrodesarrollos.com/</a>
Personalidad del vendedor y autorización para promover la venta			<a href="https://ohana.aztrodesarrollos.com/">https://ohana.aztrodesarrollos.com/</a>
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)			<a href="https://ohana.aztrodesarrollos.com/">https://ohana.aztrodesarrollos.com/</a>
Uso de suelo aplicable al terreno conforme al plan de desarrollo urbano vigente			<a href="https://ohana.aztrodesarrollos.com/">https://ohana.aztrodesarrollos.com/</a>
Licencias, permisos y autorizaciones sobre fraccionamientos, subdivisiones, funciones, retificaciones, condominios, entre otras			<a href="https://ohana.aztrodesarrollos.com/">https://ohana.aztrodesarrollos.com/</a>
Copia de factibilidad técnico, oficial o avalado por autoridad competente para la instalación de servicios básicos en el terreno			
Características y especificaciones del bien inmueble destinado a casa habitación			<a href="https://ohana.aztrodesarrollos.com/">https://ohana.aztrodesarrollos.com/</a>
Reglamento de adecuaciones o construcción aplicable al fraccionamiento, condominio o conjunto habitacional			<a href="https://ohana.aztrodesarrollos.com/">https://ohana.aztrodesarrollos.com/</a>
Existencia de gravámenes que afecten la propiedad del inmueble			<a href="https://ohana.aztrodesarrollos.com/">https://ohana.aztrodesarrollos.com/</a>
Condiciones en que se encuentre el pago de contribuciones			<a href="https://ohana.aztrodesarrollos.com/">https://ohana.aztrodesarrollos.com/</a>
Beneficios adicionales		NO APLICA	
Condiciones bajo las cuales puede cancelar la operación			<a href="https://ohana.aztrodesarrollos.com/">https://ohana.aztrodesarrollos.com/</a>
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.

## 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 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.

## Anexo F

### 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.





## Anexo G

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**



## Anexo H

### Aviso de privacidad

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

