

**CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN PARA LA COMPRAVENTA DE
INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN.
DESARROLLOS LUUM PERSONA FÍSICA**

Contrato de adhesión de prestación de servicios de intermediación para la compraventa de inmueble destinado a casa habitación, al que, en lo sucesivo, se le denominará el “contrato”, que celebran, por una parte, _____, quien comparece al presente acto jurídico, por su propio derecho/ a través de _____, en su carácter de (apoderado o representante legal) a quien en lo sucesivo se le denominara, la “intermediaria”, y por la otra, **PROYECTOS PENINSULARES LUUM S.A.P.I. DE C.V** por su propio derecho a través de **MARIEL ALEJANDRA SOSA MORTIER** en su carácter de apoderado, a quien en lo sucesivo se le denominará el “cliente”, ambos sujetos contractuales que en su conjunto serán designados como “las partes”.

Declaraciones

I. Declara la intermediaria que:

a.1 Es de nacionalidad (indicar nacionalidad) _____ y acredita su identidad en términos de (credencial para votar, pasaporte, cedula profesional o forma migratoria (extranjero)) _____ con número de folio (número de folio) _____ documento oficial emitido por (autoridad emisora) _____.

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) _____, otorgado ante la fe del (notario/corredor) _____ Público (número) _____ de (localidad) _____, (notario/corredor) _____ público, Licenciado (nombre) _____ 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. Tal documentación puede ser consultada por el cliente en (domicilio de la intermediaria/sitio web donde en el cual está disponible la documentación para consulta del cliente)

LA DOCUMENTACIÓN SE ENTREGA AL CLIENTE EN DE MANERA DIGITAL AL CLIENTE AL CORREO VENTAS@AZTRODESARROLLOS.COM

C. Su ocupación habitual y periódica/objeto social versa sobre la prestación de servicios de intermediación para la de la compraventa de inmuebles, incluyendo aquellos destinados para casa habitación a favor de terceros, con el fin de poner en contacto a la oferta y demanda de dichos inmuebles para formalizar la compraventa del mismo.

d. En caso de contar con algún certificado y pertenecer alguna cámara o asociación. cuenta con (indicar los datos del certificado técnico oficial o avalado por autoridad competente (denominación del documento, fecha de emisión y señalamiento de quien lo emite o avala: _____), y pertenece a (indicar cámara o asociación de la que es miembro): _____.

e. Su domicilio es ubicado en:

y su registro federal de contribuyentes es _____ y su Régimen Fiscal es _____.

f. Puso a disposición del cliente la información y documentación especificada en los "anexo B y C" del presente contrato.

II. Declara el cliente que:

a. En caso de ser persona jurídica. - 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.

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.

b. en caso de ser persona física representada o jurídica. - Su apoderado cuenta con facultades suficientes para obligarlo en los términos y condiciones del presente contrato, lo cual se acredita en términos del instrumento público 2993 otorgado ante la fe del Notario Público número 15 de Mérida Yucatán, el licenciado Alejandro José Monsreal Rodríguez, mismo que consta inscrito en el Registro Público de Comercio Yucatán bajo el folio mercantil N-2018097860 facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

c. Su domicilio es el ubicado en Calle 26 número 66 letra "C", por 13 y 13 "A", Colonia Itzimná, Mérida, Yucatán, Código Postal 97100, y su registro federal de contribuyentes es registro federal de contribuyentes es PPL181017FM5.

d. Es legítimo propietario y/o cuenta con las facultades suficientes para realizar la venta de los siguientes inmuebles:

1. **KALMA TULUM:** 135 Lotes residenciales ubicados en cuarenta y cinco, avenida Sur, entre calle seis sur y calle ocho sur, manzana 914, supermanzana 008, Región 012, Tulum Quintana Roo.

Que su representada en su carácter de fideicomitente y fideicomisario G, del fideicomiso número 3905/2020 (tres mil novecientos cinco diagonal dos mil veinte), y que para efectos fiscales se le denomina "banca mifel, s.a. fideicomiso 3905/2020 (tres mil novecientos cinco diagonal dos mil veinte), se encuentra facultada para llevar a cabo la propalación, publicidad y firma de los contratos preparatorios para la venta o formalización de cualquier otro negocio jurídico respecto de los lotes que resultaron de la división del lote cero diez ubicado en la número cuarenta avenida sur , entre calle seis sur y dieciocho sur de tulum, quintana roo, en el cual se lleva a cabo el fraccionamiento o desarrollo habitacional del proyecto

inmobiliario denominado comercialmente como “Kalma Tulum”, resultando ciento treinta y cinco lotes residenciales, división que se llevó a cabo en escritura pública número 630 de fecha 14 de febrero del año 2022, otorgada ante la fe del abogado Fernando Ayora Sarlat, Notario Público auxiliar de la Notaría Pública número sesenta y cinco del Estado de Quintana Roo. Dicho predio se encuentra inscrito a folio electrónico 195328, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, oficina Playa del Carmen, Quintana Roo.

El inmueble referido en el inciso previo es un terreno destinado a casa habitación y cuenta con las características señaladas en el anexo “A” del presente contrato.

2. **OHANA TULUM:** 64 Lotes residenciales ubicados en 35 Avenida Sur y calle 32 sur, Región 012, Supermanzana 008, Manzana 907, Lote 005, Tulum Quintana Roo.

Que su representada acredita la propiedad con la 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

El inmueble referido en el inciso previo es un terreno destinado a casa habitación y cuenta con las características señaladas en el anexo “A” del presente contrato.

3. **PANDORA TULUM:**

CONDOMINIO PANDORA 799, constante de 31 lotes, ubicados en lote número 4, de la manzana 799, supermanzana 002, Región 11, Calle 14 Norte Bis sin número, entre primera Avenida Norte y Retorno cuarenta y cinco, del Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo.

CONDOMINIO PANDORA 795, constante de 22 lotes, ubicados en lote número 4, de la manzana 795, zona 10, Primera Avenida Norte sin número, entre Avenida Norte y calle Catorce Norte Bis del Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo.

Que su representada acredita la propiedad con la escritura Pública número 708 otorgada en fecha 6 de noviembre de 2020, ante la fe del Notario Público 87 de Yucatán, el Licenciado José Enrique Gutiérrez López y que se encuentra en debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto del Estado de Quintana Roo, bajo los folios 61215 y 61214.

El inmueble referido en el inciso previo es un terreno destinado a casa habitación y cuenta con las características señaladas en el anexo “A” del presente contrato.

f. en caso de que el inmueble este sujeto al régimen de propiedad de condominio. - Los inmuebles indicados en el inciso 3, están sujetos al régimen de propiedad de condominio, en términos de las escrituras públicas siguientes:

PANDORA 799, escritura pública número 533 otorgada en fecha 12 de noviembre de 2021, ante la fe del Notario Público número 65 de Tulum Quintana Roo, el licenciado Fernando Ayora Sarlat y debidamente inscrita el 28 de enero del año 2022 en el Registro Público de la propiedad de localidad bajo el folio real 61214, instrumento en el cual están referidas las correspondientes áreas de uso común y porcentaje diviso.

PANDORA 795, escritura pública número 1,565 otorgada en fecha 10 de septiembre de 2021, ante la fe del Notario Público número 28 de Cancún Quintana Roo, el licenciado Juan Macari Jorge y debidamente inscrita el 18 de enero del año 2022 en el Registro Público de la propiedad de localidad bajo el folio real 61215, instrumento en el cual están referidas las correspondientes áreas de uso común y porcentaje diviso.

g. cuenta con la siguiente documentación e información relativa del inmueble:

EN CASO DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN		
DOCUMENTACIÓN/INFORMACIÓN	¿Cuenta con la documentación/información?	
	SI	NO
Uso de suelo aplicable al terreno conforme al plan de desarrollo urbano vigente, con su respectiva interpretación y copia del documento oficial vigente que acredite la licencia de uso de suelo del terreno.	✓	
Estudio de factibilidad técnico, oficial o avalado por autoridad competente para la instalación de servicios básicos en el terreno.	✓	
Estudio de factibilidad técnico, oficial o avalado por autoridad competente para la instalación de servicios básicos del terreno	✓	
En su caso, reglamento de adecuaciones o construcción aplicable al fraccionamiento, condominio o conjunto habitacional al que forme parte el bien objeto del contrato.	✓	
Programa interno de protección civil	✓	
Existencia de gravámenes que afecten la propiedad del inmueble	✓	
Condiciones en las cuales se encuentren el pago de las contribuciones, derechos y servicios	✓	

III. Declaran las partes que:

- a. Es su voluntad celebrar el presente contrato.

Cláusulas

Primera. Objeto. - En virtud del presente contrato, la intermediaria experta en operaciones inmobiliarias, se obliga a realizar las siguientes actividades con base en las necesidades y



características concretas del cliente y del inmueble destinado a casa habitación referido en la declaración II, inciso d, con el fin de conseguir un comprador del mismo:

- I. **Asesoría.** - Analizar el inmueble a fin de determinar su precio aproximado en el mercado y la forma más adecuada para enajenarlo, tomando en consideración sus características físicas, urbanas y fiscales de conformidad con la legislación aplicable; precio aproximado en el mercado que resulta:

DESARROLLO	M2 CONTADO	M2 FINANCIAMIENTO	PLAZO
KALMA TULUM	\$4,132.92	\$4,380.89	12 MESES
PANDORA TULUM	\$1,708.80	\$1,811.33 12	12 MESES
OHANA TULUM 1 VIVIENDA	\$5,664.00	\$5,900.00	25 MESES
OHANA TULUM 2 VIVIENDAS	\$5,856.00	\$6,100.00	25 MESES

Asimismo, orientar al cliente sobre los tramites e instrumentos jurídicos necesarios para realizar la compraventa del inmueble e integrar la documentación indispensable para la escrituración de dicha compraventa ante notario público.

- II. **Publicidad.** - Promover a nombre del cliente el inmueble, utilizando los medios de difusión que considere apropiados conforme a su naturaleza. La publicidad será realizada a través de: medios digitales e impresos. Asimismo, proporcionar toda la información sobre el inmueble y mostrarlo a los posibles compradores, cuantas veces sea necesario, para lo cual debe notificar al cliente.
- III. **Intermediación.** - Realizar labores de intermediación con los posibles compradores a nombre del cliente a fin de lograr la operación de compraventa, de conformidad con los términos de este contrato, logrando el mejor precio y condiciones de venta.
- IV. **Oferta.** - Entregar al cliente dentro de los 7 días naturales a que se realice el apartado todas y cada una de las ofertas que reciba de posibles compradores del inmueble con el fin de que el cliente estudie y determine la aceptación o negación de las mismas.

El cliente debe notificar la aceptación de la oferta por escrito y dentro de los 15 días naturales a que se realice el apartado, con el fin de que la intermediaria realice los actos necesarios para proceder a la formalización de la compraventa del inmueble. En caso de que el cliente no notifique a la intermediaria la aceptación dentro del plazo establecido, dicho silencio será considerado como negación o no aceptación de la oferta correspondiente, por lo que la intermediaria continuara ofreciendo el inmueble.

- V. **Información.** - Informar por escrito al cliente sobre el desarrollo de las actividades concernientes a la prestación de los servicios y las ofertas recibidas.
- VI. Instrucciones Adicionales del cliente:

- Una vez que se haya realizado el apartado, la intermediaria tendrá hasta el día 20 para presentar la documentación y formatería requerida por la cliente; en caso de haber llegado al día 20 sin que se presente dicha información o documentación se cancelara el apartado de manera automática sin responsabilidad para el cliente.

- La intermediaria, deberá firmar este contrato y demás formatos que el cliente le solicite dentro de los 15 días siguientes a que el posible comprador realice el pago del apartado, a fin de que se le pueda pagar su comisión en tiempo

Segunda. Contraprestación económica a pagar a la intermediaria.- Siempre que la intermediaria haya prestado de manera cabal las obligaciones a su cargo referidas en la cláusula previa, y únicamente en el caso de que la compraventa del inmueble destinado a casa habitación se hubiere formalizado en un contrato privado, las partes acuerdan que por la prestación de los servicios de intermediación, el cliente pagará a la intermediaria:

- 6% (SEIS POR CIENTO) más I.V.A., sobre el precio de venta del inmueble que se haya pactado con el posible comprador, cumpliendo las siguientes condicionantes:

En el caso de KALMA TULUM.- El pago de la comisión se realizará, dentro de los siguientes 15 días hábiles después de firmado del contrato privado por el promitente comprador, el 25% sobre el precio de compraventa del inmueble que efectivamente sea pagado por el promitente comprador al cliente y que el presente contrato y formatos adicionales se encuentren debidamente firmados por la intermediaria y los haya entregado de manera digital y/o física al cliente.

En el caso de PANDORA TULUM.- El pago de la comisión se realizará, dentro de los siguientes 15 días hábiles después de firmado del contrato privado por el promitente comprador, el 20% sobre el precio de compraventa del inmueble que efectivamente sea pagado por el promitente comprador al cliente y que el presente contrato y formatos adicionales se encuentren debidamente firmados por la intermediaria y los haya entregado de manera digital y/o física al cliente.

En el caso de OHANA TULUM.- El pago de la comisión se realizará, dentro de los siguientes 15 días hábiles después de firmado del contrato privado por el promitente comprador, el 30% sobre el precio de compraventa del inmueble que efectivamente sea pagado por el promitente comprador al cliente y que el presente contrato y formatos adicionales se encuentren debidamente firmados por la intermediaria y los haya entregado de manera digital y/o física al cliente.

El precio indicado es en moneda nacional, en caso de expresarse la operación en moneda extranjera, se estará al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se realice el pago de conformidad con la legislación aplicable.

Los conceptos de pago a cargo del cliente, deben ser cubiertos con el método de pago referido a continuación: indicar método de pago:

efectivo: (con indicación de lugar de pago): CALLE 26 NÚMERO 66 LETRA "C" POR 13 Y 13 LETRA "A", COLONIA ITZIMNÁ MÉRIDA, YUCATÁN, MÉXICO, C.P. 97100

cheque o pago a una cuenta bancaria (señalar datos bancarios):

u otro: _____

Si el cliente demora en el pago del precio, se constituirá en la obligación de pagar a la intermediaria el interés moratorio del 2% mensual sobre el importe pagadero por el tiempo que medie el retraso en el pago; interés que no debe resultar inequitativo, desproporcional, abusivo ni excesivo. Dicho interés moratorio se calcula de la siguiente manera: Con base en el pago vencido no pagado, multiplicado por el 2% (dos 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. Dicho interés moratorio no aplicará si el atraso del pago del cliente es a causa y por responsabilidad de la intermediaria.

Los pagos que realice el cliente, aun en forma extemporánea y que sean aceptados por la intermediaria, lo liberan de las obligaciones inherentes a dichos pagos.

Los importes señalados en esta cláusula, son todas las cantidades a cargo del cliente por concepto del servicio de intermediación por lo que, la intermediaria se obliga a respetar en todo momento dicho costo.

Tercera. Documentación- El cliente en este acto entrega a la intermediaria, para el cumplimiento del presente contrato, los siguientes documentos en manera digital:

- Ficha técnica del desarrollo que se comercializará
- Escrituras de compraventa de los desarrollos.
- Personalidad de los representantes

En caso de que la intermediaria requiera documentos adicionales, lo hará saber por escrito al cliente, de conformidad con la cláusula decima segunda del presente contrato, debiendo el cliente entregarle la documentación requerida dentro del término de 5 días hábiles siguientes a la fecha en que reciba el requerimiento médico.

Cuarta. Relación de los derechos y obligaciones de las partes. – Los derechos y obligaciones de las partes contractuales son los siguientes (listado enunciativo mas no limitativo).

Intermediaria	
Derechos	Obligaciones
<ul style="list-style-type: none"> • Recibir el pago de la contraprestación pactada a la celebración del contrato privado conforme a lo establecido en la cláusula segunda de este contrato. 	<ul style="list-style-type: none"> • Analizar el inmueble a fin de determinar su precio aproximado en el mercado y la forma más adecuada para enajenarlo, si lo solicita el cliente. • Orientar al cliente, si este así lo solicita, sobre los tramites e instrumentos jurídicos necesarios para realizar la compraventa del inmueble e integrar la documentación indispensable para la escrituración de dicha compraventa ante notario publico • Promover a nombre del cliente el inmueble . • Realizar labores de intermediación con los posibles compradores a nombre del cliente a fin de lograr la operación de compraventa • Entregar al cliente dentro de los 10 días naturales a que se realice el apartado, todas y cada una de las ofertas que reciba de posibles compradores • Informar por escrito al cliente sobre el desarrollo de las actividades concernientes a la prestación de los servicios y las ofertas recibidas. • No condicionar la intermediación a la contratación de servicio(s) adicionales.

	<ul style="list-style-type: none"> • Respetar el derecho del cliente a cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días hábiles posteriores a la firma del contrato. • Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados al cliente como consecuencia de proceder con impericia, negligencia, dolo o mala fe. • Entregar al cliente a la firma de este contrato, lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Constancia de Situación Fiscal. ✓ Comprobante Bancario u Hoja Membretada donde se visualice el banco, la cuenta, la clabe y la sucursal dónde se realizará el pago. ✓ INE. ✓ CURP. ✓ Comprobante de Domicilio no mayor a tres meses. ✓ Ficha técnica del desarrollo que se comercializará debidamente firmada ✓ Opinión de Cumplimiento del SAT.
--	---

Cliente	
Derechos	Obligaciones
<ul style="list-style-type: none"> • Recibir información veraz en la operación de intermediación. • Que la prestadora del servicio realice las labores de intermediación con los posibles compradores en su nombre a fin de lograr la operación de compraventa • Recibir las ofertas de los posibles compradores • Cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días hábiles posteriores a la firma del contrato. • Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que la intermediaria proceda con 	<ul style="list-style-type: none"> • Dar las facilidades necesarias para que el inmueble sea mostrado a los posibles compradores. • No interferir durante las visitas que realicen la intermediaria y los posibles compradores a la misma. • Tomar las providencias necesarias para salvaguardar en su caso los bienes muebles que se encuentren en el inmueble. • Mantener el inmueble en condiciones de limpieza, higiene y seguridad y, al corriente de contribuciones fiscales, pago de servicios y demás obligaciones que se generen en relación con la misma. • No intervenir en las negociaciones hasta el momento que sea indispensable su participación para la celebración del contrato de compraventa respectivo.

impericia, negligencia dolo o mala fe.	<ul style="list-style-type: none"> • Pagar la contraprestación a la intermediaria a la celebración del contrato privado conforme a lo establecido en la cláusula segunda de este contrato.
--	---

Quinta. Vigencia. - El presente contrato tendrá una vigencia de **1 año natural contado a partir de su firma**. Una vez vencido dicho plazo, la intermediaria debe devolver al cliente la documentación referida en la cláusula tercera.

Sexta. Exclusividad. - **En caso de que las partes optaren por una exclusividad.** - Durante la vigencia del presente contrato, el cliente no podrá realizar por si, o solicitar a persona alguna la prestación de los servicios objeto del presente contrato, en relación con el inmueble, pero si podrá hacerlo respecto de cualquier otro inmueble que sea de su propiedad.

Si durante la vigencia del presente contrato, el cliente vende el inmueble por intermediación de un tercero, se obliga a pagar a la intermediaria, la pena convencional dispuesta en la cláusula novena. Las Partes acuerdan dejar sin efectos esta cláusula.

Séptima. Revocación. - El cliente cuenta con un plazo de 5 días hábiles posteriores a la firma del presente contrato para revocar su consentimiento sobre la operación sin responsabilidad alguna de su parte, mediante aviso por escrito, de conformidad con la cláusula decima segunda.

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.

Ante la cancelación, la intermediaria se obliga a reintegrar todas las cantidades al cliente por el mismo medio en el que este haya efectuado el pago, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la revocación.

En caso de que no se restituyeren las cantidades al cliente dentro del plazo establecido, la intermediaria debe pagarle a su contraparte el interés moratorio de **2% mensual** sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso. Dicho interés moratorio se calcula de la manera siguiente: Con base en el pago vencido no pagado, multiplicado por el 2% (dos 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.

Octava. Rescisión. - Son causales de rescisión del presente contrato, cualquier incumplimiento a las obligaciones a las que se sujetan las partes del mismo. Aunado a lo anterior, en caso de que la intermediaria actúe con impericia, negligencia, dolo o mala fe, se hará acreedora a la pena convencional establecida en la cláusula siguiente.

Si el incumplimiento fuera a cargo de la intermediaria, además de pagar la pena señalada en la cláusula sucesiva debe restituir al cliente todas las cantidades pagadas por este dentro de los 15 días hábiles siguientes a la rescisión del contrato, ya que en caso de no restituir dichas cantidades dentro del plazo establecido, debe pagar al cliente el interés moratorio de **2% mensual** sobre la cantidad no devuelta por el tiempo que medie el retraso. Dicho interés moratorio se calcula de la siguiente manera: Con base en el pago vencido no pagado, multiplicado por el 2% (dos 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.

Novena. Penas convencionales. - Las partes acuerdan para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato, una pena convencional de **\$ 25,000.00 M.N (son: veinticinco mil pesos sin centavos Moneda Nacional.)** Esta pena convencional será pagada

adicionalmente al pago de comisión que realice el cliente a la Intermediaria, siempre que la venta con el posible comprador se haya realizado en tiempo y forma.

Decima. Proceder en caso de feneamiento del cliente.- En caso de fallecimiento del cliente antes del feneamiento de la vigencia pactada en la cláusula quinta, se presume que su (S) sucesor (es) legitimo (S) la sucede (n) en todos los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, salvo que manifieste (n) a la intermediaria su deseo de no continuar con la intermediación, debiendo la intermediaria restituirle (S) las cantidades que le hubiere pagado el cliente con motivo del presente contrato, así como la documentación entregada; de conformidad con el artículo 1123y 1138 del Código civil del Estado de Yucatán.

Decima primera. – Servicios Adicionales. - En caso de que la intermediaria ofrezca servicios adicionales. - El listado de los servicios adicionales, especiales o conexos, que puede solicitar el cliente de forma opcional son detallados en cuanto a su descripción y costo en el anexo “D”

La intermediaria solo puede prestar servicios, especiales o conexos, si cuenta con el consentimiento escrito del cliente sobre los mismos. Las erogaciones distintas al precio de venta, deben ser aceptadas por escrito por el cliente, por lo que, la intermediaria solo podrá hacer efectivo su pago, de manera posterior a haber recabado dicho consentimiento.

El cliente en cualquier momento podrá solicitar dar por terminada la prestación de los servicios adicionales, especiales o conexos, mediante aviso por escrito a la intermediaria, sin que ello implique la conclusión de la contratación principal.

Las Partes acuerdan que no habrá servicios adicionales.

Decima Segunda. - 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 a apoderado legal y entregadas con acuse de recibo al destinatario o confirmación de recepción en:

Intermediaria	Cliente
<ul style="list-style-type: none">Domicilio: (calle, numero, colonia, entidad federativa, código postal).	<ul style="list-style-type: none">Domicilio: calle 26 número 66 letra “C” por 13 y 13 letra “A”, Colonia Itzimná, Mérida Yucatán, Código Postal 97100
	<ul style="list-style-type: none">Correo electrónico: VENTAS@AZTRODESARROLLOS.COM
<ul style="list-style-type: none">Correo electrónico: correo electrónico	

Decima tercera. - Canales de atención. - La intermediaria cuenta con el siguiente canal de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas del cliente: 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.

Décima cuarta. Datos personales. - Los datos personales que se obtengan por la intermediaria 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, el cliente adjunta al presente contrato su aviso de privacidad en el anexo "E", en el cual informa a la intermediaria, que información recabara y con que finalidades.

En caso de tratarse de datos personales sensibles, el cliente debe obtener consentimiento expreso y por escrito del titular para su tratamiento. No podrán crearse bases de datos que contengan datos personales sensibles, sin que se justifique le 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 intermediaria en el primer contacto que se tenga con él.
- b. Cuando el cliente pretenda utilizar los datos para una finalidad distinta a la consentida, el aviso de privacidad debe ser actualizado y darse a conocer al titular previo aprovechamiento de los datos personales.

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

Decima quinta. Competencia administrativa de la procuraduría federal del consumidor (PROFECO).- Ante cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente contrato, el cliente puede acudir a la PROFECO, la cual tiene funciones de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derecho e intereses de los consumidores y procurar la equidad y certeza jurídica en las relaciones de consumo, desde su ámbito competencial.

Decima Sexta.- 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 competente de Mérida Yucatán, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o cualquier otra razón.

Decima séptima. - 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 decima sexta, la acción de responsabilidad civil en el plazo de 2 años de conformidad a los artículos 1123y 1138 del Código civil del Estado de Yucatán.

Decima Octava. Registro del modelo del contrato de adhesión. El presente modelo de contrato de adhesión fue inscrito el **12 de abril de 2024** en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la Profeco bajo el número **2278-2024**. Cualquier diferencia entre el texto del contrato de adhesión

registrado ante la procuraduría y el utilizado en perjuicio de los consumidores, se tendrá por no puesta.

Leído que fue por las partes el contenido del presente contrato y sabedoras de su alcance legal, lo firman por duplicado el (día) _____ de (mes) _____ en Tulum, Quintana Roo, por lo que, el cliente está obligado a entregar un tanto del contrato y sus anexos originales y firmados a la intermediaria.

Firma de la intermediaria

Firma del Cliente

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

Autorización para la utilización de información con fines mercadotécnicos o publicitarios. - El cliente si () no () acepta que la intermediaria ceda o trasmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada con motivo del presente contrato y si () no () acepta que la intermediaria le envíe publicidad sobre bienes y servicios.

Firma del cliente

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 a su número telefónico en el registro público de consumidores (también denominado Registro Público para evitar publicidad) de la Profeco, a través del portal web <https://repep.profeco.gob.mx/> o al 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 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 (también denominado registro público para evitar publicidad.) los proveedores que sean objetos de publicidad son corresponsables del manejo de la información de consumidores cuando dicha publicidad la envíen a través de terceros.

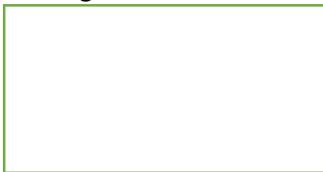
Anexo A

Especificaciones del bien inmueble destinado a casa habitación

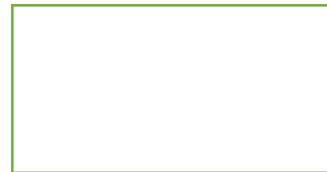
KALMA TULUM/ Ficha Técnica

- KALMA es un desarrollo residencial de 135 lotes.
104 LOTES UNIFAMILIARES con superficies desde los 250m2
22 MULTIFAMILIARES con superficies desde los 625 m2
- Ubicado en la Región 12 Zona Premium del PDU de Tulum
- Exclusivo residencial con calles de adocreto, alumbrado público, senderos premium, drenaje pluvial y corredor con áreas verdes frente a cada lote.
- Andadores de adocreto de 2.25 mts de ancho + 2.40 de área verde / adopasto.
- A solo 950 mts de la carretera federal Cancún – Chetumal
- A solo 6 minutos del centro de Tulum.
- Fachada monumental de acceso al fraccionamiento
- Fecha de entrega del desarrollo: diciembre 2023.
- Escrituración Inmediata
- Propiedad privada con certeza jurídica
- USO DE SUELO H4
CUS = 1.70
COS = 0.60
- Formas de pago
Apartado \$10,000 pesos (Este es de carácter devolutivo hasta por 10 días naturales)
Enganche 25%
De cada pago se emite una factura al cliente por la adquisición del inmueble.
- No es régimen de condominio, no tiene barda perimetral, ni caseta de vigilancia y por lo mismo no existen cuotas de mantenimiento
- Actualmente existe una AC que será la que vera el mantenimiento y administración del fraccionamiento, donde habrá una cuota de acuerdo a la superficie del terreno.
- El Desarrollo está autorizado por la ley de fraccionamientos ante municipio
- Los lotes se entregan sin desmante.
- El proyecto se entrega con una acometida subterránea de luz por lote y alumbrado público.

Nota: No se incluyen servicios de agua potable 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; No cuenta con transporte público para llegar al inmueble.



Intermediaria

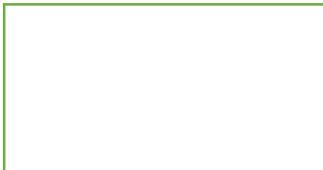


Cliente

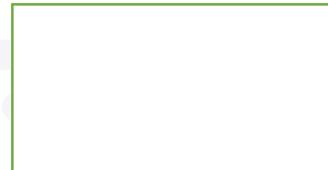
PANDORA TULUM / Ficha Técnica

- Pandora Tulum es un desarrollo de lotes fraccionados.
- 53 lotes de inversión a mediano plazo integrados en 2 zonas colindantes
- Pandora 795 (22 lotes en una superficie de 11,199 m2) lotes desde 352 m2 hasta 642 m2.
- Pandora 799 (31 lotes en una superficie de 11,535 m2) lotes desde 294 m2 hasta 426 m2
- Ubicación estratégica en la región 11 del PDU de Tulum
- A solo 4.400 km del centro de Tulum
- Excelente calle de acceso blanca hasta pie de lote
- Delimitación de lote con mojoneras
- Calles blancas interiores
- Entrega del desarrollo: Marzo 2022 (Entrega Inmediata)
- Fechas de escrituración: Inmediata
- Propiedad privada con certeza jurídica
- Uso de suelo H3
CUS = 1.10
COS = 0.45
- Formas de pago:
Apartado de \$10,000 pesos (Es de carácter devolutivo hasta por 10 días naturales)
Enganche del 20%
De cada pago se emite una factura al cliente por adquisición del inmueble
- Esta bajo la figura de Régimen en condominio, mas no se pagará cuotas de mantenimiento
- Los lotes se entregan sin desmonte.

Nota: No se incluyen servicios (agua potable, luz, drenaje), se cuenta con factibilidad de energía eléctrica para el desarrollo por parte de CFE, el poste más cercano se encuentra a 850 metros; No cuenta con transporte público para llegar al inmueble.



Intermediaria



Cliente

OHANA PRIVADA RESIDENCIAL/ Ficha Técnica

Ohana Tulum es una privada residencial premium de 64 lotes.

El desarrollo estará bajo la figura legal del régimen de condominio y contará con cuotas de mantenimiento.

Podrás construir de 1 a 2 viviendas ya que cuenta con el Uso de Suelo H4. *(Dependiendo del lote seleccionado)* (No se entrega constancia individual por lote, existe la constancia de uso de suelo del terreno global)

La privada contará con reglamento y estatutos de áreas comunes y reglamentos de construcción que estará supervisado por la A.C. designado a Ohana Tulum. Y tendrá cuotas de mantenimiento aproximadamente de entre \$2,800.00 a \$3,500.00 pesos mexicanos de acuerdo al lote seleccionado. Misma que se empieza a pagar después de su última mensualidad estipulada en su contrato y que el desarrollo haya sido entregado.

Terrenos a partir de los 174.18 m2 hasta los 220 m2.

Características: (ÍCONO + TEXTO)

- Energía eléctrica subterránea
- Calle hidráulica interior
- Alumbrado en áreas y andadores
- Cajones de estacionamiento para invitados
- Entrada de proveedores
- Barda perimetral
- Caseta de seguridad con vigilancia
- Uso de Suelo: H4 (COS: 0.60 / CUS: 1.70)
- Ubicado en la Región 12 Zona Premium del PDU de Tulum (Coordenadas de Google Maps: 20°11'27.1"N 87°30'08.1"W)

Amenidades:

- Alberca con Chapoteadero
- Área deck con hamacas y camastros
- Área de bar terraza
- Vestidores y baños
- Juegos infantiles
- Áreas verdes
- Yoga Park
- Pet Park
- Jungle Gym
- Duchas en el área de alberca
- Área de grill
- Área de bicicletas

Los lotes se entregan sin desmonte.

Nota: 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; No cuenta con transporte público para llegar al inmueble.

FORMAS DE PAGO:

Pago de contado o financiamiento de hasta 25 meses*

Apartado de \$10,000 MXN / Eganche del 30%



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

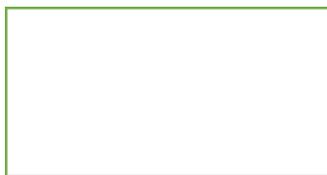
Contacto
(999) 481 9623
contacto@aztrodesarrollos.com
www.aztrodesarrollos.com

Precios desde \$986,555.52 MXN(Precio de contado)**

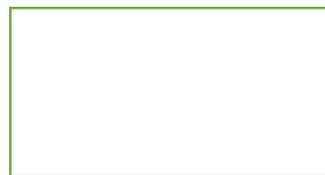
Costo por metro cuadrado desde \$5,664.00 MXN (Precio de contado)**

*O hasta agota existencias

**Precio sujeto a cambios sin previo aviso



Intermediaria



Cliente



AZTRO

DESARROLLOS INMOBILIARIOS



**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
www.aztrodesarrollos.com

Anexo B

Información y documentación que se pone a disposición del cliente y/o Intermediaria

Información/documentación	¿Le informaron sobre/exhibieron la documentación correspondiente?		Medio a través del cual se pone a disposición del cliente (domicilio o link del sitio web en el cual está disponible la documentación para consulta)
	Si	No	
Personalidad del cliente y autorización para promover la venta	X		https://ohana.aztrodesarrollos.com/
Carta de derechos	X		En este mismo contrato
Aviso de privacidad	X		https://ohana.aztrodesarrollos.com/
Beneficios adicionales	N/A		
Opciones de pago, con especificación del monto a pagar en cada una de ellas	X		https://ohana.aztrodesarrollos.com/
Erogaciones distintas del predio de la venta	N/A		
Condiciones bajo las cuales puede cancelar la operación	x		En este mismo contrato

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

Intermediaria

Cliente

Anexo C

Carta de derechos de la Intermediaria

- Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada sobre la operación de consumo; de forma tal, que este en posibilidad de tomar la mejor decisión.
 - 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 intermediación. Posterior a su firma, la intermediaria tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado al cliente.
 - Contar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias a la intermediaria y conocer el domicilio señalado por esta 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, por sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.
 - Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.
- Los derechos previstos en esta carta, no excluyen otros derivados de tratados o convenciones internacionales de los que estados unidos mexicanos sea signatario; de la legislación interna ordinaria; o de reglamentos expedidos por las autoridades administrativas competentes.

AZTRO
DESARROLLOS INMOBILIARIOS



**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
www.aztrodesarrollos.com

Anexo D

Listado de servicios adicionales, especiales o conexos

Las Partes acuerda que no hay servicios adicionales a los enumerados en el contrato.

Intermediaria

Cliente



AZTRO

DESARROLLOS INMOBILIARIOS



**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
www.aztrodesarrollos.com

AVISO DE PRIVACIDAD SIMPLIFICADO

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 15 y 16 de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, **PROYECTOS PENINSULARES LUUM S.A.P.I. DE C.V.**, con el fin de garantizar la privacidad y el derecho de nuestros clientes y/o de las personas que hayan decidido compartir datos personales, se emite el presente **AVISO DE PRIVACIDAD SIMPLIFICADO** en los siguientes términos

¿Quiénes somos?

PROYECTOS PENINSULARES LUUM S.A.P.I. DE C.V., mejor conocido como **AZTRO DESARROLLOS INMOBILIARIOS**, con domicilio en el predio de la calle 26, número 66-C, con cruzamientos en las calles 13 y 13-A, de la colonia Itzimná, con código postal 97097, de la ciudad de Mérida, Yucatán, México ponemos a su disponibilidad nuestro portal de internet www.aztrodesarrollos.com, es el responsable del uso y protección de sus datos personales, y al respecto le informamos lo siguiente:

¿Para qué fines utilizaremos sus datos personales?

Los datos personales que recabamos de usted, los utilizaremos para las siguientes finalidades que son necesarias para el servicio que solicita:

- Elaboración de contratos, convenios.
- Emitir comprobantes fiscales correspondientes.
- La evaluación, el diseño, el otorgamiento, administración y procuración de créditos.
- La administración y control de pagos.
- Control interno de rendimiento operacional.

¿Qué información recabamos?

Le informamos que **AZTRO DESARROLLOS INMOBILIARIOS**, obtendrá sus datos personales a través de las siguientes formas:

- Personalmente:** Cuando usted acude a las oficinas principales para visitar o atender un asunto con el personal de la empresa.
- Directa:** Cuando nos proporciona sus datos personales para solicitar o contratar nuestros servicios, ya sea a través de nuestra página en Internet, correo electrónico, vía telefónica o cualquier otro medio tecnológico.
- Indirecta:** De cualquier otra fuente de información comercialmente disponibles o que sean permitidas por la Ley.

Las categorías de datos personales a recabar y sujetas a tratamiento son:

- a) Datos de identificación y contacto.
- b) Datos de carácter financiero, laboral, personal.

Los datos personales del titular, serán mantenidos en estricta confidencialidad, de conformidad con las medidas de seguridad administrativas, técnicas y físicas que al efecto **AZTRO DESARROLLOS INMOBILIARIOS** implemente en sus políticas y procedimientos de seguridad.

¿Dónde puedo consultar el aviso de privacidad integral?

Para conocer mayor información sobre los términos y condiciones en que serán tratados sus datos personales, como los terceros con quienes compartimos su información personal y la forma en que podrá ejercer sus derechos ARCO, puede consultar el aviso de privacidad integral en nuestro portal de internet www.aztrodesarrollos.com.

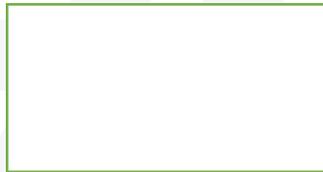
Importante: Cualquier modificación a este Aviso de Privacidad podrá consultarlo en el área de Recepción de nuestras oficinas principales o en nuestra página de internet www.aztrodesarrollos.com.

► Su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales

[] *Consiento que mis datos personales sean tratados de conformidad con los términos y condiciones informados en el presente aviso de privacidad.*

Última actualización: 10/05/2024

Versión: Simplificada



Firma de la Intermediaria

AZTRO
DESARROLLOS INMOBILIARIOS