



Índice:

- I. Aspectos legales y escrituración**
- II. Construcción y reglamento**
- III. Infraestructura y servicios**
- IV. Amenidades y convivencia**
- V. Mantenimiento y administración**
- VI. Incentivos y rentas**

I. ASPECTOS LEGALES Y ESCRITURACIÓN

1. ¿Bajo qué figura legal se encuentra Gran Coralía Residencial?

Gran Coralía Residencial se encuentra bajo el régimen de condominio. Es decir, habrá reglamentos de convivencia y construcción.

2. ¿Cuándo se podrá escriturar el desarrollo?

A finales de 2026.

3. ¿Gran Coralía Residencial cuenta con título de propiedad?

Sí, cuenta con título de propiedad, el cual está inscrito en un fideicomiso.

4. ¿Qué documento se firma si el comprador desea adquirir un lote a financiamiento?

Se firma el contrato de adhesión de la PROFECO-NORM.

5. ¿Se puede comprar como extranjero?

Sí, es posible. La compra se realizaría a través de un fideicomiso. Adicionalmente, se debe presentar el ID fiscal del país donde se tributa.

6. ¿Quién cubre los gastos de escrituración y cuál es el monto aproximado?

El cliente es responsable de cubrir todos los gastos relacionados con la escrituración, incluidos derechos, honorarios notariales e impuestos, con excepción del impuesto predial. El costo de escrituración generalmente oscila entre el 8% y el 10% del valor de venta del terreno. Es importante considerar que los impuestos y derechos suelen incrementarse cada año en el mes de enero.

7. ¿El comprador deberá pagar algo adicional, además del costo de la inversión?

Sí, la escritura de compraventa a su favor.

8. ¿Se aceptan créditos bancarios?

Por el momento, el financiamiento es de manera interna. No se aceptan créditos bancarios o de Infonavit.

9. ¿Se entrega el permiso de Manifestación de Impacto Ambiental (MIA)?

La empresa obtiene el permiso de Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) para las vialidades, banquetas y áreas comunes del desarrollo.

10. ¿Cuáles son los requisitos más importantes para poder realizar la compra?

Si la compra es como mexicano/a, es fundamental contar con la Constancia de Situación Fiscal Activa y tener obligaciones fiscales. En caso de ser mexicano/a y residir en el extranjero, también se debe contar con la Constancia de Situación Fiscal Activa. Si no se tienen obligaciones fiscales, se deberá firmar un formato en el que se estipule el origen de los recursos provenientes desde el extranjero.

II. CONSTRUCCIÓN Y REGLAMENTO

1. ¿Qué pasa si compro dos o más terrenos colindantes? ¿Puedo unirlos jurídicamente?

No, no se pueden unir. Sin embargo, sí puedes construir una residencia sobre los terrenos adquiridos.

2. ¿A partir de qué fecha se podrá comenzar a construir en el terreno?

El periodo para construir comienza a partir de la escrituración de compraventa a favor del cliente, siempre y cuando el desarrollador haya entregado los servicios necesarios, incluyendo infraestructura subterránea y vialidades de acceso al terreno. Se estima que esto ocurra a mediados de 2028 para la Etapa Serena y en marzo de 2029 para Etapa Marina.*

3. ¿Hay algún reglamento de construcción?

Sí, hay reglamentos de construcción y arquitectura.

4. ¿Existe asignado un período de tiempo límite para construir?

Todo propietario deberá construir sobre su unidad de propiedad exclusiva dentro de un período máximo de 5 años para el inicio de su obra, contado desde la fecha de vencimiento de la última mensualidad prevista en la tabla de pagos establecida en su contrato, aun cuando dicha mensualidad no haya sido efectivamente pagada, asegurando previamente la aprobación de su proyecto por el comité de arquitectura y la presentación de las licencias y permisos correspondientes. En caso de incumplimiento a la temporalidad establecida, el propietario será acreedor a una multa por cada mes de atraso, equivalente al monto vigente de la cuota de mantenimiento y administración.

5. ¿Existe una multa por suspender la obra una vez que ya ha comenzado?

Existe un plazo máximo para la construcción de la obra de hasta 2 años y 6 meses desde la presentación de la licencia de construcción. Si no se concluye en ese plazo, se aplicará una cuota de mantenimiento y administración vigente por cada mes de atraso. Adicionalmente, la obra puede permanecer suspendida por un máximo de 6 meses; si se excede este tiempo, se cobrará una cuota adicional de mantenimiento y administración. En caso de que un condominio supere los 6 meses sin avanzar en su obra y además rebase el período máximo de construcción, podrían aplicarse ambas cuotas de manera acumulativa.

6. ¿Existe algún costo al iniciar la construcción?

Sí, se debe cubrir una cuota (por definir) establecida por el Comité de Arquitectura para la revisión, aprobación y supervisión del proyecto de construcción. Además, se requiere un fondo de garantía equivalente a 465 salarios mínimos, destinado a cubrir cualquier eventualidad relacionada con la obra, conforme al Reglamento de Construcción e Imagen Urbana. Este fondo será reembolsado al finalizar la construcción, siempre y cuando se haya cumplido con todas las normativas establecidas.

III. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

1. ¿Gran Coralía Residencial contará con el servicio de agua potable y drenaje sanitario?

Sí, contará con dichos servicios

2. ¿Cuáles son las características y servicios que tendrá Gran Coralía Residencial?

Tendrá energía eléctrica, agua potable, planta de tratamiento para aguas negras, drenaje pluvial con pozos de absorción, alumbrado en calles y áreas comunes, calles de concreto hidráulico, barda perimetral, y caseta con plumas de acceso y vigilancia 24 horas.

3. ¿Se permitirá la instalación de paneles solares u otras tecnologías de energía renovable?

Sí, se permitirán.

**Solicitar autorización a la administración del desarrollo*

IV. AMENIDADES Y CONVIVENCIA

1. ¿El desarrollo tendrá amenidades? ¿Cuáles?

Sí, contará con: salón de eventos, área de asador y picnic, terraza y barra, parque para mascotas, baños y vestidores, áreas verdes, alberca, asoleaderos, pérgolas individuales, andador, juegos infantiles, cancha de usos múltiples, gimnasio, área social con baños, cancha de pádel y canchas de pickleball.

2. ¿Hay algún reglamento para amenidades y áreas comunes?

Sí, hay reglamentos de convivencia y uso de amenidades.

V. MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN

1. ¿Se deberá realizar el pago de alguna cuota de mantenimiento y administración?

Sí, habrá una cuota de mantenimiento. Esta se definirá más cerca de la fecha de entrega, y será aproximadamente de \$2,000.00 MXN a \$2,500.00 MXN mensuales.**

2. ¿Cómo se gestionará la recolección de basura en Gran Coralía Residencial?

La administración de la privada contratará una empresa privada que hará la recolección necesaria. El costo de este servicio estará incluido en la cuota de mantenimiento.

3. ¿A partir de cuándo se deben cumplir los compromisos de pago a la administración?

Una vez escriturado el terreno, se deberá realizar un pago anticipado equivalente a 6 cuotas de mantenimiento y administración vigentes, las cuales serán destinadas al Fondo de Administración de la privada. Este pago es adicional a la cuota mensual que se comienza a cubrir desde el primer mes. En caso de una cesión de derechos o venta de la propiedad, el pago anticipado será reembolsado, y el nuevo propietario deberá realizar nuevamente el depósito de las 6 cuotas correspondientes.

VI. INCENTIVOS Y RENTAS

1. ¿Existen incentivos o descuentos para los compradores que adquieran múltiples terrenos?

Sí, existen. Los incentivos o descuentos están disponibles y se evalúan en función del número de terrenos que planees adquirir.

2. ¿Están autorizadas las rentas vacacionales?

Sí están autorizadas, siempre y cuando los invitados cumplan con los estatutos de convivencia de la privada. Además, el propietario deberá informar a la administración del régimen que su propiedad está en renta vacacional y, en su caso, seguir los procesos internos que la administración solicite.

**La cuota deberá comenzar a pagarse a partir del mes siguiente al vencimiento de la última mensualidad establecida en el contrato de compraventa.

Index:

- I. Legal Aspects and Deed**
- II. Construction and Regulations**
- III. Infrastructure and Services**
- IV. Amenities and Community**
- V. Maintenance and Management**
- VI. Incentives and Rentals**

I. LEGAL ASPECTS AND DEED

1. Under what legal framework is Gran Coralia Residencial located?

Gran Coralia Residencial is under the condominium regime, meaning there will be regulations for both community living and construction.

2. When will the development be available for deed transfer?

By the end of 2026.

3. Does Gran Coralia Residencial have a title of ownership?

Yes, it has a title deed, which is registered in a trust.

4. What document is signed if the buyer wishes to purchase a lot with financing?

The PROFECO-NORM adhesion contract is signed.

5. Can a foreigner purchase property?

Yes, it is possible. The purchase is made through a trust (fideicomiso). Additionally, the buyer must present their fiscal ID from the country where they pay taxes.

6. Who covers the deed transfer costs and what is the approximate amount?

The buyer is responsible for covering all deed transfer costs, including fees, notary charges, and taxes, excluding the property tax. The deed transfer cost generally ranges between 8% and 10% of the lot's sale value. It is important to note that taxes and fees tend to increase annually in January.

7. Does the buyer need to pay anything in addition to the investment cost?

Yes, they will need to pay for the deed of sale in their favor.

8. Are bank loans accepted?

Currently, financing is internal. Bank loans or Infonavit loans are not accepted.

9. Is the Environmental Impact Manifestation (MIA) permit provided?

The company obtains the MIA permit for roadways, sidewalks, and common areas of the development.

10. What are the key requirements for making a purchase?

If purchasing as a Mexican citizen, it is essential to have an active Fiscal Situation Certificate and tax obligations. If a Mexican citizen residing abroad, they must also have an active Fiscal Situation Certificate. If there are no tax obligations, a form must be signed indicating the origin of funds from abroad.

II. CONSTRUCTION AND REGULATIONS

1. What happens if I buy two or more adjacent lots? Can they be legally joined?

No, they cannot be joined. However, you may build a residence across the purchased lots.

2. When can construction begin on the lot?

The construction period begins upon execution of the deed of sale in favor of the client, provided that the developer has delivered the necessary services, including subway infrastructure and access roads to the land. This is expected to occur in mid-2028 for Etapa Serena and in March 2029 for Etapa Marina.

3. Is there a construction regulation?

Yes, there are construction and architectural regulations.

4. Is there a time limit for construction?

All owners must build on their exclusive property unit within a maximum period of 5 years for the commencement of construction, counted from the due date of the last monthly payment foreseen in the payment schedule established in their contract, even if said monthly payment has not been effectively paid, having previously secured the approval of their project by the architectural committee and the presentation of the corresponding licenses and permits. In the event of non-compliance with the established payment schedule, the owner will be subject to a fine for each month in arrears, equivalent to the current amount of the maintenance and administration fee.

5. Is there a fine for suspending work once construction has started?

There is a maximum period for construction completion of up to 2 years and 6 months from the submission of the construction permit. If not completed within that time, the current maintenance and administration fee will apply for each month of delay. Additionally, work can be suspended for up to 6 months; if this period is exceeded, an additional maintenance and administration fee will apply. If a condominium exceeds 6 months without progress and surpasses the maximum construction period, both fees may apply cumulatively.

6. Is there any cost to begin construction?

Yes, there is a fee (to be defined) established by the Architectural Committee for reviewing, approving, and supervising the construction project. A guarantee fund equivalent to 465 minimum wages is also required to cover any potential issues during construction, as per the Construction and Urban Image Regulations. This fund will be refunded once construction is complete, provided all regulations have been met.

III. INFRASTRUCTURE AND SERVICES

1. Will Gran Coralia Residencial have potable water and sanitary drainage?

Yes, it will have both services.

2. What characteristics and services will Gran Coralia Residencial have?

It will have electric power, potable water, sewage treatment plant, pluvial drainage with soakaways, street and common area lighting, hydraulic concrete streets, perimeter fence, and access gate with pens and 24-hour surveillance.

3. Will the installation of solar panels or other renewable energy technologies be allowed?

Yes, it will be allowed.

**Requesting authorization from the development administration*

IV. AMENITIES AND COMMUNITY

1. Will the development have amenities? What are they?

Yes, it will have an event hall, barbecue and picnic area, terrace and bar, pet park, restrooms and dressing rooms, green areas, swimming pool, sunbathing areas, individual pergolas, walkway, playground, multipurpose court, indoor gym, social area with restrooms, paddle tennis court and pickleball courts.

2. Is there a regulation for amenities and common areas?

Yes, there are community and amenity usage regulations.

V. MAINTENANCE AND MANAGEMENT

1. Will there be a maintenance and administration fee?

Yes, there will be a maintenance fee. This will be defined closer to the delivery date and will be approximately between \$2,000.00 MXN to \$2,500.00 MXN monthly.**

2. How will trash collection be managed in Gran Coralía Residencial?

The private community administration will hire a private company to manage trash collection. The cost of this service will be included in the maintenance fee.

3. When should payment commitments to the administration be fulfilled?

Once the lot is deeded, an upfront payment equivalent to 6 months of the current maintenance and administration fee must be made, which will go toward the private community's Administration Fund. This payment is in addition to the monthly fee, which begins the following month. If the rights to the property are transferred or sold, the upfront payment will be refunded, and the new owner must make the 6-month deposit again.

VI. INCENTIVES AND RENTALS

1. Are there incentives or discounts for buyers who acquire multiple lots?

Yes, incentives or discounts are available and are evaluated based on the number of lots you plan to acquire.

2. Are vacation rentals authorized?

Yes, vacation rentals are authorized, provided the guests comply with the community's living regulations. In addition, the owner must inform the administration of the regime that their property is being rented out for vacation purposes and, where applicable, follow the internal processes requested by the administration.

***The installment shall begin to be paid as of the month following the expiration of the last monthly payment established in the purchase contract.*