



Índice:

- I. Aspectos legales y escrituración
- II. Construcción
- III. Infraestructura y servicios

I. ASPECTOS LEGALES Y ESCRITURACIÓN

1. ¿Bajo qué figura legal se encuentra los lotes mixtos?

Gran Coralía – Lotes Mixtos se encontrará bajo la Ley del Fraccionamiento.

2. ¿Cuándo se podrán escriturar los terrenos?

A finales de 2026.

3. ¿Gran Coralía – Lotes mixtos 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 residencial. Sin embargo, la MIA solo es necesaria para terrenos superiores a los 1000 m².

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

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

Sí se pueden unir. Sin embargo, esto lo gestiona el comprador directamente con Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Playa del Carmen una vez escriturado los lotes a su favor.

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

El periodo para construir puede ser a partir de la escrituración de compraventa a favor del cliente. Adicional, se puede entrar a construir una vez cubierto el 70% del costo del lote, realizando la escritura de compraventa con reserva de dominio y posteriormente que el comprador termine de pagar el terreno, se cancela la reserva de dominio. El costo de cancelación va a cargo del comprador.

3. ¿Hay algún reglamento de construcción?

No hay. Para construir se requiere seguir los lineamientos de construcción con base al uso de suelo Mixto Barrial 1 de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Playa del Carmen.

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

No existe.

III. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

1. ¿Gran Coralía – Lotes mixtos contará con el servicio de electricidad, agua potable y drenaje sanitario?

La empresa no otorgará dichos servicios por terreno. Sin embargo, se cuenta con la factibilidad positiva de ellos. El comprador será responsable de gestionar y ejecutar la infraestructura de servicios que requiera el terreno que adquiera.



Index:

- I. Legal aspects and deeds
- II. Construction
- III. Infrastructure and services

I. LEGAL ASPECTS AND DEEDING

1. Under what legal framework are the mixed lots classified?

Gran Coralía – Mixed Lots will be classified under the Subdivision Law.

2. When will the land be deeded?

At the end of 2026.

3. Does Gran Coralía – Mixed Lots have a title deed?

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 foreigners purchase property?

Yes, it is possible. The purchase would be made through a trust. Additionally, the tax ID from the country where the buyer pays taxes must be presented.

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

The client is responsible for covering all costs related to the deed registration, including fees, notary fees, and taxes, with the exception of property tax. The cost of deed registration generally ranges from 8% to 10% of the sale value of the land. It is important to note that taxes and fees tend to increase each year in January.

7. Will the buyer have to pay anything additional, besides the cost of the investment?

Yes, the deed of sale in their favor.

8. Are bank loans accepted?

At the moment, financing is internal. Bank loans or Infonavit loans are not accepted.

9. Is the Environmental Impact Statement (EIS) permit granted?

The company obtains the Environmental Impact Statement (EIS) permit for the roads, sidewalks, and common areas of the residential development. However, the EIS is only required for plots larger than 1,000 m².

10. What are the most important requirements for making the purchase?

If the purchase is made as a Mexican citizen, it is essential to have a Certificate of Active Tax Status and to have tax obligations. If you are a Mexican citizen residing abroad, you must also have a Certificate of Active Tax Status. If you do not have tax obligations, you must sign a form stating the origin of the funds coming from abroad.



II. CONSTRUCTION

1. What happens if I buy two or more adjacent plots of land? Can I legally join them together?

Yes, they can be joined together. However, this is handled directly by the buyer with the Urban Development Department of the Playa del Carmen City Council once the plots have been registered in their name.

2. When can construction begin on the land?

The construction period can begin once the deed of sale has been registered in the buyer's name. Additionally, construction can begin once 70% of the cost of the lot has been paid, by executing the deed of sale with retention of title. Once the buyer has finished paying for the land, the retention of title is canceled. The cost of cancellation is borne by the buyer.

3. Are there any building regulations?

No. Construction must follow the building guidelines based on the Mixed Neighborhood 1 land use designation of the Playa del Carmen City Council's Urban Development Department.

4. Is there a time limit for construction?

No.

III. INFRASTRUCTURE AND SERVICES

1. Will Gran Coralia – Mixed Lots have electricity, drinking water, and sanitary drainage services?

The company will not provide these services per plot. However, their feasibility has been confirmed. The buyer will be responsible for managing and executing the service infrastructure required for the plot they purchase.