

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE TERRENO \${Desarrollo} \${Numero unidad}

CONTRATO DE ADHESIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN, AL QUE, EN LO SUCESIVO, SE LE DENOMINARÁ EL “CONTRATO”, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, “PROYECTOS PENINSULARES LUUM”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, QUIEN COMPARECE EN ESTE ACTO JURÍDICO, A TRAVÉS DE EN SU CARÁCTER DE APODERADO GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL PROMITENTE VENDEDOR”, Y POR LA OTRA \${Nombre Completo PF}, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL PROMITENTE COMPRADOR”, AMBOS SUJETOS CONTRACTUALES QUE EN SU CONJUNTO SERÁN DESIGNADAS COMO “LAS PARTES O LAS PROMITENTES”.

Declaraciones**I. Declara “El promitente vendedor que:**

a. Es una sociedad mercantil de nacionalidad mexicana, legalmente constituida de conformidad con las leyes de los Estados 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://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/>.

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://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/>.

b. Su apoderado general, cuenta con las facultades suficientes para obligarla en los términos y condiciones del presente contrato, lo cual se acredita en términos del instrumento público Acta 95 (noventa y cinco), de fecha doce de enero del año dos mil veintitrés, otorgado ante la fe del Notario Público número 15 (quince) de Yucatán, el licenciado en derecho Alejandro José Monsreal Rodríguez, mismos que consta inscrito en el Registro Público de Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán, bajo el folio mercantil número N-2018097860, facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna. Tal documentación puede ser consultada por la promitente compradora en <https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/>.

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 diecisiete (17), número ciento diez (110) por calle veintidós (22) esquina, colonia México, Mérida Yucatán, Código Postal noventa y siete mil ciento veinticinco

(97125) y su Registro Federal de Contribuyentes es **PPL181017FM5** (PPL, uno, ocho, uno, cero, uno, siete, **FM5**).

e. Que su representada en su carácter de fideicomitente y fideicomisario B, del fideicomiso número 5940 (cinco mil novecientos cuarenta), y que para efectos fiscales se le denomina "Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero fideicomiso 5940/2024 (cinco mil novecientos cuarenta diagonal dos mil veinticuatro), se encuentra facultada para llevar a cabo firma de los contratos preparatorios para la venta o formalización de cualquier otro negocio jurídico respecto de los lotes que resulten de la división del Predio ubicado en Avenida Universidades S/N, Lote 003 (CERO, CERO, TRES), Manzana 112 (Ciento Doce), entre Avenida Flor de Ciruelo y Avenida Paseo del Mayab, de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en el cual se lleva a cabo el fraccionamiento o desarrollo habitacional del proyecto inmobiliario denominado comercialmente como "Gran Coralía", como se acredita con la escritura Pública número Tres mil seiscientos cuarenta y dos (3642) otorgada en fecha treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), ante la fe del Notario Público 28 de la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, el Licenciado Juan Macari Jorge, inscrita bajo el folio electrónico número 20240300000000007718 (dos, cero, dos, cuatro, cero, tres, cero, cero, cero, cero, cero, cero, cero, cero, siete, siete, uno, ocho), del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.

- Predio ubicado en AVENIDA UNIVERSIDADES S/N, LOTE 003, MANZANA 112, ENTRE AVENIDA FLOR DE CIRUELO Y AVENIDA PASEO DEL MAYAB DE PLAYA DEL CARMEN, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, ESTADO DE QUINTANA ROO, con las medidas y colindancias siguientes: Norte: 607.51 mts (seiscientos siete punto cincuenta y un metros) en línea quebrada con Avenida Universidades. Sur: 136.00 mts (ciento treinta y seis punto cero cero metros) con lote 002-1 (cero cero dos guion uno), + 71.80 mts (setenta y uno punto ochenta metros) con lote 001 (cero cero uno), + 112.90 mts (ciento doce punto noventa metros) con lote 001 (cero cero uno). Este: 174.31 mts (ciento setenta y cuatro punto treinta y un metros) en línea quebrada con Avenida Paseo del mayab, + 119.94 mts (ciento diecinueve punto noventa y cuatro metros) con lote 002-1 (cero cero dos guion uno), + 448.33 mts (cuatrocientos cuarenta y ocho punto treinta y tres metros) con lote 001 (cero cero uno). Oeste: 288.20 mts (doscientos ochenta y ocho punto veinte metros) con lote 001 (cero cero uno), + 500.04 mts (quinientos punto cero cuatro metros) en línea quebrada con Avenida Flor de Ciruelo. Superficie: 136,989.76 m2 (ciento treinta y seis mil novecientos ochenta y nueve punto setenta y seis metros cuadrados).Clave catastral número 108007001112003 (uno, cero, ocho, cero, cero, siete, cero, cero, uno, uno, uno, dos, cero, cero, tres).

Este predio está inscrito en el folio número 20240300000000007718 (dos, cero, dos, cuatro, cero, tres, cero, cero, cero, cero, cero, cero, cero, cero, siete, siete, uno, ocho), del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Oficina Registral de Playa del Carmen.

Dicho predio proviene de la fusión de los inmuebles identificados como LOTE CERO CERO TRES, LOTE CERO CERO CUATRO, LOTE CERO CERO CINCO Y LOTE CERO CERO DOS, todos ubicado en la Ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, fusión que se llevó a cabo, mediante Acta número cuatrocientos noventa y cuatro (494), de fecha doce (12) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), pasada ante la fe del licenciado en derecho Ricardo Alberto Gutiérrez Cervera, Notario Público número noventa y dos (92) del Estado de Yucatán, inscrita bajo el folio electrónico número 20240300000000007718 (dos, cero, dos, cuatro, cero, tres, cero, cero, cero, cero, cero, cero, cero, cero, siete, siete, uno,

ocho), del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Oficina Registral de Playa del Carmen.

Dicha documentación puede ser consultada por la promitente compradora en <https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/>.

f. Que se están llevando a cabo los trámites y gestiones necesarias ante las autoridades correspondientes para obtener la autorización del régimen en condominio respecto al predio antes mencionado, para que se pueda llevar el proyecto inmobiliario denominado comercialmente como CONDOMINIO "GRAN CORALIA RESIDENCIAL", consistente en trescientos diez lotes residenciales. Mismo que contará con 2 etapas: Gran Coralía Etapa Serena y Gran Coralía Etapa Marina

En lo sucesivo se le denominará como "EL PROYECTO INMOBILIARIO".

- Que por el momento no se cuenta con los reglamentos de condominio definitivos, debido a que se encuentra en proceso de constitución el condominio, por lo que una vez que se constituya el condominio en escritura pública, los reglamentos del condominio serán definitivos y de aplicación y cumplimiento inmediato para todos los adquirentes de los lotes residenciales.

Actualmente se cuentan con los proyectos de los reglamentos de administración y convivencia y de construcción y arquitectura, los que se encuentran sujetos a cambios y que serán definitivos hasta la constitución del régimen en condominio. (Preguntar a su asesor por ellos)

g. El terreno indicado en el Anexo C, cuenta con uso de suelo Mixto Barrial, como se acredita en términos de las documentales que se agregan en el mismo "Anexo A" del presente contrato.

Así mismo, respecto del predio descrito en el inciso e) de esta declaración, este predio cuenta con las siguientes licencias, permisos y autorizaciones: Certificados de Medidas y Colindancias, cédula catastral, y la Manifestación de Impacto Ambiental, en el entendido de que la "Promitente Vendedora", entregará la del inmueble relacionado en el inciso e) de esta declaración.

Dicha documentación puede ser consultada por la compradora en: <https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/>

h. El terreno objeto del contrato, no está sujeto a régimen ejidal o comunal.

i. El terreno descrito en el inciso e) de esta declaración, cuenta con oficio de Factibilidad de CAPA (Comisión de Agua Potable y Alcantarillado) y Factibilidad CFE (Comisión Federal de Electricidad), puede ser consultada por la promitente compradora en <https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/>.

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 "El promitente comprador" que:

a.1. Es de nacionalidad **\${Nacionalidad PF}**, acredita su identidad en términos de su **\${Tipo de Identificación PF}**, con número de folio **\${Número Identificación oficial PF}**, **\${Número Identificación oficial en letras PF}**, documento oficial emitido por el **\${Tipo de Identificación**

Nombre Organización PF); tiene (\${Edad PF}) (\${Edad en Letras PF}) años y su estado civil es \${Estado Civil PF} (\${Regimen Conyugal PF}).

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

c. Su domicilio es el ubicado en Calle \${Calle PF}, número interior \${Numero Interior PF}, número exterior \${Numero Exterior PF}, colonia \${Colonia PF}, \${Localidad PF}, \${Estado PF}, \${Pais PF}, Código postal \${Codigo Postal PF} y su registro federal de contribuyentes es \${RFC PF}, (\${RFC En letras PF}) y su CURP es \${CURP PF} (\${CURP En letras PF})

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

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 ultima mensualidad} (\${Fecha de ultima mensualidad en letras}), al tenor del cual, la promitente vendedora venderá el terreno destinado a casa habitación indicado en el Anexo C de este contrato a favor de la promitente compradora, quien a su vez se compromete a adquirirla al pagar el precio cierto y en dinero consistente en la cantidad de \$ \${Precio Venta} M.N (\${Precio Venta en letras})

“El promitente comprador” se obliga a pagar el precio de venta referido en el párrafo que antecede, mediante diversos pagos que se relacionan a continuación:

\${Tabla de pagos}

En consecuencia del inciso f) de la declaración I de “El promitente Vendedor”, y siempre y cuando “El promitente comprador”, hubiera cumplido con todas y cada una de las obligaciones que adquiere por medio de la presente, “El promitente vendedor” realizará la entrega de la posesión física y material de “el lote” materia de la presente compraventa, a favor de “El promitente comprador”, en un plazo máximo al día \${Fecha de ultima mensualidad} (\${Fecha de ultima mensualidad en letras})

Segunda. Especificaciones del terreno.- El terreno en mérito, tiene las especiaciones 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:

“El promitente vendedor” informará a “El promitente comprador”, con \${Tiempo de Escrituracion} de anticipación, que se encuentra lista para realizar la transmisión de propiedad, y “El promitente comprador” en un plazo no mayor de quince días naturales contados a partir de la fecha del aviso, deberá entregar en el domicilio de “El promitente vendedor”, la documentación correspondiente para que se pueda elaborar la escritura definitiva de compraventa,

misma escritura que se celebrará, en el mismo mes en el que se realice su último pago, de conformidad con la tabla de pagos establecida cláusula Primera de este contrato.

Todos los gastos, impuestos, derechos, certificados, constancias y honorarios notariales, que se originen para realizar la escritura de compraventa, independiente de la notaría seleccionada, deberá correr a cargo del **“El promitente comprador”**, con excepción del pago del Impuesto Sobre la Renta (ISR) y el impuesto predial, que serán a cargo de **“El promitente Vendedor”**. En el caso del impuesto predial **“El promitente Vendedor”** cubrirá dicho impuesto hasta la fecha en que se haya señalado como último pago de **“El comprador”**, conforme a la tabla de la cláusula Primera de este contrato, entendiéndose que en caso de que la escritura de compraventa se realiza con una fecha posterior, **“El promitente comprador”** será responsable de cubrir las actualizaciones de dicho impuesto predial.

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

| “El promitente Vendedor” | |
|--|--|
| Derechos | Obligaciones |
| <ul style="list-style-type: none"> Exigir a la promitente compradora el cumplimiento del contrato preparatorio. | <ul style="list-style-type: none"> Brindar información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble. Poner a disposición de la promitente compradora la información y documentación del inmueble. No condicionar la operación de consumo principal a la contratación de servicios adicionales. Respetar el derecho de la compradora a cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los 10 días naturales (plazo que no debe ser menor a 5 días hábiles contados a partir de la firma del contrato) posteriores a la firma del contrato. Celebrar el contrato definitivo de compraventa. Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados a la promitente compradora si procede con dolo o mala fe en la contratación. Cubrir el impuesto predial del inmueble hasta la fecha en que se haya señalado como último pago de “El promitente comprador”, conforme a la tabla de la cláusula Primera de este contrato. |

| “El promitente comprador” | |
|--|--|
| Derechos | Obligaciones |
| <ul style="list-style-type: none"> Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble. Recibir la información y documentación del inmueble. Cancelar la operación sin responsabilidad alguna dentro de los 10 días naturales posteriores a la firma del contrato. | <ul style="list-style-type: none"> Celebrar el contrato definitivo de compraventa. Cubrir el costo de todos los gastos, impuestos, derechos, certificados, constancias y honorarios notariales, que se originen para realizar la escritura de compraventa, incluyendo de manera enunciativa más no |

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Exigir a la promitente vendedora el cumplimiento del contrato preparatorio. • Exigir daños y perjuicios ocasionados en caso de que la promitente vendedora proceda con dolo o mala fe en la contratación. | <p>limitativa: certificado de libertad de gravamen, certificado de no adeudo de impuesto predial, certificado de no adeudo de cooperación por obra municipal, costo por recabar firmas en otras ciudades y/o municipios, cubrir el (Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles) ISAI conforme al cálculo que realice la notaría, tomando en consideración el valor más alto, incluyendo si así sucediera lo que resulte del valor de avalúo en su caso y/o cualquier otro que la notaría seleccionada requiera para realizar la escritura de compraventa.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Respetar el proceso de escrituración que “El promitente vendedor”, le indique. |
|--|--|

Quinta. Revocación. – **“El promitente comprador”** cuenta con un plazo de 10 (diez) días naturales 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 **“El promitente comprador”** 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 \$ **{Pena Convencional}** (**{Pena Convencional en letras}**) por concepto de reparación de los daños y perjuicios causados.

Séptima. Proceder en caso del fenecimiento de “El promitente comprador”. -En caso de fallecimiento de **“El promitente comprador”** 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 “El promitente vendedor” ofrezca servicios adicionales.** - El listado de los servicios adicionales, especiales o conexos, que puede solicitar **“El promitente comprador”** 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”.

“El promitente vendedor” solo puede prestar servicios adicionales, especiales o conexos, si cuenta con el consentimiento escrito de **“El promitente comprador”** sobre los mismos. Las erogaciones distintas al precio de venta, deben ser aceptadas por escrito por **“El promitente comprador”**, por lo que, **“El promitente vendedor”** solo podrá hacer efectivo su pago, de manera posterior a haber recabado dicho consentimiento.

“El promitente comprador” en cualquier momento podrá solicitar dar por terminada la prestación de los servicios adicionales, especiales o conexos a la promesa de compraventa, mediante aviso por escrito a la promitente vendedora, sin que ello implique la conclusión de la contratación principal.

Novena. Notificaciones entre las partes. - Todas las notificaciones, requerimientos, autorizaciones, avisos o cualquier otra comunicación que deban darse las partes conforme a este contrato, deben hacerse por escrito y considerarse como debidamente entregadas si se encuentran firmadas por la respectiva parte contractual o su representante o Apoderado legal y entregadas con acuse de recibo al destinatario o confirmación de recepción en:

| “El promitente vendedor” | “El promitente comprador” |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Domicilio: calle diecisiete (17), número ciento diez (110) por calle veintidós (22) esquina, colonia México, Mérida Yucatán, Código Postal noventa y siete mil ciento veinticinco (97125) Correo electrónico: juridico@aztrodesarrollos.com aux.juridico@aztrodesarrollos.com | <ul style="list-style-type: none"> Domicilio Calle: #{Calle PF}, número interior #{Numero Interior PF}, número exterior #{Numero Exterior PF}, colonia #{Colonia PF}, #{Localidad PF}, #{Estado PF}, #{Pais PF}, código postal #{Codigo Postal PF} Correo electrónico: #{Correo Electronico PF} Teléfonos: #{Telefono Local PF}, #{Telefono Celular PF} |

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

Decima primera. Datos personales. - Los datos personales que se obtengan por **“El promitente vendedor”** deben ser tratados conforme a los principios de litud, 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 promitente vendedor”** 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, **“El promitente vendedor”** 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 **“El promitente comprador”** en el primer contacto que se tenga con él.

- b. Cuando **“El promitente vendedor”** 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 **“El promitente vendedor”** 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, **“El promitente comprador”** 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 **06 de marzo de 2025** en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la Profeco bajo el número **1263-2025**. 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 en la ciudad de Mérida, Yucatán a los **#{Fecha de contrato} #{Fecha de contrato en letras}**) por lo que, la promitente vendedora está obligada a entregar un tanto del contrato y sus anexos originales y firmados a la promitente compradora.

Firma de **“El promitente vendedor”**

Firma de **“El promitente comprador”**
#{Nombre Completo PF}

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

Autorización para la utilización de información con fines mercadotécnicos o publicitarios. - La promitente compradora si() no() acepta que la promitente vendedora ceda o transmita a

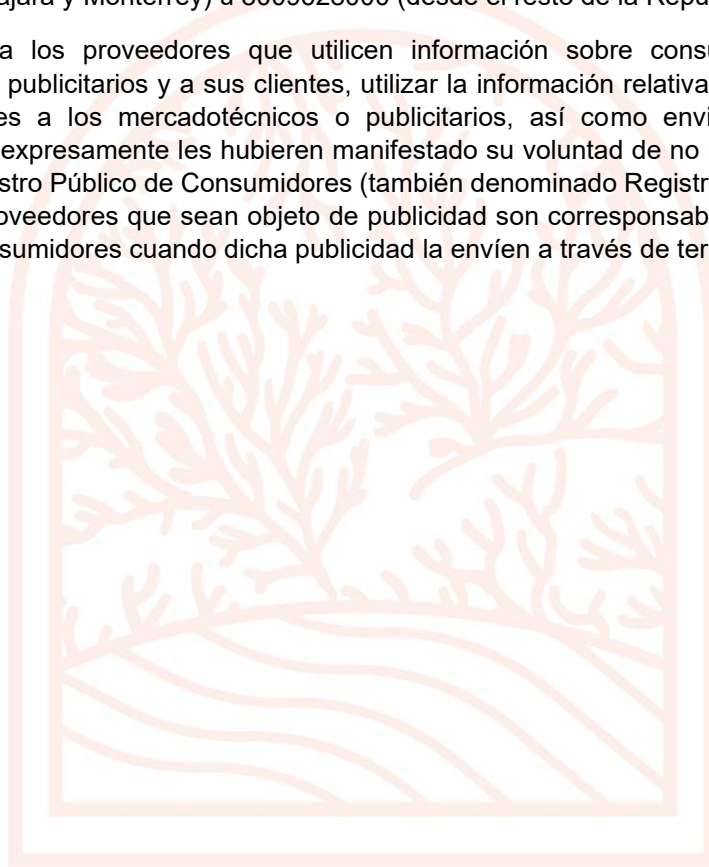
terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada con motivo del presente contrato si() no() acepta que la promitente vendedora le envíe publicidad sobrevienes y servicios.

Firma de “El promitente comprador”

\$(Nombre Completo PF)

Todo consumidor que no desee recibir publicidad por parte de los proveedores en términos de la ley Federal de Protección al Consumidor, puede inscribir de manera gratuita su número telefónico en el Registro Público de Consumidores (también denominado Registro Público para evitar publicidad) de la Profeco, a través del portal web <http://repep.profeco.gob.mx/> o al 5596280000 (desde la ciudad de México, Guadalajara y Monterrey) u 8009628000 (desde el resto de la República Mexicana).

Queda prohibido a los proveedores que utilicen información sobre consumidores con fines mercadotécnicos o publicitarios y a sus clientes, utilizar la información relativa a los consumidores con fines diferentes a los mercadotécnicos o publicitarios, así como enviar publicidad a los consumidores que expresamente les hubieren manifestado su voluntad de no recibirla o que estén inscritos en el Registro Público de Consumidores (también denominado Registro Público para evitar publicidad). Los proveedores que sean objeto de publicidad son corresponsables del manejo de la información de consumidores cuando dicha publicidad la envíen a través de terceros.



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

Uso de suelo aplicable al terreno

El Inmueble a adquirir tendrá un uso de suelo MIXTO BARRIAL, puede ser consultado en:
<https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/>

Firma de "El promitente vendedor"

Firma de "El promitente comprador"

#{Nombre Completo PF}

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

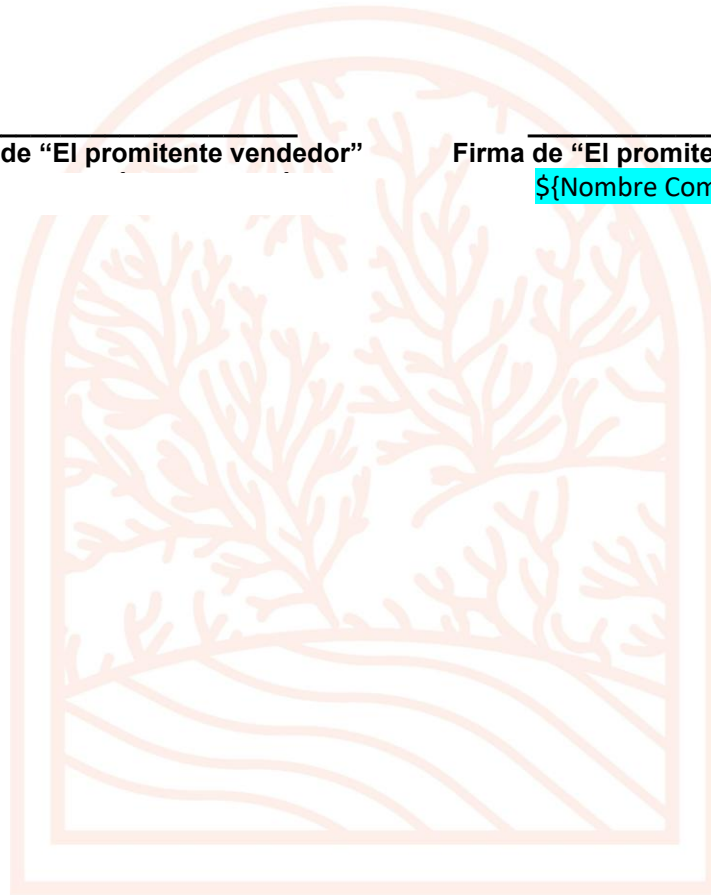
Estudio de factibilidad técnico, oficial o avalado por autoridad competente para la instalación de servicios básicos en el terreno:

1. El oficio de Factibilidad de CAPA (Comisión de Agua Potable y Alcantarillado) y Factibilidad CFE (Comisión Federal de Electricidad), puede ser consultado en: <https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/>
2. El oficio de Factibilidad CFE (Comisión Federal de Electricidad), puede ser consultado en: <https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/>

Firma de “El promitente vendedor”

Firma de “El promitente comprador”

\${Nombre Completo PF}



Anexo C **Desarrollo** **Numero unidad****Chepina****EQUIPAMIENTO URBANO/ URBAN EQUIPMENT:**

***CARACTERÍSTICAS DEL DESARROLLO INMOBILIARIO DENOMINADO COMERCIALMENTE COMO “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”/ CHARACTERISTICS OF THE REAL ESTATE DEVELOPMENT COMMERCIALLY CALLED “GRAN CORALIA RESIDENCIAL:**

FICHA TÉCNICA**Español:**

- Gran Coralia Residencial es una privada de 310 terrenos habitacionales, en una superficie de 10 hectáreas dividido en dos etapas: Serena y Marina.
- Superficies de terrenos desde los 127.14 m2 hasta los 280.74 m2.
- El desarrollo es régimen de condominio y contará con cuotas de mantenimiento mensuales que estarán a cargo de una empresa de administración de residenciales.
- La privada contará con reglamento y estatutos de áreas comunes y reglamentos de construcción
- Los terrenos tienen Uso de Suelo Mixto Barrial 1
- Gran Coralia está ubicada en Av. Universidad, Lote 005, Manzana 112, Región 007, Supermanzana 001, Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo. (Coord: 20.68475231572487, -87.06865929144077)
- La privada contará con un andador que unirá las dos etapas entre sí, con una distancia de 900 m. de largo y 1.50 m. de ancho.

Inglés:

- Gran Coralia Residencial is a private development of 310 residential plots, in an area of 10 hectares divided into two stages: Serena and Marina.
- Plots range from 127.14 m2 to 280.74 m2.
- The development is a condominium regime and will have monthly maintenance fees that will be charged by a residential management company.
- The private development will have regulations and bylaws for common areas and building regulations.
- The land has Mixed Neighborhood Land Use 1.
- Gran Coralia is located at Av. Universidad, Lot 005, Block 112, Region 007, Supermanzana 001, Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo. (Coord: 20.68475231572487, -87.06865929144077)
- The private will have a walkway that will connect the two stages with each other, with a distance of 900 m. long and 1.50 m. wide.

Características y servicios

- Calles interiores anchas de concreto rayado - Wide interior streets of striped concrete
- Acometida eléctrica a pie de lote – Electrical connection at the foot of the lot
- Alumbrado de vialidades y área social - Street lighting and social area lighting
- Barda perimetral – Perimeter fence
- Cajones de estacionamiento – Parking spaces in social áreas
- Acceso controlado para invitados y proveedores - Controlled access for guests and suppliers
- Agua potable – Potable water
- Drenaje sanitario – Sanitary drainage
- Caseta de vigilancia 24 horas - 24-hour security booth
- Drenaje pluvial con pozos de absorción – Pluvial drainage with soakaways
- Oficina administrativa – Administrativa Office
- Sistema de voz y datos subterráneo / Underground voice and data system.

Amenidades**Etapá Marina**

197 terrenos residenciales: / 197 residential plots:

- Terrenos desde 127.14 m2 hasta 280.74 m2 / Plots ranging from 127.14 m2 to 280.74 m2
- Salón para eventos - Event hall
- Área de asador y picnic - Barbecue and picnic área
- Terraza y barra - Terrace and bar
- Parque para mascotas - Pet park
- Baños y vestidores - Restrooms and dressing rooms
- Áreas verdes - Green areas
- Alberca - Swimming pool
- Asoleaderos - Sunbathing areas
- Pérgolas individuales alrededor de la alberca - Individual pergolas around the pool
- Andador - Walkway
- Juegos infantiles - Children's playground
- Gimnasio cerrado - Indoor gym

Etapá Serena

113 terrenos residenciales: / 113 residential plots:

- Terrenos desde 148.42 m2 hasta 197.51 m2 / Plots ranging from 148.42 m2 to 197.51 m2
- Juegos Infantiles - Children's playground
- Área social con baños - Social area with bathrooms
- Cancha de usos múltiples - Multipurpose court
- Áreas verdes - Green áreas
- Andadores – Walkways
- Canchas de pickleball - Pickleball courts
- Cancha de pádel – Paddel tennis court

- Alberca - Swimming pool

Notas:

- Serena se entregará: Febrero, 2030
- Marina se entregará: Septiembre, 2030
- La fachada de acceso se entregará: Octubre, 2026
- Los terrenos se entregan sin desmonte
- Cada propietario es responsable de tramitar su contrato de los siguientes servicios: luz, agua y drenaje, con las dependencias del municipio correspondiente.

Notes:

- Serena will be delivered: February 2030
- Marina will be delivered: September 2030
- The entrance facade will be delivered: October 2026
- The land will be delivered without clearing
- Each owner is responsible for processing their contract for the following services: electricity, water, and drainage with the corresponding municipal authorities.

SISTEMAS Y MEDIOS DE TRANSPORTE PARA LLEGAR AL INMUEBLE / SYSTEMS AND MEANS OF TRANSPORTATION TO REACH THE PROPERTY:

- Cuenta con servicio público de transporte para llegar al condominio/ Public transportation service is available to reach the condominium
- *El acceso al inmueble es a través de vehículos o medios de transporte particulares * Access to the property is through private vehicles or means of transport.

Firma de "El promitente vendedor"

Firma de "El promitente comprador"
\${Nombre Completo PF}

Anexo D **Desarrollo** **Numero unidad**

| Información /documentación | ¿le informaron sobre/exhibieron la documentación correspondiente? | | Medio a través del cual se pone a disposición de la compradora |
|--|---|-----------|---|
| | si | no | |
| Documentos que acrediten la propiedad del inmueble | | | https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/ |
| Personalidad del vendedor y autorización para promover la venta | | | https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/ |
| 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 mitigar los riesgos previamente identificados y definir acciones preventivas y de la respuesta para estar en condiciones de atender la eventualidad de alguna emergencia o desastre) | | | https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/ |
| Uso de suelo aplicable al terreno conforme al plan de desarrollo urbano vigente | | | https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/ |
| Licencias, permisos y autorizaciones sobre fraccionamientos, subdivisiones, funciones, relotificaciones, condominios, entre otras | | | https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/ |
| Copia de factibilidad técnico, oficial o avalado por autoridad competente para la instalación de servicios básicos en el terreno | | | https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/ |
| Características y especificaciones del bien inmueble destinado a casa habitación | | | https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/ |
| Reglamento de adecuaciones o construcción aplicable al fraccionamiento, condominio o conjunto habitacional | | | https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/ |
| Existencia de gravámenes que afecten la propiedad del inmueble | | | https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/ |
| Condiciones en que se encuentre el pago de contribuciones | | | https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/ |
| Beneficios adicionales | | NO APLICA | |
| Condiciones bajo las cuales puede cancelar la operación | | | https://aztrodesarrollos.com/gran-coralia/ |
| 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 **“El promitente vendedor”**.

Firma de “El promitente vendedor”

Firma de “El promitente comprador”

Nombre Completo PF

Anexo E **#{Desarrollo}** **#{Numero unidad}****Carta de derechos de la parte compradora**

- Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada de los bienes inmuebles que le fueron ofertados por la parte vendedora; de forma tal, que este en posibilidad de tomar la mejor decisión de compra.
- Conocer la información sobre las características del inmueble, entre estas: la extensión del terreno, áreas de uso común y estado general físico.
- Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.
- Por lo que hace a la compraventa, no realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, con excepción de los anticipos o gastos operativos.
- Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Consumidor, en el cual consten los términos y condiciones de la promesa de compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, la parte vendedora tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado a la compradora.
- Contar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias al proveedor y conocer el domicilio señalado por el proveedor para oír y recibir notificaciones.
- Tener a su disposición un aviso de privacidad para conocer y en su caso consentir el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione, que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.
- Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.
- Recibir un trato libre de discriminación, sin que se le pueda negar o condicionar la atención o venta de una vivienda por razón de género, nacionalidad, étnicas, preferencia sexual, religiosas o cualquiera otra particularidad en los términos de la legislación aplicable

Los derechos previstos en esta carta no excluyen otros derivados de tratados o convenciones internacionales de los que estados unidos mexicanos sea signatario; de la legislación interna ordinaria; o de reglamentos expedidos por las autoridades administrativas competentes.

Firma de “El promitente vendedor”

Firma de “El promitente comprador”

#{Nombre Completo PF}

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

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

- Que por el momento no se cuenta con los reglamentos de condominio definitivos, debido a que se encuentra en proceso de constitución el condominio, por lo que una vez que se constituya el condominio en escritura pública, los reglamentos del condominio serán definitivos y de aplicación y cumplimiento inmediato para todos los adquirentes de los lotes residenciales.

Actualmente se cuentan con los proyectos de los reglamentos de administración y convivencia y de construcción y arquitectura, los que se encuentran sujetos a cambios y que serán definitivos hasta la constitución del régimen en condominio. (Preguntar a su asesor por ellos)

Firma de “El promitente vendedor”

Firma de “El promitente comprador”

#{Nombre Completo PF}



Anexo G \${Desarrollo} \${Numero unidad}

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

NO APLICA

Firma de “El promitente vendedor”

Firma de “El promitente comprador”

\${Nombre Completo PF}



Anexo H **#{Desarrollo}** **#{Numero unidad}****Aviso de privacidad**

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

Firma de “El promitente vendedor”

Firma de “El promitente comprador”
#{Nombre Completo PF}





Economía
Secretaría de Economía

Profeco
Procuraduría Federal
del Consumidor



Cadena Original

|| vtBfoibASnGEO/J0s0lNwvHQ7v3p74zq4sNfJJSf9z0= | DELIA ANDREA LOPEZ VEGA |
DIRECTORA DE AREA | PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR |
LOVD860404AA0 | 1744422067076 | 20 PÁGINAS | 2025-04-11T19:41:07.076 ||

Sello digital

dnRCZm9pYkFTbkdFTy9KMHMwbE53dkhRN3YzcDc0enE0c05mSkpTZjl6MD18MTc0N
DQyMjA2NzA3Ng==

Para verificar la integridad de este documento, puede escanear el código QR o visite el siguiente enlace:

<https://efirma.profeco.gob.mx/VQR?qr=vtBfoibASnGEO/J0s0lNwvHQ7v3p74zq4sNfJJSf9z0=>



ADICIONALES AL CONTRATO NÚMERO **#{Desarrollo}** **#{Numero unidad}**

ANTECEDENTES

PRIMERO: EL (LOS) CLIENTE (S), declara(n), haber firmado un contrato para la adquisición del lote identificado comercialmente con el número **#{Numero unidad}** cuya descripción y referencias registrales se señalan en el contrato, cuyo precio han asumido pagar mensualmente conforme a los pagos relacionados en la cláusula primera del contrato.

La falta de pago, total o parcial de una (1) o más mensualidades, constituye el supuesto establecido en la cláusula sexta del contrato relativa al incumplimiento del contrato.

ACUERDOS

SEGUNDO: EL (LOS) CLIENTE (S) de manera voluntaria solicita a LA EMPRESA, que en caso de que no pague en la fecha convenida una (1) o hasta 3 (tres) mensualidades establecidas en el contrato, antes de ejecutar la **cláusula sexta** del contrato LA EMPRESA podrá aplicar a los importes no pagados oportunamente, el interés moratorio correspondiente al 3% (tres por ciento) mensual. Estos intereses se generarán desde el día siguiente a la fecha del vencimiento de la obligación, inclusive hasta el día de su pago total efectivo.

TERCERO: LA EMPRESA, manifiesta que se da por enterada de la solicitud realizada por **EL (LOS) CLIENTE (S)**, y acepta hacer uso primeramente de esta medida antes de rescindir el contrato, conforme a lo establecido en la **cláusula Sexta del contrato**.

CUARTO: "EL CLIENTE" acepta que la fecha para firmar la escritura definitiva de transmisión de propiedad del lote a su favor será hasta el mes siguiente en el que se haya estipulado en el contrato como último pago, siendo esta: **#{Fecha de ultima mensualidad}** (**#{Fecha de ultima mensualidad en letras}**). En caso de exceder el plazo mencionado para la firma de la escritura **"EL CLIENTE"** se obliga a pagar una pena convencional a favor de **"LA EMPRESA"** por la cantidad de \$5,000.00(cinco mil pesos 00/100 m.n.) más el impuesto al valor agregado, por cada 30 días naturales de atraso en el proceso de escrituración, de igual forma y en los mismos términos será aplicable dicha pena convencional, para el caso de que "el cliente" no se presente a celebrar la escritura definitiva de compraventa.

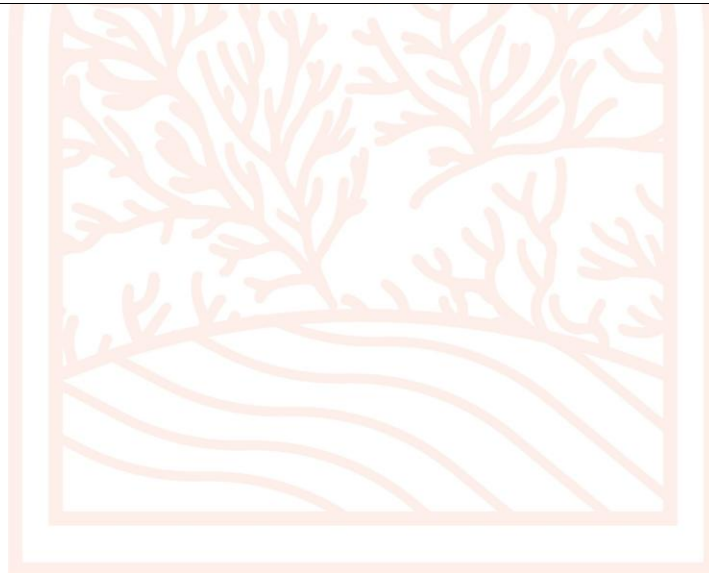
#{Tabla de pagos Adicionales}

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE INTERESES

Los intereses moratorios: Con base en el pago mensual vencido no pagado por mensualidad, multiplicado por el 3% (tres por ciento). El resultado se divide entre 30 días naturales y se multiplica por el número de días efectivamente transcurridos sin haberse recibido el pago.

INFORMACIÓN RELEVANTE:

| | | |
|---|--|--|
| No. De mensualidades para no Rescindir el contrato: | Hasta 3 (tres) *consecutivas o no consecutivas. | *En caso de llegar a la tercera mensualidad sin recibir el pago completo de los adeudos vencidos LA EMPRESA , podrá hacer uso de la cláusula sexta del contrato sin contravenir el presente documento y proceder a la RESCISIÓN DEL CONTRATO. |
| Dudas, consultas o aclaraciones: | | |
| Dirígete al departamento de cobranza a: -E-mail: cobranza@aztrodesarrollos.com -Celular: 9994 159542 Horario de atención de lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas, sábados de 9:00 a 13:00 horas. | | |
| FIRMAS: | | |
| Mérida, Yucatán, México a \${Fecha de contrato} (\${Fecha de contrato en letras}) (RÚBRICA CLIENTE) \${Nombre Completo PF} | | |



CARTA COMPROMISO

Playa del Carmen, Quintana Roo, a (día) de (mes) del (año).

Yo, **{Nombre Completo PF}** por mi propio derecho y en mi carácter de oferente del **{Numero unidad}** perteneciente al sub condominio "Gran Coralía Residencial", por medio de la presente carta-compromiso y en pleno goce de mi capacidad jurídica manifiesto que es de mi conocimiento que el lote que compré se encuentra sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio, en consecuencia adquiero las obligaciones que en términos del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo y demás reglamentos o disposiciones en relación al Condominio, así como de los estatutos y reglamento de la Asociación de Colonos que llegue a conformarse y a la que pertenecerá el Condominio en donde se ubica el lote que he comprado.

En virtud de lo anterior, me obligo a pagar la cuota de mantenimiento que se determine por el Condominio o la Asociación de Colonos, para el mantenimiento del sub condominio "Gran Coralía Residencial", misma que se irá actualizando conforme lo determine la administración del condominio.

Manifiesto que se me ha informado que dicho pago de cuotas de mantenimiento se realizará a partir del día siguiente a **{Fecha de ultima mensualidad}** (**{Fecha de ultima mensualidad en letras}**), por lo que soy responsable de mantener al día el pago de dichas cuotas de mantenimiento, sabiendo que para realizar la escritura de compraventa a mi favor debo de contar con la carta de no adeudo de cuotas de mantenimiento que en su efecto emita la administración del condominio.

En caso de incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento se me ha informado que se me aplicarán las penas que la administración determine.

Firma de "El promitente vendedor"

Firma de "El promitente comprador"
{Nombre Completo PF}