

CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA EN PREVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN DENOMINADO DE AHORA EN ADELANTE COMO "EL CONTRATO". -----
EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, A LOS ____ DÍAS DEL MES DE ____ DEL AÑO 2024 COMPARECEN: -----

I.- EL SEÑOR **RAUL ALBERTO PRECIADO POLANCO** COMO **APODERADO** DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA **"GRUPO LM DUCAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE;** QUIÉN COMPARECE EN TAL CARÁCTER EN VIRTUD DE QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CONFORMADO POR **VÍCTOR ABRAHAM JORGE ESQUIVEL, JUAN CARLOS MIER Y TERÁN GUTIÉRREZ, MAURICIO ESTEBAN DE JESÚS CANTO MOLINA Y DIEGO JOSÉ PUERTO G. CANTÓN,** LO DESIGNÓ COMO TAL. A **"GRUPO LM DUCAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **"LA PARTE VENDEDORA". CON DOMICILIO FISCAL EL UBICADO EN CALLE 25, NÚMERO 444, C.P. 97113 Y DOMICILIO CONVENCIONAL UBICADO EN CALLE 25, NÚMERO 444, C.P. 97113 TELÉFONO, 9992553016 Y CON CORREOS ELECTRÓNICOS PARA ATENCIÓN A CLIENTES Y RECIBIR O DAR CUALQUIER NOTIFICACIÓN DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO ES: ATENCION@DALZA.MX.**-----

II. EL/LA C.____, QUIÉN COMPARECE EN ESTE ACTO POR SU PROPIO Y PERSONAL DERECHO, A QUIÉN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **"LA PARTE COMPRADORA",** TIENE ____ AÑOS, CON NACIONALIDAD MEXICANA, NACIÓ EL ____ DE ____ DE ____ EN ____ Y ACTUALMENTE RADICA EN LA CIUDAD DE ____ CON DOMICILIO. ____ EN SU CONJUNTO A AMBOS COMPARECIENTES SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES".---

III.- USAR EL MISMO PÁRRAFO ANTERIOR SI HAY MÁS COMPRADORES -----
LOS COMPARECIENTES, SE IDENTIFICAN CON SUS DOCUMENTOS OFICIALES CON FOTOGRAFÍA QUE EN ESTE ACTO EXHIBEN, SIENDO FEHACIENTES PARA ACREDITAR SU IDENTIDAD, SEGÚN DE COMÚN ACUERDO ENTRE LAS PARTES, EN RAZÓN DE QUE SUS RASGOS FISONÓMICOS SON COINCIDENTES CON LA FOTOGRAFÍA DE LOS DOCUMENTOS EXHIBIDOS, LOS CUALES SE AGREGAN EN COPIA AL PRESENTE CONTRATO. EL PRIMERO DE LOS COMPARECIENTES DECLARA QUE SU REPRESENTADA ES UNA SOCIEDAD MERCANTIL CONSTITUIDA BAJO LAS LEYES MEXICANAS; EL **APODERADO** DE DICHA SOCIEDAD Y EL SEGUNDO COMPARECIENTE AGREGARON SER DE NACIONALIDAD _____ POR NACIMIENTO/NATURALIZACIÓN, AMBOS CON PLENA CAPACIDAD LEGAL PARA OBLIGARSE Y CONTRATAR; Y DIJERON: QUE COMPARECEN A FORMALIZAR UN **CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA EN PREVENTA DE TERRENO DESTINADO A CASA HABITACIÓN DENOMINADO DE AHORA EN ADELANTE COMO "EL CONTRATO"**, EL CUAL SE CELEBRARÁ EN LOS TÉRMINOS DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS: -----

-----DECLARACIONES-----

PRIMERA.- DECLARA EL **APODERADO**, CON SU INDICADA PERSONALIDAD Y BAJO FORMAL PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE SU REPRESENTADA ES PROPIETARIA EN PLENO DOMINIO Y POSESIÓN DEL TERRENO SIGUIENTE:

1.- "TABLAJE RÚSTICO NÚMERO CATASTRAL _____ UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE PROGRESO, DE FIGURA IRREGULAR CON LA EXTENSIÓN DE -----

_____" . QUE ACREDITA LA PROPIEDAD DEL TERRENO CON LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TRESCIENTOS DIECISEIS DE FECHA DOCE DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTIDOS, OTORGADA ANTE LA FEDEL LICENCIADO EN DERECHO FERNANDO VALES TENREIRO, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERODIECINUEVE DEL ESTADO DE YUCATÁN, EN EJERCICIO CUYO PRIMER TESTIMONIO OBRA INSCRITO BAJO EL FOLIO ELECTRÓNICO **301401**, CON NÚMERO DE INSCRIPCIÓN 3141269 EN EL ACTUAL SISTEMA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE YUCATÁN-----

SEGUNDA. - DECLARA EL **APODERADO**, CON SU INDICADA PERSONALIDAD Y BAJO FORMAL PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE, DEL ANTERIOR TERRENO DESCRITO, SU REPRESENTADA GESTIONARÁ SU LOTIFICACIÓN PARA LA CREACIÓN DEL TERRENO OBJETO DE LA PRESENTE OPERACIÓN, Y QUE ES ESTE TERRENO A CREAR, Y NO EL TERRENO DESCRITO EN LA DECLARACIÓN PRIMERA, DONDE RECAE LA COMPRAVENTA DEL PRESENTE INSTRUMENTO. QUE ESTE **TERRENO** SERÁ DELIMITADO Y DETERMINADO DENTRO DE UN FUTURO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO. QUE PARA LA REALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL TERRENO NO SE CONSTITUYE UN OBSTÁCULO INSUPERABLE QUE LO PUEDA IMPEDIR Y QUE EL HECHO POSITIVO, OBJETO DEL CONTRATO, ES POSIBLE Y LÍCITO. -----

2.1 EL TERRENO INDICADO EN LA DECLARACIÓN PRIMERA, ESTARÁ SUJETO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO; ACTUALMENTE ()SÍ(X)NO ESTÁ CONSTITUIDO EN TÉRMINOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO NA ,OTORGADA EN FECHA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO NA, LICENCIADO NA DE LOCALIDAD NA Y DEBIDAMENTE INSCRITA EN FECHA NA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE NA BAJO EL FOLIO REA NA ;INSTRUMENTO EN EL CUAL ESTÁN REFERIDAS LAS CORRESPONDIENTES ÁREAS DE USO COMÚN Y PORCENTAJE INDIVISO Y QUE PUEDE SER CONSULTADO POR EL COMPRADOR EN: (DOMICILIO: CALLE 25, NÚMERO 444, C.P. 97113 DE LA COLONIA MONTEBELLO, MÉRIDA, YUCATÁN. LINK DEL SITIO WEB NA EN EL CUAL ESTÁ DISPONIBLE LA DOCUMENTACIÓN PARA CONSULTA DE LA COMPRADORA).-----

TERCERA.- CONTINÚA DECLARANDO EL **APODERADO**, CON SU INDICADA PERSONALIDAD Y BAJO

FORMAL PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE SU REPRESENTADA SE CONSTITUYÓ BAJO LAS LEYES MEXICANAS, SEGÚN CONSTA EN LA PÓLIZA NÚMERO UN MIL SETECIENTOS CUARENTA, DE FECHA VEINTIUNO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIUNO, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO EN DERECHO GERARDO JOSÉ RODRÍGUEZ VILLAMIL, CORREDOR PÚBLICO NÚMERO NUEVE DE LA PLAZA DEL ESTADO DE YUCATÁN, BAJO LA DENOMINACIÓN "**GRUPO LM DUCAS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, MISMA QUE SE ENCUENTRA INSCRITA BAJO EL FOLIO ELECTRÓNICO MERCANTIL CON NÚMERO **N-2021035746** EN EL ACTUAL SISTEMA DEL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO DEL ESTADO.- CONTINÚA DECLARANDO EL **APODERADO**, QUE EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES DE SU REPRESENTADA ES EL SIGUIENTE: GLD2105219M2. -----

CUARTA.- DEDICARSE A LA COMPRA, VENTA, ADMINISTRACIÓN, RENTA, DIVISIÓN, UNIÓN, FRACCIÓN, O BAJO CUALQUIER OTRO TÍTULO USAR U OTORGAR EL USO DE TODA CLASE DE BIENES MUEBLES Y TERRENOS, EN LA REPÚBLICA MEXICANA PARA COMERCIALIZARLOS, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL OBJETO SOCIAL DE LA SOCIEDAD -----

QUINTA.- CONTINÚA DECLARANDO **EL APODERADO** QUE EL CARÁCTER CON EL QUE COMPARECE A ESTE ACTO LO ACREDITA CON EL INSTRUMENTO PÚBLICO DE ACTA NÚMERO 3082 (TRES MIL OCHENTA Y DOS) DE FECHA VEINTE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, OTORGADA EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, ANTE LA FE DE MELBA ROSA PENICHE PENICHE, NOTARIO PÚBLICO DEL ESTADO DE YUCATÁN, EN EJERCICIO, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CUARENTA, CON RESIDENCIA EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE MÉRIDA, YUCATÁN, LA CUAL EXHIBE EN ESTE ACTO Y DE LA QUE SE ACUMULA UNA COPIA DEBIDAMENTE CERTIFICADA A LA PRESENTE. -----

SEXTA.- DECLARA **EL APODERADO**, CON SU INDICADA PERSONALIDAD, Y BAJO FORMAL PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE EL TABLAJE ANTES DESCRITO:

I) (X)SÍ ()NO REPORTA UN GRAVAMEN POR LA GARANTÍA HIPOTECARIA DESCRITA EN LA DECLARACIÓN CUARTA; SIN EMBARGO, ESTA SERÁ CANCELADA PARCIAL O TOTALMENTE ANTES DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA PARA CONTAR CON EL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO Y ASÍ PODER CELEBRAR ESTA MISMA -----

II) SE ENCUENTRA SIN INVASIONES O RESTRICCIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD.-----

III) CONTARÁ CON EL CERTIFICADO DE NO ADEUDO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, CUANDO SE CELEBRE LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA ANTE NOTARIO, MISMA QUE, POR NINGÚN MOTIVO PODRÁ EXCEDER DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2028.-----

IV) QUE EL TERRENO OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO ()SÍ (X)NO CUENTA CON SERVICIO DE AGUA POTABLE.-----

V) QUE, HA PRESENTADO PREVIAMENTE A LA COMPRADORA EL PLANO CATASTRAL QUE CORRESPONDE AL TERRENO Y FOTOS DE ÁREAS, DOCUMENTALES FORMAN PARTE DEL ANEXO E, DONDE SE ENCUENTRAN ESPECIFICACIONES DE IDENTIFICACIÓN, EXTENSIÓN, ESTADO FÍSICO GENERAL, ENTRE OTROS; ASÍ COMO LA CARTA DE GARANTÍA EN TIEMPOS Y CALIDAD, SEÑALADA EN EL ANEXO D. MISMO DONDE SE PODRÁN ENCONTRAR LOS SERVICIOS CON QUE CUENTA Y ESTADO FÍSICO GENERAL DEL TERRENO. DE IGUAL MANERA PODRÁ ENCONTRARSE LA INFORMACIÓN NECESARIA Y COMPETENTE RELACIONADA CON CUALESQUIERA RESTRICCIONES OFICIALES APLICABLES AL TERRENO ÚNICAMENTE SI EN SU CASO EXISTIERE DICHAS LIMITANTES, ENUNCIATIVAMENTE SIN LIMITAR, LAS CORRESPONDIENTES A RESTRICCIONES AMBIENTALES, COLINDANCIAS CON ZONAS ECOLÓGICAS, RESERVAS FORESTALES Y RESERVAS FEDERALES, ASÍ COMO CUALQUIER OTRA LIMITACIÓN DECRETADA POR LAS AUTORIDADES DE CUALQUIER ORDEN DE GOBIERNO QUE SEA COMPETENTE Y QUE ESTÉN PREVISTAS EN LAS LEGISLACIONES APLICABLES TALES COMO LA LEY GENERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE O LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ENTRE OTRAS -----

VI) EL TERRENO OBJETO DEL CONTRATO NO SE ENCUENTRA SUJETO A ALGÚN RÉGIMEN ESPECIAL Y NO ESTÁ SUJETO A RÉGIMEN EJIDAL O COMUNAL -----

VII) CUENTA CON USO DE SUELO: VIVIENDA UNIFAMILIAR (USO DE SUELO APLICABLE AL TERRENO CONFORME AL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE); COMO SE ACREDITA EN TÉRMINOS DE LAS DOCUMENTALES QUE SE AGREGAN EN EL ANEXO F DEL PRESENTE CONTRATO.-----

VIII) CUENTA CON ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO, OFICIAL PARA LA INSTALACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS (SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, INSTALACIONES ADECUADAS PARA GAS NATURAL, AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y ALUMBRADO PÚBLICO). -----

SEPTIMA. - "LA PARTE COMPRADORA Y LA PARTE VENDEDORA" DECLARAN, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE ACEPTAN QUE, PARA LA REALIZACIÓN DEL TERRENO, OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, NO SE CONSTITUYE UN OBSTÁCULO INSUPERABLE QUE LO PUEDA IMPEDIR Y QUE EL HECHO POSITIVO, OBJETO DEL CONTRATO, ES POSIBLE Y LÍCITO. QUE, AL MOMENTO DE CELEBRAR LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA, DICHO TERRENO, SERÁ DEBIDAMENTE VALUADO POR PERITO CERTIFICADO EN LA MATERIA. AVALÚO DEL CUAL SE DERIVARÁ LA POSIBLE EXISTENCIA, O NO, DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ADQUISICIÓN -----

OCTAVA.- LA PARTE VENDEDORA PONE A DISPOSICIÓN PARA SU ACCESO A LA COMPRADORA EN SU DOMICILIO UBICADO EN LA CALLE VEINTICINCO NÚMERO CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO POR CALLES VEINTIDÓS Y VEINTICUATRO DE LA COLONIA MONTEBELLO, MÉRIDA, YUCATÁN, CÓDIGO POSTAL NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO TRECE LOS PERMISOS, AUTORIZACIONES Y LAS LICENCIAS EXPEDIDAS

POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE PARA EL FRACCIONAMIENTO, SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, RELOTIFICACIÓN, CONDOMINIO, ENTRE OTRAS CON LOS QUE HASTA EL MOMENTO CUENTA ACTUALMENTE PARA LLEVAR A CABO SUS ACTIVIDADES. ADEMÁS DE QUE DICHA DOCUMENTACIÓN PODRÁ SER CONSULTADA POR LA COMPRADORA EN EL LINK:

<https://>

ASIMISMO QUE HA INFORMADO SOBRE LOS SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA EL TERRENO, EL EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE EN LA LOCALIDAD Y LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE NECESARIOS QUE PERMITAN A LA COMPRADORA CONOCER LA UBICACIÓN EXACTA DEL TERRENO Y LOS MEDIOS DE TRANSPORTE PARA LLEGAR AL TERRENO

NOVENA. EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN:

1. FRACCIONAMIENTO Y/O DESARROLLO INMOBILIARIO DENOMINADO: CAYO COCO ETAPA _____,

2. UBICACIÓN DEL PREDIO: TABLAJE _____ LOTE _____ CÓDIGO POSTAL 47404, MUNICIPIO

PROGRESO, ENTIDAD YUCATÁN.-----

3. SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO: _____ M2, NÚMERO TOTAL DE LOTES: _____-----

DÉCIMA. QUE EN SU CARÁCTER DE PROVEEDOR, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM – 247 – SE – 2021 RESPECTO A LAS PRÁCTICAS COMERCIALES – REQUISITOS DE LA INFORMACIÓN COMERCIAL Y LA PUBLICIDAD DE BIENES TERRENOS DESTINADOS A CASA HABITACIÓN Y ELEMENTOS MÍNIMOS QUE DEBEN CONTENER LOS CONTRATOS RELACIONADOS, EN ADELANTE LA “NOM 247”, CONTARÁ CON CANALES Y MECANISMOS DE ATENCIÓN PARA LA COMPRADORA, DEBIENDO ADEMÁS, ESTAR ESTOS HABILITADOS POR LO MENOS EN DÍAS Y HORAS HÁBILES, ES DECIR DE LUNES A VIERNES DE NUEVE DE LA MAÑANA A SEIS DE LA TARDE, MECANISMOS EN LOS QUE SE PROPORCIONARÁ INFORMACIÓN A LA COMPRADORA Y SE RECIBIRÁN COMENTARIOS, QUEJAS Y SUGERENCIAS, LO QUE EXPRESAMENTE SE HA INFORMADO A LA COMPRADORA AL SIGUIENTE CORREO **ATENCION@DALZA.MX** O TELÉFONO: **9992553016** Y EL PLAZO DE RESPUESTA ES DE 24HRS. -----

DÉCIMA PRIMERA: QUE LA VENDEDORA CUENTA CON LA CAPACIDAD, INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS, RECURSOS HUMANOS Y MATERIALES PARA DAR CABAL CUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO -----

QUE LA VENDEDORA LE EXHIBIÓ Y EXPLICÓ A LA COMPRADORA EL PROYECTO EJECUTIVO DE CONSTRUCCIÓN COMPLETO. -----

DÉCIMA SEGUNDA. - “**LA PARTE COMPRADORA Y LA PARTE VENDEDORA**” CONTINUÁN DECLARANDO QUE TIENEN NACIONALIDAD MEXICANA, QUE TIENEN EDAD Y CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y QUE NO EXISTE COACCIÓN QUE OBLIGUE A LAS PARTES A SUSCRIBIR EL PRESENTE INSTRUMENTO -----

-----**CLÁUSULAS**-----

PRIMERA. - OBJETO. - GRUPO LM DUCAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, VENDE A EL/LA C. _____, EL TERRENO CUYA SUPERFICIE PACTADA ESTÁ DESCRITA EN LA DECLARACIÓN NOVENA DE LA PRESENTE, MISMO TERRENO QUE ACTUALMENTE ES CATASTRALMENTE INDETERMINADO. TENIENDO COMO FECHA LÍMITE, LA VENDEDORA, PARA DETERMINAR CATASTRALMENTE AL TERRENO: EL DÍA 31 DE DICIEMBRE DE 2028, EN LOS TÉRMINOS DE LAS DECLARACIONES DEL PRESENTE INSTRUMENTO Y LA LIQUIDACIÓN DEL PRECIO POR PARTE DE LA COMPRADORA, SEGÚN LOS TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA SEGUNDA DE ESTE MISMO INSTRUMENTO. CON TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDA Y ESTÉ DENTRO DE SUS LINDEROS, QUEDANDO OBLIGADA LA VENDEDORA AL SANEAMIENTO RESPECTIVO EN CASO DE EVICCIÓN. -----
POR OTRO LADO, SE HACE CONSTAR QUE LA VENDEDORA ÚNICAMENTE REALIZA LA VENTA DE TERRENOS, QUE, SI BIEN SU DESTINO FINAL ES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN, EL ÚNICO ACTIVO QUE ENAJENA LA VENDEDORA ES LA TIERRA POR LO QUE NO CUENTA CON SERVICIOS ADICIONALES QUE AGREGAR AL TERRENO, LO QUE SE HACE CONSTAR PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES.-----

SEGUNDA. - PRECIO DE VENTA. - EL PRECIO DE ESTA OPERACIÓN ES DE _____:

EL CUAL LAS PARTES ACUERDAN QUE LA COMPRADORA EFECTUARÁ UNA SERIE DE PAGOS COMO ARRAS PROMISORIAS EN CONCEPTO DE COMPRAVENTA AL PRECIO SEÑALADO EN ESTE PÁRRAFO, LOS CUALES EN SU CASO HAN SIDO O SERÁN EN LA FORMA, FECHAS Y CANTIDADES QUE SE ESTABLEZCA EN EL PLAN DE PAGOS DENOMINADO “TABLADE AMORTIZACIÓN” QUE CONSTITUIRÍA EL ANEXO “C” -----

SE DESTACA QUE DE “EL ENGANCHE”, AL QUE HACE REFERENCIA EL PÁRRAFO QUE PRECEDE, LA PARTE VENDEDORA RECONOCE QUE HA SIDO CUBIERTO POR LA PARTE COMPRADORA Y POR ELLO SE LE HA EXPEDIDO SU RESPECTIVO RECIBO-----

TERCERA. – DEL CONCEPTO DE LAS CANTIDADES ENTREGADAS O A ENTREGAR- LAS CANTIDADES ENTREGADAS POR “LA COMPRADORA” A LA “LA VENDEDORA” SE RECIBIRÁN EN CONCEPTO DE ARRAS PROMISORIAS (MISMAS QUE SE DEFINEN COMO UNA FIGURA JURÍDICA CONSISTENTE EN LA ENTREGA DE UNA CANTIDAD DE DINERO, A TRAVÉS DE LA CUAL LAS PARTES DE UN CONTRATO, NORMALMENTE DE COMPRAVENTA, SE COMPROMETEN A SU CONCLUSIÓN) PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO Y CONSERVARÁN DICHA CALIDAD HASTA EL MOMENTO EN QUE SE FORMALICE LA COMPRAVENTA DEFINITIVA EN ESCRITURA PÚBLICA ANTE NOTARIO.-----

CUARTA. - DE LA FORMA DE REALIZAR LAS ARRAS PROMISORIAS A PLAZO.- LA PARTE COMPRADORA DEBERÁ ENTREGAR A "LA VENDEDORA", LAS CANTIDADES ANTES REFERIDAS, YA SEA POR DEPÓSITO BANCARIO O A LA CUENTA CLABE STP DESIGNADA DE FORMA AUTOMÁTICA Y APROBADA POR GRUPO LM DUCAS S.A. DE C.V. QUE A CONTINUACIÓN SE SEÑALA:

CLABE STP _____): ELIGIENDO STP COMO BANCO DE DESTINO. -----LAS ARRAS PROMISORIAS REALIZADAS DEBERÁN PROVENIR DE CUENTAS BANCARIAS EN LAS QUE, "LA COMPRADORA", SEA EL TITULAR DE LAS MISMAS. DE NO CUMPLIR CON ESTE REQUISITO, EL PAGO SERÁ RETENIDO SIN QUE ESTE SEA APLICADO SINO HASTA QUE EL ERROR SEA RESARCIDO POR LA PARTE COMPRADORA, EN VIRTUD DE EVITAR LA INTERVENCIÓN DE CUALQUIER POSIBLE BENEFICIARIO CONTROLADOR. ASIMISMO, LA COMPRADORA DEBERÁ ENVIAR SUS RESPECTIVOS COMPROBANTES, COMO EVIDENCIA, AL CORREO ATENCION@DALZA.MX; COBRANZA@DALZA.MX O NÚMERO DE WHATSAPP: 9992553016, ESTO PARA SU DEBIDA IDENTIFICACIÓN Y CORRECTA APLICACIÓN. ESTOS SE CONSIDERARÁN RECIBIDOS TRAS LA CONFIRMACIÓN DE RECEPCIÓN DESDE EL MISMO CORREO Y/O EL ENVÍO DEL ESTADO DE CUENTA ACTUALIZADO AL CORREO DE LA PARTE COMPRADORA REGISTRADO EN EL "ANEXO A" DENOMINADO "CONDICIONES DE COMPRA (HOJA DE GENERALES DE "EL COMPRADOR")" DEL PRESENTE CONTRATO. ----- LA PARTE COMPRADORA MANIFIESTA, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE LOS RECURSOS Y/O ACTIVOS, CON LOS QUE DARÁ CUMPLIMIENTO A SU OBLIGACIÓN DE PAGO, NO PROVIENEN DIRECTA O INDIRECTAMENTE DE ACTIVIDADES ILÍCITAS, O DE CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD O ACTO QUE PUDIESE FAVORECER SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS SUPUESTOS DELITOS DE FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO O RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA. ASÍ COMO AQUELLOS RECURSOS, DERECHOS O BIENES QUE SE EMPLEARÁN PARA SOLVENTAR O CUMPLIMENTAR EL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO: NO PROVIENEN, ACTUALIZAN O SE ASEMJEAN AL ILÍCITO CONTEMPLADO EN EL ARTÍCULO 400 – BIS (CUATROCIENTOS, GUION, BIS) DEL CÓDIGO PENAL FEDERAL. -----

QUINTA.- PRECIO JUSTO.- LAS PARTES HACEN CONSTAR QUE EL PRECIO DE LA FUTURA VENTA ES JUSTO Y LEGÍTIMO, EN VIRTUD DE QUE EL TERRENO DE LA PRESENTE OPERACIÓN SERÁ VALUADO POR EL PERITO VALUADOR CERTIFICADO EN LA MATERIA, QUE AMBAS PARTES AFIRMAN SE HAGA HASTA EL MOMENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DEFINITIVA, ANTE NOTARIO, DE COMÚN ACUERDO. "EL VENDEDOR" NO PODRÁ INCREMENTAR INJUSTIFICADAMENTE EL PRECIO POR FENÓMENOS NATURALES, METEOROLÓGICOS O CONTINGENCIAS SANITARIAS. -----

SEXTA. – RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO. "LA PARTE COMPRADORA", MANIFIESTA QUE ESTÁ DEBIDAMENTE ENTERADA QUE EL TERRENO OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO FORMARÁ PARTE DE UN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO. POR OTRA PARTE, "LA PARTE VENDEDORA", SE COMPROMETE A CONSTITUIR ANTE NOTARIO PÚBLICO LA RESPECTIVA ESCRITURA PÚBLICA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, JUNTO CON LOS DEBIDOS ESTATUTOS, A MÁS TARDAR EL DÍA 1 DE NOVIEMBRE DE 2024-----

SÉPTIMA. -JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. - PARA EL CASO DE CONTROVERSIAS QUE LLEGAREN A SUSCITARSE, SALVO LO EXPRESAMENTE ESTABLECIDO EN EL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES ACUERDAN PRIMERAMENTE BUSCAR SU RESOLUCIÓN A TRAVÉS UNA NEGOCIACIÓN, EN CASO DE QUE EL CONFLICTO NO SEA SOLUCIONADO POR DICHO MEDIO, LUEGO ENTONCES ACUDIRÁN A LAS INSTANCIAS DE LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, PUES ESTA ES COMPETENTE POR LA VÍA ADMINISTRATIVA CON EL FIN DE LLEGAR A UN ACUERDO. PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LO PACTADO EN EL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES DEL ESTADO DE YUCATÁN Y AL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATÁN, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN QUE PUDIERA CORRESPONDERLES POR RAZÓN DE SUS DOMICILIOS PRESENTES O FUTUROS O POR CUALQUIER OTRA RAZÓN.-----

OCTAVA. - LOS GASTOS, IMPUESTOS, DERECHOS Y HONORARIOS QUE SE CAUSEN CON MOTIVO DE LA FUTURA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA SERÁN CUBIERTOS POR LA PARTE COMPRADORA, A EXCEPCIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y EL IMPUESTO CEDULAR QUE EN CASO DE CAUSARLOS SERÁN CUBIERTOS POR LA PARTE VENDEDORA. -----

NOVENA.- ESCRITURACIÓN.- LAS PARTES ESTABLECEN COMO PLAZO MÁXIMO PARA ACUDIR A OTORGAR LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA; EN PRIMERA OPCIÓN, EL DÍA 31 DE DICIEMBRE DE 2028; O BIEN EN SEGUNDA OPCIÓN, EL DE 50 DÍAS NATURALES DESPUÉS DE HABERSE LIQUIDADADO LA DEUDA TOTAL QUE SURGE DE LA COMPRAVENTA A PLAZOS DEL PRESENTE; PERO, REALIZANDO ESTE SUPUESTO SIEMPRE Y CUANDO EL TERRENO, REFERIDO EN LA DECLARACIÓN NOVENA, YA SE ENCUENTRE DEBIDAMENTE DETERMINADO EN SUPERFICIE Y MEDIDAS ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE YUCATÁN, CONDICIÓN QUE POR NINGÚN MOTIVO PODRÁ REBASAR LA FECHA LÍMITE ACORDADA EN ESTA CLÁUSULA. ASIMISMO, EL INSTRUMENTO PÚBLICO RESPECTIVO SE REALIZARÁ EN CUALQUIER NOTARÍA QUE RADIQUE EN EL ESTADO DE YUCATÁN. -----

"EL VENDEDOR" NOTIFICARÁ A "EL COMPRADOR", CON AL MENOS 60 DÍAS NATURALES DE ANTICIPACIÓN, LA FECHA EN QUE DEBERÁ PRESENTARSE ANTE LA NOTARÍA PÚBLICA RESPECTIVA PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA CORRESPONDIENTE.-----

LAS PARTES ACUERDAN QUE, SI LA COMPRADORA DESEARA PROMOVER ACCIONES CIVILES DERIVADAS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL, POR VICIOS OCULTOS O EVICCIÓN DE CONFORMIDAD CON LO

DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 970, FRACCIÓN V, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE YUCATÁN Y SUS CORRELATIVOS PARA OTRAS ENTIDADES Y PARA LA FEDERACIÓN, EL PLAZO PARA RECLAMAR LA RESPONSABILIDAD CIVIL PROVENIENTE DE ACTOS ILÍCITOS QUE NO CONSTITUYAN DELITOS ES DE DOS AÑOS; LA PRESCRIPCIÓN CORRE DESDE EL DÍA EN QUE SE VERIFICARON LOS ACTOS.-----

DÉCIMA. - DE LAS CONSTRUCCIONES. - PARA EL CASO DE QUE EL COMPRADOR PRETENDA INICIAR CUALQUIER CONSTRUCCIÓN SOBRE EL TERRENO, MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, SE OBLIGA A SOLICITAR LA AUTORIZACIÓN EXPRESA Y POR ESCRITO DE LA PARTE VENDEDORA. UNA VEZ OBTENIDA LA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO A QUE SE REFIERE LA PRESENTE CLÁUSULA, LA PARTE COMPRADORA REALIZARÁ LA CONSTRUCCIÓN MEDIANTE INSUMOS PROPIOS Y BAJO SU ESTRICTA RESPONSABILIDAD. LA PARTE COMPRADORA SE HACE PLENAMENTE RESPONSABLE DE CUALQUIER TIPO DE ACCIÓN O RECLAMO QUE SE DERIVE DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, MANIFESTANDO SU MÁS AMPLIA AUTORIZACIÓN PARA QUE, EN CASO DE CONTINGENCIA, LA PARTE VENDEDORA EJECUTE LA FIANZA QUE DEBERÁ CONSTITUIR. LA AUTORIZACIÓN A LA QUE SE REFIERE LA PRESENTE CLÁUSULA SE LIMITA A PERMITIR EL ACCESO AL TERRENO PARA LA REALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA, SIN QUE LO AQUÍ PACTADO IMPLIQUE LA ENTREGA DE LA POSESIÓN POR LA PARTE VENDEDORA A LA PARTE COMPRADORA, PUES ELLO SE REGIRÁ ÚNICAMENTE POR LO PREVISTO EN LA CLÁUSULA NOVENA. -----

DÉCIMA PRIMERA. – CANCELACIÓN CONTRACTUAL. LA COMPRADORA TENDRÁ EL DERECHO DE CANCELAR EL PRESENTE CONTRATO, POR ESCRITO, DENTRO DE LOS 5 DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A SU FIRMA, SIN MENOS CABO DE LOS PAGOS REALIZADOS, EN CUYO CASO LA VENDEDORA TENDRÁ LA OBLIGACIÓN DE DEVOLVER LAS CANTIDADES QUE LA COMPRADORA LE HAYA ENTREGADO, EN SU CASO, DEDUCIENDO DE LAS MISMAS EL MONTO DE LOS GASTOS OPERATIVOS EL CUAL ASCIENDE A UNA CANTIDAD EQUIVALENTE A \$2,500.00 (SON: DOS MIL QUINIENTOS PESOS SIN CENTAVOS EN MONEDA NACIONAL), DEBIDAMENTE COMPROBABLE, POR ACUERDO MUTUO DE LAS PARTES. DICHA DEVOLUCIÓN DEBE DARSE EN UN PLAZO DE 5 A 15 DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE LE SEA NOTIFICADA A LA VENDEDORA POR MEDIO DEL CORREO ELECTRÓNICO ATENCION@DALZA.MX DICHA CANCELACIÓN POR PARTE DE LA COMPRADORA. -----

DÉCIMA SEGUNDA. - RESCISIÓN Y PENA CONVENCIONAL. - AMBAS PARTES, DE COMÚN ACUERDO Y DE MANERA EXPRESA, ESTABLECEN QUE PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE RESPECTIVAMENTE LES CORRESPONDE Y DEBIENDO SER APLICADAS DE MANERA RECÍPROCA, EQUIVALENTE, VINCULANTE, CON EFECTOS BILATERALES Y EN IGUALDAD DE CIRCUNSTANCIAS SE CONDUCIRÁN DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES PUNTOS:

1.- EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO POR CAUSAS IMPUTABLES A "**LA COMPRADORA**", "**LA VENDEDORA**" PODRÁ DAR POR RESCINDIDO EL PRESENTE CONTRATO SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL, BASTANDO AL EFECTO QUE SE DÉ AL PRIMERO DE LOS SEÑALADOS EL AVISO CORRESPONDIENTE POR ESCRITO, VÍA CORREO ELECTRÓNICO O NÚMERO WHATSAPP SEÑALADOS EN EL APARTADO DE HOJA DE GENERALES Y/O CONDICIONES DE COMPRA DEL PREDIO, ANEXO DEL PRESENTE CONTRATO; SIENDO ESTO SUFICIENTE PARA CONSIDERARSE TERMINADO EL PRESENTE CONTRATO DE PLENO DERECHO. DADO EL AVISO DE RESCISIÓN EN LOS TÉRMINOS AQUÍ CONVENIDOS, EL PRESENTE CONTRATO QUEDARÁ SIN EFECTOS Y "**LA VENDEDORA**" PODRÁ DISPONER LIBREMENTE DE "**EL TERRENO**". SE ENTENDERÁ POR INCUMPLIMIENTO POR RESPONSABILIDAD DE "**LA COMPRADORA**", CUANDO ESTA NO HUBIESE CUBIERTO DOS MENSUALIDADES, DE LOS QUE SE REFIERE SU TABLA DE AMORTIZACIÓN "ANEXO C" DE ESTE CONTRATO O NO QUISIERE RECIBIR "**EL TERRENO**", ESTE CONTRATO QUEDARÁ RESCINDIDO Y PREVIA LA APLICACIÓN DE LAS PENAS CONVENCIONALES CORRESPONDIENTES, QUEDARÁ SIN EFECTO LEGAL ALGUNO.-----

2. SE ENTENDERÁ POR INCUMPLIMIENTO POR RESPONSABILIDAD DE "**LA VENDEDORA**" CUANDO ESTA SE NIEGUE LISA Y LLANAMENTE A LA ENTREGA DEL TERRENO O A LA CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA, "**LA COMPRADORA**" PODRÁ EXIGIR RESCINDIRLO SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA A SU CARGO Y SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL ALGUNA O DE CUALQUIER OTRO REQUISITO -----

AMBAS PARTES ACUERDAN QUE, INDEPENDIEMENTE DE QUIÉN INCUMPLA, LA PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO SERÁ LA DEL 25% SOBRE EL PRECIO TOTAL PACTADO PREVISTO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL PRESENTE CONTRATO; EN ESE SENTIDO, SI EL INFRACTOR ES LA PARTE COMPRADORA, LA VENDEDORA PODRÁ RETENER DICHO 25% PERMANENTEMENTE, A SU VEZ, SI EL INFRACTOR ES LA VENDEDORA, ESTA DEBERÁ PAGARLE A LA COMPRADORA DICHO 25%. EL PLAZO MÁXIMO PARA EJECUTAR LA PENA CONVENCIONAL ES DE 30 DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA EN QUE SE HAYA NOTIFICADO LA RESCISIÓN DEL CONTRATO -----

DÉCIMA TERCERA. - CESIÓN DE DERECHOS. - LA PARTE COMPRADORA EN NINGÚN MOMENTO PODRÁ CEDER, GRAVAR, TRANSMITIR, O DE CUALQUIER OTRA MANERA ENAJENAR EN TODO O EN PARTE SUS DERECHOS U OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN ESTE CONTRATO, SIN QUE EXISTA EL CONSENTIMIENTO EXPRESO Y POR ESCRITO DE LA PARTE VENDEDORA PARA QUE SE CONSIDERE COMO VÁLIDO LO ANTERIOR. LA PARTE VENDEDORA PODRÁ EN CUALQUIER TIEMPO CEDER LOS DERECHOS AL COBRO DEL PRECIO DERIVADOS DEL PRESENTE CONTRATO A CUALQUIER TERCERO, LA CUAL PODRÁ SER TEMPORAL O DEFINITIVA SEGÚN LIBRE DECISIÓN DE LA PARTE VENDEDORA. EN CASO DE QUE ESTO OCURRA, LA PARTE VENDEDORA NOTIFICARÁ A LA PARTE COMPRADORA LA CESIÓN DE ESTOS DERECHOS, EN LA QUE SE INCLUIRÁ EL NOMBRE DEL CESIONARIO Y LA TEMPORALIDAD DE ESTA CESIÓN.

A PARTIR DE ESTA NOTIFICACIÓN EL COMPRADOR DEBERÁ HACER LOS DEPÓSITOS CORRESPONDIENTES DEL PRECIO EN LOS TÉRMINOS PACTADOS EN ESTE CONTRATO. -----

DÉCIMA CUARTA. - TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS. LOS TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS QUE APARECEN EN EL PRESENTE CONTRATO SE HAN PUESTO CON EL EXCLUSIVO PROPÓSITO DE FACILITAR SU LECTURA, POR LO TANTO, NO DEFINEN NI LIMITAN EL CONTENIDO DE LAS MISMAS. PARA EFECTOS DE INTERPRETACIÓN DE CADA CLÁUSULA DEBERÁ ATENDERSE EXCLUSIVAMENTE A SU CONTENIDO Y DE NINGUNA MANERA A SU TÍTULO.-----

DÉCIMA QUINTA. - ACUERDOS ANTERIORES Y MODIFICACIONES. -LAS "PARTES" RECONOCEN QUE EL PRESENTE CONTRATO CONSTITUYE EL ÚNICO ACUERDO ENTRE LAS MISMAS, POR LO QUE CUALQUIER ACUERDO ANTERIOR, YA SEA VERBAL O ESCRITO, QUEDA SIN EFECTOS A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DE ESTE CONTRATO.-----

DÉCIMA SEXTA. - REGISTRO DEL MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN. SE HACE DEL CONOCIMIENTO DE LA COMPRADORA, QUE LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR CUENTA CON EL REGISTRO PÚBLICO DE CONSUMIDORES, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 18 DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, Y QUE LA FINALIDAD DE SU EXISTENCIA ES QUE SE PUEDAN REGISTRAR LOS ACTOS ENTRE PROVEEDORES Y CONSUMIDORES, ADEMÁS DE TENER EL CARÁCTER DE GRATUITO, LO QUE SE INFORMA A LA COMPRADORA A EFECTO DE QUE DETERMINE SI ES SU DESEO O NO, SU SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN A DICHO REGISTRO.-----

DÉCIMA SÉPTIMA. - DEL COBRO. - PARA EFECTOS DE DAR CUMPLIMIENTO AL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, LOS COMPARECIENTES ACUERDAN EN DESIGNAR A LA PERSONA MORAL DENOMINADA COMO _____." PARA LA COBRANZA Y ADMINISTRACIÓN DE LAS MENSUALIDADES A LOS QUE SE REFIEREN LAS CLÁUSULAS SEGUNDA, TERCERA, CUARTA Y LA AMORTIZACIÓN, ANEXO, DEL PRESENTE CONTRATO. CONVIRTIÉNDOSE ASÍ, EN EL CESIONARIO DE LA PARTE VENDEDORA AL QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. MISMA PERSONA MORAL QUE SE ENCUENTRA CON FOLIO DE CONSTITUCIÓN _____ CON FECHA DE ____ DE _____ DEL DOS MIL _____. ----- LA TEMPORALIDAD DE SUS FUNCIONES SERÁ POR TIEMPO INDEFINIDO, DÁNDOSE POR NOTIFICADA LA PARTE COMPRADORA EN EL PRESENTE ACTO. -----

DÉCIMA OCTAVA.- PROTOCOLIZACIÓN.- AMBAS PARTES CONTRATANTES, DE COMÚN ACUERDO PACTAN

- A. QUE CUALQUIERA DE ELLAS PODRÁ COMPARECER ANTE EL FEDATARIO PÚBLICO DE SU ELECCIÓN, A EFECTO DE SOLICITAR LA PROTOCOLIZACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, PARA LOS EFECTOS LEGALES QUE CORRESPONDAN, SIENDO POR CUENTA DEL QUE LO SOLICITE EL PAGO DE LOS IMPUESTOS, DERECHOS Y HONORARIOS QUE SE CAUSEN. -----
- B. QUE LOS GASTOS, IMPUESTOS Y HONORARIOS DE APODERADOS, ABOGADOS, PROCURADORES Y NOTARIOS, QUE TENGA QUE EROGAR ALGUNA DE LAS PARTES EN VIRTUD DE QUE LA OTRA NO CUMPLA CON ALGUNA DE SUS OBLIGACIONES Y TENGA QUE RESCINDIR ESTE CONTRATO, SERÁN POR CUENTA ÚNICA Y EXCLUSIVA DE LA PARTE INFRACTORA. -----

DÉCIMA NOVENA. - ENTREGA FÍSICA Y MATERIAL DEL TERRENO. "EL VENDEDOR" NOTIFICARÁ A "EL COMPRADOR" YA SEA AL NÚMERO TELEFÓNICO, CORREO ELECTRÓNICO O EN EL DOMICILIO INDICADOS EN ANEXO "B", CON AL MENOS 7 DÍAS DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA PARA RECIBIR LA POSESIÓN MATERIAL DEL TERRENO. EN CASO DE QUE "EL COMPRADOR" NO CONCURRA EN LA FECHA FIJADA PARA RECIBIR LA POSESIÓN DEL TERRENO "EL VENDEDOR" LE CONCEDERÁ HASTA 30 DÍAS NATURALES MÁS PARA SU RECEPCIÓN Y EN CASO DE NUEVA INASISTENCIA SE LEVANTARÁ ACTA CIRCUNSTANCIADA ANTE DOS TESTIGOS QUE HAGA CONSTAR TAL SITUACIÓN, Y SE ENTENDERÁ QUE RECIBIÓ EL TERRENO A SU ENTERA SATISFACCIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS A QUE HAYA LUGAR. ---- EN CASO DE RETRASO EN LA ENTREGA DEL TERRENO ACORDADO EN EL PRESENTE CONTRATO, DARÁ LUGAR A LA APLICACIÓN DE LA PENA CONVENCIONAL ESTABLECIDA EN LA CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. SE PACTA QUE TODO AVISO, COMUNICACIÓN O NOTIFICACIÓN REALIZADA EN CUALQUIERA DE LOS MEDIOS SEÑALADOS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, SE TENDRÁ POR TOTALMENTE VÁLIDA HASTA EN TANTO LAS PARTES NO HAGAN UNA NUEVA DESIGNACIÓN DE ALGÚN OTRO MEDIO O DOMICILIO PARA TALES EFECTOS. -----

VIGÉSIMA. - RELACIÓN DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES. LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES CONTRACTUALES SON LOS SIGUIENTES (LISTADO ENUNCIATIVO MÁS NO LIMITATIVO):

PARTE VENDEDORA	
DERECHOS	OBLIGACIONES

<p>RECIBIR POR LA ENTREGA DEL TERRENO OBJETO DEL CONTRATO UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO.</p> <p>RECIBIR LOS PAGOS EN EL TIEMPO, LUGAR Y FORMA ACORDADOS.</p>	<ul style="list-style-type: none"> · BRINDAR INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD VERAZ, CLARA Y ACTUALIZADA DEL TERRENO. · PONER A DISPOSICIÓN DE LA COMPRADORA LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DEL TERRENO. · NO CONDICIONAR LA COMPRAVENTA A LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS ADICIONALES. · RESPETAR EL DERECHO DE LA COMPRADORA A CANCELAR LA OPERACIÓN DE CONSUMO SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA DENTRO DE LOS 5 DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL CONTRATO.
	<ul style="list-style-type: none"> · TRANSFERIR EL TERRENO A LA COMPRADORA. · ENTREGAR A LA COMPRADORA EL TERRENO EN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS ACORDADOS. · RESPONSABILIZARSE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS A LA COMPRADORA SI PROCEDE CON DOLO O MALA FE EN LA CONTRATACIÓN. RESPONDER ANTE EVICCIÓN O VICIOS OCULTOS.
PARTE COMPRADORA	
DERECHOS	OBLIGACIONES
<ul style="list-style-type: none"> · RECIBIR INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD VERAZ, CLARA Y ACTUALIZADA DEL TERRENO. · RECIBIR LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DEL TERRENO. · CANCELAR LA OPERACIÓN SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA DENTRO DE LOS 5 DÍAS HÁBILES POSTERIORES A LA FIRMA DEL CONTRATO. · RECIBIR LA PROPIEDAD DEL TERRENO EN LOS TÉRMINOS ACORDADOS. · EXIGIR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS EN CASO DE QUE LA VENDEDORA PROCEDA CON DOLO O MALA FE EN LA CONTRATACIÓN. · EJERCER ACCIÓN CIVIL ANTES LA EVICCIÓN O VICIOS CIVILES. 	<ul style="list-style-type: none"> · PAGAR POR EL TERRENO OBJETO DEL CONTRATO UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO. · PAGAR EL PRECIO EN EL TIEMPO, LUGAR Y FORMA ACORDADOS.

VIGÉSIMA PRIMERA- BENEFICIARIO DE "EL COMPRADOR". EN CASO DE FALLECIMIENTO DE "**EL COMPRADOR**", ESTE DESIGNA COMO BENEFICIARIO A _____ CON _____ AÑOS DE EDAD Y QUE ACTUALMENTE RADICA EN _____ Y SU CONTACTO ES _____. POR LO QUE EL PRESENTE CONTRATO SUBSISTIRÁ EN TODOS SUS EFECTOS Y ALCANCES, TRANSMITIENDO LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE "**EL COMPRADOR**" A SU BENEFICIARIO, EN LOS TÉRMINOS QUE PREVEA LA LEGISLACIÓN CIVIL DEL ESTADO DE YUCATÁN. -----

PREVENCIÓNES LEGALES

EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA, LOS COMPARECIENTES, BAJO FORMAL PROTESTA DE DECIR VERDAD, DECLARAN

A) QUE EL ACTO CONSIGNADO EN ESTE INSTRUMENTO CONSTITUYE UNA ACTIVIDAD VULNERABLE, PERO QUE, DEPENDIENDO DE LA FORMA DE PAGO SE PODRÁ DETERMINAR SI ES O NO OBJETO DE AVISO ANTE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.

B) QUE SABEN DEL CONTENIDO DE LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO TERCERO DE LA CITADA LEY, RESPECTO AL CONCEPTO DE BENEFICIARIO O CONTROLADOR Y LOS DE PRESUNCIÓN DE SU EXISTENCIA, Y AL RESPECTO MANIFESTAMOS: "QUE EN EL PRESENTE CONTRATO, EL PRIMERO ACTÚA, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE, EN REPRESENTACIÓN DE LA PERSONA MORAL COMPARECIENTE Y EL SEGUNDO EN NOMBRE Y POR CUENTA PROPIA, POR SER QUIENES SE BENEFICIAN DE LOS ACTOS QUE SE CONTIENEN Y QUIENES EJERCEN LOS DERECHOS DE USO, GOCE, DISFRUTE, APROVECHAMIENTO O DISPOSICIÓN DEL

OBJETO DEL INSTRUMENTO Y POR TANTO NO EXISTE DUEÑO BENEFICIARIO O CONTROLADOR". -----
----- **LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS** -----

LOS COMPARECIENTES DECLARAN Y HACEN CONSTAR: QUE OTORGAN SU CONSENTIMIENTO EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS OCHO Y NUEVE DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES, EN LO REFERENTE AL TRATAMIENTO DE LOS DATOS PERSONALES QUE CONSTAN EN ESTE CONTRATO Y EN EL EXPEDIENTE RESPECTIVO, Y AUTORIZAN QUE LOS MISMOS PUEDAN SER PROPORCIONADOS A LAS AUTORIDADES COMPETENTES, ENTRE ELLOS LAS TRIBUTARIAS, JUDICIALES Y REGISTROS PÚBLICOS AL IGUAL QUE A LAS PERSONAS QUE TENGAN INTERÉS LEGÍTIMO EN LOS MISMOS, PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES QUE HAYA LUGAR. -----

LAS "PARTES", DEBIDAMENTE ENTERADAS DEL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE CONTRATO, LO FIRMAN EN DOS TANTOS EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, EN FECHA ____ DE _____ DEL AÑO 2024-----

EL PRESENTE CONTRATO DE ADHESIÓN SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE CONTRATOS DE ADHESIÓN DE LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR BAJO EL NÚMERO 8360-2023 DE FECHA 21 DE SEPTIEMBRE DE 2023. CUALQUIER VARIACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO EN PERJUICIO DEL CONSUMIDOR, FRENTE AL CONTRATO DE ADHESIÓN REGISTRADO, SE TENDRÁ POR NO PUESTA.

PARTE LA VENDEDORA

PARTE LA COMPRADORA

AUTORIZACIÓN PARA UTILIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN PARA FINES MERCADOTÉCNICOS O PUBLICITARIOS. EL COMPRADOR () SI () NO ACEPTA QUE EL VENDEDOR CEDA O TRANSMITA A TERCEROS, CON FIRMES MERCADOTÉCNICOS O PUBLICITARIOS, LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR ÉL CON MOTIVO DEL PRESENTE CONTRATO Y SI () NO () ACEPTA QUE EL VENDEDORA LE ENVÍE PUBLICIDAD SOBRE BIENES Y SERVICIOS.

LA COMPRADORA

TODO CONSUMIDOR QUE NO DESEE RECIBIR PUBLICIDAD POR PARTE DE LOS PROVEEDORES EN TÉRMINOS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, PUEDE INSCRIBIR DE MANERA GRATUITA SU NÚMERO TELEFÓNICO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE CONSUMIDORES (TAMBIÉN DENOMINADO REGISTRO PÚBLICO PARA EVITAR PUBLICIDAD) DE LA PROFECO, A TRAVÉS DEL PORTAL WEB [HTTPS://REPEP.PROFECO.GOB.MX/](https://repep.profeco.gob.mx/) O AL 596280000 (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 D

CARTA DE GARANTÍA EN TIEMPOS Y CALIDAD

EL PRESENTE DOCUMENTO TIENE COMO FIN, CONFORME AL REQUERIMIENTO ESTABLECIDO POR PROFECO, INFORMAR TRANSPARENTEMENTE AL COMPRADOR LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL DESARROLLO DEL TERRENO. POR LA PRESENTE, MANIFIESTO QUE, ANTES DE FIRMAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL TERRENO, MI ASESOR ME INFORMÓ QUE:

1. SE TRATA DE UN DESARROLLO DE TERRENOS DE INVERSIÓN A MEDIANO PLAZO, QUE ESTARÁ DENTRO DE UN RÉGIMEN DE CONDOMINIO Y ESTE ÚLTIMO ESTA EN PROCESO DE CONSTITUCIÓN Y REGISTRO.
2. EN ESTE MOMENTO, MI TERRENO NO ESTÁ URBANIZADO, NI CUENTA CON CALLE NI SERVICIO DE NINGÚN TIPO, PERO CUENTA CON LA FACTIBILIDAD DE ENERGÍA Y CONFORME AL ESTUDIO DE MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PARA LA LOTIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN PARA DESARROLLAR EL PROYECTO "CAYO COCO/ PUNTA CAYO. ECO AMBIENTE" SE CUENTA CON LA METODOLOGÍA PARA OBTENCIÓN DE AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA.
3. LOS LOTES SERÁN ENTREGADOS CON CALLE BLANCA Y MOJONERAS DE CONCRETO EN CADA EXTREMIDAD DEL LOTE, A MÁS TARDAR EN _____.
4. "CAYO COCO/ PUNTA CAYO. ECO AMBIENTE" AL QUE PERTENECE EL INMUEBLE, CONTARÁ CON:
 - CALLE BLANCA, A MÁS TARDAR EN _____
 - ENERGÍA ELÉCTRICA A PIE DE TERRENO (SUBTERRÁNEA), A MÁS TARDAR EN _____
 - TERRAZA CLUB CON ALBERCA, A MÁS TARDAR EN _____
 - ZONA DE ASADORES, A MÁS TARDAR EN _____
 - PARQUE TEMÁTICO Y SENDERO, A MÁS TARDAR EN _____

· EL COSTO DE LAS ESCRITURAS ANTE NOTARIO PÚBLICO ESTARÁ A MI CARGO Y VARÍA AÑO CON AÑO.

· MANIFIESTA SU CONFORMIDAD:

LA COMPRADORA

LA VENDEDORA

ANEXO E
PLANO ARQUITECTÓNICO
PROYECTO COMPLETO

ANEXO F
DOCUMENTAL QUE ACREDITA LA LICENCIA DE USO DE SUELO

III. VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y, EN SU CASO, CON LA REGULACIÓN DEL USO DESUELO

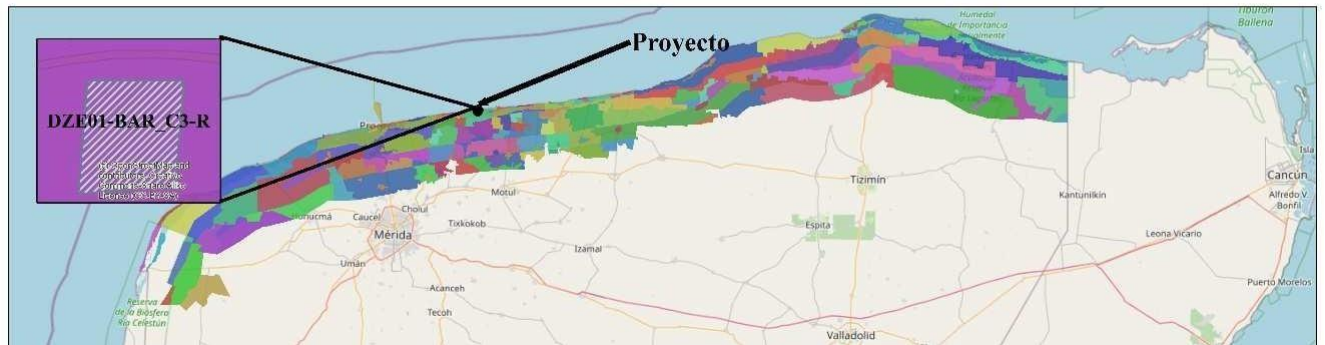
A CONTINUACIÓN, SE ENLISTAN LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS APLICABLES AL SIGUIENTE PROYECTO, DESDE LOS ORDENAMIENTOS ECOLÓGICOS, HASTA LAS LEYES, REGLAMENTOS Y NORMAS QUE LE PUEDEN APLICAR.

III.1. PROGRAMAS DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL TERRITORIO

III.1.1. PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL TERRITORIO COSTERO DEL ESTADO DE YUCATÁN (POETCY)

EL POLÍGONO DEL PROYECTO SE UBICA EN LA ZONA COSTERA CENTRAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, FRENTE AL GOLFO DE MÉXICO, LA CUAL SE ENCUENTRA REGULADA POR EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL TERRITORIO COSTERO DEL ESTADO DE YUCATÁN (POETCY).

LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA UBICADA EL ÁREA DEL PROYECTO SE INCLUYE



EN LA UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL UGA DENOMINADA DZE01-BAR_C3-R (FIGURA III.1.), LO CUAL INDICA QUE EL ÁREA CORRESPONDE A UNA UGA DEL MUNICIPIO DE DZEMUL, EN UNA ZONA DE ISLA DE BARRERA, CON UNAPOLÍTICA DE CONSERVACIÓN CON APROVECHAMIENTO DE MUY BAJA INTENSIDAD, QUE ADEMÁS REQUIERE RESTAURACIÓN.

FIGURA III.1. UBICACIÓN DEL POLÍGONO DEL PROYECTO CON RESPECTO AL POETCY.

LOS USOS DE SUELO EN ESTA UGA ACTUALMENTE SON:

- ÁREA PARA EL CUIDADO Y PRESERVACIÓN DE LAS CONDICIONES NATURALES PROTEGIDAS.
- APROVECHAMIENTO DOMÉSTICO DE FLORA Y FAUNA.
- UNIDADES DE MANEJO DE VIDA SILVESTRE Y APROVECHAMIENTO CINEGÉTICO.
- AGRICULTURA DE PLANTACIONES PERENNES (HENEQUÉN, COCOS, FRUTALES).
- AGRICULTURA SEMIINTENSIVA (HORTICULTURA, FLORICULTURA, PASTOS DE ORNATO), Y
- VIVIENDA UNIFAMILIAR.

DE IGUAL MODO, ES COMPATIBLE CON LAS ACTIVIDADES:

- ÁREA PARA EL CUIDADO Y PRESERVACIÓN DE LAS CONDICIONES NATURALES

- PROTEGIDAS.
 - APROVECHAMIENTO DOMÉSTICO DE FLORA Y FAUNA.
 - APICULTURA.
 - UNIDADES DE MANEJO DE VIDA SILVESTRE Y APROVECHAMIENTO CINEGÉTICO.
 - AGRICULTURA DE PLANTACIONES PERENNES (HENEQUÉN, COCOS, FRUTALES).
 - AGRICULTURA SEMIINTENSIVA (HORTICULTURA, FLORICULTURA, PASTOS DE ORNATO).
 - **TURISMO DE MUY BAJO IMPACTO (PASA DÍA, PALAPAS, SENDEROS, PESCA DEPORTIVA -EN MAR O RÍA- OBSERVACIÓN DE AVES, FOTOGRAFÍA, ACAMPADO).**
 - **TURISMO ALTERNATIVO (HOTELES Y SERVICIOS AMBIENTALMENTE COMPATIBLES).**
 - **VIVIENDA UNIFAMILIAR, Y**
 - **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE ACUERDO CON LA LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DELESTADO DE YUCATÁN.**
- POR OTRO LADO, PARA LA ZONA (UGA) DEL PROYECTO SE ESTABLECEN COMO USO NOCOMPATIBLE:
- PESCA DE CONSUMO DOMÉSTICO O PESCA DEPORTIVA.
 - ACUACULTURA ARTESANAL O EXTENSIVA.
 - ACUACULTURA INDUSTRIAL O INTENSIVA.
 - AGRICULTURA TRADICIONAL (MILPA) Y GANADERÍA DE RAMONEO.
 - GANADERÍA EXTENSIVA (BOVINOS, OVINOS) EN POTREROS.
 - GANADERÍA ESTABULADA TIPO GRANJA (BOVINOS, PORCINOS, AVES).
 - EXTRACCIÓN ARTESANAL DE SAL O ARTEMIA.
 - EXTRACCIÓN INDUSTRIAL DE SAL.
 - EXTRACCIÓN DE ARENA.
 - EXTRACCIÓN ARTESANAL DE PIEDRA O SASCAB SIN USO DE MAQUINARIA O EXPLOSIVOS.
 - EXTRACCIÓN INDUSTRIAL DE PIEDRA O SASCAB.
 - INDUSTRIAL NO CONTAMINANTE DEL MANTO FREÁTICO Y DE BAJO CONSUMO DE AGUA.
 - INDUSTRIA EN GENERAL.
 - TURISMO TRADICIONAL DE MEDIANO IMPACTO (HOTELES, VIVIENDA MULTIFAMILIAR, RESTAURANTES, VENTA DE ARTESANÍAS Y SERVICIO CONEXOS).
 - CAMPOS DE GOLF.
 - SITIOS DE DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.
 - DESARROLLOS PORTUARIO-MARINOS Y SERVICIOS RELACIONADOS.
 - APROVECHAMIENTO FORESTAL MADERABLE Y NO MADERABLE, E
 - INDUSTRIA EOLIOELÉCTRICA.

VINCULACIÓN: EL PROYECTO DE VIVIENDA PRETENDIDO SE ENCUENTRA ENTRE LOS USOS DE SUELO COMPATIBLES PARA LA UGA, DE MODO QUE ES UNA OBRA VIABLE Y QUE NO SE CONTRAPONA CON LAS DIRECTRICES DEL POETCY.

TABLA III.1. CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA APLICABLES A LA UGA "DZE01-BAR_C3-R" Y LA VINCULACIÓN DEL PROYECTO CON LOS MISMOS.

CLAVE	CRITERIO DE REGULACIÓN ECOLÓGICA
2	DADA LA APTITUD DE ESTE TERRITORIO Y SU GRADO DE VULNERABILIDAD SE RESTRINGE EL ESTABLECIMIENTO DE NUEVAS ZONAS PARA LA EXTRACCIÓN DE SAL, DE CULTIVO DE ARTEMIA O DE ACUACULTURA, ASÍ COMO LA AMPLIACIÓN DE LAS EXISTENTES.
<p>VINCULACIÓN: NO APLICA, EL PROYECTO CONSISTE EN LA LOTIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL PREDIO. NO INVOLUCRA ACCIONES DE EXTRACCIÓN DE SAL, CULTIVO DE ARTEMIA O ACUACULTURA.</p>	

9	LA EXTRACCIÓN DE ARENA QUEDA SUPEDITADA A LA AUTORIZACIÓN DE LOS PERMISOS POR PARTE DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES Y DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE, CON EXCEPCIÓN DE LAS ZONAS DE ACUMULACIÓN EN LAS ESCOLLERAS ORIENTALES DE LOS PUERTOS DE ABRIGO HABILITADAS COMO BANCOS DE PRÉSTAMO POR LA SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, Y AQUELLOS QUE SE ENCUENTREN EN ZONAS FEDERALES, EN CUYO CASO, DEBERÁN CONTAR CON AUTORIZACIÓN DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES O DE LA SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, Y EN AQUELLAS QUE SE ENCUENTREN EN ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS, DEBERÁN CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE LA RESERVA.
VINCULACIÓN: EL PROYECTO NO EXTRAERÁ ARENA DURANTE LA CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN DEL POLÍGONO. SE MANTENDRÁ LA ARENA EN LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN JUNTO CON LA VEGETACIÓN NATURAL DEL SITIO, ASÍ COMO EN LAS VIALIDADES.	
11	DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS DE LA LEY GENERAL DE VIDA SILVESTRE, CUANDO SE REQUIERA DELIMITAR LOS TERRENOS PARTICULARES, FUERA DE ZONAS URBANAS Y LOS BIENES NACIONALES QUE HAYAN SIDO CONCESIONADOS, CON PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE, ESTA DELIMITACIÓN SE DEBERÁ REALIZAR GARANTIZANDO EL LIBRE PASO DE LAS ESPECIES Y QUE NO FRAGMENTEN EL ECOSISTEMA.
VINCULACIÓN: LA PROPIEDAD NO ESTARÁ DELIMITADA CON BARDAS (BLOCKS) CERRADAS O COMPLETAS. SU DELIMITACIÓN SERÁ CON ALAMBRE, MALLAS, O ALGUNA OTRA ESTRUCTURA QUE PERMITAN EL PASO FAUNA A TRAVÉS DE LA PROPIEDAD.	
12	LA CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURA EN ZONAS FEDERALES QUE AFECTEN LA DINÁMICA DEL TRANSPORTE LITORAL, TALES COMO, ESPIGONES, ESPOLONES, ESCOLLERAS, GEOTUBOS Y BARDAS, QUE OBSTRUYAN O MODIFIQUEN LOS CAUCES PRINCIPALES DEL FLUJO Y REFLUJO DE MAREA, ASÍ COMO PROYECTOS DE RESTITUCIÓN DE PLAYAS, QUEDARÁN RESTRINGIDAS Y SUJETAS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL POR PARTE DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES Y A LA PRESENTACIÓN DE UN PROGRAMA DE MONITOREO Y MANTENIMIENTO DE TRANSPORTE LITORAL DE SEDIMENTOS.
VINCULACIÓN: EL PROYECTO NO CONTEMPLA LA CONSTRUCCIÓN DE ESTRUCTURAS QUE OBSTRUYAN O MODIFIQUEN LOS FLUJOS DE LAS MAREAS. NO AFECTARÁ LA DINÁMICA DEL TRANSPORTE LITORAL. EL PROYECTO NO AFECTA LA ZFMT NI LA DUNA COSTERA. INCLUSO TODA SU SECCIÓN SUR, COLINDANTE CON EL HUMEDAL, SERÁ MANTENIDO SIN AFECTACIONES COMO ÁREA DE CONSERVACIÓN DEL PREDIO.	
18	NO SE PERMITEN NUEVAS CONSTRUCCIONES O EXPANSIONES DE DESARROLLOS HABITACIONALES, TURÍSTICOS O EDUCATIVOS EN LAS ZONAS DE ACRECIÓN (TERRENOS GANADOS AL MAR) DE LOS MÁRGENES ORIENTALES DE LAS ESCOLLERAS DE LOS PUERTOS DE ABRIGO O MARINAS, DEBIDO A LOS IMPACTOS GENERADOS AL TRANSPORTE LITORAL DE SEDIMENTOS Y A LAS NECESIDADES DE MANTENIMIENTO DE ESTE PROCESO.
VINCULACIÓN: NO APLICA. EL PROYECTO NO SE ENCUENTRA DENTRO DE UNA ZONA DE ACRECIÓN.	

CARTA DE DERECHOS DE LA COMPRADORA

EN TODAS LAS TRANSACCIONES COMERCIALES DE COMPRAVENTA DE CASA HABITACIÓN, INCLUYENDO TERRENOS DESTINADOS A CASA HABITACIÓN, COMO ES EN ESTE CASO, LA VENDEDORA SE COMPROMETE A QUE ÉSTAS SE LLEVEN A CABO CONFORME LO DISPUESTO EN LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN A LA COMPRADORA, SU REGLAMENTO Y A LA NOM 247, POR LO CUAL RECONOCE QUE LA COMPRADORA CUENTA CON LOS SIGUIENTES DERECHOS:

1. RECIBIR, RESPECTO DEL INMUEBLE OFERTADO, INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD VERAZ, CLARA Y ACTUALIZADA, SIN IMPORTAR EL MEDIO POR EL QUE SE COMUNIQUE, INCLUYENDO LOS MEDIOS DIGITALES, DE FORMA TAL QUE LE PERMITA A LA COMPRADORA TOMAR LA MEJOR DECISIÓN DE COMPRA CONOCIENDO DE MANERA VERAZ LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE ESTÁ ADQUIRIENDO, CONFORME A LO DISPUESTO POR LA LEY. -
2. CONOCER LA INFORMACIÓN SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE, ENTRE ÉSTAS: LA EXTENSIÓN DEL TERRENO, SUPERFICIE CONSTRUIDA, TIPO DE ESTRUCTURA, INSTALACIONES, ACABADOS, ACCESORIOS, LUGAR DE ESTACIONAMIENTO, ÁREAS DE USO COMÚN, SERVICIOS CON QUE CUENTA Y ESTADO GENERAL FÍSICO DEL INMUEBLE.-----
3. ELEGIR LIBREMENTE EL INMUEBLE QUE MEJOR SATISFAGA SUS NECESIDADES Y SE AJUSTE A SU CAPACIDAD DE COMPRA
4. NO REALIZAR PAGO ALGUNO HASTA QUE CONSTE POR ESCRITO LA RELACIÓN CONTRACTUAL, EXCEPTUANDO LOS REFERENTES A ANTICIPOS Y GASTOS OPERATIVOS, EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS POR LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.-----
5. FIRMAR UN CONTRATO DE ADHESIÓN BAJO EL MODELO INSCRITO EN LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, EN EL QUE CONSTEN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE. POSTERIOR A SU FIRMA, LA VENDEDORA TIENE LA OBLIGACIÓN DE ENTREGAR UNA COPIA DEL CONTRATO FIRMADO A LA COMPRADORA
6. ADQUIRIR UN INMUEBLE QUE CUENTE CON LAS CARACTERÍSTICAS DE SEGURIDAD Y CALIDAD QUE ESTÉN CONTENIDAS EN LA NORMATIVIDAD APLICABLE Y PLASMADAS EN LA INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD QUE HAYA RECIBIDO
7. RECIBIR EL BIEN INMUEBLE EN EL PLAZO Y CONDICIONES ACORDADOS CON LA VENDEDORA EN EL CONTRATO DE ADHESIÓN RESPECTIVO
8. EN SU CASO, EJERCER LAS GARANTÍAS SOBRE BIENES INMUEBLES PREVISTAS EN LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, CONSIDERANDO LAS ESPECIFICACIONES PREVISTAS EN EL CONTRATO DE ADHESIÓN RESPECTIVO
9. RECIBIR LA BONIFICACIÓN O COMPENSACIÓN CORRESPONDIENTE EN TÉRMINOS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, EN CASO DE QUE, UNA VEZ EJERCIDA LA GARANTÍA, PERSISTAN DEFECTOS O FALLAS EN EL INMUEBLE. ASIMISMO, A QUE SE REALICEN LAS REPARACIONES NECESARIAS EN CASO DE DEFECTOS O FALLAS IMPUTABLES A LA VENDEDORA, U OPTAR POR LA SUBSTITUCIÓN DEL INMUEBLE O RESCISIÓN DEL CONTRATO CUANDO PROCEDA.-----
10. CONTAR CON CANALES Y MECANISMOS DE ATENCIÓN GRATUITOS Y ACCESIBLES PARA CONSULTAS, SOLICITUDES, RECLAMACIONES Y SUGERENCIAS A LA VENDEDORA, Y CONOCER EL DOMICILIO SEÑALADO POR ÉSTE PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES
11. 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
12. TENER A SU DISPOSICIÓN UN AVISO DE PRIVACIDAD PARA CONOCER EL TRATAMIENTO QUE SE DARÁ A LOS DATOS PERSONALES QUE PROPORCIONE Y CONSENTIRLO, EN SU CASO; QUE SUS DATOS PERSONALES SEAN TRATADOS CONFORME A LA NORMATIVIDAD APLICABLE Y CONOCERLOS MECANISMOS DISPONIBLES PARA REALIZAR EL EJERCICIO DE SUS DERECHOS DE ACCESO, RECTIFICACIÓN, CANCELACIÓN Y OPOSICIÓN. -.-
13. RECIBIR UN TRATO LIBRE DE DISCRIMINACIÓN, SIN QUE SE LE PUEDA NEGAR O CONDICIONAR LA ATENCIÓN O VENTA DE UNA VIVIENDA POR RAZONES DE GÉNERO, NACIONALIDAD, ÉTNICAS, PREFERENCIA SEXUAL, RELIGIOSAS O CUALQUIERA OTRA PARTICULARIDAD EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE
14. ELEGIR LIBREMENTE AL NOTARIO PÚBLICO PARA REALIZAR EL TRÁMITE DE ESCRITURACIÓN SIEMPRE Y CUANDO SE ENCUENTRE EN EL ESTADO DE YUCATÁN.-----

RECIBÍ DE CONFORMIDAD: LA COMPRADORA