

## Índice:

- I. Aspectos legales y escrituración
- II. Construcción y reglamento
- III. Infraestructura y servicios
- IV. Línea de tiempo para entrega de infraestructura
- V. Amenidades y convivencia
- VI. Mantenimiento y administración
- VII. Incentivos y rentas

## I. ASPECTOS LEGALES Y ESCRITURACIÓN

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

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

### 2. ¿Cuándo se podrá escriturar el desarrollo?

A finales de 2026.

### 3. ¿Gran Coralia Residencial cuenta con título de propiedad?

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

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

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

### 5. ¿Se puede comprar como extranjero?

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

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

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

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

Sí, la escritura de compraventa a su favor.

### 8. ¿Se aceptan créditos bancarios?

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

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

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

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

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

## II. CONSTRUCCIÓN Y REGLAMENTO

### 1. ¿Cuántas viviendas se pueden construir en un terreno en Gran Coralia Residencial?

Los terrenos son unifamiliares; por lo tanto, solo se permite la construcción de una vivienda por terreno. No está autorizada la construcción de dos o más viviendas en un mismo lote, ni la modalidad *lock off*.

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

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

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

El periodo para construir comienza a partir de la escrituración de compraventa a favor del cliente, siempre y cuando el desarrollador haya entregado los servicios necesarios, incluyendo infraestructura subterránea y vialidades de acceso al terreno. Se estima que esto ocurra en septiembre, 2027 para la Etapa Serena y a finales de 2029 para Etapa Marina.\*

### 4. ¿Hay algún reglamento de construcción?

Sí, hay reglamentos de construcción y arquitectura. *(Estos reglamentos pueden solicitarse al asesor que te esté atendiendo)*

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

Todo propietario deberá construir sobre su unidad de propiedad exclusiva dentro de un período máximo de 5 años para el inicio de su obra, contado desde la fecha de vencimiento de la última mensualidad prevista en la tabla de pagos establecida en su contrato, aun cuando dicha mensualidad no haya sido efectivamente pagada, asegurando previamente la aprobación de su proyecto por el comité de arquitectura y la presentación de las licencias y permisos correspondientes. En caso de incumplimiento a la temporalidad establecida, el propietario será acreedor a una multa por cada mes de atraso, equivalente a 2 mensualidades vigentes de la cuota de mantenimiento y administración.

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

Existe un plazo máximo para la construcción de la obra de hasta 1 año y 6 meses desde la presentación de la licencia de construcción. Si no se concluye en ese plazo, se aplicará una cuota de mantenimiento y administración vigente por cada mes de atraso. Adicionalmente, la obra puede permanecer suspendida por un máximo de 6 meses; si se excede este tiempo, se cobrará una cuota adicional de mantenimiento y administración. En caso de que un condominio supere los 6 meses sin avanzar en su obra y además rebase el período máximo de construcción, podrían aplicarse ambas cuotas de manera acumulativa.

### 7. ¿Existe algún costo al iniciar la construcción?

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

## III. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

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

Sí, contará con dichos servicios

\*Solicitar autorización a la administración del desarrollo

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

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

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

Sí, se permitirán.

### IV. LÍNEA DE TIEMPO PARA ENTREGA DE INFRAESTRUCTURA

## 2026

- ♦ **Octubre, 2026**  
Desmonte de ambas etapas
- ♦ **Diciembre, 2026**  
Fachada principal y caseta de acceso.  
  
Oficina administrativa y área de servicios.

## 2027

- ♦ **Agosto, 2027**  
Conformación de terracerías
- ♦ **Septiembre, 2027**  
Se puede iniciar a construir en los lotes de Serena
- ♦ **Octubre, 2027**  
Servicios Serena:  
- Energía Eléctrica  
- Agua Potable y Alcantarillado  
- Alumbrado Público
- ♦ **Noviembre, 2027**  
Pavimento, guarniciones y banquetas

## 2028

- ♦ **Julio, 2028**  
Muro perimetral de Serena (Estructura)
- ♦ **Octubre, 2028**  
Amenidades Serena:  
- Casa Club  
- Alberca y asoleaderos  
- Juegos Infantiles  
- Áreas Deportivas

## 2029

- ♦ **Marzo, 2029**  
Andador y muro perimetral terminado de Serena
- ♦ **Noviembre, 2029**  
Se puede Iniciar a construir en los lotes de Marina

## 2030

- ♦ **Enero, 2030**  
Conformación de terracerías
- ♦ **Abril, 2030**  
Servicios de Marina:  
- Energía Eléctrica  
- Agua Potable y Alcantarillado  
- Alumbrado Público
- ♦ **Mayo, 2030**  
Pavimento, guarniciones y banquetas
- ♦ **Julio, 2030**  
Muro perimetral de Marina (Estructura)
- ♦ **Diciembre, 2030**  
Andador y muro perimetral terminado de Marina
- ♦ **Amenidades Marina:**  
- Casa Club  
- Alberca y Asoleaderos  
- Área de Grill  
- Gimnasio Cerrado  
- Salón de Eventos  
- Pet Park

#### Observaciones para la línea de tiempo de Gran Coralia:

La línea de tiempo de avances urbanización de Gran Coralia Residencial es informativa y referencial. Las fechas mostradas son estimaciones sujetas a cambios derivados de causas ajenas al desarrollador, como fenómenos naturales, contingencias sanitarias, fuerza mayor o caso fortuito. La entrega del proyecto podrá adelantarse o diferirse hasta por tres meses sin que ello genere responsabilidad o derecho a reclamación.

### V. AMENIDADES Y CONVIVENCIA

#### 1. ¿El desarrollo tendrá amenidades? ¿Cuáles?

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

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

Sí, hay reglamentos de convivencia y uso de amenidades. *(Estos reglamentos pueden solicitarse al asesor que te esté atendiendo)*

### VI. MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN

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

Sí, habrá una cuota de mantenimiento. Esta se definirá más cerca de la fecha de entrega, y será aproximadamente de \$1,500.00 MXN a \$2,500.00 MXN mensuales.\*\*

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

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

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



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

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

## VII. INCENTIVOS Y RENTAS

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

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

### 2. ¿Están autorizadas las rentas vacacionales?

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