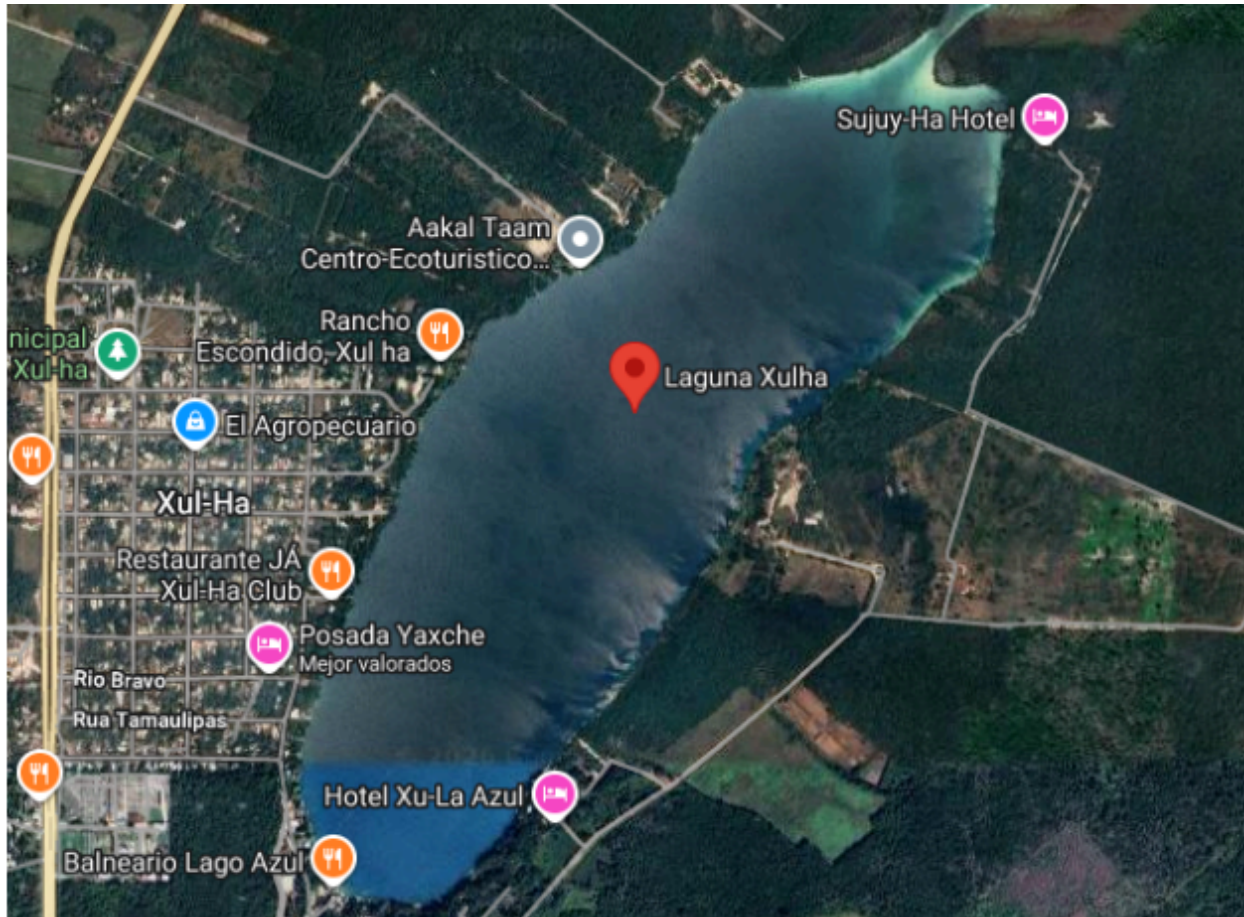


Acerca de la Propiedad

Ubicado en la laguna de Xul-Ha



Laguna de Xul-Ha es un tesoro escondido en el sur de Quintana Roo, considerado la parte más virgen y tranquila de la famosa Laguna de Bacalar . Su nombre en maya significa "donde termina el agua", ya que marca el límite sur de la Laguna de los Siete Colores . Este paraíso es conocido por sus aguas cristalinas de tonos turquesa, alimentadas por los manantiales de agua dulce más grandes de la región, lo que le da una pureza excepcional



El terreno cuenta con las siguientes dimensiones:

Superficie total: 482.29 m² Lado 1 (frente hacia la calle): 19.55 m

Lado 2 (colindancia con terreno contiguo 1): 21.54 m

Lado 3 (colindancia con terreno contiguo 2): 27.54 m

Lado 4 (costera): 20.06 m

Esta propiedad cuenta con una ubicación privilegiada que te permite aprovechar hasta 1,052 m² de superficie útil.



Urbanización:

La calle está pavimentada y cuenta con iluminación pública, acceso a la red de electricidad y suministro de agua potable a través de la red municipal. La zona es residencial y se caracteriza por albergar propiedades de alta plusvalía.

Entorno y Estilo de Vida

La ubicación ofrece un entorno tranquilo, donde se puede disfrutar del sonido de las olas del mar. Al encontrarse en el corazón de la ribera, la experiencia incluye el acceso a playas paradisíacas, ruinas arqueológicas y pequeños pueblos cercanos, lo que convierte cada día en una nueva aventura.

Atracciones Cercanas (Distancias aproximadas)

Laguna Xul-Ha: 0 km Bacalar: 16.9 km (ambas lagunas están interconectadas y se puede navegar entre ellas) Ciudad Othón P. Blanco (capital del municipio): 3.6 km (centros comerciales, hospitales y diversos servicios) Frontera con Belice: 3.9 km Tulum: 231 km Playa del Carmen: 295 km Cancún: 330 km Belmopan (Belice): 266 km Mérida (Yucatán): 361 km Mahahual: 120 km Akumal: 261 km Reserva de la Biósfera Sian Ka'an: 215 km Chichén Itzá: 345 km Puerto Morelos: 328 km Xcalak: 302 km Isla Cozumel: 320 km

Requisitos para la Compra Compradores Nacionales (mexicanos): Identificación oficial vigente CURP RFC (constancia de situación fiscal) Comprobante de domicilio Acta de matrimonio (en caso de estar casado bajo el régimen de bienes mancomunados) Comprobante de ingresos (recibos de nómina, estados de cuenta bancarios, declaraciones fiscales)

Compradores Extranjeros: Esta propiedad se encuentra dentro de la "zona restringida", según lo establecido en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Dicha zona comprende: Una franja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras del país. Una franja de 50 kilómetros a partir del litoral (playas y costas mexicanas). Dado que la legislación mexicana no permite la propiedad directa de inmuebles por parte de extranjeros en esta zona, existen dos mecanismos legales seguros para realizar la inversión: Fideicomiso Bancario Descripción: Un banco mexicano autorizado actúa como fiduciario y adquiere el título de la propiedad, manteniéndola en un fideicomiso en beneficio del comprador extranjero (fideicomisario). Derechos que otorga: El comprador extranjero goza de todos los derechos de un propietario: puede usar, rentar, mejorar, vender y heredar la propiedad. El fideicomiso se establece por un período inicial de 50 años y es renovable indefinidamente.

Uso recomendado: Es la vía más común y segura para fines residenciales o vacacionales. Sociedad Mexicana Descripción: El comprador extranjero constituye o participa en una sociedad mexicana (por ejemplo, una Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable o S. de R.L. de C.V.), y es esta sociedad la que adquiere la propiedad. Requisitos clave: La sociedad debe incluir en sus estatutos la "cláusula Calvo", mediante la cual el inversionista extranjero acepta no invocar la protección de su gobierno y se considera como mexicano respecto a la propiedad. Consideraciones importantes: Si el uso es residencial, la sociedad tampoco puede ser propietaria directa y debe recurrir al fideicomiso. Por lo tanto, esta opción se utiliza principalmente para fines comerciales o empresariales (hoteles, desarrollos turísticos, etc.). Para estos usos no residenciales, la sociedad debe dar aviso de la compra a la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) dentro de los 60 días hábiles posteriores a la adquisición. Documentación General para Extranjeros (puede variar ligeramente según el

banco o notario): Identificación oficial vigente (pasaporte) Permiso de residencia (temporal o permanente) – No es un requisito obligatorio para comprar, pero puede facilitar trámites como la obtención del RFC. Registro Federal de Contribuyentes (RFC) – Indispensable para realizar cualquier actividad económica en México. Comprobante de domicilio en el país de origen Cédula de identificación fiscal (en algunos casos) Solicitud de apertura de fideicomiso (proporcionada por el banco) Costos Asociados a la Compra

Es importante considerar un presupuesto que incluya los gastos adicionales al precio de la propiedad. Estos suelen representar entre el 2% y el 5% del valor del inmueble e incluyen honorarios notariales, impuestos (como el ISABI), gastos de avalúo, y la comisión por apertura y administración del fideicomiso (en el caso de compradores extranjeros).

Nosotros podemos ayudarlo ya que trabajamos directamente con una organización debidamente registrada que transmita los fideicomisos

Consideraciones Federales Tanto compradores nacionales como extranjeros deben tener en cuenta que, para propiedades cercanas a mantos acuíferos o la costa, la federación puede establecer ciertas restricciones. Una de ellas es la posible delimitación de una franja de derecho de paso paralela a la costa, lo que podría afectar el uso del terreno. La Importancia de la Propiedad Privada de esta propiedad Una propiedad puede ser de tipo privada (con escrituras notariadas) o de tipo ejidal (tierra destinada originalmente para uso agrícola).

¿Que es “ejido” y por que debería evitar comprar algo con esta modalidad?

Ejido es tierra que el gobierno le dio a comunidades rurales (campesinos) para que la trabajen. No es propiedad privada, es propiedad colectiva del grupo.

¿Por qué evitar comprar en ejido?

- **No puedes escriturar** a tu nombre fácilmente
 - **No tienes título de propiedad** real
 - **El ejido puede reclamarte la tierra** en cualquier momento
 - **No puedes pedir crédito hipotecario** sobre ella (los bancos no la aceptan)
 - **Venderla después es muy complicado**
 - **Puede tener conflictos legales** entre ejidatarios
-

En resumen: Pagas por algo que legalmente no te pueden vender de forma simple, y podrías perder tu dinero y el terreno.

Aunque existe un proceso llamado **"desincorporación o regularización"** para convertir tierra ejidal en privada, es largo, caro y no siempre exitoso y puede tardar hasta 25 años en regularizarse.

Esta propiedad esta regularizada



Una propiedad privada y debidamente notariada ofrece certeza jurídica, agiliza los trámites de compraventa y facilita la obtención de servicios y permisos de construcción, lo que representa la mejor opción para salvaguardar su inversión.

¿La propiedad incluye el dominio Discover-XulHa.com?

Sí, es posible. Al ser los promotores exclusivos de esta propiedad, podemos ofrecer la transferencia del dominio Discover-XulHa.com al comprador, sin costo adicional, si así lo desea.