

Q: ¿Dónde se ubica exactamente el terreno?

A: Ucú, Yucatán (zona de la comisaría de Ucú), cerca de Ciudad Caucel. Ubicación en Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/ChBCHCBKnTecNwnY9>.

Q: ¿Puedo construir ya o es solo para invertir?

A: Sí se puede construir en cuanto se liquide y se escriture, en casos especiales podemos buscar que tu inversión en preventa sea con un tiempo mínimo de 1 año.

Q: ¿Cuánto cuesta el terreno y cuánto es el enganche?

A: El terreno cuesta desde \$200,000 MXN con un enganche del 20% del valor total del terreno, aunque se puede apartar con tan solo \$5,000 MXN, los cuales forman parte del enganche total.

Q: ¿Cuál es el precio del terreno y cuánto es el enganche?

A: El precio de los terrenos en Ucú es desde \$200,000 MXN con un enganche del 20% del valor total del terreno, aunque se puede apartar con tan solo \$5,000 MXN, los cuales forman parte del enganche total.

Q: ¿Cuánto tiempo tengo para pagarlos?

A: 36 meses; en lotes seleccionados podemos ofrecer hasta 48 meses sin intereses.

Q: ¿Me dan escrituras o solo contrato?

A: Se otorga contrato. Al liquidar (36 meses), se procede a escriturar.

Q: ¿Qué tan segura es la inversión?

A: Compra segura; contamos con números catastrales ante el INSEJUPY.

Q: ¿Hay transporte o cómo llego?

A: Sí, hay transporte público hasta el pueblo de Ucú.

Q: ¿Qué hay cerca?

A: Starbucks, Suburbia, Chedraui, Sams Club y restaurantes como La Parroquia y Texas.

Q: ¿Y puedo poner una casa o negocio ahí?

A: Sí, puedes construir casa o negocio, ya que el tipo de uso de suelo es mixto.

Q: ¿Qué tamaño tienen los terrenos?

A: 10 m de frente por 50 m de fondo ( $\approx 500 \text{ m}^2$ ).

Q: ¿Puedo escoger mi lote?

A: Sí, la disponibilidad se revisa directamente al momento de apartar.

Q: ¿Puedo bardear o poner mojoneras?

A: No es necesario que coloques las mojoneras ya que la empresa te lo entrega delimitado y con las mojoneras necesarias, las bardas las puedes levantar una vez que se te entrega físicamente tu terreno.

Q: ¿Hay vecinos o ya hay construcciones?

A: Sí, ya hay construcciones.

Q: ¿Aceptan crédito o solo pagos directos?

A: Solo pagos directos.

Q: ¿Cuánto tardan en entregarme el contrato o las escrituras?

A: El contrato se entrega en 10 días y las escrituras una vez liquidando su terreno se le asignará a la notaría correspondiente que será por cargo y cuenta del cliente.

Q: ¿Qué plusvalía tiene Ucú? ¿Por qué dicen que está creciendo?

A: Tiene una plusvalía del 35% anual.

Q: ¿Puedo poner el terreno a nombre de otra persona?

A: Sí. Una vez liquidado, puedes notariarlo a nombre de quien prefieras.

Q: ¿Puedo ir a conocerlo en persona?

A: ¡Claro! Podemos agendar una visita incluso para hoy.

Q: ¿Cuál es el tiempo de entrega de los terrenos?

A: El tiempo de entrega es de 36 meses ya que se ofrecen en preventa, sin embargo podemos revisar si existe una promoción por mes con tiempo de entrega de 1 año.

Q: ¿Se cuenta con una escritura para la división de los predios?

A: Sí, se cuenta con un kit legal en el cual compartimos la licencia de uso de suelo, el registro de inscripción y el acta de la asamblea de la sociedad Linderos S.A de C.V.

Q: ¿Tienen oficina física y cuál es su horario de atención?

A: Tenemos una oficina física en Ciudad Caucel Calle 31 número 780 local 5 código postal 97314, el horario de atención es de lunes a sábado de 9:00 am a 6:00 pm y el número de contacto es 9994406979

Q: ¿Cuentan con un sitio web?

A: Sí, <https://grupolinderos.com.mx/>

Q: ¿Hay personas viviendo actualmente?

A: Sí, tenemos el testimonio actual de don Carlos, que es nuestro primer cliente decidido a construir inmediatamente y que hoy en día está viviendo su sueño

Q: ¿Los terrenos tienen servicios?

A: No aún no, son terrenos semiurbanizados que se entregan con calles blancas compactadas y sus mojoneras, los servicios los traerá el municipio de Ucú más adelante tal y como está en el PDU (Plan de desarrollo urbano) del municipio de Ucú desde el 2022.

Q: ¿Son de entrega inmediata?

A: No, tenemos manzanas para entregar con sus calles listas en 12 y 36 meses.

Q: ¿En cuánto tiempo llegarán los servicios?

A: Estos terrenos estaban proyectados para tener servicios en un promedio de 4 a 5 años, sin embargo, indudablemente los trabajos recién iniciados del tren maya tramo Umán-Progreso donde tendrá una estación de mantenimiento justo a un lado del desarrollo están acelerando la llegada de los postes de luz a la zona.

Q: ¿Se pueden escriturar/ Son propiedad privada?

A: Si por supuesto, todo está debidamente registrado ante el INSEJUPY lo cual garantiza la certeza legal de nuestro desarrollo y se pueden escriturar inmediatamente en cuanto se liquide el saldo total del precio.

Q: ¿Aceptan infonavit?

A: Infonavit no acepta terrenos sin servicios, por eso ofrecemos nuestro propio financiamiento hasta por 36 meses.

Q: ¿Van a tener acceso al segundo anillo periférico?

A: Si, Arbolada está a muy pocos metros de la estación de mantenimiento del tren maya y la salida al 2o periférico.

Q: ¿Tendrá salida hacia Chuburná y Gran Santa Fe?

A: No tenemos aún información confirmada sobre los accesos futuros sin embargo la distancia a Santa Fe son solo 3km y satelitalmente si existen accesos trazados mas no hay conexión con la zona en este momento.

Q: ¿Cuál es el uso de suelo autorizado?

A: El desarrollo tiene sus permisos de uso de suelo autorizado como Mixto, es decir comercial y residencial.

Q: ¿Por qué las primeras etapas no se han construido?

A: Las primeras etapas se publicaron en otros estados del país y en su mayoría se vendieron a clientes de otras ciudades, además de que muchos se vendieron a 60 meses y la gran mayoría apenas van a terminar de pagar sus terrenos adquiridos.

Q: ¿Cuántos accesos va a tener el desarrollo?

A: La entrada principal será por la ex hacienda Yaxche de Peón donde habrá una avenida de entrada al desarrollo. Además de los accesos proyectados por el tren maya. Sin embargo por el momento el acceso es por la calle de la iglesia de Ucú.

Q: ¿Si compro el terreno debo pagar escrituras?

A: Si correcto, las escrituras corren por cuenta del comprador.

Q: ¿Cuánto cuestan las escrituras?

A: En este momento año 2025 el costo de las escrituras ronda entre 23 y 24 mil pesos y cada año el 1 de enero las patentes de escrituras suben de 500 a 600 pesos ese sería el incremento anual de las escrituras.

Q: ¿Va a tener estación del tren maya?

A: Está proyectada una estación de mantenimiento a la altura del lado poniente nuestro desarrollo.

Q: ¿Hay alguna penalización por pronto pago?

A: No, usted puede liquidar en cualquier momento y al liquidar inmediatamente pasa el expediente a escrituración, el departamento jurídico se pone en contacto para agendar la cita en notaria.

Q: ¿Hay algún descuento si pago antes mi lote?

A: No, usted al pagar antes se sigue respetando el precio pactado en el contrato la única diferencia es que puede escriturar inmediatamente después de liquidar.

Q: ¿Cuándo se me entrega mi lote si liquido mi lote antes del tiempo del financiamiento?

A: El compromiso de la empresa es entregar los lotes con sus calles blancas en la fecha pactada en su contrato puede ser a 12 o 36 meses dependiendo del plazo que usted haya elegido.

Q: ¿Qué es el PDU de Ucú 2022 y cómo afecta a los terrenos?

A: Es el Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Ucú. Define los usos de suelo, las densidades habitacionales y la planeación de servicios (agua, energía, drenaje, vialidades) por etapas. Los lotes en preventa aún no cuentan con estos servicios; éstos llegarán conforme el municipio ejecute las etapas correspondientes del PDU en esa zona.

Q: ¿El PDU garantiza que mi lote tendrá agua y luz?

A: No es una garantía inmediata, sino una guía de planeación. El PDU establece cuándo y cómo se irán extendiendo los servicios, pero su llegada depende de las obras municipales o de los desarrolladores que gestionen la infraestructura en cada etapa.

**Q:** ¿Puedo construir ya si el PDU marca uso habitacional?

**A:** El uso de suelo habitacional te da la posibilidad, pero para construir necesitas tramitar los permisos municipales correspondientes (licencia de construcción, alineamiento, número oficial, factibilidades, etc.). En lotes en preventa, normalmente se espera la entrega y los servicios básicos antes de construir.

**Q:** ¿Qué significa que los lotes sean “semiurbanizados” respecto al PDU?

**A:** Significa que el desarrollo ya cuenta con trazo, calles blancas compactadas y mojoneras, pero todavía no tiene redes activas de agua, energía o drenaje. La conexión a los servicios llegará conforme avance la ejecución del PDU y las gestiones ante el municipio.

**Q:** ¿Dónde puedo consultar el PDU o el uso de suelo de mi lote?

**A:** Puedes solicitarlo en la Dirección de Desarrollo Urbano de Ucú o revisar su portal oficial cuando esté disponible. Nosotros también podemos orientarte con la cartografía municipal para ubicar el polígono exacto y confirmar su clave de uso de suelo.