REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN EL TIANGUIS TURISTICO INMOBILIARIO 2019.

Solo podrán participar, propietarios y/o apoderados legales de las siguientes propiedades:

A) Grandes extensiones de playas particulares, ejidales y parcelarias.
B) Grandes terrenos colindantes a desarrollos turísticos en construcción.
C) Terrenos con infraestructura para un inmediato desarrollo hotelero, condominal o comercial.
D) Grandes desarrollos turísticos en operación o inconclusos como hoteles y condominios

Es muy importante que los propietarios de terrenos y propiedades consideren lo siguiente:

1. Contar con escritura pública o título ejidal o parcelario en regla, e inscrito en el registro público.
2. Que el terreno tenga vocación turística apto para un desarrollo.
3. Ubicación estratégica de las propiedades con excelente playa, vista y entorno.
4. Con infraestructura vial cercana a las propiedades.
5. Cercanas a importantes ciudades, carreteras, puertos, aeropuertos y un entorno que haga viable el proyecto.
6. El precio establecido deberá ser competitivo en el mercado

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:

Para participar, los propietarios de los terrenos deberán de llenar el formulario de captura, cargar los archivos y enviar la siguiente información

1. Imágenes satelitales (Google maps) donde se resalte el perímetro de la propiedad.
2. Copia de escritura pública, titulo ejidal, certificado parcelario con dominio pleno.
3. Copia de certificado de libertad de gravamen.
4. Copia de plano de levantamiento topográfico oficial con cuadro de construcción.
5. Copia de pago de prediales o estado actual.
6. Copia de plano catastral si no cuenta con levantamiento topográfico oficial
7. Precio de venta de la propiedad.
8. Firma de contrato de prestación de servicios profesionales por 12 meses, periodo en el que durara el Tianguis Turístico Inmobiliario 2019 y ratificar las firmas ante
9. notario público. (El contrato se le enviara una vez que contemos con toda la información para que sea firmado y ratificado ante notario público, hecho lo anterior se enviara por mensajería a las oficinas de **Propiedades, Proyectos, Subastas Verker S.A. de C.V.**)
10. Formalizada la relación contractual entre el propietario del terreno y la empresa se procederá a realizar todos los trabajos, alojar la propiedad en la plataforma y realizar todos los trabajos y acciones para subastar la propiedad

COMPROMISOS DE PROPIEDADES, PROYECTOS Y SUBASTAS VERKER

Preparar, desarrollar y presentar a los inversionistas las propiedades de forma profesional con las siguientes características:

1. Análisis y dictamen jurídico de la documentación que ampara la propiedad.
2. Elaboración de la presentación profesional y ficha técnica.
3. Estudio de mercado.
4. Potencial de la propiedad y propuesta de negocio.
5. Diseño y propuesta conceptual arquitectónica.
6. Alojamiento en la plataforma *www.verker.mx*
7. Contenido para su promoción; videos y campaña publicitaria.
8. Traducción de la información en inglés.
9. Organizar la subasta y sacarla al mercado.

NOTA IMPORTANTE PARA TERRENOS EJIDALES

Propiedad ejidal, terreno comunal, parcela privada y/o comunal, deberán de acreditar y enviar lo siguiente:

1. Que el ejido fue dotado mediante resolución presidencial.
2. Acta de ejecución y deslinde.
3. Plano definitivo.
4. Diferenciar entre tierras ejidales, tierras de uso común ejidales y parcelas privadas y colectivas.
5. Acta de asamblea ejidal legalmente constituida y firmada por el comisariado ejidal, donde la asamblea autoriza la aprobación de la venta en subasta pública y el comisariado ejidal firma la documentación que autorizó la asamblea.
6. Las tierras parceladas deberán de contar con el dominio pleno y registradas en el registro público de la propiedad.

NOTIFICACION DEL DERECHO DEL TANTO EN LOS DOS SUPUESTOS

La ley agraria mexicana establece que cuando ya existe dominio pleno sobre la parcela, el propietario que desee vender deberá de cumplir con lo siguiente

1. El **artículo 80 de la ley agraria**, establece que toda parcela requiere respetar el derecho del tanto regulado a favor de los familiares inmediatos del ejidatario (esposa e hijos); el derecho del tanto consiste en que previamente a la venta de la parcela, el ejidatario deberá de notificar con 30 días de anticipación a su esposa e hijos los cuales deben de firmar de conformidad y de enterados de la venta, bajo pena de nulidad si no se hace lo anterior, el derecho del tanto son 30 días para ejercerlo después de la notificación.

2. Debe de observarse lo dispuesto por el **artículo 84 de la ley agraria** respecto al derecho del tanto, pues la ley también lo concede a las personas que hayan trabajado la parcela por más de un año, a los ejidatarios del poblado y a los avecindados, a los que se les confiere un permiso del mismo derecho del tanto con la observación de que la notificación en este caso se hace mediante publicaciones

3. que se hacen en los lugares más visibles del ejido, relacionando los bienes o derechos que se van a vender.

Es sumadamente importante que en la fijación de estas cédulas se precisen los lugares del ejido en que se fijan, y que de dicha circunstancia y de la fijación de la cedula se de fe y se asiente por el comisario de policía del lugar y por las autoridades del comisario ejidal.

NO PODRAN PARTICIPAR

Las propiedades que no cuenten con el total de la información solicitada. Ya que como empresa estamos obligados a fomentar única y exclusivamente terrenos regulares y proporcionar a los inversionistas nacionales y extranjeros la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

Por tal motivo y para efecto de participar y poder promover su propiedad, es importante contar con el total de la información solicitada, de lo contrario dichas propiedades no podrán ser promovidas.

SITUACIÓN JURÍDICA REAL DE LA PROPIEDAD Y/O POSESION FISICA

Si la propiedad cuenta con algún problema, un gravamen, anotación marginal, embargo de la propiedad, invasión, sobrepuesta o empalmada con otro título de propiedad o cualquier otra situación, deberá de notificarnos la situación.

Deberá de acudir con un abogado especialista en materia agraria y civil para que los asesore y gestione todas las acciones legales correspondientes para poner en orden la documentación legal y la posesión que ampara su propiedad.

HONORARIOS Y COMISIÓN POR LA PROMOCION, SUBASTA Y VENTA DE LA PROPIEDADES:

10% de comisión sobre el valor de adjudicación

Para cualquier pregunta, aclaración o duda no dude en ponerse en contacto con el Director General de Verker.

Tianguis Turístico Inmobiliario



(662) 688 1404

(662) 127 0807

ventas@verker.mx

verker.mx

Lic. Cesar O. Sousa Valenzuela.

Director General