



ANEXO LEGAL

UNA EXPERIENCIA WORLD CLASS

Ubicado en *Santa Clara, Yucatán*, Custó integra la reconversión de una antigua hacienda salinera de Mina de Oro, transformando su legado en *lobby, business center y un ícono arquitectónico*. Frente a *3km de playa y a una bahía natural*, ofrece un entorno único con vistas abiertas, baja densidad, privacidad y conexión con Mérida en una zona premium en crecimiento.

- Lotes desde **280 m2** con vista frente al mar y/o vista a la bahía
- **Comunidad sin autos**, diseñada para disfrutarse caminando
- Amenidades que realmente suman valor: *beach clubs, wellness center, cine al aire libre* y más.

Invertir aquí también es preservar historia.



CÓMO UTILIZAR ESTE DOCUMENTO

Este documento es una **guía centralizada** que reúne toda la documentación clave que necesitas revisar cuando decides invertir en un desarrollo de nuestra empresa. Su objetivo es darte **claridad, respaldo legal y seguridad**, permitiéndote comprender cada documento, saber para qué sirve y cómo utilizarlo dentro de tu proceso de inversión.

Es una herramienta diseñada para que lleves tu proceso de manera **informada, con total transparencia y confianza.**

En cada sección encontrarás:

- Una breve **explicación** de cada documento
- Su **función** dentro del desarrollo y la inversión
- Un botón de acceso para **descargar** el archivo correspondiente



CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

El régimen de propiedad en condominio es un acto jurídico que permite a los propietarios de un inmueble establecer ante notario la organización de sus unidades privadas y áreas comunes.

Esto define derechos y responsabilidades, facilitando el uso compartido sin afectar la propiedad individual de cada unidad.

[VISUALIZAR](#)

LICENCIADO EN DERECHO LINO MAGOS ACEVEDO, NOTARIO PÚBLICO DEL ESTADO, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO CIENTO CATORCE, EN EJERCICIO, CON RESIDENCIA EN OXKUTZCAB, YUCATÁN.-----

CERTIFICO.- QUE CON FECHA VEINTE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES, SE OTORGÓ ANTE MÍ UNA ESCRITURA PÚBLICA DE RÉGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO, POR LO QUE EXPIDO COPIA CERTIFICADA DEL ACTA, CUYO TENOR LITERAL ES EL SIGUIENTE:-----

ACTA NÚMERO: QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE.-----

En la ciudad de Mérida, Capital del Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, al día veinte del mes de julio del dos mil veintitres, ante mí, Licenciado en Derecho LINO MAGOS ACEVEDO, Notario Público del Estado, en ejercicio, titular de la Notaría Pública Número ciento catorce, con residencia en la localidad y municipio de Oxkutzcab, Yucatán, hago constar que comparecieron:-----

I.- Los señores **GIANNI VINCENZO RENE ROSA Y ANTONIO ESTEBAN DE JESUS CANTO MOLINA**, quienes comparecieron en representación de la persona moral denominada **"C INMOBILIARIA PENINSULAR" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**.-----

Se manifiesta que viene a hacer constar la **CONSTITUCIÓN DE UN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, lo cual formaliza en los términos de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:-----

ANTECEDENTES.------

I.- Mediante escritura número 53 (cincuenta y tres) de fecha 20 (veinte) de octubre de 2022 (dos mil veintidos) pasada ante la fe del Notario Ramon Cleomilo Zoreda Novelo Titular de la Notaría Pública número 49 (cuarenta y nueve) del Estado de Yucatán, se hizo constar la Protocolización del Proyecto de Inventario y Avalúo, y la Protocolización del Proyecto de partición y adjudicación de los bienes de la Sucesión Testamentaria de la señora Miriam de Jesus Alvarez Duarte en la cual entre otros bienes se adjudica a favor de las señoras Krisida Joete Parrish Alvarez y Maribel Aguado Alvarez en común y por partes iguales el inmueble identificado como Tabula Catastral Marcado con el número CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE, DENOMINADO "MINA DE ORO", UBICADO EN LA POBLACIÓN DE SANTA CLARA, MUNICIPIO DE DZIDZANTUN, YUCATÁN, con la superficie de cincuenta y dos hectáreas, ochenta y ocho Áreas, sesenta y seis centiáreas, y noventa y ocho centésimas de centiárea, de figura irregular con las medidas y colindancias que en dicho instrumento se transcriben. Dicho instrumento quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Yucatán en el Instituto de Seguridad Jurídica y Fideicomisario del Estado de Yucatán bajo el Folio electrónico número 795368 (setecientos ochenta y nueve mil trescientos sesenta y ocho) con número de inscripción 3185759 (tres millones ciento ochenta y cinco mil setecientos cincuenta y nueve) de fecha 09 (nueve) de diciembre del 2022 (dos mil veintidos).-----

II.- Mediante escritura número 213 (doscientos trece) de fecha 04 (cuatro) de mayo de 2022 (dos mil veintidos) otorgada ante la fe del Licenciado Lino Magos Acevedo Titular de la Notaría Pública número 114 (ciento catorce) del Estado Yucatán, se hizo constar Rectificación de medidas y Compraventa a Plazos que otorgaron las señoras Krisida Joete Parrish Alvarez y Maribel Aguado Alvarez a favor de la sociedad denominada "C INMOBILIARIA PENINSULAR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, únicamente respecto del 5.85% (cinco punto ochenta y cinco por ciento).-----

III.- En Escritura Pública número cuatrocientos cincuenta y siete, de fecha trece de julio de dos mil veintitres, se celebró un **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHO DE REVENSIÓN (NO EMPRESARIAL)**, donde comparecieron las señoras KRISIDA JOETE PARRISH ALVAREZ y MARIBEL AGUADO ALVAREZ por su propio y personal derecho y la sociedad mercantil denominada "C INMOBILIARIA PENINSULAR" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Presidente y Tesorero del Consejo de Administración, los señores GIANNI VINCENZO RENE ROSA Y ANTONIO ESTEBAN DE JESUS CANTO MOLINA, a quienes se les denominó conjuntamente como los "FIDEICOMITENTES A"; a las señoras KRISIDA JOETE PARRISH ALVAREZ y MARIBEL AGUADO ALVAREZ se les identificó también como "FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR"; a la sociedad mercantil denominada "C INMOBILIARIA PENINSULAR" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, se le denominó como "FIDEICOMITENTE B" y/o "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR" y/o "DEPOSITARIO"; y a "BANCO REGIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, representado en este acto por su Delegado Fiduciario, la Licenciada CARLA MARGARITA MENA MARTÍN; se le denominó como el "FIDUCIARIO".-----

En la Cláusula Octava inciso f) a la letra dice: "Que el FIDUCIARIO, previas instrucciones del FIDEICOMITENTE B, constituya sobre el INMUEBLE el (los) régimen(es) de propiedad en condominio, subdivisión, lotificación o fusión, que sean

FIDEICOMISO CUSTÓ

Un fideicomiso es un contrato en el que una persona transfiere bienes a otra para que los administre en beneficio de un tercero.

Permite definir cómo y cuándo los activos llegarán al beneficiario, siendo útil para la planificación patrimonial.

[VISUALIZAR](#)



OFICIO DE DIVISIÓN

Es el resultado de los trámites realizados para fraccionar un terreno en diversas partes. Esto se realiza de acuerdo a las dimensiones y lineamientos que establece el municipio en donde se realiza el proceso.

Gracias a esto, se puede obtener el tablaje catastral de cada una de las fracciones propuestas.

[VISUALIZAR](#)

DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

2021-2024

DEPARTAMENTO: SECC. RUSTICO DE PUEBLOS

ASUNTO: PROYECTO SUJETO A RÉGIMEN DE CONDOMINIO

NO. DE OFICIO: 10

DZIDZANTÚN, YUC. A 05 DE ABRIL DEL 2023

C. MARIBEL AGUADO ALVAREZ Y,

C. KRISIDA JOEIE PARRISH ALVAREZ

PRESENTE

EN ATENCIÓN A SU SOLICITUD, SERÁ CREADO UN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MAESTRO DENOMINADO "SANTA CLARA RESORT RESIDENCES" PARA DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, DE 6 LOTES ADSCRITOS RESPECTIVAMENTE AL FREDDO RÚSTICO MARCADO CON EL TABLAJE CATASTRAL 4279 DENOMINADO "MINA DE ORO" UBICADO EN LA LOCALIDAD Y PUERTO DE SANTA CLARA, MUNICIPIO DE DZIDZANTÚN, YUCATÁN, DE ACUERDO CON LAS CARACTERÍSTICAS QUE SE PRESENTAN DE LA SIGUIENTE MANERA:

RÉGIMEN DE CONDOMINIO MAESTRO SANTA CLARA RESORT RESIDENCES									
TERRENO TOTAL		654,250.74							
TERRENO PRIVADO		530,693.40							
TERRENO COMÚN		123,557.34							

LOTE	INVENTARIO	ÁREAS PRIVADAS		VALOR CATASTRAL	ÁREAS COMUNES		VALOR CATASTRAL	VALOR CATASTRAL TOTAL
		TERRENO	CONST.		TERRENO	CONST.		
1	12.40736	65,845.02	0	\$65.85	15,330.20	0	\$15.33	\$81.18
2	21.74917	115,421.40	0	\$115.42	26,872.69	0	\$26.87	\$142.29
3	7.29572	38,717.90	0	\$38.72	9,014.40	0	\$9.01	\$47.73
4	6.36406	33,773.65	0	\$33.77	7,863.26	0	\$7.86	\$41.64
5	16.14390	85,674.59	0	\$85.67	19,946.97	0	\$19.95	\$105.62
6	36.03980	191,250.84	0	\$191.26	44,529.82	0	\$44.53	\$235.79
TOTAL	100.00	530,693.40	0	\$530.69	123,557.34	0	\$123.56	\$654.25

A.F.N.C.

H. AYUNTAMIENTO
DZIDZANTUN YUC.
2021 - 2024
CATASTRO MUNICIPAL

FACTIBILIDAD DE CFE

El estudio de factibilidad es un análisis técnico que evalúa si es viable la conexión de un suministro eléctrico a una nueva propiedad o negocio. Este estudio también ayuda a determinar la capacidad de la red eléctrica para atender de la manera adecuada la nueva carga a la que se le someterá.

La CFE lo requiere para asegurarse de que el suministro eléctrico se realice de manera segura y sin riesgos para la red de distribución de energía.

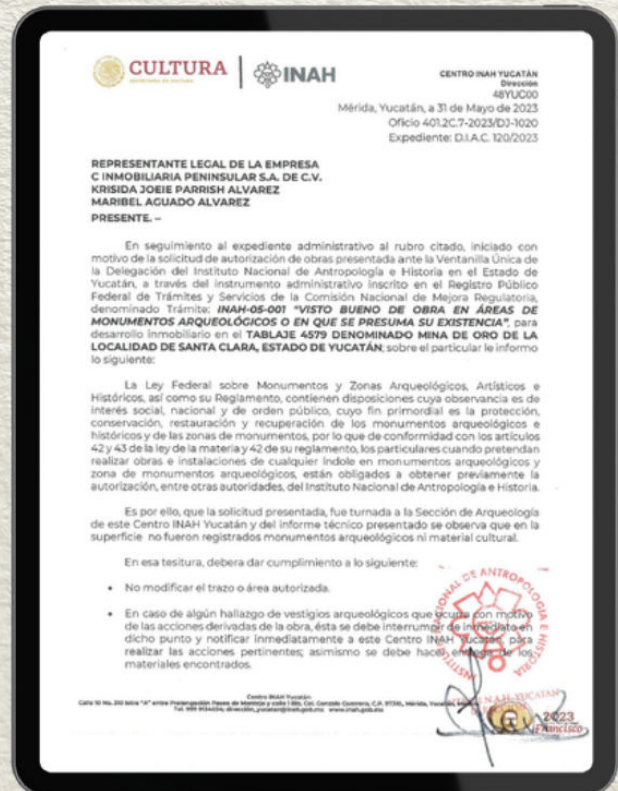
[VISUALIZAR](#)

LIBERACION DEL INAH

El principal objetivo del INAH es investigar, conservar y difundir el patrimonio cultural de México, incluyendo la historia, la antropología y la arqueología del país.

Con este permiso se confirma que no habría a futuro algún problema para construir

[VISUALIZAR](#)



MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Es un instrumento que previene, mitiga y restaura los daños e impactos al ambiente, así mismo se encarga de regular obras o actividades de trasplante de árboles para reducir sus efectos negativos en el ambiente y en la salud humana.

Documento que acredita que el desarrollo cumple con las disposiciones ambientales aplicables.

[VISUALIZAR](#)



FORMATO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Este es el contrato base que define las condiciones bajo las cuales se formaliza tu intención de compra.

Podrás consultar las cláusulas del contrato de promesa de compraventa

[VISUALIZAR](#)

CARATULA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

1. Descripción del bien inmueble

Nombre del desarrollo	CONDOMINIO "SANTA CLARA RESORT RESIDENCES"	Tablaje catastral	SUBCONDOMINIO PRIVADA 2
Numero de Lote	\$(Numero unidad)	Municipio	DZIDZANTUN, YUCATÁN
Superficie de una exclusiva (m ²)	\$(Superficie total)	Porcentaje de cuota de participación	\$(Adicional \$)

2. Datos de la PARTE COMPRADORA

Apellido(s)	\$(Apellido Paterno) \$(Apellido)	Nombre(s)	\$(Nombres)
Fecha de nacimiento	\$(Fecha Nacimiento)	Lugar de nacimiento	\$(Lugar Nacimiento)
Estado civil	\$(Estado Civil)	R. Matrimonial	\$(Estado Civil)
R.F.C.	\$(RFC)	C.U.R.P.	\$(CURP)
Nacionalidad	\$(Nacionalidad)	Ocupación	\$(Ocupacion)
Calle	\$(Calle)	Colonia	\$(Colonia)
Nº	\$(Numero Interior y Exterior)	Localidad	\$(Localidad)
Código postal	\$(Codigo Postal)	País	\$(País)
Estado	\$(Estado)	Correo Electrónico	\$(Correo Electronico)
Teléfono	\$(Telefono Local)	Celular	\$(Telefono Celular)

LA PARTE COMPRADORA, a la firma de este documento, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que:

- Para los efectos legales a que haya lugar, manifiesta su consentimiento para que LA VENDEDORA remita cualquier notificación derivada de este documento, el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA y/o sus ANEXOS vía correo electrónico a la cuenta indicada en el inciso 2 de esta caratula de contrato.
- La información que proporciona a la VENDEDORA es correcta, precisa y veraz, y que la ha proporcionado con la finalidad de celebrar el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA correspondiente. La anterior, reconociendo que cualquier falsedad de los datos incluidos en este contrato o de la documentación entregada, causa o podrá causar en el futuro, un daño o perjuicio a la VENDEDORA.
- Que cuenta con los recursos económicos suficientes y necesarios para cumplir con las obligaciones que en su caso se causen en virtud del presente CONTRATO.
- Que los recursos que utiliza para cumplir con las obligaciones de pago que se establezcan en este CONTRATO provienen de sus actividades lícitas por lo que en este acto libera a la VENDEDORA de cualquier responsabilidad al respecto.
- Que sabe y está de acuerdo en que el DOMICILIO firma parte del Registro de Propiedad en Condominio denominado SANTA CLARA RESORT RESIDENCES, por lo que desde este momento se obliga y compromete a cumplir sus obligaciones de conformidad con el Reglamento de Condominio y el Reglamento de Administración del mismo así como por cualquier otro reglamento que en su caso lleguen a existir.

Sr. Jesús Alberto Herrera Carrillo LA PARTE VENDEDORA	Sr. \$(Nombre Completo) LA PARTE COMPRADORA
--	--

¿CÓMO VERIFICO EL TABLAJE?

El tablaje es el número que identifica oficialmente un terreno ante las autoridades catastrales y el Registro Público de la Propiedad, y sirve para comprobar que la propiedad está correctamente registrada y descrita.

Sigue los siguientes pasos:

1.- Accede al sitio oficial del Gobierno del Estado de Yucatán

Abre el navegador y entra a: www.insejupy.gob.mx

2.- En el apartado “Servicios en línea”, selecciona el apartado de “Ciudadanos”

3.- Accede a “Consulta de tomos y predios”

4.- Elige “Consulta por datos del predio”

En la parte inferior de las opciones desplegadas, da clic en “Consulta de tomos y predios”. Lo cual abre una página adicional.

5.- Selecciona la opción de TABLAJE y captura los datos correspondientes

Completa los campos solicitados con los datos oficiales del predio:

- **TABLAJE:** 4579
- **LOCALIDAD:** DZIDZANTUN

ACCEDER



ACOMPañAMIENTO

No estás solo en este proceso. Tus asesores están disponibles para apoyarte en cada etapa de tu inversión: desde la revisión de documentos, la resolución de dudas, hasta el seguimiento posterior a tu compra.

Nuestro compromiso es acompañarte con claridad, transparencia y atención personalizada, para que tomes decisiones informadas y con total confianza.

BIENVENIDO A NUESTRA COMUNIDAD

Nos alegra saber que formas parte de un proyecto pensado para crecer contigo. Más que un desarrollo, estás entrando a una comunidad de inversionistas y propietarios que comparten una visión de largo plazo, orden y valor.

Estamos felices de que formes parte de nuestra comunidad y de acompañarte en este paso tan importante.