



PUERTO
Telchac

Anexos Legales

TEMPORADAS EN LA COSTA, UNA TRADICIÓN VIVA

El **corazón** de **Puerto Telchac** es su profunda conexión con el mar y la vida náutica.

Este desarrollo ubicado en Telchac Puerto, Yucatán está diseñado para que sus residentes experimenten una nueva forma de vida. Con su propia marina, Puerto Telchac ofrece a los residentes la comodidad de tener acceso directo al mar, facilitando la práctica de una amplia gama de actividades acuáticas y náuticas.



lopezrosa.com/almaviva





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.

DESCARGAR

TOMO: SEXTO LIBRO: PRIMERO FOLIO: CIENTO TRES.
LICENCIADO EN DERECHO LINO MAGOS ACEVEDO, NOTARIO PÚBLICO DEL ESTADO, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO CIENTO CATORCE, EN EJERCICIO, CON RESIDENCIA EN OXKUTZCAB, YUCATÁN.

CERTIFICÓ.- QUE CON FECHA DIECINUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, SE OTORGÓ ANTE MÍ UNA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE UN RÉGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO MAESTRO, Y EXPEDIO COPIA CERTIFICADA DEL ACTA, CUYO TENOR LITERAL ES EL SIGUIENTE:

ACTA NÚMERO: MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO.

En la ciudad de Mérida, capital del Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil veintitres, ante mí, **Licenciado en Derecho Lino Magos Acevedo**, Notario Público del Estado, Titular de la Notaría Pública Número Ciento catorce, en ejercicio, con residencia en la Localidad y Municipio de Oxkutzcab, Yucatán, comparece el señor **MARTIN ANTONIO SANTAMARIA SUAREZ**, con su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada **"INMOBILIARIA SANTA MARTHA DZIDZANTUN" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**.

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

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El señor **MARTIN ANTONIO SANTAMARIA SUAREZ** con su carácter antes mencionado, declara que su representada es propietaria legítima del siguiente predio.-----
TABLAJE UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE TELCHAC PUERTO, DENOMINADO "DZUICHE", CON UNA SUPERFICIE DE DOS MILLONES SESENTA MIL TRESCIENTOS DOS METROS NOVENTA DECÍMETROS CUADRADOS; DE FIGURA IRREGULAR CUYO PERÍMETRO SE DESCRIBE COMO SIGUE: PARTIENDO DEL VÉRTICE DEL ÁNGULO NORESTE, CON DIRECCIÓN AL OESTE CON INCLINACIÓN SUR MIDE QUINIENTOS SESENTA Y CINCO METROS DIECISIETE CENTÍMETROS, DE ESTE PUNTO HACIA EL SUROESTE, MIDE CUATROCIENTOS CATORCE METROS VEINTINUEVE CENTÍMETROS, DE DICHO PUNTO HACIA EL SUR CON INCLINACIÓN OESTE, MIDE SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS NOVENTA Y CINCO CENTÍMETROS, DE ESTE PUNTO HACIA EL OESTE CON INCLINACIÓN NORTE, MIDE CIENTO VEINTINUEVE METROS DOCE CENTÍMETROS, DE ESTE PUNTO HACIA EL SUR CON INCLINACIÓN OESTE, MIDE TRESCIENTOS SETENTA METROS DOS CENTÍMETROS, DE ESTE PUNTO HACIA EL OESTE CON INCLINACIÓN NORTE, MIDE DOSCIENTOS NOVENTA METROS OCHENTA Y DOS CENTÍMETROS, DE ESTE PUNTO HACIA EL SUR CON INCLINACIÓN OESTE, MIDE NOVENTA Y SEIS METROS VEINTE CENTÍMETROS, DE ESTE PUNTO HACIA EL OESTE CON INCLINACIÓN NORTE, MIDE DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS OCHENTA Y CINCO CENTÍMETROS, DE DICHO PUNTO HACIA EL SUR CON INCLINACIÓN OESTE, MIDE DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS TREINTA Y SIETE CENTÍMETROS, DE DICHO PUNTO HACIA EL OESTE CON INCLINACIÓN NORTE, MIDE CUARENTA Y CINCO METROS UN CENTÍMETRO, DE ESTE PUNTO HACIA EL SUR CON INCLINACIÓN OESTE MIDE CUARENTA Y UN METROS OCHENTA Y CINCO CENTÍMETROS, DE DICHO PUNTO HACIA EL ESTE CON INCLINACIÓN SUR, MIDE QUINIENTOS CUARENTA METROS, DE ESTE PUNTO HACIA EL SUR CON INCLINACIÓN OESTE MIDE CIENTO SESENTA METROS, DE DICHO PUNTO HACIA EL ESTE CON INCLINACIÓN SUR, MIDE MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS OCHENTA Y TRES CENTÍMETROS, DE DICHO PUNTO HACIA EL NORTE CON INCLINACIÓN ESTE, PARA CERRAR EL PERÍMETRO Y LLEGAR AL PUNTO DE PARTIDA, MIDE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN METROS SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS. COLINDANDO AL NORTE CON EL EJIDO DE TELCHAC PUERTO, AL ESTE CON EL EJIDO DE TELCHAC PUERTO CON LA FRACCIÓN CUATRO, AL SUR CON EL EJIDO DE TELCHAC PUERTO, AL OESTE CON LA CARRETERA A TELCHAC PUEBLO, CON LA FRACCIÓN DOS, LA FRACCIÓN TRES Y CON SANTA RITA.

SEGUNDO.- El compareciente manifiesta que el predio antes descrito y deslindado lo adquirió su representada a través de un contrato de compraventa a plazos, formalizada en escritura pública número mil doscientos cincuenta y ocho de fecha diecinueve de diciembre del dos mil veintitres, otorgada ante la fe del suscrito notario público, mismo que por su recién otorgamiento se encuentra pendiente de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, asimismo le corresponde el folio electrónico **1569092 (un millón quinientos sesenta y nueve mil noventa y dos)**, del sistema registral Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

TERCERO.- El tablaje antes descrito se encuentra libre de gravamen; al corriente en el pago del impuesto predial, tal y como se acredita con el certificado de no adeudo del cual se agregará copia certificada al apéndice de esta escritura, asimismo declaran bajo protesta de decir verdad que no cuenta con el servicio de agua potable.

DECLARACIONES

UNICA.- El señor **MARTIN ANTONIO SANTAMARIA SUAREZ**, declara bajo formal protesta de decir verdad, que se solicitó y obtuvo de la oficina de Desarrollo Urbano y la Dirección del Catastro

TOMO: SEIS LIBRO: PRIMERO FOLIO: CUARENTA Y SIETE

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 DIECINUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES, SE OTORGÓ ANTE MÍ UNA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA A PLAZOS Y SIN RESERVA DE DOMINIO, EXPIDO COPIA CERTIFICADA DEL ACTA, CUYO TENOR LITERAL ES EL SIGUIENTE:-----

-- ACTA NÚMERO: MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO.-

-- En la ciudad de Mérida, capital del estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, a los **diecinueve** días del mes de **diciembre** del año **dos mil veintitres**, ante mí, **Licenciado en Derecho Lino Magos Acevedo**, Notario Público del Estado, Titular de la Notaría Pública Número Ciento catorce, en ejercicio, con residencia en la Localidad y Municipio de Oxkutzcab, Yucatán, comparecen:-----

--I.- La señora **MARÍA ÚRSULA DEL SOCORRO MARTÍNEZ COUOH**, quien comparece en este acto por su propio y personal derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará como **"LA PARTE VENDEDORA"**.-----

--II.- La persona moral denominada **INMOBILIARIA SANTA MARTHA DZIDZANTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Administrador Único el señor **MARTIN ANTONIO SANTAMARIA SUAREZ**, y a quien en lo sucesivo será señalada como **"LA PARTE COMPRADORA"**.-----

Los comparecientes, se identifican con sus documentos oficiales con fotografía que en este acto me exhiben, los cuales, a juicio del suscrito notario son fehacientes para acreditar su identidad, en razón de que sus rasgos fisonómicos son coincidentes con la fotografía de los documentos exhibidos, los cuales agrego en copia debidamente certificada al apéndice de la presente escritura, de lo cual doy fe. La primera compareciente agrego ser de nacionalidad mexicana por nacimiento e hija de padres de la misma nacionalidad, el segundo compareciente agrego ser de nacionalidad Belga, por nacimiento e hijo de padres de la misma nacionalidad, ambos con plena capacidad legal para obligarse y contratar, sin que algo me conste en contrario, continúa declarando el segundo compareciente que su representada es una sociedad mercantil constituida bajo las leyes mexicanas, y quienes con relación al pago del impuesto federal sobre la renta, manifestaron la primer compareciente causarlo y estar al corriente en sus pagos, el segundo compareciente y su representada lo causan y manifiesta que tanto él como su representada están al corriente en sus pagos, sin acreditármelo, por lo que les hice saber las prevenciones legales correspondientes en cuanto a las personas que incurrir con falsedad al respecto; y dijeron: que comparecen a formalizar un **CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS SIN RESERVA DE DOMINIO**, el cual se celebrará en los términos de las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

DECLARACIONES

--PRIMERA.- Declara la señora **MARÍA ÚRSULA DEL SOCORRO MARTÍNEZ COUOH**, bajo formal protesta de decir verdad, que es propietaria en pleno dominio y posesión del tablaje catastral o siguiente:-----

--"TABLAJE UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE TELCHAC PUERTO, DENOMINADO "DZUICHE", CON UNA SUPERFICIE DE DOS MILLONES SESENTA MIL TRESCIENTOS DOS METROS NOVENTA DECÍMETROS CUADRADOS; DE FIGURA IRREGULAR CUYO PERÍMETRO SE DESCRIBE COMO SIGUE: PARTIENDO DEL VÉRTICE DEL ÁNGULO NORESTE, CON DIRECCIÓN AL OESTE CON INCLINACIÓN SUR MIDE QUINIENTOS SESENTA Y CINCO METROS DIECISIETE CENTÍMETROS, DE ESTE PUNTO HACIA EL SUROESTE, MIDE CUATROCIENTOS CATORCE METROS VEINTINUEVE CENTÍMETROS, DE DICHO PUNTO HACIA EL SUR CON INCLINACIÓN OESTE, MIDE SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS NOVENTA Y CINCO CENTÍMETROS, DE ESTE PUNTO HACIA EL OESTE CON INCLINACIÓN NORTE, MIDE CIENTO VEINTINUEVE METROS DOCE CENTÍMETROS, DE ESTE PUNTO HACIA EL SUR CON INCLINACIÓN OESTE, MIDE TRESCIENTOS SETENTA METROS DOS CENTÍMETROS, DE ESTE PUNTO HACIA EL OESTE CON INCLINACIÓN NORTE, MIDE DOSCIENTOS NOVENTA METROS OCHENTA Y DOS CENTÍMETROS, DE ESTE PUNTO HACIA EL SUR CON INCLINACIÓN OESTE, MIDE NOVENTA Y SEIS METROS VEINTE CENTÍMETROS, DE ESTE PUNTO HACIA EL OESTE CON INCLINACIÓN NORTE, MIDE DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS OCHENTA Y CINCO CENTÍMETROS, DE DICHO PUNTO HACIA EL SUR CON INCLINACIÓN OESTE, MIDE DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS TREINTA Y SIETE CENTÍMETROS, DE DICHO PUNTO HACIA EL OESTE CON INCLINACIÓN NORTE, MIDE CUARENTA Y CINCO METROS UN CENTÍMETRO, DE ESTE PUNTO HACIA EL SUR CON INCLINACIÓN OESTE MIDE CUARENTA Y UN METROS OCHENTA Y CINCO CENTÍMETROS, DE DICHO PUNTO HACIA EL ESTE CON INCLINACIÓN SUR,

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

Una escritura de compraventa es un documento legal que formaliza la transferencia de un inmueble entre el vendedor y el comprador.

Detalla la ubicación, precio, y condiciones de la venta, y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad para garantizar los derechos del nuevo propietario.

DESCARGAR

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 correspondientes a los subcondominios.

DESCARGAR



TELCHAC PUERTO

H. AYUNTAMIENTO DE TELCHAC PUERTO, YUCATÁN.
2021 - 2024



TELCHAC PUERTO

TELCHAC PUERTO, YUCATAN
DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

FOLIO: CAT/TELCHAC PTO/171/2023

Relativo a su Solicitud de CONSTITUCION DE REGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO
Municipio de TELCHAC PUERTO

C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE YUCATAN.
P R E S E N T E.

Por medio de la presente nos permitimos informar que, de acuerdo con la solicitud de INMOBILIARIA SANTA MARTHA DZIDZANTUN, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, Verificadas las dimensiones en que se constituirá el régimen de condominio denominado "PUERTA DE TELCHAC PUERTO" del predio Denominado Dzuiche ubicado en esta localidad, los avalúos catastrales son como siguen:

Parte 001	Superficie del Terreno (Área Privativa)	113,490.40 m ²
Lote 001	Superficie del Terreno (Área Común)	9,514.33 m ²
	Superficie Construida (Área Privativa)	00.00 m ²
	Superficie Construida (Área Común)	00.00 m ²
	Superficie del Terreno	123,004.73 m ²
	Superficie de Construcción	00.00 m ²
	Avalúo Catastral	\$ 1,476,056.76
Parte 002	Superficie del Terreno (Área Privativa)	73,920.02 m ²
Lote 002	Superficie del Terreno (Área Común)	6,197.00 m ²
	Superficie Construida (Área Privativa)	00.00 m ²
	Superficie Construida (Área Común)	00.00 m ²
	Superficie del Terreno	80,117.02 m ²
	Superficie de Construcción	00.00 m ²
	Avalúo Catastral	\$ 961,404.24
Parte 003	Superficie del Terreno (Área Privativa)	73,920.02 m ²
Lote 003	Superficie del Terreno (Área Común)	6,197.00 m ²
	Superficie Construida (Área Privativa)	00.00 m ²
	Superficie Construida (Área Común)	00.00 m ²
	Superficie del Terreno	80,117.02 m ²
	Superficie de Construcción	00.00 m ²
	Avalúo Catastral	\$ 961,404.24

- 1 -

 hayuntamientotelchac2124@gmail.com

 991 917-4030



Comisión Federal de Electricidad

Dirección General, CFE Distribución
División Peninsular
Zona Mérida"2024 Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del
Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"Oficio - ZMER-PLAN-/1852/2024
Mérida, Yuc., 5 Noviembre de 2024

Asunto: FACTIBILIDAD DE SERVICIO

C. MARIA URSULA DEL SOCORRO MARTINEZ COUOH
PROPIETARIO
Presente

En atención a su solicitud de fecha 31 de Octubre de 2024, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el Servicio Público de Distribución de Energía Eléctrica requerido para el Centro de Carga ubicado en los Tab 5488, 5489, 5490 y Denominado Dzuiche de la localidad de Telchac Puerto y Municipio Mérida, del Estado de Yucatán por lo que con base a lo establecido en el Reglamento de la ley del Servicio Público de Energía Eléctrica, en Materia de Aportaciones, las obras necesarias para otorgarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y solo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de "Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica bajo el Régimen de Aportaciones", mismo que estará a su disposición en las Oficinas del Suministrador de Servicios Básicos o por medio electrónico.

Para cualquier aclaración o información adicional le suplicamos dirigirse al Departamento de Planeación de la Zona de Distribución Mérida, ubicada en la calle 22 No. 360 por 31-A Col. López Mateos, Mérida, Yucatán. Tel. 611 83 31

Atentamente

Ing. Lidia Mercedes Ac Coral
Jefe Departamento PlaneaciónC.c.p. Minutario
LMAC/mcc**Calle 22 No. 360 por 31-A, Col. López Mateos, C.P. 97159, Mérida, Yucatán
Tel. 99 96 11 83 31 y 99 99 42 60 21 ext. 11030, 11031 y 11852

FACTIBILIDAD DE CFE

La factibilidad de CFE es el documento emitido por la Comisión Federal de Electricidad mediante el cual se determina que existe viabilidad técnica para proporcionar el servicio de energía eléctrica a un proyecto o desarrollo de acuerdo con la capacidad e infraestructura disponibles.

Este documento también determina la capacidad de la red eléctrica para atender de la manera adecuada la nueva carga a la que se le someterá.

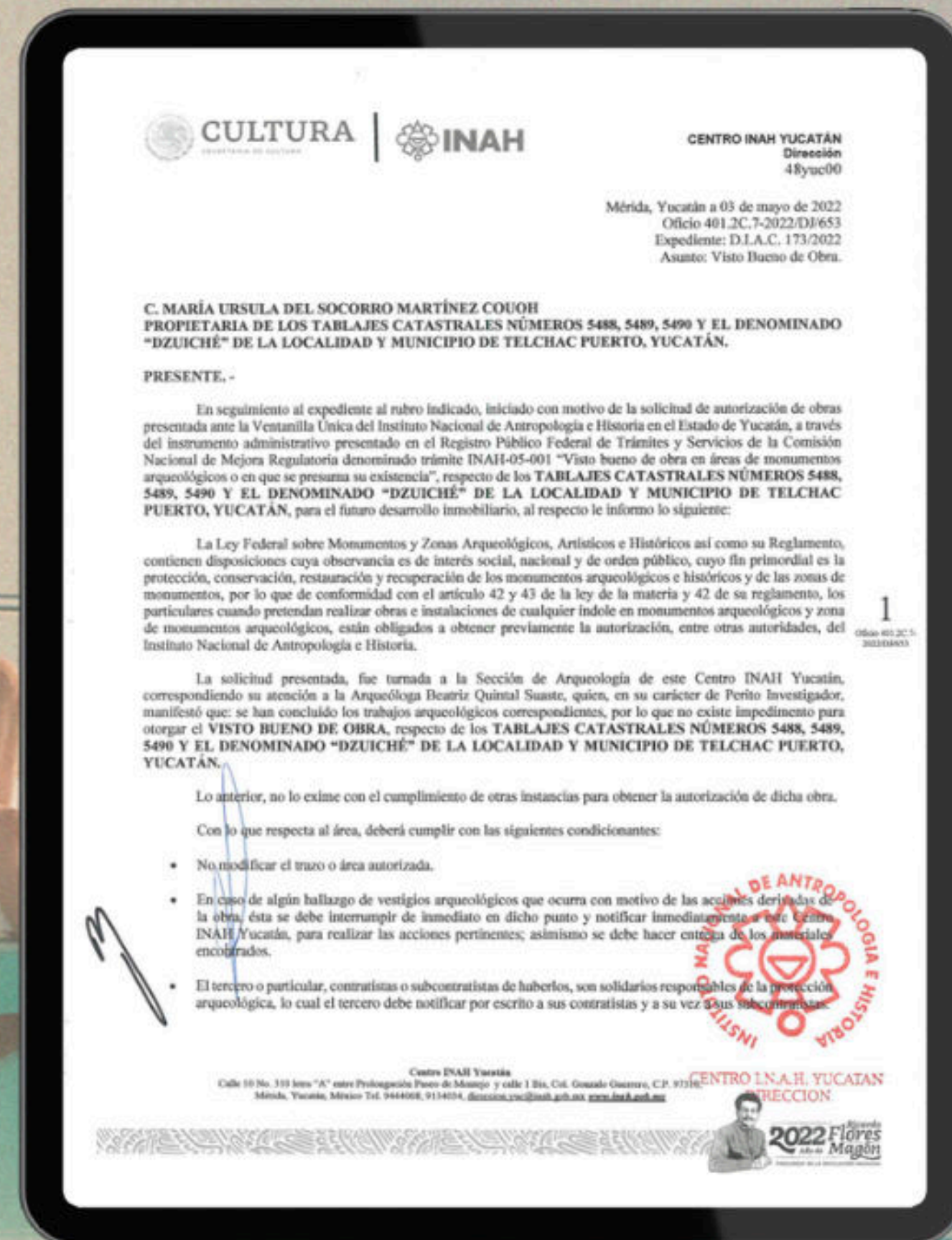
[DESCARGAR](#)

LIBERACION DEL INAH

Es la resolución emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia mediante la cual se determina que un predio o proyecto puede continuar con su desarrollo, al no existir afectaciones al patrimonio arqueológico o histórico, o bien, una vez cumplidas las medidas y procedimientos establecidos por la autoridad competente para su protección.

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.

DESCARGAR



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.

En este formato podrás consultar las cláusulas del contrato de promesa de compraventa

[DESCARGAR](#)

CARATULA DEL CONTRATO DE ADHESIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE TERRENO DESTINADO AL USO DE CASA HABITACIÓN.

1. Descripción del bien inmueble

Nombre del desarrollo	Condominio PUERTA DE TELCHAC PUERTO	N° de lote	
	PRIVADA	Porcentaje de Cuota de participación	
Tablaje catastral	Tablaje DZUICHE	Municipio y localidad	TELCHAC PUERTO YUCATAN
N° de folio electrónico		Superficie en m2	

2. Datos de la PARTE COMPRADORA

Apellido(s)		Nombre(s)	
Fecha de nacimiento		Lugar de nacimiento	
Estado civil		Regimen matrimonial	
R.F.C			
Nacionalidad		C.U.R.P.	
Calle		Ocupación	
N°		Colonia	
Código postal		Localidad	
Estado		País	
Teléfono		Celular	
Correo electrónico			

3. Datos de la PARTE VENDEDORA

Razón social	INMOBILIARIA SANTA MARTHA DZIDZANTUN , SA DE CV	Objetivo Social	Construcción, promoción, comercialización y compraventa de toda clase de inmuebles destinados a casa habitación y la concertación de contratos relacionados con dichos actos jurídicos.
Número de Acta constitutiva	UN MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE		
Número de poder del Apoderado Legal	NOVENTA		
R.F.C	NIN200831AP1		
Nacionalidad	MEXICANA		
Calle	20		
N°	64	Colonia	MÉXICO



¿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”

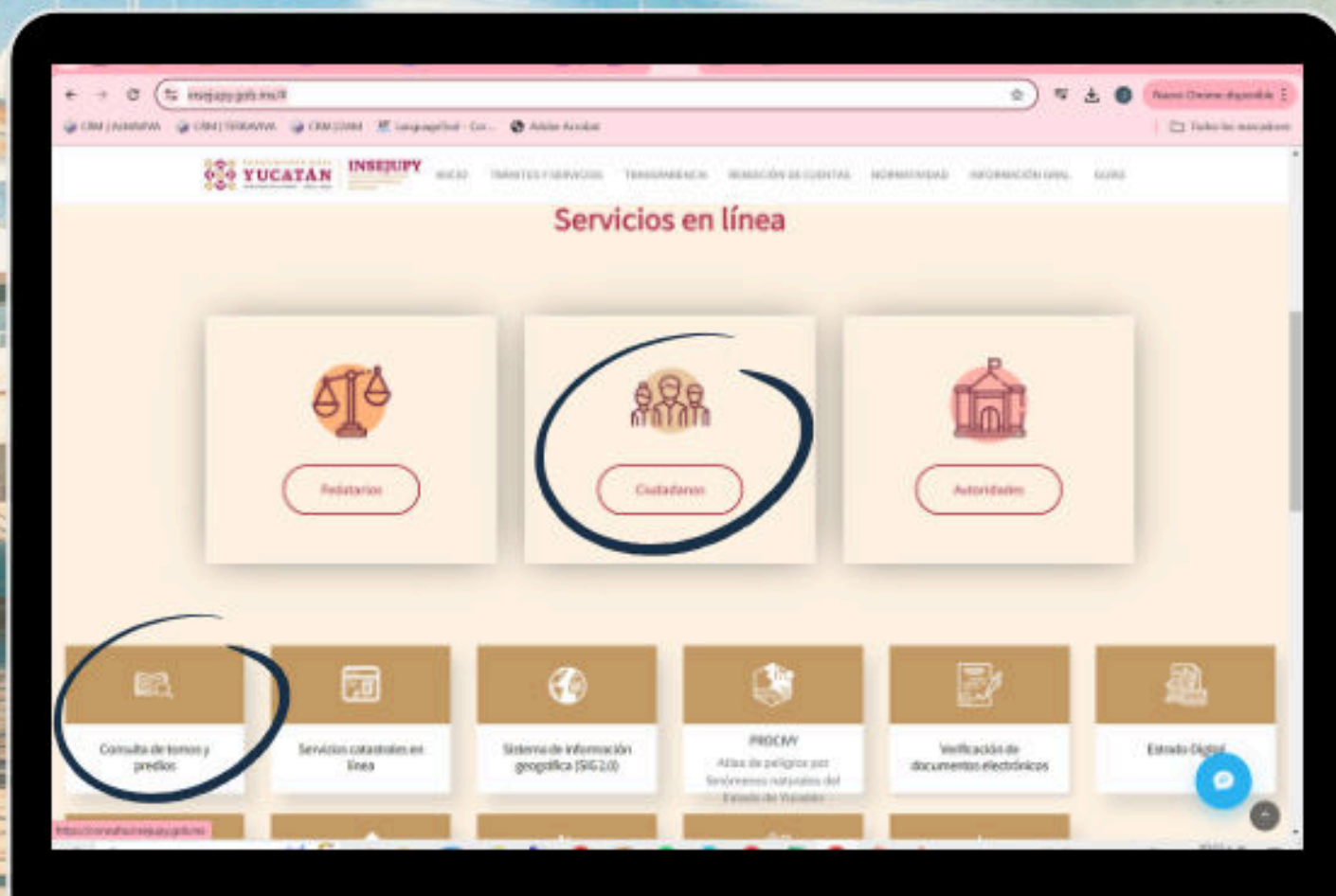
3. – Accede a “Consulta de tomos y predios”

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

4. – Elige “Consulta por datos del predio”

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

- Completa los campos solicitados con los datos oficiales del predio:
 - **TABLAJE:** DZUICHE
 - **LOCALIDAD:** TELCHAC PUERTO



ACCEDE

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.

