



**H. AYUNTAMIENTO DE CHICXULUB PUEBLO  
2021-2024**



Chicxulub pueblo, Yucatán a 01 de diciembre de 2021  
LICENCIA DE CONSTRUCCION

LA DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHICXULUB PUEBLO, EN RESPUESTA A SU SOLICITUD PRESENTADA CONCEDE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION

**A:** OMAR SALOMON SOBERANIS

**PARA:** DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL

**DIRECCIÓN:** C-18 # 107 X 27 Y 29 EN EL MUNICIPIO DE CHICXULUB PUEBLO ESTADO DE YUCATAN

**DATOS DEL RESPONSABLE:** ARQ: CESAR AUGUSTO CERON RUIZ

LA PRESENTE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NO ES VÁLIDA SIN EL CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL PROPIETARIO RESPONSABLE DE LA OBRA DE LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:

- SE DEBERÁ CUMPLIR CON LOS ESTRICTOS PROTOCOLOS DE PROTECCIÓN PARA TODOS LOS TRABAJADORES
- SE PROHÍBE LA PREPARACIÓN DE MEZCLAS EN LA VÍA PUBLICA , ASÍ COMO OCUPAR ESTE ESPACIO CON ESCOMBROS O MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN



ATENTAMENTE:

**C. MELBA MARGARITA CUA PECH  
DIRECTORA DE OBRAS PUBLICAS**

**H. AYUNTAMIENTO  
DIRECCION DE OBRAS  
MELBA MARGARITA CUA PECH  
2021-2024  
CHICXULUB PUEBLO, YUCATAN.**

# licencia de uso de suelo



H. AYUNTAMIENTO DE CHICXULUB PUEBLO  
2021-2024



Chicxulub Pueblo, Yucatán a 01 de Diciembre de 2021  
LICENCIA DE USO DE SUELO  
Licencia Núm.: DOP/001

LA DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHICXULUB PUEBLO EN  
RESPUESTA A SU SOLICITUD PRESENTADA OTORGA:

**LA LICENCIA DE USO DE SUELO**

**PROPIETARIO:** OMAR SALOMON SOBERANIS  
**DIRECCION:** C- 18 NUM 107 X 27 Y 29 DE CHICXULUB PUEBLO ESTADO DE YUCATAN  
**USO DE SUELO:** DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL

**VIGENCIA:** UN AÑO (SEGÚN EL ARTICULO 70 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS  
DEL ESTADO DE YUCATAN)

Y PARA LOS FINES CORRESPONDIENTES SE EXTIENDE LA PRESENTE LICENCIA EN EL  
MUNICIPIO DE CHICXULUB PUEBLO, YUCATAN AL PRIMER DIA DEL MES DE DICIEMBRE  
DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.

ATENTAMENTE:

C. MELBA MARGARITA CUA PECH  
DIRECTORA DE OBRAS PUBLICAS



H. AYUNTAMIENTO  
DIRECCION DE OBRAS  
MELBA MARGARITA CUA PECH  
2021-2024  
CHICXULUB PUEBLO, YUCATAN



# Compra del Terreno

## ACTA NÚMERO CUARENTA Y NUEVE.

EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los **once** días del mes de **febrero** del año **dos mil veintidós**, ante mí, Licenciado en Derecho **HERNÁN CETINA LIZARRAGA**, Notario Público Número **Cincuentay Ocho** del Estado, en ejercicio, con residencia en esta Capital comparecieron:-----

el señor **JAIME ABRAHAM PECH TEC**, quien manifestó ser soltero, Licenciado en Enfermería, de veinticinco años de edad nacido en Chicxulub Pueblo, Yucatán el día dos de agosto del año mil novecientos noventa y seis, con domicilio en el predio marcado con el número cien de la calle veinte a localidad y municipio de Chicxulub Pueblo, Yucatán, código postal 97340 (noventa y siete mil trescientos cuarenta) de paso por esta ciudad, con Clave Única de Registro de Población PETJ960802HYNCCM06 ( PETJ, nueve, seis, cero, ocho, cero, dos, HYNCCM, cero, seis) y Registro Federal de contribuyentes PETJ960802BF2 (PETJ, nueve, seis, cero, cohco, cero, dos, BF, dos) y estar de paso por esta ciudad;-----

el señor **OMAR SALOMON SOBERANIS** quien manifestó ser casado bajo el régimen de separación de bienes, Empresario, de cincuenta y tres años de edad, nacido en la ciudad de México el día tres de octubre del año mil novecientos sesenta y ocho, con domicilio en el predio marcado con el número cuatrocientos setenta y uno letra "A" de la calle uno del Fraccionamiento Residencial Montecristo de esta ciudad de Mérida, Yucatán, con número de Registro Federal de Contribuyentes: SASO681003F49 (SASO, seis, ocho, uno, cero, cero, tres, F, cuatro, nueve), y con Clave única de Registro de Población: SASO681003HDFLBM00 (SASO, seis, ocho, uno, cero, cero, tres, H, D, F, L, B, M, cero, cero).-----

el señor **VICTOR ISRAEL SOTO GONZÁLEZ** manifestó ser casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario, de cuarenta y dos años de edad, nacido en la Ciudad de México, el día diez de septiembre del año mil novecientos setenta y nueve, con domicilio en el predio marcado como lote veintiséis de la avenida punta lago de la privada residencial Punta Lago, tablaje con número catastral treinta mil dieciséis de la localidad de Tixcuytún, municipio de Mérida, Yucatán, con número de Registro Federal de Contribuyentes: SOGV7909109K7 (SOGV, siete, nueve, cero, nueve, uno, cero, nueve, K, siete), y con Clave única de Registro de Población: SOGV790910HDFTNC08 (SOGV, siete, nueve, cero, nueve, uno, cero, H, D, F, T, N, C, cero, ocho).-----

El señor **JAIME ABRAHAM PECH TEC** comparece por su propio y personal derecho. Los señores **OMAR SALOMON SOBERANIS** y **VICTOR ISRAEL SOTO GONZÁLEZ** comparecen en sus calidades de Presidente y Secretario, respectivamente, del Consejo de Administración de **"INMOBILIARIA INVERS, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, persona moral de nacionalidad mexicana, constituida con arreglo a las Leyes de la Nación en instrumento Público número cincuenta y siete mil setecientos treinta y nueve de fecha veintitrés de



julio del año dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Licenciado José Daniel Labardini Schettino, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número ochenta y seis de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el folio mercantil electrónico N-2018079915 (N, quíon, dos, cero, uno, ocho, cero, siete, nueve, nueve, uno, cinco) con clave de Registro Federal de contribuyentes IIN1807272K7 (I, I, N, uno, ocho, cero, siete, dos, siete, dos, K, siete), con domicilio en Mérida, Yucatán, calidades que me acreditan con copia certificada de la póliza número ciento setenta y cinco de fecha tres de marzo del año dos mil veintiuno, otorgada ante la fe de la Licenciada Alejandra Perales Bautista, titular de la Correduría Pública número diez, misma que yo el Notario agrego al apéndice de la presente escritura, manifestando los señores **OMAR SALOMON SOBERANIS** y **VICTOR ISRAEL SOTO GONZÁLEZ**, bajo formal protesta de decir verdad, que las facultades y representación que ostentan no les han sido limitadas ni revocadas de forma alguna.-----

Todos los comparecientes son de nacionalidad mexicana por nacimiento e hijos de padres de la misma nacionalidad, con capacidad legal para obligarse y contratar, sin que nada me conste en contrario, me acreditan su identidad con los documentos que en este acto me exhiben y de los cuales compulso fotocopia certificada para acumular al apéndice de esta escritura y dijeron: que vienen a formalizar un contrato de **COMPRAVENTA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO respecto de un predio urbano**, con sujeción a las estipulaciones consignadas en la declaración única y cláusulas siguientes:-----

-----**DECLARACION UNICA:**-----

Los comparecientes manifiestan: que conocen que en términos de lo establecido en el artículo diecisiete de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, la formalización de la transmisión de propiedad del predio objeto de este instrumento, se encuentra considerada como actividad vulnerable y de conformidad con lo establecido en el citado artículo, fracción décimo segunda, inciso A), subinciso a), dicha operación sí es objeto de aviso; igualmente se hace constar, que los propios comparecientes manifiestan que les fue solicitada la información a que se refiere la fracción tercera del artículo dieciocho de la citada Ley, habiendo manifestado bajo formal protesta de decir verdad, que no existe persona diferente al vendedor y a la sociedad compradora, que pudieren obtener beneficio de la operación que se consignará en las siguientes cláusulas y que pudiere ser considerado como dueño beneficiario.-----

-----**CLÁUSULAS:**-----

**PRIMERA:-** El señor **JAIME ABRAHAM PECH TEC** declara: que es propietario, en pleno dominio y posesión, del predio que se describe a continuación:-----  
"Solar sin casa, cercado de albarradas, ubicado en la localidad y municipio de Chicxulub Pueblo, Yucatán, en la manzana quince de la sección catastral dos marcado con el número **CIENTO SIETE** de la calle **DIECIOCHO** con la extensión de ciento cincuenta y



siete metros setenta y ocho centímetros de frente por ciento doce metros cincuenta y seis centímetros de fondo, superficie de diecisiete mil setecientos cincuenta y nueve metros cuadrados setenta y un decímetros cuadrados y linda: al norte, predio de José Cruz Tacu; al Sur, predio de Manuel Noguera; al Oriente, la calle dieciocho de por medio y predio de Casimiro Farfán; y al Poniente, predio de Dominga Pech".-----



Que la propiedad de dicho inmueble la adquirió el declarante, por Adjudicación a título de herencia, según consta en escritura pública de fecha cinco del mes de noviembre del año dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Abogado Manuel Calero Rosado, Notario Público del Estado, titular de la Notaría número veinticuatro y se halla inscrita la propiedad de dicho predio en el folio electrónico **145310 (uno, cuatro, cinco, tres, uno, cero)**, con número de inscripción **2976778 (dos, nueve, siete, seis, siete, siete, ocho)** del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán.-----

**SEGUNDA:-** El señor **JAIME ABRAHAM PECH TEC** declara y otorga: que **VENDE A PLAZOS, CON RESERVA DE DOMINIO** y de una manera real en favor de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA INVERS", SOCIEDAD ANÓNIMA, PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**" representada en este acto por el Presidente y el Secretario, respectivamente, del Consejo de Administración, señores **OMAR SALOMON SOBERANIS** y **VICTOR ISRAEL SOTO GONZÁLEZ**, el predio marcado con el número **CIENTO SIETE** de la calle **DIECIOCHO** de la localidad y municipio de Chicxulub Pueblo, Yucatán, descrito y deslindado en la cláusula que inmediatamente antecede, libre de gravamen, sin adeudo de contribuciones y con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda a dicho inmueble y obligándose al saneamiento respectivo de esta venta, para el caso de evicción, en forma y con arreglo a derecho.-----

**TERCERA:-** El precio que se pacta por la presente operación, sin estimación de partes, ni medidas, por el precio total, alzado y único de \$ [REDACTED]

a) con la cantidad de [REDACTED] mediante dinero en efectivo que se pagó como anticipo el día ocho de octubre del año dos mil veintiuno. -----

b) con la cantidad de [REDACTED] nacional [REDACTED] mediante billetes del Banco de México, de curso legal, con dinero lícito, contado y revisado a su entera satisfacción y sin derecho a reclamación posterior alguna, sirviendo el presente Instrumento Público como el más amplio recibo que en derecho proceda.-----

c) con la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] mediante el pago mensual [REDACTED]

por [REDACTED] de los ingresos que la parte compradora obtenga en la comercialización de lotes que deriven de un desarrollo inmobiliario que se realizará en el inmueble objeto de la presente escritura, misma cantidad mensual que no podrá ser



.....  
..... hasta llegar a la cantidad total acordada, mediante transferencia bancaria a alguna cuenta de la parte vendedora.-----

El pago mensual se realizará el día diez de cada mes, **empezando el primer pago el día diez de abril del año en curso y cubriendo el último pago a más tardar el día diez de marzo del año dos mil veinticuatro**, siempre y cuando sea en día hábil, de lo contrario se pagará al día hábil inmediato siguiente.-----

**CUARTA:-** La reserva de dominio a favor del señor **JAIME ABRAHAM PECH TEC**, a que se refiere las cláusulas segunda y tercera, producirá efectos contra terceros, en virtud de que se pacta de acuerdo a lo establecido en el artículo mil cuatrocientos setenta del Código Civil vigente en el Estado, por lo que los contratantes, solicitan al Registrador respectivo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, se sirva hacer la inscripción a que se refiere dicho artículo, y solicitan igualmente hacer la anotación a que se refiere el artículo mil cuatrocientos setenta y uno del mismo ordenamiento legal citado.-----

**QUINTA:-** Ambas partes, de común acuerdo, pactan que los pagos mencionados estarán amparados con la firma de los correspondientes recibos de pago, firmado por la parte vendedora.-----

**SEXTA:-** Ambas partes contratantes, manifiestan su voluntad de incluir una prórroga de hasta cinco días hábiles posteriores al día señalado para cada pago mensual, para realizar el cumplimiento del pago acordado en el inciso "c" de la cláusula quinta de la presente escritura, sin perjuicio para ninguna de las partes.-----

**SÉPTIMA:-** Las partes contratantes, declaran y otorgan: Que la compraventa a plazos con reserva de propiedad o dominio directo del predio marcado con el número **CIENTO SIETE** de la calle **DIECIOCHO** de la localidad y municipio de Chicxulub Pueblo, Yucatán, descrito y deslindado en la declaración primera de esta escritura, se encuentra sujeta a las siguientes condiciones:-----

I) En el inmueble objeto de la presente escritura se desarrollará un proyecto inmobiliario, motivo por el cual la parte vendedora otorgará las facilidades para obtener los permisos necesarios para la división o constitución del régimen de propiedad en condominio, según corresponda.-----

II) Conforme "Inmobiliaria Invers", Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, avance en el desarrollo del proyecto inmobiliario, la parte vendedora podrá cancelar parcialmente la reserva de propiedad o dominio directo sobre los lotes resultantes de la división o sobre las unidades de propiedad exclusiva en caso de constituirse un régimen de propiedad en condominio sobre el inmueble objeto de la presente escritura, lo que se hará constar por escrito y se comunicará al Registro Público de la Propiedad del Estado correspondiente, para que así se tome razón y produzcan todos los efectos legales que correspondan, siendo por cuenta de la parte compradora los gastos que con tal motivo se generen.-----



III).- El plazo máximo que se fija para llevarse a cabo el pago total del precio de la operación y por consiguiente la liberación total de la reserva de propiedad o dominio directo será el día diez de marzo del año dos mil veinticuatro, lo que se hará constar por escrito y se comunicará al Registro Público de la Propiedad del Estado correspondiente, para que así se tome razón y produzcan todos los efectos legales que correspondan, siendo por cuenta de la parte compradora los gastos que con tal motivo se generen.-----

IV).- A partir de la fecha de este contrato queda obligada la parte adquirente a pagar por su cuenta todos los impuestos y derechos sean federales, estatales o municipales que causare el predio vendido, así como cualesquiera pagos que tuviera que efectuarse por disposiciones administrativas, de orden sanitario o municipal.-----

**OCTAVA**:- Ambas partes convienen en que al quedar totalmente pagado el precio de esta operación en la forma y plazo establecidos. En este mismo acto el vendedor, el señor **JAIME ABRAHAM PECH TEC**, sus **Apoderados** o sus **Representantes** facultan al notario de la elección del la sociedad compradora, para que contraentrega del último pago mencionado en la **CLAUSULA QUINTA, inciso c), en forma inmediata se sirva cancelar la RESERVA DE DOMINIO**, estipulada en las cláusulas segunda y tercera, a efecto de que el comprador goce del pleno dominio sobre el inmueble materia de esta operación y a cancelar la inscripción respectiva en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Yucatán. Al quedar debidamente cancelada dicha reserva de dominio quedará formalizada de forma real y definitiva, la traslación de la propiedad del predio objeto de esta escritura con sus dominios útil y directo, en favor de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA INVERS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**".-----

**NOVENA**:- Ambas partes convienen de manera expresa que la parte vendedora, sin responsabilidad alguna de su parte, podrá dar por rescindido el presente contrato, quedando la parte compradora obligada a devolver el predio a que se contrae esta cláusula, en cualesquiera de los siguientes casos:-----

- a).- Si no cumple la parte compradora con las condiciones establecidas.-----
- b).- Si no cubriere el pago de dos mensualidades consecutivas o no cubriere el precio total de la venta en el plazo establecido en esta escritura.-----
- c).- Por dejar de pagar los impuestos municipales que cause el inmueble objeto de este contrato.-----

Igualmente se pacta que, en caso de rescisión por causas imputables a la parte compradora, ésta perderá todas y cada una de las cantidades que hubiere entregado en concepto de pago, así como también todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios correrán por cuenta única y exclusiva de la referida compradora. -----

**DECIMO**:- La parte vendedora se obliga y compromete a finiquitar los compromisos que con anterioridad hubiera adquirido respecto al inmueble, liberando a la parte



compradora de cualquier responsabilidad al respecto.-----

**DÉCIMA PRIMERA:-** La presente compraventa no podrá rescindirse a pretexto de lesión, en virtud de que el inmueble objeto de la misma, fue avaluado por un perito designado de común acuerdo por las partes, en la misma cantidad en que se efectúa esta operación.-----

**DÉCIMA SEGUNDA:-** Los señores **OMAR SALOMON SOBERANIS** y **VÍCTOR ISRAEL SOTO GONZÁLEZ**, en su carácter de Presidente y Secretario, respectivamente, del Consejo de Administración de **LA PERSONA MORAL DENOMINADA "INMOBILIARIA INVERS", SOCIEDAD ANÓNIMA, PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, declaran: Que aceptan la venta que se otorga a favor de su representada en los términos y condiciones de las anteriores cláusulas y se dan por recibidos a favor de la misma, de conformidad, del predio objeto de este contrato y toma posesión del mismo, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo mil cuatrocientos setenta y tres del Código Civil del Estado de Yucatán en vigor, se le considera como arrendatario del mismo, por todo el tiempo y mientras no le sea trasladado el dominio directo, venciendo o dándose por rescindido el arrendamiento por las mismas causas que las que se consignan para darse por vencido anticipadamente o rescindirse este contrato de compraventa con reserva de dominio directo.-----

**DÉCIMA TERCERA:-** Los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de la adquisición del predio objeto de esta escritura y por la de la cancelación de la reserva de dominio, una vez que sea cubierto el precio total pactado, son por cuenta de la sociedad compradora, y el Impuesto federal sobre la Renta por Enajenación de bienes y el impuesto cedular estatal por enajenación de inmuebles, en términos de lo establecido en la legislación aplicable, es por cuenta del vendedor, quien para tal efecto, manifiesta que bajo su responsabilidad proporcionó al Notario, los datos pertinentes para realizar el cálculo de los citados impuestos, dándosele a conocer la forma de cálculo empleada y el importe de los impuestos que resultaron a su cargo, constituyendo la firma de este instrumento el acuse de recibo de dicha información.----

**DÉCIMA CUARTA:-** Las partes se someten expresamente a las Leyes, Códigos y demás ordenamientos legales aplicables del Estado de Yucatán y a la jurisdicción y competencia de los jueces y Tribunales del Primer Departamento Judicial del Estado de Yucatán, renunciando expresamente al fuero de su domicilio o vecindad que tuvieren o que llegaren a tener.-----

Que con sujeción a las cláusulas que anteceden, dejan los comparecientes formalizado el contrato de **COMPRAVENTA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO** a que se refiere la presente escritura.-----

Yo, el Notario, hago constar: que se cumplió con lo que dispone el artículo cuarenta y nueve de la Ley del Notariado en vigor; que se agregará al apéndice de esta escritura el recibo de pago del derecho sobre escrituras públicas; el certificado de libertad de gravamen de del predio de que se trata, así como el que acredita que el mismo está al



corriente en el pago del impuesto predial; que la presente operación no causa el Impuesto al Valor Agregado, ya que según manifiestan los contratantes se trata de enajenación de suelo y sí causa Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y respecto del Impuesto Sobre la Renta por enajenación, así como el impuesto cedular por enajenación se retienen y se enteran en términos de lo establecido en la legislación aplicable; igualmente hago constar que en atención a lo que establece la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, instruí e hice saber a los comparecientes, que los datos personales proporcionados por los mismos, no serán objeto de tratamiento alguno diferente para el cual fueron suministrados, mismo que los comparecientes conocen por haber sido instruidos debidamente en este acto, constituyendo la firma de este instrumento la constancia correspondiente y que sus derechos de acceso, rectificación y consulta, podrán ser ejercidos ante el Notario autorizante y en el domicilio de esta Notaría Pública; finalmente hago constar que les leí los comparecientes la presente escritura, con cuyo tenor quedaron conformes. Con relación al pago del Impuesto sobre la Renta, los comparecientes declararon que tanto ellos en lo personal como su representadas están al corriente, pero en virtud de que no me lo acreditaron yo, el Notario, los instruí de las penas en que incurrir las personas que declaran con falsedad. En cuyo testimonio así lo dijeron, otorgan y firman los comparecientes conmigo el Notario autorizante. Doy fe.-----

Firma de los señores **JAIME ABRAHAM PECH TEC, OMAR SALOMON SOBERANIS** y **VICTOR ISRAEL SOTO GONZÁLEZ**. Firma del Notario Licenciado en derecho **HERNÁN CETINA LIZARRAGA**. Un sello con el Escudo de la Nación al centro que dice: "Estados Unidos Mexicanos.- Lic. Hernán Cetina Lizárraga - Notaría Pública No. 58.- Estado de Yucatán.-CERTIFICO:- Que esta copia es fiel y exacta del original, cuya acta es la número cuarenta y nueve de fecha once del mes de febrero del año dos mil veintidós, misma que obra de la hoja dieciséis ciento ochenta y nueve a la hoja dieciséis ciento noventa y dos, del Tomo XVII del Libro Primero del Protocolo Abierto de la Notaría Pública Número Cincuenta y Ocho del Estado, de la cual soy Titular.-----  
Mérida, Yucatán, a los once día del mes de febrero del año dos mil veintidós.

