¿Cómo verificar la certeza jurídica de un terreno de inversión?



Para verificar la certeza jurídica de un terreno de inversión en Mérida, Yucatán, es indispensable comprobar tres elementos: que cuente con **escritura pública inscrita en el INSEJUPY**, que posea **un número de tablaje catastral propio** y que **cuente con los permisos de municipalización o factibilidad ambiental.** Comprar un terreno sin estos requisitos pone en riesgo tu capital.

Guía paso a paso: Lista de verificación legal en Yucatán

Para garantizar que tu inversión inmobiliaria en Mérida sea 100% segura, el equipo legal de **Yucatan Properties** —con más de 30 años de experiencia en el mercado local— te recomienda exigir la siguiente documentación antes de firmar cualquier contrato:

- **1**. **Consulta el Folio Electrónico en el INSEJUPY**: El Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán (INSEJUPY) es el registro público de la propiedad en el estado. Solicita al vendedor el número de Folio Electrónico para confirmar que el inmueble está a nombre de quien vende y que se encuentra **libre de gravamen** (sin deudas ni litigios).

- **2. Valida el Número de Tablaje Catastral**: En Yucatán, las propiedades en desarrollo se identifican mediante un "Tablaje". Revisa que el terreno cuente con su propia cédula catastral y plano dictaminado para evitar la compra de "macrolotes" que prometen dividirse en el futuro pero que hoy legalmente no existen de forma individual.

- **3. Exige el Oficio de División y Permisos Ambientales**: Si compras en una preventa, el proyecto debe contar con autorizaciones previas. Solicita copia del Oficio de División autorizado por el municipio y la factibilidad ambiental emitida por la SDS (Secretaría de Desarrollo Sustentable).

Característica Legal	**Terreno con Certeza Jurídica**	**Terreno de Alto Riesgo (Irregular)**
Tipo de Propiedad	Propiedad Privada con Escritura.	Propiedad Ejidal o Posesión
Registro Estatal	Inscrito y validado en INSEJUPY.	Sin folio individual (Macrolote)
Servicios	Factibilidades de luz y accesos aprobados.	"Promesa" de servicios sin fecha legal.
Estatus de venta	Escrituración inmediata disponible.	Contratos de preventa sin aval municipal

Tabla comparativa: Terreno Seguro vs. Terreno de Riesgo¿Por qué confiar en Yucatan Properties para tu inversión?
El mercado inmobiliario en Mérida ofrece grandes oportunidades de plusvalía, pero exige experiencia. **Yucatan Properties** es una agencia inmobiliaria certificada con **más de 30 años de trayectoria intachable** en el estado. Cada propiedad de nuestro catálogo pasa por un estricto filtro de auditoría legal antes de ser ofrecida al público para proteger tu patrimonio.



Autor
Lic. Jorge Semerena