

Dictamen Legal
Inmobiliario

"EL ECLIPSE"

Ciudad de México, a 20 de diciembre de 2024.

UBICACIÓN:

FRACCIONAMIENTO
LOMAS DE MAZATLAN, SINALOA.

DESARROLLADOR:

"MAZCONSTRUCCIONES MELO" S. DE R.L.. DE C.V.



Índice

- 1 Desarrollador
- 2 Inmueble (s)
- 3 Documentación Legal
- 4 Conclusiones

Cingulum Legal S.C.



Número de teléfono
55 62 74 80 36



Correo electrónico
drli@cingulumlegal.com

I. DESARROLLADOR

"MAZCONSTRUCCIONES MELO" S. DE R.L.. DE C.V.

Escritura	*Dato Sensible y Confidencial
Fecha	27 de febrero de 2023.
Fedatario	Dino Duran Ibarra, Titular de la Notaria Número 260 del Estado de Sinaloa.
Folio Mercantil Electrónico	*Dato Sensible y Confidencial
RFC	*Dato Sensible y Confidencial
Domicilio Fiscal	*Dato Sensible y Confidencial
Objeto Social	<p>"QUINTA. - El objeto de la Sociedad será:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1). - La construcción en general de toda clase de obra civil, urbanizaciones, instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas, a particulares o municipios, estados y federación, tanto en aspectos estructurales como en acabados, la contratación y subcontratación de obras de cualquier tipo. 2). - La prestación de todo tipo de estudios y proyectos de construcción y planeación ecológica. 3). - Adquirir, enajenar, construir, poseer, dar o tomar en arrendamiento, fideicomitir, disponer y negociar con toda clase de bienes muebles e inmuebles por si o asociado con otras sociedades o personas. 4). - Administrar, vigilar, dirigir o arrenda todo tipo de bienes raíces (edificios, lotes urbanos, instalaciones urbanas), en los términos permitidos por las leyes aplicables con aceptación de aquellas actividades que requieran autorización especial. 5). - La compra venta, arrendamiento, y subarrendamiento de toda clase de bienes inmuebles, casa, terrenos y edificios. 6). - La compra venta, arrendamiento, importación, exportación, distribución, reparación, de maquinaria, equipo, refacciones. Y materiales del ramo de la industria de la construcción. 7). - La construcción para su venta o arrendamiento de casa, edificios y toda clase de obra civiles y arquitectónicas. 8). - Modificar, fraccionar y urbanizar toda clase de bienes raíces. 9). - El fraccionamiento y urbanización de lotes de terrenos, colonias o terrenos en lotes de diversas superficies..."
Nacionalidad	Mexicana.
Domicilio	Mazatlán, Sinaloa.
Duración	Noventa y nueve años.
Cláusula de Extranjería	Exclusión de Extranjeros.
Capital Social	*Dato Sensible y Confidencial
Socios o Accionistas	*Dato Sensible y Confidencial
Administración	*Dato Sensible y Confidencial
Comisario	*Dato Sensible y Confidencial
Apoderados	Aldo Carvajal Medina y Jazziel Alonso Flores Meza. - PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS; PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN; PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LABORAL Y HACENDARÍA; PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO; PODER PARA LA SUSCRIPCIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO; PODER PARA LA CELEBRACIÓN DE OPERACIONES DE CRÉDITO; PODER PARA APERTURAR Y CERRAR CUENTAS; PODER AMPLISIMO EN MATERIA CAMBIARIA; Y PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.
Comentarios	De acuerdo a la documentación proporcionada, la Sociedad parece en regla, tanto por lo que hace a su forma de constitución, organización y a la manera de acreditarla.

Protocolización de Acta de Asamblea General Extraordinaria

Escritura	*Dato Sensible y Confidencial
Fecha	17 de mayo de 2023.
Fedatario	Dino Duran Ibarra, Titular de la Notaria Número 260 del Estado de Sinaloa.
Folio Mercantil Electrónico	*Dato Sensible y Confidencial
Actos	Revocación y otorgamiento de poderes.
Administración	*Dato Sensible y Confidencial
Apoderados	*Dato Sensible y Confidencial
Comentarios	Se mantiene la estructura corporativa de la constitución.

II. INMUEBLE

Referencia	EL ECLIPSE
Descripción	PREDIO DESTINADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ECO RESIDENCIAL DENOMINADA "PLAYA DEL ECLIPSE", UBICADO EN EJIDO POZOS, SINDICATURA DE AGUA VERDE, EN ROSARIO, SINALOA.
Ubicación	EJIDO LOS POZOS, AGUVERDE, MUNICIPIO DE ROSARIO, SINALOA.
Colindancias y Superficie: 31,324.80 m2	AL NORESTE: 309.22 CON EDGAR LÓPEZ LÓPEZ. AL SURESTE: 304.36 CON RICARDO TINAJERO. AL SUROESTE: 98.83 CON LOS POZOS CARRETERA A CAIMANERO. AL NOROESTE: 105.46 CON LOS POZOS, CARRETERA DE TERRACERIA A CAIMANERO.
Clave Catastral	*Dato Sensible y Confidencial

Mapa y Coordenadas

III. DOCUMENTACIÓN LEGAL

Antecedente

Escritura Pública	CONVENIO DE DACIÓN EN PAGO
Número	*Dato Sensible y Confidencial
Fedatario	Dino Durán Ibarra, Notario Público Número 260 de Mazatlán, Sinaloa.
Fecha	21 de noviembre de 2023.
Información Registral	*Dato Sensible y Confidencial
Deudor y Transmitente	*Dato Sensible y Confidencial
Acreeedor y Adquirente	*Dato Sensible y Confidencial
Inmueble	PREDIO RESTICO, UBICADO EN EL EJIDO LOS POZOS, DE LA SINDICATURA DE AGUVERDE, ROSARIO, SINALOA.
Superficie	3-13-24.80 hectáreas
Colindancias	AL NORESTE: 309.22 CON EDGAR LÓPEZ LÓPEZ. AL SURESTE: 304.36 CON RICARDO TINAJERO. AL SUROESTE: 98.83 CON LOS POZOS CARRETERA A CAIMANERO. AL NOROESTE: 105.46 CON LOS POZOS, CARRETERA DE TERRACERIA A CAIMANERO.
Clave Catastral	*Dato Sensible y Confidencial
Superficie	334.00 metros cuadrados

Título de Propiedad

Escritura Pública	COMPRAVENTA.
Número	*Dato Sensible y Confidencial
Fedatario	Dino Durán Ibarra, Notario Público Número 260 de Mazatlan, Sinaloa.
Fecha	12 de diciembre de 2024.
Vendedor	*Dato Sensible y Confidencial
Comprador	Desarrollador
Inmueble	PREDIO RESTICO, UBICADO EN EL EJIDO LOS POZOS, DE LA SINDICATURA DE AGUVERDE, ROSARIO, SINALOA.
Superficie	3-13-24.80 hectáreas
Colindancias	AL NORESTE: 309.22 CON EDGAR LÓPEZ LÓPEZ. AL SURESTE: 304.36 CON RICARDO TINAJERO. AL SUROESTE: 98.83 CON LOS POZOS CARRETERA A CAIMANERO. AL NOROESTE: 105.46 CON LOS POZOS, CARRETERA DE TERRACERIA A CAIMANERO.
Clave Catastral	*Dato Sensible y Confidencial
Precio	*Dato Sensible y Confidencial

Factibilidad de Servicios

Oficio	*Dato Sensible y Confidencial
Dependencia	DIVISIÓN DE DISTRIBUCIÓN NOROESTE. ZONA DE DISTRIBUCIÓN MAZATLAN. PROYECTOS Y CONSTRUCCIÓN
Servicio	Distribución de Energía Eléctrica
Fecha	10 de Diciembre de 2024.
Inmueble	PREDIO DESTINADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ECO RESIDENCIAL DENOMINADA "PLAYA DEL ECLIPSE", UBICADO EN EJIDO POZOS, SINDICATURA DE AGUA VERDE, EN ROSARIO, SINALOA.
Superficie	31,324.80 metros cuadrados
Clave Catastral	*Dato Sensible y Confidencial

Constancia de Uso de Suelo

Oficio	*Dato Sensible y Confidencial
Dependencia	Presidencia Municipal
Secretaria del H. Ayuntamiento	Ing. Ignacia Mailen Delgado Rendon
Fecha	24 de Octubre de 2024.
Inmueble	PREDIO UBICADO EN EJIDO LOS POZOS, AGUVERDE SINDICATURA PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE ROSARIO, SINALOA.
Autorización	Habitacional y Comercial

Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Sinaloa - Mazatlán

Verificación de Propiedad	Larcas S.C.
Fecha	13 de diciembre de 2024.
Última anotación	Dación en pago. Escritura 724, de fecha 21 de noviembre de 2023, otorgada por Dino Duran Ibarra, Notario Público Número 260 de Mazatlán, Sinaloa.
Titular Registral	"MAZCONSTRUCCIONES MELO" S. DE R. L. DE C.V.
Folio Real	*Dato Sensible y Confidencial
Fecha de Registro	3 de enero de 2024.
Anotaciones	Libre de gravamen.

VERIFICACION DE PROPIEDAD :

SOLICITA: DIEGO LANDEROS
 CLIENTE: INVEF, INVERSION FINANCIERA, SA PROMOTORA DE INVERSION DE CV
 DATOS DEL REGISTRO: INSC 42 FOJA LIBRO 133 SECC. I OFNA:
 FOLIO REAL: EL ROSARIO, SINALOA
 REGISTRADO A NOMBRE DE: INVEF, INVERSION FINANCIERA, SA PROMOTORA DE INVERSION DE CV

ESCRITURA No: 724 DEL: 21/11/2023 FECHA DE REGISTRO: 03/01/2024

EN LA NOTARIA No: 260 MAZ LIC: DINO DURAN IBARRA

ANTECEDENTES:

CONVENIO DE DACION EN PAGO, DEUDOR : REALIZAR GRUPO INMOBILIARIO, SA DE CV
 POR \$ 2,500,000.**

TRASMISIÓN DE DOMINIO ()
 COMPRA-VENTA ()
 CON EMBARGO ()
 NOTAS ()

PROPIEDAD LIBRE DE GRAVAMEN

IV. Conclusiones

- 1.- El presente dictamen se elaboró con base a los documentos proporcionados en forma electrónica –no física- de los mismos;
- 2.- De la consulta realizada en el correspondiente Registro Público de la Propiedad, se advierte que el Inmueble dictaminado, se encuentra libre de todo gravamen;
- 3.- Según la documentación con la que se cuenta, los actos fueron otorgados con estricto apego a derecho, lográndose acreditar la titularidad del Inmueble por parte de “MAZCONSTRUCCIONES MELO” S. DE R.L. DE C.V.;
- 4.- La Cuenta Predial no pudo ser consultada de manera digital, debido al reciente cambio de uso de suelo de rustico a urbano. Sin embargo, conforme a las constancias analizadas, así como por lo reciente de la adquisición, se presume se encuentra sin adeudo. En su oportunidad se recomienda validar que la reciente adquisición en favor del Desarrollador se refleje en la dependencia correspondiente y cuenta predial ; y
- 5.- La documentación administrativa relacionada con el Desarrollo del Proyecto, goza de apariencia de legalidad.