

Dictamen Legal
Inmobiliario

"TORRE VALENCIA"

Ciudad de México, a 3 de septiembre de 2024.

UBICACIÓN:

CALLE CERRO AMARILLO LOTES, 30 Y 29, FRACCIONAMIENTO
LOMAS DE MAZATLAN, SINALOA.

DESARROLLADOR:

DESARROLLOS IKAPITAL PG, S.A. 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

DESARROLLO IKAPITAL PG, S.A. DE C.V.

Escritura	*Dato Sensible y Confidencial
Fecha	Octubre de 2022.
Fedatario	Enrique López Juárez, Titular de la Notaria Número 290 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>"SEGUNDA. –OBJETO. – 1) El ramo de servicios inmobiliarios que incluya la venta, compra, de terrenos, construcción de casas departamentos, locales y edificios. 2) Compra venta de terrenos, casas departamentos y locales. 3) Construcción y venta de terrenos, casas departamentos y locales. 4) Arrendamiento de terrenos, casas departamentos y locales. 5) Comisionista por la venta de terrenos, casas departamentos y locales. 6) La emisión, suscripción, aceptación, endoso d aval de cualquier título o valor mercantil, de conformidad con la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y demás leyes aplicables. 7) La adquisición, enajenación y, en general, la negociación con todo tipo c acciones, partes sociales o valores inmobiliarios que la ley permita. 8) Obtener y otorgar préstamos y créditos, otorgando y recibiendo garantías reales o personales, otorgar fianzas o garantías de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas, ya sean propias o de terceros, o de los títulos emitidos o aceptados por terceros o por la sociedad, que permita la ley. 9) Adquirir, enajenar, arrendar, subarrendar, tomar y otorgar el uso y/o goce, por cualquier título permitido por la ley, de bienes muebles e inmuebles necesarios para su objeto social. 10) Desempeñar mandatos, comisiones y aceptar el desempeño de representaciones de negociaciones de toda especie. 11) La celebración de cualquier contrato o convenio que sea necesario o conducente para alcanzar el objeto de la sociedad. 12) La realización y celebración de todos los actos de comercio relacionados con su objeto social. 13) Hacer inversiones y abrir cuentas de cheques en instituciones bancarias, y suscribir y otorgar títulos de crédito, en los términos del artículo 9º (noveno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. 14) La adquisición de todos los bienes muebles e inmuebles necesarios para el desarrollo de sus fines sociales. 15) La adquisición, enajenación y en general la negociación de todas las operaciones y la ejecución de todos los actos civiles, mercantiles y de cualquier otra naturaleza permitidos por nuestras leyes, que sean propias, anexas o conexas a las actividades mencionadas, o que sean necesarias, útiles o convenientes para el mejor y completo desarrollo de los negocios sociales.16) En general celebrar y ejecutar convenios, contratos, actos de cualquier clase o descripción, incluyendo la garantía de obligaciones a cargo de terceros, así como toda clase de operaciones que sean permitidas a este tipo de sociedades."</p>
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
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.

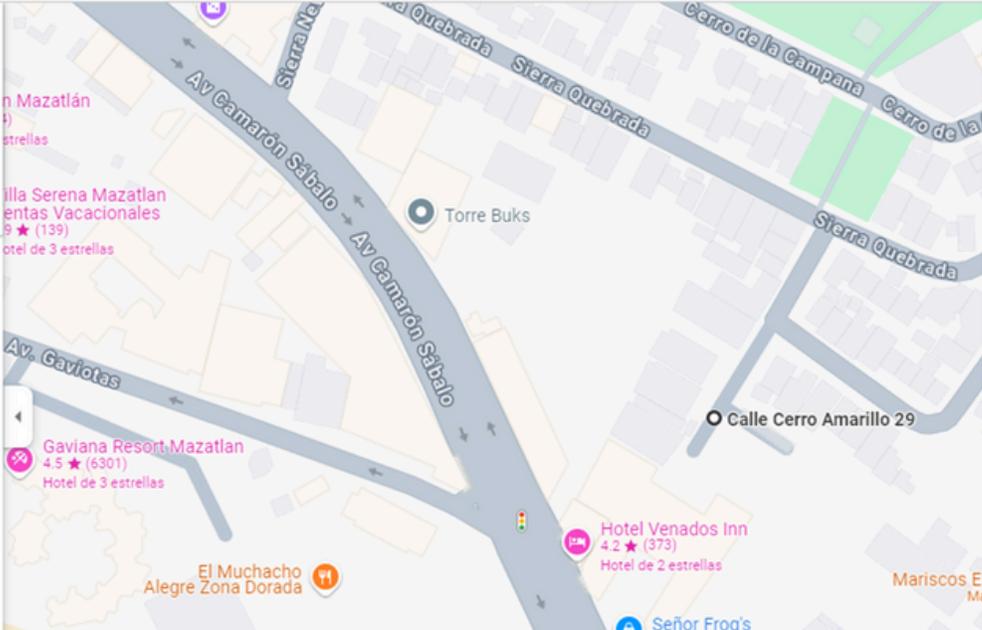
II. INMUEBLE (S)

Referencia	TORRE VALENCIA
Descripción	Construcción compuesta de dos plantas con superficie de 100 m ² - Finca Urbana destinada a Casa Habitación, sobre Lote marcado con el Número 29, Manzana D-2, ubicados con frente a Calle Cerro Amarillo, Fraccionamiento Lomas de Mazatlán

LOTE 29

Ubicación	CALLE CERRO AMARILLO LOTE 29, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MAZATLAN, SINALOA.
-----------	---

Colindancias y Superficie:	AL NOROESTE, EN 10.00 METROS CON PROPIEDAD PRIVADA; AL SUROESTE, EN 33.78 METROS CON LOTE 30; AL SURESTE, EN 10.00 METROS CON CALLE CERRO AMARILLO; Y AL NORESTE, EN 34.68 METROS CON LOTES 26, 27 Y 28.
----------------------------	---

Mapa y Coordenadas: 23.241126180062995, -106.4458279660217	
--	---

Clave Catastral	*Dato Sensible y Confidencial
-----------------	--------------------------------------

Impuesto Predial Adeudo: \$ 5,230.00	*Dato Sensible y Confidencial
--	--------------------------------------

III. DOCUMENTACIÓN LEGAL

Antecedente

Escritura Pública	DONACIÓN.
Número	*Dato Sensible y Confidencial
Fedatario	Enrique López Juárez, Notario Público Número 290 de Concordia, Sinaloa.
Fecha	Octubre de 2022.
Folios Reales	*Dato Sensible y Confidencial
Donantes	*Dato Sensible y Confidencial
Donatarios	*Dato Sensible y Confidencial
Inmueble	FINCA URBANA DESTINADA A CASA HABITACIÓN,CONSTRUIDA SOBRE TERRENOS PROPIOS, QUE CONSTITUYEN LOS LOTES MARCADOS CON LOS NÚMEROS 30 Y 29, AMBOS DE LA MANZANA D-2, UBICADOS CON FRENTE A CALLE CERRO AMARILLO NÚMERO 30, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MAZATLÁN.

LOTE 29

Superficie	342.30 metros cuadrados
Colindancias	AL NOROESTE, EN 10.00 METROS CON PROPIEDAD PRIVADA; AL SUROESTE, EN 33.78 METROS CON LOTE 30; AL SURESTE, EN 10.00 METROS CON CALLE CERRO AMARILLO; Y AL NORESTE, EN 34.68 METROS CON LOTES 26, 27 Y 28.
Clave Catastral	*Dato Sensible y Confidencial

LOTE 30

Superficie	334.00 metros cuadrados
Colindancias	AL NOROESTE, EN 10.03 METROS CON PROPIEDAD PRIVADA; AL SUROESTE, EN 33.02 METROS CON LOTE 31; AL NOROESTE, EN 10.00 METROS CON CALLE CERRO AMARILLO; Y AL SUROESTE, EN 33.78 METROS CON LOTE 29.
Clave Catastral	*Dato Sensible y Confidencial

Título de Propiedad

Escritura Pública	COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.
Número	*Dato Sensible y Confidencial
Fedatario	Enrique López Juárez, Notario Público Número 290 de Concordia, Sinaloa.
Fecha	*Dato Sensible y Confidencial
Folios Reales	*Dato Sensible y Confidencial
Precio	*Dato Sensible y Confidencial
Vendedor (es)	*Dato Sensible y Confidencial
Comprador (es)	*Dato Sensible y Confidencial
Inmueble (s)	FINCA URBANA DESTINADA A CASA HABITACIÓN,CONSTRUIDA SOBRE TERRENOS PROPIOS, QUE CONSTITUYEN LOS LOTES MARCADOS CON LOS NÚMEROS 30 Y 29, AMBOS DE LA MANZANA D-2, UBICADOS CON FRENTE A CALLE CERRO AMARILLO NÚMERO 30, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MAZATLÁN.

III. DOCUMENTACIÓN LEGAL

Factibilidad de Servicios

Oficio	*Dato Sensible y Confidencial
Dependencia	JUNTA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE MAZATLÁN
Vigencia	Agosto de 2025.
Inmueble	CALLE CERRO AMARILLO 30, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MAZATLÁN
Superficie	676.30 metros cuadrados
Clave Catastral	*Dato Sensible y Confidencial
Desarrollo	15 Departamentos
Autorización	Factible, se deberá construir 49.80m aproximados de reposición de red de atarjeas con tubería pvc de 20 cm (8") de diámetro, desde el cruce que forma la Calle Cerro Amarillo y Calle Cerro Machín, hasta el pozo de visita ubicado en el cruce de Calle Cerro Amarillo y Calle Sierra Quebrada.

Renovación de Dictamen de Uso de Suelo

Folio	*Dato Sensible y Confidencial
Dependencia	DIRECCIÓN DEL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE
Director de Desarrollo Urbano Sustentable	Arq. Wenceslao Galindo Maldonado
Subdirector de Planeación Urbana y Normativa	Arq. Fabiola Zambrano Ovalle
Fecha	Agosto de 2024.
Vigencia	1 año
Inmueble	CALLE CERRO AMARILLO 30, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MAZATLÁN.
Superficie	676.30 metros cuadrados.
Clave Catastral	*Dato Sensible y Confidencial
Dictamen	<ul style="list-style-type: none"> · Zona Habitacional con Densidad Media Alta; · Uso de Suelo compatible para construcción de departamentos ; · Altura de construcción: 03 niveles (09.00 metros de altura); · Superficie máxima de desplante del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) será del 75% (área ocupada/área total del terreno); · Intensidad máxima de construcción del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) será del 2.3 (área construida total/área total del terreno).

Permiso de Construcción

No.	*Dato Sensible y Confidencial
Dependencia	DIRECCIÓN DEL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE
Vigencia	Agosto de 2025.
Inmueble	CALLE CERRO AMARILLO 106, LOMAS DE MAZATLÁN.
Clave Catastral	*Dato Sensible y Confidencial
DRO	*Dato Sensible y Confidencial
Permiso	Obra Nueva, Habitacional Multifamiliar Moderna 5, Alberca 2.

III. DOCUMENTACIÓN LEGAL

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

Verificación de Propiedad	Larcas S.C.
Fecha	Septiembre de 2024.
Última anotación	Compraventa con reserva de dominio.
Titular Registral	Desallorros Ikapital PG, S.A. de C.V.
Folios Reales	*Dato Sensible y Confidencial
Fecha de Registro	11 de Julio de 2023.
Anotaciones	Libres de gravamen.

Lote 29

VERIFICACIÓN DE PROPIEDAD:

SOLICITA:
 CLIENTE: DESARROLLOS IKAPITAL PG, S.A. DE C.V.
 DATOS DEL REGISTRO: INSC. FOLIO: LIBRO: SECC.
 FOLIO REAL: PLAZA: MAZATLAN, SINALOA
 REGISTRADO A NOMBRE DE: DESARROLLOS IKAPITAL PG, S.A. DE C.V.
 ESCRITURA No: DEL : - FECHA DE REGISTRO: 11/07/2023

EN LA NOTARIA No: LIC: ENRIQUE LOPEZ JUAREZ

ANTECEDENTES: DESARROLLOS IKAPITAL PG, S.A. DE C.V., ADQUIRIO EL BIEN INMUEBLE BAJO EL ANTECEDENTE DE FOLIO ELECTRONICO MOVIMIENTO 4, MEDIANTE LA COMPRA VENTA QUE HIZO A

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: LOTE 29, MANZANA D-2, CALLE CERRO AMARILLO, DEL FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MAZATLÁN, DE ESTA CIUDAD.

SUPERFICIE: 342.30 MTS.2 **MEDIDAS Y COLINDANCIAS**
 AL NOROESTE: 10.00 METROS, CON PROPIEDAD PRIVADA. AL SUROESTE: 33.78 METROS, CON LOTE 30. AL SURESTE: 10.00 METROS, CON CALLE CERRO AMARILLO. AL NORESTE: 34.68 METROS, CON LOTES 26, 27 Y 28.
 LIBRE DE GRAVAMEN (X)
 HIPOTECADO ()
 CON FIANZA ()
 TRASMISIÓN DE DOMINIO ()
 COMPRA-VENTA () PROPIEDAD LIBRE DE GRAVAMEN
 CON EMBARGO ()
 NOTAS ()

Lote 30

VERIFICACIÓN DE PROPIEDAD:

SOLICITA:
 CLIENTE: DESARROLLOS IKAPITAL PG, S.A. DE C.V.
 DATOS DEL REGISTRO: INSC. FOLIO: LIBRO: SECC.
 FOLIO REAL: PLAZA: MAZATLAN, SINALOA
 REGISTRADO A NOMBRE DE: DESARROLLOS IKAPITAL PG, S.A. DE C.V.
 ESCRITURA No: DEL : FECHA DE REGISTRO: 11/07/2023

EN LA NOTARIA No: LIC: ENRIQUE LOPEZ JUAREZ

ANTECEDENTES: DESARROLLOS IKAPITAL PG, S.A. DE C.V., ADQUIRIO EL BIEN INMUEBLE BAJO EL ANTECEDENTE DE FOLIO ELECTRONICO MOVIMIENTO 4, MEDIANTE LA COMPRA VENTA QUE HIZO A

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: LOTE 30, MANZANA D-2, CALLE CERRO AMARILLO #30, DEL FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MAZATLÁN, DE ESTA CIUDAD.

SUPERFICIE: 334.00 MTS.2 **MEDIDAS Y COLINDANCIAS**
 AL NOROESTE: 10.03 METROS, CON PROPIEDAD PRIVADA. AL SUROESTE: 33.02 METROS, CON LOTE 31. AL NROESTE: 10.00 METROS, CON CALLE CERRO AMARILLO. AL SUROESTE: 33.78 METROS, CON LOTE 29.
 LIBRE DE GRAVAMEN (X)
 HIPOTECADO ()
 CON FIANZA ()
 TRASMISIÓN DE DOMINIO ()
 COMPRA-VENTA ()
 CON EMBARGO ()
 NOTAS ()

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 a realizada directamente en el correspondiente Resgistro Público de la Propiedad , se advierte que los inmuebles dictaminados, se encuentran 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 de los Inmuebles por parte de DESARROLLOS IKAPITAL PG” S.A. DE C.V;

*Sin embargo, es importante considerar que para poder gravar los Inmuebles, es necesario contar con el consentimiento de los Vendedores, a razón de que la escritura de adquisición refiere una compraventa con reserva de dominio;

4.- De la consulta de Cuenta Predial, se observan adeudos vigentes para ambos Inmuebles;

5.- La documentación administrativa relacionada con el Desarrollo del Proyecto, goza de apariencia de legalidad;

6.- El Permiso de construcción relacionado en el presente, solo refiere una cuenta catastral y no la de ambos lotes;

*De igual forma, refiere al número 106 de la calle Cerro Amarillo; y

7.- Importante validar las condiciones generales del Proyecto, conforme al Uso de Suelo y Permiso de Construcción con los que cuenta el Desarrollador.