

HABINTA

INFORMACIÓN LEGAL

ÍNDICE

CONSTANCIA DE CONSTITUCIÓN (M4).	3
INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO.	4
PODER.	5
CÉDULA CATASTRAL Y PLANO.	7
OFICIO DE DIVISIÓN	9
DICTAMEN DE USO DE SUELO	11

INFORMACIÓN LEGAL



CONSTANCIA DE CONSTITUCIÓN(M4)



Registro Público de Comercio

Merida



Constitución de Sociedad (FME: N-2018087356)

20180024457000Z4

Número Único de Documento

M4 - Constitución de sociedad

Sociedad mercantil

Sociedad Anónima

Modalidad de capital variable

Si No

Por instrumento No. 154 **Volumen:** . **Libro:** CUARTO

De fecha: 15/03/2018

Formalizado ante: Notario Público

Nombre: José Eduardo Navarrete Herrera **No.** 5

Estado: Yucatán **Municipio:** Mérida

Se constituyo la sociedad denominada (incluyendo tipo social):

INMOBILIARIA INMOPLUS S.A. DE C.V.

Con duración INDEFINIDO

Domicilio en: MERIDA, YUCATAN

Entidad Yucatán **Municipio** Mérida

Objeto social principal

La Sociedad tendrá por objeto: a) Comprar, vender, permutar, traspasar, fraccionar, ceder, intermediar, practicar el corretaje inmobiliario, explotar, representar, operar, administrar, arrendar por cuenta propia o de terceros, subarrendar, otorgar el uso o goce temporal de inmuebles por cualquier forma y tipo, y practicar el comercio en general por cuenta propia o ajena, de todo tipo de bienes muebles e inmuebles., e igualmente la construcción, reparación, adaptación, mantenimiento, demolición, y en general, la ejecución por cuenta propia o ajena, de toda clase de obras públicas o privadas. b) Realizar o ejecutar estudios, proyectos, diseños estructural, estudios de mecánica de suelos, topográficos, cálculos estructurales, redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, acústicas e industriales, estudios de urbanismo y planeación urbana, dictámenes y peritajes. c) La ejecución de todo tipo de obras civiles, como construcciones de hospitales, centros de salud, escuelas, mercados, templos, panteones, clubes deportivos y sociales, campos de golf, aeropuertos, plantas de tratamiento de aguas y/o basura, biodigestores, restaurantes y bares, bodegas, plantas industriales o comerciales, conjuntos habitacionales inclusive en condominio o de propiedad individual, fraccionamientos, urbanizaciones, perforaciones; la instalación de redes de distribución de gas, agua potable, señales de transmisión de video para inmuebles o fraccionamientos, así como la decoración de interiores y exteriores, incluyendo obras de jardinería y ornato. d) La ejecución de toda clase de obras, sean de extracción de materiales, excavaciones a cielo abierto, de construcción de caminos de toda clase, sean de terracería, concreto hidráulico piedra, asfaltos o de cualquier otro tipo de acabado, incluyendo la construcción de carreteras, super-carreteras, puentes, túneles, desmontes, nivelaciones, perforaciones de pozos, guarminiones, banquetas, desazolves y deshierbes y de cualesquiera otras obras. e) La construcción de presas y de muros de contención, así como obras de dragado, de riego y otras relacionadas. Todas las obras las podrá ejecutar la sociedad, sea por sí o por conducto de otras personas o sociedades, y en nombre propio o ajeno, pudiendo actuar como contratista del Gobierno Federal, de los Gobiernos de los Estados, de la Federación o de otros Países, o de empresas descentralizadas, de participación estatal o privadas, así como con maquinaria propia, alquilada o que pueda utilizar por cualquier título legal. f) La adquisición, enajenación, y en general la negociación de todo tipo de acciones, partes sociales y de cualquier título o valor permitido por la ley; la emisión, suscripción, aceptación, endoso o aval de cualesquiera títulos valores que la ley permita. g) Suscribir, girar, emitir, expedir, librar, endosar, protestar, pagar, descontar, avalar,

INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

Folio Electrónico del Predio: 1211202

EN ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 123 DE FECHA 20 DE MARZO DEL 2019. OTORGADA EN MERIDA. PASADA ANTE LA FE DEL ABOGADO FERNANDO VALES TENREIRO TITULAR DE LA NOTARIA NÚMERO 19 DEL MUNICIPIO DE MERIDA.

SE OTORGÓ EL: **FIDEICOMISO.**

PROPIETARIO(S) FIDUCIARIO(S):

BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO.

ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD: PLENA.

PROPIETARIO(S) ANTERIOR(ES):

JOSÉ AURELIO OSORNO LIRA, DE 73 AÑOS DE EDAD, NACIONALIDAD: MEXICANA SOLTERO, OFICIO: EJIDATARIO.

COMO FIDUCIARIO(S): BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO.

COMO FIDEICOMITENTE(S): JOSÉ AURELIO OSORNO LIRA.

FIDEICOMISARIO(S): INMOBILIARIA INMOPLUS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

, JOSÉ AURELIO OSORNO LIRA

PREDIO:

TABLAJE CON NÚMERO CATASTRAL 5978
DEL MUNICIPIO DE CHICXULUB PUEBLO, ESTADO DE YUCATÁN

CLASE DEL PREDIO: RUSTICO

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO:

TABLAJE CATASTRAL NÚMERO CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO, QUE AMPARA LA PARCELA NUMERO 129 Z01 P6/10 DEL EJIDO CHICXULUB, MUNICIPIO DE CHICXULUB PUEBLO, ESTADO DE YUCATAN, EN UNA SUPERFICIE DE CINCUENTA Y

PODER

FERNANDO VALES TENREIRO
NOTARÍA PÚBLICA 19

PRIMER:

Testimonio de la Escritura Pública que contiene:

PODER GENERAL, PARA PLEITOS Y COBRANZAS y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, QUE OTORGA "BANCO INVEX", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, POR CONDUCTO DE SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS SEÑORES ALEJANDRO GISCARD DE ANDA ARRIAGA y GERARDO DIEZ DE SOLLANO DIAZ, A FAVOR DE LOS SEÑORES DANIEL JESUS GRANJA PENICHE y/o GERARDO LOZANO VILLARREAL y/o MAURICIO VALES CASARES y/o "INMOBILIARIA INMOPLUS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

Tomó: XIV Volúmen: "A" Acta No: 342 Folio: 198

ESTADO DE YUCATÁN

Calle 7 No. 123 por 26
Colonia Mexico C.P. 9725
Tels. (999) 925.90.02; 925.90.97

Mérida, Yucatán, México

fvales@juridicovales.com

PODER

requieran cláusula especial conforme a la ley para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administración de bienes bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga todas las clases de facultades administrativas. En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño tanto en lo relativo a bienes como para hacer toda clase de gestiones para defenderlos. Cuando se quiera limitar en los tres casos anteriores las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales, los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorgan".

DEL MARGEN

AUTORIZACIÓN.- Cumplidos los requisitos legales previos, autorizo la presente escritura. Mérida, Yucatán, a cinco de septiembre de dos mil diecinueve.- Day fe.- Firma del Notario Abogado Fernando Vales Tenreiro.- El Sello de autorizar ya descrito.

DOCUMENTOS DEL APÉNDICE

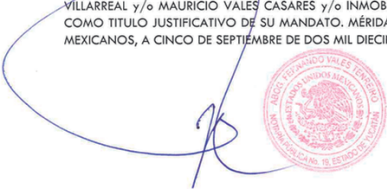
Uno.- Recibo Oficial Número 347944 DD de Poder o Mandato, constante de una foja útil.

Dos.- Copia certificada de las credenciales para votar de los señores Alejandro Giscard de Anda Arriaga y Gerardo Díez De Sollano Díaz, constante de una foja útil.

Tres.- Copia certificada de la personalidad y facultades de los señores Alejandro Giscard de Anda Arriaga y Gerardo Díez de Sollano Díaz, constante de diecisiete fojas útiles.

Cuatro.- Aviso de otorgamiento de Poder General al Archivo Notarial del Estado de Yucatán, constante de una foja útil.

ES PRIMER TESTIMONIO DE ESTA ESCRITURA, CUYA MATRIZ OBRA EXTENDIDA, SELLADA, FIRMADA Y AUTORIZADA A FOLIOS CIENTO NOVENTA Y OCHO AL DOSCIENTOS UNO, DEL VOLUMEN "A", DEL TOMO DÉCIMO CUARTO, DEL PROTOCOLO DE LA NOTARIA A MI CARGO, CONSTANTE DE VEINTIDÓS FOJAS ÚTILES, DE LAS CUALES DOS SON DEL ACTA Y SE INCLUYE VEINTE COPIAS DE CUATRO DOCUMENTOS RELACIONADOS DEL APÉNDICE, QUE EXPIDO A SOLICITUD DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "BANCO INVEX", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, PARA QUE LES SIRVA A SUS APODERADOS DANIEL JESUS GRANJA PENICHE y/o GERARDO LOZANO YLLARREAL y/o MAURICIO VALES CASARES y/o INMOBILIARIA INMOPLUS, S.A. de C.V., COMO TITULO JUSTIFICATIVO DE SU MANDATO. MÉRIDA, YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, A CINCO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE.



CÉDULA CATASTRAL Y PLANO



Gobierno del Estado de Yucatán

Dirección de Catastro

Cédula Catastral

Folio de Cédula: 254128
Fecha de Cédula: 10/06/2019

Predio

Folio Catastral del Predio: 5978
Clase: Rustico
Ubicación: Tablaje No. 5978

Uso: Solar

Población: Chicxulub Pueblo

Municipio: Chicxulub Pueblo

Propietario Actual

Nombre:

BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO

Datos de Registro del Predio

Título de Propiedad: 123

Fecha del Título: 20/03/2019

Título Emitido Por: Notario Abogado Fernando Vales Tenreiro

Número de Inscripción: 2493583

Folio Electrónico: 1211202

Motivo de Expedición

FIDEICOMISO

Valores del Predio

Superficie del Terreno: 587,762.64 M2 Valor del Terreno: \$ 42,906.67

Superficie Construida: 0 M2 Valores de las Construcciones: \$ 0

Valor Catastral: \$ 42,906.67

Con fundamento en los artículos 2 fracciones I y II, 6 de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán, 1, 2, 4 y 66 fracción I del Código de la Administración Pública de Yucatán, 1, 2 y 14 fracciones IV, XII y XIV del Reglamento del Código de la Administración Pública de Yucatán, 1, 124 fracción VI, 144 y 158 de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, 127 fracción I del Reglamento de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, 20 fracciones III y XI y 24 fracciones II y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.



S8580720191 - P1211202

Formuló

EL DIRECTOR

TERESA NOEMÍ BASTO PARRA

CAROLOURDES MARISOL SOLIS MENDEZ



OFICIO DE DIVISIÓN



Juntos transformemos
Yucatán
GOBIERNO ESTATAL 2018 - 2024

INSEJUPY
Instituto de Seguridad Jurídica
Patrimonial de Yucatán



**INSTITUTO DE SEGURIDAD JURIDICA PATRIMONIAL DE YUCATAN
DIRECCIÓN DE CATASTRO
OFICIO DE PROYECTO DE DIVISION DE PREDIO**

Mérida, Yucatán, a 27 de marzo de 2020
FOLIO: CAT/PC-577/2020

Folio de la Solicitud:
Fecha de la Solicitud:

Referencia:
3326 - 2020
04-03-2020

BANCO INVEK, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEK GRUPO FINANCIERO.

Verificadas las dimensiones de las partes en que se dividirá el predio Rustico marcado con Tablaje No. 5978, de la Localidad y Municipio de CHICXULUB PUEBLO, los Avalúos catastrales como siguen:

Fración 1 TABLAJE N° 5978 Folio Electrónico 1211202	Superficie Terreno: Superficie Construcción: Valor Catastral:	5,238.82 M2 0.00 M2 \$ 30,000.00
Fración 2 TABLAJE N° 6477 Folio Electrónico 1332053	Superficie Terreno: Superficie Construcción: Valor Catastral:	4,863.72 M2 0.00 M2 \$ 30,000.00
Fración 3 TABLAJE N° 6478 Folio Electrónico 1332058	Superficie Terreno: Superficie Construcción: Valor Catastral:	6,972.13 M2 0.00 M2 \$ 30,000.00
Fración 4 TABLAJE N° 6479 Folio Electrónico 1332065	Superficie Terreno: Superficie Construcción: Valor Catastral:	638.00 M2 0.00 M2 \$ 30,000.00
Fración 5 TABLAJE N° 6480 Folio Electrónico 1332071	Superficie Terreno: Superficie Construcción: Valor Catastral:	400.00 M2 0.00 M2 \$ 30,000.00
Fración 6 TABLAJE N° 6481 Folio Electrónico 1332075	Superficie Terreno: Superficie Construcción: Valor Catastral:	400.00 M2 0.00 M2 \$ 30,000.00
Fración 7 TABLAJE N° 6482 Folio Electrónico 1332078	Superficie Terreno: Superficie Construcción: Valor Catastral:	400.00 M2 0.00 M2 \$ 30,000.00



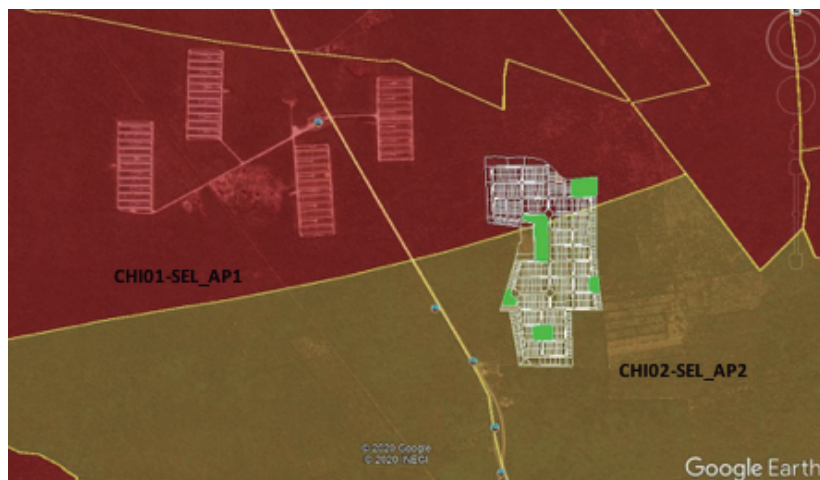
DICTAMEN DE USOS DE SUELO

El desarrollo habitacional denominado "HABINTA", se encuentra ubicado de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY) en las Unidades de Gestión Ambiental MOC01-SEL_AP1 y MOC02-SEL_AP1 con las siguientes características

Unidad de Gestión Ambiental del POETCY en la que se ubica el predio	CHI01-SEL_AP1 y CHI02-SEL_AP2
Paisaje	Selva
Política	AP1 Y AP2

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL TERRITORIO COSTERO DEL ESTADO DE YUCATÁN (POETCY)

De acuerdo al modelo que establece el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado Yucatán (POETCY) cuya última reforma es de marzo de 2014, El Desarrollo Habitacional "HABINTA", se encuentra ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental CHI01- SEL_AP1 y CHI02-SEL_AP2, De acuerdo a este Programa de Ordenamiento las actividades y usos de suelo son:



DICTAMEN DE USOS DE SUELO

UGA	Política	Actividades y Usos de suelo		
		Actuales	Compatibles	No Compatibles
CH101-SEL_AP1	AP1	2,3,8,12,16	1,2,3,4,6,7,8,9,10,12,16, 18,20,21,22,23,25,26,2 8,29	11,13,14,15,17, 19,24, 27
UGA	Política	Actividades y Usos de suelo		
		Actuales	Compatibles	No Compatibles
CH102-SEL_AP2	AP2	2,3,8,9,10,12,1 6,18,25,26	1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12 ,16,17,18,19,20,21,22,2 3,24,25,26,28,29	13,14,15,27

UGA CH101-SEL_AP1		
Actuales	Usos Compatibles	Usos No Compatibles
<p>2.- Aprovechamiento doméstico de flora y fauna. 3.- Apicultura. 8.- Agricultura tradicional (milpa) y ganadería de ramoneo. 12.- Ganadería estabuladati tipo granja (bovinos, porcinos, aves). 16.- Extracción artesanal de piedra o sascab sin uso de maquinaria o explosivos.</p>	<p>1.- Área para el cuidado y preservación de las condiciones naturales protegidas. 2.- Aprovechamiento doméstico de flora y fauna. 3-20..... 21.- Turismo alternativo (hoteles, vivienda multifamiliar y servicios ambientalmente compatibles). 22.- Vivienda unifamiliar. 23.- Turismo tradicional de mediano impacto (hoteles, vivienda multifamiliar, restaurante, venta de artesanías y servicios conexos). 25.- Desarrollos inmobiliarios de acuerdo a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán. 26.- Sitios de disposición final de residuos sólidos urbanos. 28.- Aprovechamiento forestal maderable y no maderable. 29.- Industria eoloelectrónica.</p>	<p>11.- Ganadería extensiva (bovinos, ovinos) en potreros. 13.- Extracción artesanal de sal o artemia. 14.- Extracción industrial de sal. 15.- Extracción de arena. 17.- Extracción industrial de piedra o sascab. 19.- Industria semipesada y pesada. 27.- Desarrollos portuario-marinos y servicios relacionados.</p>

DICTAMEN DE USOS DE SUELO

UGA CHIO2-SEL_AP2		
Actuales	Usos Compatibles	Usos No Compatibles
<p>2.- Aprovechamiento doméstico de flora y fauna. 3.- Apicultura. 8.- Agricultura tradicional (milpa) y ganadería de ramoneo. 9.- Agricultura de plantaciones perennes (henequén, coco, frutales). 10.- Agricultura semintensiva (horticultura, floricultura, pastos de ornato). 12.- Ganadería estabulada tipo granja (bovinos, porcinos, aves). 16.- Extracción artesanal de piedra o sascab sin uso de maquinaria o explosivos. 18.- Industrial ligera no contaminante del manto freático y de bajo consumo de agua. 25.- Desarrollos inmobiliarios de acuerdo a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán. 26.- Sitios de disposición final de residuos sólidos urbanos.</p>	<p>1.- Área para el cuidado y preservación de las condiciones naturales protegidas. 2.- Aprovechamiento doméstico de flora y fauna. 3-20..... 21.- Turismo alternativo (hoteles, vivienda multifamiliar y servicios ambientalmente compatibles). 22.- Vivienda unifamiliar. 23.- Turismo tradicional de mediano impacto (hoteles, vivienda multifamiliar, restaurante, venta de artesanías y servicios conexos). 24.- campos de golf. 25.- Desarrollos inmobiliarios de acuerdo a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán. 26.- Sitios de disposición final de residuos sólidos urbanos. 28.- Aprovechamiento forestal maderable y no maderable. 29.- Industria eoloeléctrica.</p>	<p>13.- Extracción artesanal de sal o artemia. 14.- Extracción industrial de sal. 15.- Extracción de arena. 27.- Desarrollos portuario-marinos y servicios relacionados.</p>

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHICXULUB PUEBLO

El municipio de Chicxulub Pueblo no cuenta con Programa de Desarrollo Urbano Municipal ni de Centro de Población por lo que los usos de suelo factible y no factibles son los que establece el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán, mismos que se establecieron en los apartados anteriores.

Con base en lo anteriormente analizado, SE CONSIDERA VIABLE LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO "HABINTA" EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES, siempre y cuando se obtengan los permisos correspondientes.

