

Ohana

PRIVADA RESIDENCIAL

¿QUÉ ENCONTRARÁS?

1. Cédula Catastral
2. Constancia Uso de Suelo
3. Certificado Medidas y Colindancias
4. Factibilidad CFE
5. Escritura Pública
6. Manifestación de Impacto Ambiental

UN PROYECTO DE:





MUNICIPIO DE TULUM
TESORERÍA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE CATASTRO
CÉDULA CATASTRAL



FOLIO NÚMERO 76474	CATEGORÍA URBANO	CONDICIÓN BALDÍO	FECHA 16/11/2023	CLAVE CATASTRAL 902012008907005-
------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	-------------------------------------

UBICACIÓN DEL PREDIO 35 AV. SUR S/N		(DOMICILIO CALLE Y NÚMERO) ENTRE CALLE 6 SUR Y CALLE 32 SUR		(LOCALIDAD) TULUM PUEBLO	MUNICIPIO TULUM
MEDIDAS Y COLINDANCIAS					
AL NORTE:	219.68	CON:	LOTE 004		
AL SUR:	219.78	CON:	LOTE 006		
AL ESTE:	83.78	CON:	35 AV. SUR		
AL OESTE:	83.74	CON:	40 AV. SUR		
SUP. M2 TERRENO 17,572.9700	SUP. M2 CONSTRUC. 0.00	TIPO DE CONSTRUC.	IMPORTE DEL TERRENO 11,599,437.04	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN 0.00	USO O DESTINO
PAVIMENTO		AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	DRENAJE	
RÉGIMEN DE PROPIEDAD PARTICULAR		FECHA DE ADQUISICIÓN		TENENCIA PROPIEDAD DEFINITIVA	
DATOS ESCRITURALES Y DE REGISTRO					
ESC. PUB. # 399 TOMO "7" DEL 05/09/2023 DE LA NOT. PUB. # 92 DEL ESTADO DE YUCATAN, QUE CONTIENE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS, REGISTRADO EN EL FOLIO # 74560 DEL R.P.P. Y DEL COM. DE PLAYA DEL CARMEN Q. ROO EL 01/11/2023.					
NOMBRE DEL PROPIETARIO PROYECTOS PENINSULARES LUUM S.A.P.I. DE C.V.			DOMICILIO PARTICULAR (NOMBRE DE LA CALLE Y NO.) 26 Y CALLE 13A ENTRE CALLE 13 NUM.EXT.66C COLONIA: ITZIMNA MERIDA YUCATAN		
CIUDAD TULUM PUEBLO	CÓDIGO POSTAL 77780	ESTADO QUINTANA ROO	NACIONALIDAD MEXICANA		
NOMBRE DEL PROPIETARIO ANTERIOR MOLINA CASARES MARIA GUADALUPE					
AVALUOS					
VALOR CATASTRAL: \$	11,599,437.04	FECHA:	16/11/2023	ANTERIOR: \$	2,284,486.10
OBSERVACIONES					

RECIBÍ

NOMBRE Y FIRMA

DIRECCIÓN DE CATASTRO
TULUM, QUINTANA ROO
LIC. RUBEN RAZIEL EK CRUZ
DIRECTOR DE CATASTRO

NOTA: ESTA CEDULA DEBERÁ RENOVARSE CUANDO ALGUNO DE SUS ELEMENTOS PRINCIPALES SEAN MODIFICADOS. (ART. 26 DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE Q. ROO)





H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL
URBANO SUSTENTABLE



CONSTANCIA DE ZONIFICACION DE USO DE SUELO	Nº de expediente:	DGDTUSNZ23-0516		
	Fecha de Autorización:	22 DIA	11 MES	2023 AÑO

DATOS DEL PROPIETARIO	
NOMBRE:	PROYECTOS PENINSULARES LUUM, S.A.P.I. DE C.V.

UBICACIÓN DEL PREDIO				
REGIÓN:	MZA:	LOTE:	LOCALIDAD:	MUNICIPIO:
012	907	005	TULUM	TULUM, Q. ROO
DOMICILIO:	35 AVENIDA SUR S/N ENTRE CALLE 6 SUR Y CALLE 32 SUR			CLAVE CASTAstral:
				902-012-008-907-005

NORMATIVIDAD					
-CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TULUM 2006-2030, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL DÍA 9 DE ABRIL DEL 2008.					
CLAVE DE USO DE SUELO:	H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)				
DENSIDAD	CUARTOS POR HECTAREA	D. ALTA	ALTURA	METROS (h)	12
	VIVIENDAS POR HECTAREA	60		NIVELES (pisos)	3
LOTE TIPO	SUPERFICIE MINIMA DE TERRENO (M ²)	110	RESTRICCIONES	FRONTAL	3
	FRENTE MINIMO DE TERRENO (M ²)	7.2		LATERAL	--
COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE USO DE SUELO (C.O.S)	0.60		POSTERIOR	3
	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S)	1.70		VIA PÚBLICA	5

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

DE ACUERDO AL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO A 24 DE SEPTIEMBRE DE 2022, TOMO III, NUMERO 162 EXTRAORDINARIO, NOVENA EPOCA, SE LE ASIGNA EL USO DE SUELO H4

***DISPOSICIONES GENERALES: CUALQUIER AUTORIZACIÓN OTORGADA EN CONTRAVENCIÓN A LA MISMA, SERÁ NULA DE PLENO DERECHO, EN BASE AL TÍTULO SEGUNDO DE DESARROLLO URBANO, CAPÍTULO I, ARTICULO 35 Y 36 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL MUNICIPIO DE TULUM PUBLICADO EL 05 DE JUNIO DEL 2009, EN EL DIARIO OFICIAL.**

COSTO DE CONSTANCIA:	
TOTAL:	\$ 1,000.00

H. MUNICIPIO DE TULUM
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: **17,572.97 M²**

 PROYECTOS PENINSULARES LUUM, S.A.P.I. DE C.V. PROPIETARIO	 ING. LORENZO BERNABE MIRANDA MIRANDA DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
---	--

***ESTE DOCUMENTO NO TENDRÁ VALIDEZ COMO CONSTANCIA SI CARECE DE FIRMA Y SELLO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y TESORERIA MUNICIPAL.**



Dependencia: Tesorería Municipal
 Dirección: Catastro
 Oficio No.: TM/DC/1265/2023

Asunto: Certificación de Medidas y Colindancias.

Tulum, Quintana Roo, 28 de noviembre de 2023.

PROYECTOS PENINSULARES LUUM, S.A.P.I. DE C.V.
 Presente.

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se certifique las medidas y colindancias del predio identificado con:

Clave Catastral
902012008907005

Y tomando en consideración el siguiente documento:

Documento de Propiedad
Escritura pública número 399, de fecha 05 de septiembre del año dos mil veintitrés, del protocolo de la notaría pública número 92 del estado de Yucatán, inscrita en el folio 74560, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Playa del Carmen, Quintana Roo, que en copia acompaña.

Al respecto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º fracción I, 2º fracción II, 13 fracción VII, 21 fracciones III y XIV, 22, 23, 24 y 25 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, 23, 25 y 36 fracciones VI y XVI de su Reglamento, 32 fracción XV, 233 fracción V del Reglamento de la Administración Pública Municipal del H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo y, 16 fracción IV y 27 fracción II del Reglamento Interno de la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo, y después de realizados las operaciones catastrales correspondientes se obtuvo el siguiente resultado:

CONFORME AL DOCUMENTO DE PROPIEDAD	CONFORME AL DESLINDE CATASTRAL
Norte: 219.682 mts. con solar 4.	Norte: 219.68 mts. con lote 004.
Sur: 219.787 mts. con solar 6.	Sur: 219.78 mts. con lote 006.
Este: 83.780 mts. con calle sin número.	Este: 83.78 mts. con 35 av. sur.
Oeste: 83.749 mts. con calle sin número.	Oeste: 83.74 mts. con 40 av. sur.
Superficie: 17,572.97 m ² .	Superficie: 17,572.97 m ² .
Clave Catastral: 902012008907005	Clave Catastral: 902012008907005
<i>Las dimensiones y linderos concuerdan con las expresadas en el documento de propiedad.</i>	

Este instrumento no sustituye el documento que ampara la propiedad del inmueble en cuestión, ni prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo los derechos de terceros.

El presente Certificado tiene una vigencia de 90 días naturales contados a partir de su expedición, salvo de existir modificaciones en las dimensiones del inmueble sin autorización oficial, en cuyo caso, quedara sin validez.

MUNICIPIO DE TULUM
 TESORERÍA MUNICIPAL
 Ayuntamiento
 DIRECCIÓN DE CATASTRO
 EL DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

LIC. RUBÉN RAZIEL EK CRUZ

3. Certificado de Medidas y Colindancias

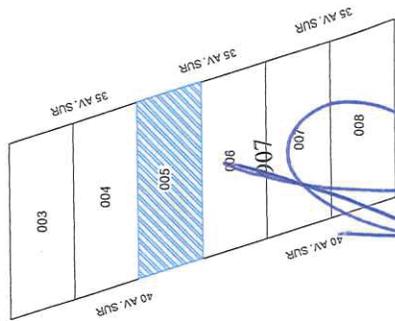
C.c.p. Archivo.

H. AYUNTAMIENTO DE TULUM
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE CATASTRO



H. AYUNTAMIENTO DE TULUM

CROQUIS DE URIBACION Y NORTE



AL OPORTUNIDADES

LIC. RUBEN RAFAEL EK CRUZ
DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

TEC. GASPAR ALBERTO SANTOS ROMERO
TOPOGRAFO

C. SERGIO ROMAN SANTOS BALAM
TOPOGRAFO



MUNICIPIO DE TULUM
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE CATASTRO

PROYECTO:
CERTIFICACION DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS

UBICACION: 35 AV. SUR ENTRE LA CALLE
6 SUR Y LA CALLE 32 SUR

CLAVE CATASTRAL: 902012008907005

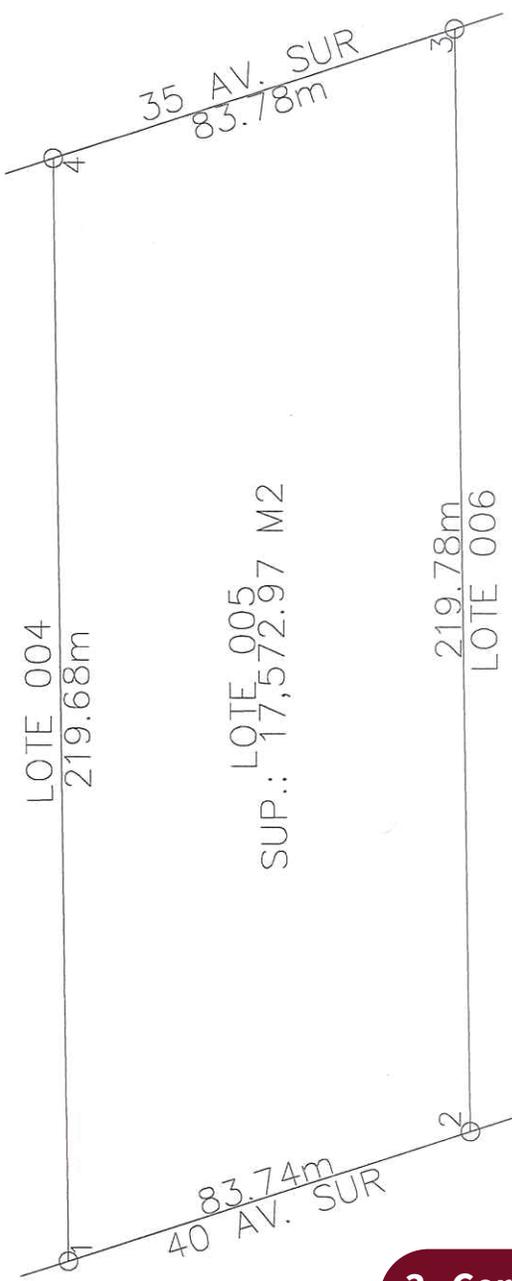
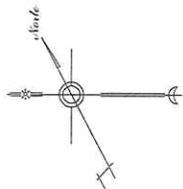
PROPIETARIO: PROYECTOS PENINSULARES LUUM,
S.A.P.I. DE C.V.

PLANO: PPL

GENERAL: S/E

FECHA DE EMISION: 20/NOVIEMBRE/2023

01



LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		
					Y	X	
1	2	S 18°09'56.24" E	83.74	1	2,232,723.8980	447,511.2733	
2	3	N 89°06'13.20" E	219.78	2	2,232,644.3231	447,537.3633	
3	4	N 18°14'03.92" W	83.78	3	2,232,647.7613	447,757.1435	
4	1	S 89°06'13.20" W	219.68	4	2,232,727.3346	447,730.9282	
					1	2,232,723.8980	447,511.2733
SUPERFICIE = 17,572.97 m2							

3. Certificado de Medidas y Colindancias

Oficio No. ZRM-DPLA/0987/2023
Asunto: Oficio de Factibilidad
24 de noviembre de 2023

PROYECTOS PENINSULARES LUUM, S.A.P.I. DE C.V.
Tulum, Estado de Quintana Roo.
P r e s e n t e.

En atención a su solicitud, de fecha 23 de noviembre de 2023, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el Servicio Público de Distribución de Energía Eléctrica requerido para el Centro de Carga localizado en: Solar Urbano lote 05, Mza. 907, Zona 13, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, por lo que con base en lo establecido en el Reglamento de la Ley del Servicio Público de energía Eléctrica, en Materia de Aportaciones, las obras necesarias para otorgarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y solo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de "Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica bajo el régimen de Aportaciones mismo que estará a su disposición en las Oficina del Suministrador de servicios Básicos o por medio electrónico. Así mismo me permito comentar que esta solicitud y la construcción de obras por terceros se les puede dar de alta y darle seguimiento a través de internet, en el sistema denominado SISPROTER, ubicado en la dirección: <http://sisproter.cfe.gob.mx/sisprotergob/>. Para cualquier información referente al manejo de este sistema, se puede acudir al Depto. de Planeación de esta Zona Riviera Maya o llamar al número telefónico (984) 206 57 03.

Nos permitimos recordarle que, en caso de requerirse construcción línea de media o baja tensión es indispensable contar con paso de servidumbre, el costo de los trámites, permisos y liberación del paso de servidumbre será con cargo del solicitante.

Esta factibilidad es de uso individual e intransferible y tiene vigencia de un año a partir de la presente fecha.

Sin otro particular de momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente


Ing. Esteban Quintana Mora
Jefe Depto. Planeación

c.c.p. Expediente.
c.c.p. Minutario.
EQM//cco



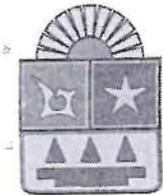
ES PRIMER TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA QUE CONTIENE: I.- CONTRATO DE COMPRA-VENTA A PLAZOS, Y II.- CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON GARANTÍA HIPOTECARIA OTORGADOS POR LA PERSONA MORAL "INCOMAGARI" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR SU ADMINISTRADOR UNICO EL SEÑOR PEDRO DE JESUS FINNEY MIRANDA, A FAVOR DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "PROYECTOS PENINSULARES LUUM" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR LOS SEÑORES RICARDO JOSÉ SOSA MARTÍNEZ Y MARIEL ALEJANDRA SOSA MORTIER RESPECTO DEL SOLAR URBANO IDENTIFICADO COMO LOTE NUMERO CINCO DE LA MANZANA NOVECIENTOS SIETE DE LA ZONA TRECE DEL POBLADO Y MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO.

ACTA NUMERO: 399

FECHA: 05/SEPTIEMBRE/2023

TOMO: SIETE. LIBRO: PRIMERO. FOLIOS: 175-192.

5. Escritura Pública



Secretaría de Gobierno
Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del
Comercio del Estado de Quintana Roo.

OFICINA REGISTRAL: PLAYA DEL CARMEN

Emisión: 01/11/2023

BOLETA DE REGISTRO

CalificaciónFirma.PDF
672337 16-10-2023 13-33-13.tif

672337

EL C. REGISTRADOR LIC. LIZBETH YAZMIN ORTIZ PALOMO HACE CONSTAR QUE EN VIRTUD DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR LIC. RICARDO ALBERTO GUTIERREZ CERVERA CON MOTIVO DEL DOCUMENTO NO. 399 QUEDA(N) REGISTRADO(S) EL(LOS) ACTO(S) QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE(N)

DESCRIPCIÓN ACTO	FOLIO	OFICINA	FECHA DE REGISTRO	HORA DE REGISTRO	NÚM. CONSECUTIVO DEL ACTO
Compraventa y Gravamen	74560	PLAYA DEL CARMEN	01/11/2023	12:22:47	9

C. REGISTRADOR

LIC. LIZBETH YAZMIN ORTIZ PALOMO

Analizó: ANA G. SANCHEZ ULLCA

SELLO OFICIAL



AUTORIZÓ

LIC. HILDA MARGARITA MANRIQUE LEY
DELEGADA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN SOLIDARIDAD.

REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DELEGACIÓN
PLAYA DEL CARMEN Q.ROO

5. Escritura Pública



RESOLUCIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL	
DIRECCIÓN DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL	
Referencia: Despacho de la Secretaría	
Oficio: SEMA/DS/SGPA/DIRA/1045/2024	
CLAVE: MIAO-009-V-24-0065	
Proyecto: "OHANA"	
Chetumal, Quintana Roo a 14 de mayo de 2024	

*"2024, Año del 50 Aniversario del
Estado Libre y Soberano de Quintana Roo"*

C. MARIEL ALEJANDRA SOSA MORTIER
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
PROYECTOS PENINSULARES LUUM S.A.P.I. DE C.V.
PROMOVENTE DEL PROYECTO "OHANA".
LOTE 005-2, MANZANA 907, SUPERMANZANA 008,
REGIÓN 012, ENTRE AVENIDAS 35 SUR Y 40 SUR,
MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO.
P R E S E N T E.



En la Ciudad de Chetumal, Capital del Estado de Quintana Roo, a los catorce días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro. **VISTOS:** Para resolver en materia de impacto ambiental, el estado que guardan las constancias del Expediente conformado en esta Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo, respecto a la solicitud de la persona moral, la empresa **PROYECTOS PENINSULARES LUUM S.A.P.I. DE C.V.**, representada por la **C. MARIEL ALEJANDRA SOSA MORTIER**; en virtud de la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Ordinaria, relativa al proyecto denominado "**OHANA**", con pretendida ubicación en el Lote 005-2, manzana 907, supermanzana 008, región 012, entre avenidas 35 sur y 40 sur, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, con una superficie total de

Ohana
PRIVADA RESIDENCIAL

UN PROYECTO DE:

