

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES
30303030313030303030373031353730303230
08/08/27 15:50:49

EXPEDIENTE NÚMERO: 921/2025.

C. JUEZ CUARTO DE DISTRITO EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Que por medio del presente escrito, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 124 de la Ley de Amparo, vengo a comparecer a la Audiencia Incidental, señalada para las nueve horas con treinta y cinco minutos del día catorce de octubre de dos mil veinticinco, formulando los siguientes:

1.- Previo a esgrimir los alegatos a su Señoría, que otorgan la procedencia para **NEGAR** la suspensión definitiva a los quejosos, resulta menester señalar diversos antecedentes a su Señoría que son de vital importancia para la resolución del presente Incidente de Suspensión, al respecto:

- a) Como mencionó el quejoso en su escrito inicial de demanda, Proyectos Ejecutivos Sustentables, S.A. de C.V., celebró un contrato con la empresa propietaria del inmueble denominado “Nizuc”, siendo mi representada **EJECUTIVOS DE TURISMO SUSTENTABLE, S.A. DE C.V.**, contrato que exhibió como anexo en su escrito inicial de demanda.
- b) El quejoso agregó que dicho contrato fue celebrado por un lapso de 5 años, y que surtió efectos en septiembre de 2024 y vence hasta el año de 2029.
- c) Así, con base en dicho “contrato”, los quejosos supuestamente acreditaron la “legitimación” e “interés jurídico” de Proyectos Ejecutivos Sustentables, S.A. de C.V., para solicitar la medida suspensiva en el presente juicio de amparo, por una supuesta “afectación” a su supuesto derecho de posesión respecto del inmueble referido, **situación que es totalmente falsa y que con base en falsedades y omisiones deliberadas, engañaron a su**

- i) Asimismo, en el inciso e), reconocieron que por así convenir a sus intereses de ambas partes, deseaban por dar por terminado de manera definitiva e irrevocable EL CONTRATO, por lo que comparecían por su libre y espontanea voluntad a celebrar el referido convenio de terminación.
- j) En efecto, en la cláusula Primera denominada “Terminación”, las partes textualmente establecieron lo siguiente: “LAS PARTES convienen que a partir de la fecha de firma del presente Convenio dan por terminado de forma definitiva EL CONTRATO, cesando por lo tanto, desde esta fecha los efectos descritos en dicho documento para LAS PARTES.”
- k) Conforme a lo anterior, es inconcuso que desde el 2 de septiembre de 2024, el entonces “contrato de operación” celebrado por ETS y PES, quedó terminado, dejando de surtir efecto alguno entre las partes.

2.- Bajo esa tesis, desde este momento su Señoría podrá apreciar la improcedencia para conceder la suspensión definitiva a los quejosos en el presente juicio de amparo, pues ni el quejoso Fidel Arturo Ladrón Guevara Bravo, así como, la empresa quejosa denominada Proyectos Ejecutivos Sustentables, S.A. de C.V., **tienen derecho de posesión alguno** con el inmueble ubicado en el lote cinco guion cero dos de la manzana sesenta, sección "d" tercera etapa, zona hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, México.

3.- Por tanto, es claro que **NO se encuentran cumplidos los requisitos necesarios para la procedencia y concesión de la medida suspensiva** en su carácter definitivo en el presente caso.

4.- Como es del conocimiento de su Señoría, el artículo 5, fracción I, de la Ley de Amparo, establece que la persona quejosa es aquella que aduce ser titular de un derecho subjetivo o de un interés legítimo, al respecto:

Artículo 5o. Son partes en el juicio de amparo:

I. La persona quejosa, teniendo tal carácter quien aduce ser titular de un derecho subjetivo o de un interés legítimo individual o colectivo, siempre que alegue que la norma, acto u omisión reclamados violan los derechos previstos en el artículo 1o. de la presente Ley y con ello se produzca una afectación real y actual a su esfera jurídica, ya sea de manera directa o en virtud de su especial situación frente al orden jurídico.

El interés simple, en ningún caso, podrá invocarse como interés legítimo. La autoridad pública no podrá invocar interés legítimo.

El juicio de amparo podrá promoverse conjuntamente por dos o más personas quejas cuando resientan una afectación común en sus derechos o intereses, aun en el supuesto de que dicha afectación

Tratándose de actos o resoluciones provenientes de tribunales judiciales, administrativos, agrarios o del trabajo, la persona quejosa deberá aducir ser titular de un derecho subjetivo que se afecte de manera personal y directa.

5.- Así, con base en el artículo transcrito anterior, es inconcuso que el quejoso cuando reclame actos provenientes de tribunales judiciales, (como es el caso), deberá *“aducir ser titular de un derecho subjetivo que se afecte de manera personal y directa”*.

Artículo 131. Cuando la persona quejosa que solicita la suspensión aduzca un interés legítimo, el órgano jurisdiccional la concederá cuando la persona quejosa acredite el daño inminente e irreparable a su pretensión en caso de que se niegue, y el interés social que justifique su otorgamiento.

7.- A pesar de lo dispuesto por los artículos citados, en el presente caso, el quejoso Fidel Arturo Ladrón Guevara Bravo, así como, la empresa quejosa denominada Proyectos Ejecutivos Sustentables, S.A. de C.V., **NO son titulares de ningún derecho subjetivo que se afecte de manera personal o directo, por los actos reclamados, así como, tampoco los actos reclamados afecten sus intereses jurídicos o legítimos.**

9.- Lo anterior, **pues con total mala fe al momento de promover el presente juicio de amparo, omitieron intencionadamente, señalarle a su Señoría que el contrato de operación por virtud del cual supuestamente justificaron su “derecho de posesión”, SE ENCUENTRA TOTALMENTE TERMINADO Y NO PRODUCE EFECTO JURÍDICO ALGUNO.**

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES
303030313030303030303730313537303032306
08/08/27 15:50:49

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES
303030303130303030303730313537303032303
08/08/27 15:50:49

16.- No puede considerarse afectado un derecho que voluntariamente **fue renunciado o cuya fuente fue legalmente extinguida por los propios quejosos.**

17.- Si el derecho u obligación dejó de existir antes de la presentación de la demanda de amparo, es evidente que **el acto reclamado no puede irrogarles perjuicio alguno**, actualizando una **causal de improcedencia** no solo del Juicio de Amparo por una notoria falta de interés, **sino de la medida suspensiva misma**.

18.- Inclusive, el quejoso Fidel Arturo Ladrón Guevara Bravo, **tenía pleno conocimiento de la terminación del Contrato de Operación**, pues recordemos que conforme lo manifestó en su escrito inicial de demanda, “*es administrador único y propietario del 99% de las acciones*”, de Proyectos Ejecutivos Sustentables, S.A. de C.V., **lo cual demuestra que tenía pleno conocimiento de la terminación de dicho contrato de operación.**

19.- Al haber **terminado el contrato de operación un año antes**, es claro y evidente que el quejoso Fidel Arturo Ladrón Guevara Bravo, así como, la empresa quejosa denominada Proyectos Ejecutivos Sustentables, S.A. de C.V., **carecen de cualquier título jurídico que les otorgara el derecho a operar o, más importante aún, a tener posesión del inmueble materia del reclamo.**

20.- Un contrato de operación **no confiere derechos de posesión de la propiedad, y menos aún después de su terminación** y de la cual el quejoso, tenía pleno conocimiento, al ser administrador único de PES. Inclusive, no debemos olvidar que este contrato fue celebrado el 1 de septiembre de 2024, **y terminado un día después, por ambas partes.**

21.- Así las cosas, el quejoso **con total mala fe y de manera francamente temeraria**, se presentó ante su Señoría a promover una demanda de amparo **con la única finalidad de obtener una medida suspensiva**, aduciendo una supuesta afectación a su esfera jurídica, reclamando que supuestamente por unas medidas cautelares dictadas en un juicio del cual no es parte, supuestamente se le pretende a PES entregar *“la administración, posesión y control del Delfinario ubicado en Punta Nizuc a una administración de la cual yo desconozco”* y que supuestamente la misma *“legalmente tiene la posesión del bien inmueble y es quien debe de operar el nado con delfines y todo aquello que tenga relación con las instalaciones, de la cual se reitera, la empresa que represento tiene la posesión,...”*, **cuando dicha persona moral ya no tiene celebrado ningún acto jurídico con dicho inmueble propiedad de mi representada.**

22.- Simple y sencillamente, no hay otra forma que decirlo, los quejosos, con base en engaños y deliberada omisión de hechos, lamentablemente pretenden inducir al error a su Señoría y al personal de este H. órgano jurisdiccional, con la única finalidad de obtener la suspensión definitiva, para impedir que mi representada pudiera recuperar legalmente la posesión de un inmueble que es de su propiedad.

Por lo expuesto;
A Usted C. Juez, atentamente pido se sirva:

PRIMERO.- Tenerme por presentada en términos de este escrito, formulando alegatos para la Audiencia Incidental, señalada para las nueve horas con treinta y cinco minutos del día catorce de octubre de dos mil veinticinco

SEGUNDO.- Tomar en consideración los alegatos formulados y dictar resolución en la que se niegue la suspensión definitiva solicitada por los quejosos en el presente juicio de amparo.

PROTESTO LO NECESARIO.
Cancún, Quintana Roo, a la fecha de su presentación.

MIGUEL ÁNGEL HERNANDEZ MORALES.



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:

0791002000000000052781147.p7m

Autoridad Certificadora:

AC DEL SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Firmante(s): 1

Este documento digital es una copia fiel de su versión física o electrónica, la cual corresponde a su original.

FIRMANTE				
Nombre:	MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES	Validez:	BIEN	Vigente
FIRMA				
No Serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.37.30.31.35.37.30.30.32.30	Revocación:	Bien	No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	13/10/25 18:00:56 - 13/10/25 12:00:56	Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	b8 21 2b 94 33 53 3c 84 0f ce 1f 45 10 c0 6f 28 e1 1a 4f 52 b9 7b 6c 5e 3f 23 b4 95 71 c0 de e4 60 ab 78 e9 e5 b5 48 4f e1 56 7e 6b 85 41 44 3d a7 01 21 27 47 39 40 af c7 84 8e 61 e1 e7 88 2b 51 0d 38 92 7c 28 e7 57 a7 bd 06 fa d8 63 38 b3 80 5f 1b 91 09 28 e6 aa 72 e7 2b 84 1a 80 51 04 2d 76 62 9d 7a cf 4a b3 21 40 8d ff e6 78 15 c6 18 0d 9f 9e d8 6a d5 33 3f b7 90 f8 32 1e 01 cf 69 a6 bf 22 1a 94 bb 93 eb df 94 b2 b9 a4 77 62 f8 5b c8 e6 1a 8b 5a ba cd 6f 2e 24 39 43 15 4b ec 41 7a 83 a3 4b 6d 4e e6 e5 8e 52 6e df f0 7c ac c3 f8 1d f9 c7 54 ef ea 8d 9c 7b a8 83 c5 3a 66 61 7b e1 c4 e6 7f 0f fa 40 eb 6a 17 64 8a 03 1e f7 5a 77 a1 4b c8 5d 59 4d c7 63 6f aa 1d b8 96 c2 a5 a9 8c 47 c3 68 ce 3f e8 d0 51 d2 55 a2 e5 55 6f e2 4b 2a 4f 5d 4d c7 36 db 87 8b b8 8b			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	13/10/25 18:00:20 - 13/10/25 12:00:20			
Nombre del respondedor:	OCSP SAT			
Emisor del respondedor:	AC DEL SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA			
Número de serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.37.30.31.35.37.30.30.32.30			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	13/10/25 18:00:58 - 13/10/25 12:00:58			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	65382044			
Datos estampillados:	vA/v+QzBoJpCrsxnbJQUPxmT4rk=			

CONVENIO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE OPERACIÓN DE ~~FECHA 01 DE~~
SEPTIEMBRE DE 2024, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD DENOMINADA
"EJECUTIVOS DE TURISMO SUSTENTABLE, S.A. DE C.V.", REPRESENTADA POR EL C. OMAR
JESUS CARRANZA MARTINEZ, A QUIEN SE LE DENOMINARA COMO "ETS", Y POR LA OTRA
PARTE LA SOCIEDAD DENOMINADA PROYECTOS EJECUTIVOS SUSTENTABLES, S.A. DE
C.V., REPRESENTADA POR EL C. MARCEL RENE MOUCHERON HEMMER, A QUIEN SE LE
DENOMINARA COMO "PES", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y
CLÁUSULAS.



DECLARACIONES

Única.- Declaran conjuntamente las partes:

- (a) Que en fecha 01 de Septiembre de 2024 celebraron un Contrato de Operación, para la operación de un Delfinario en Cancún, Q. Roo (en lo sucesivo "EL CONTRATO").
- (b) Que EL CONTRATO se encuentra vigente y surtiendo todos sus efectos.
- (c) Que se reconocen ampliamente la personalidad con la que se ostentan en el presente instrumento.
- (e) Que por así convenir a los intereses de ambas partes, desean dar por terminado de manera definitiva e irrevocable EL CONTRATO, por lo que comparecen por su libre y espontánea voluntad a celebrar el presente convenio.

En virtud de las declaraciones anteriores, LAS PARTES acuerdan sujetarse a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Terminación. LAS PARTES convienen que a partir de la fecha de firma del presente Convenio dan por terminado de forma definitiva EL CONTRATO, cesando por lo tanto, desde esta fecha los efectos descritos en dicho documento para LAS PARTES.

SEGUNDA. Finiquito. LAS PARTES en este acto se liberan mutuamente de cualesquiera obligaciones derivadas de EL CONTRATO, por lo que se otorgan mutuamente el finiquito más amplio que en derecho proceda con respecto a EL CONTRATO.

TERCERA. Jurisdicción. Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente Convenio, las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo, renunciando expresa e irrevocablemente, a cualquier otra jurisdicción que pudiese corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

SIN TEXTO



LEÍDO EL PRESENTE CONVENIO, Y ENTERADAS LAS PARTES DEL CONTENIDO, VALOR Y ALCANCES LEGALES DEL MISMO, LO FIRMAN PARA DEBIDA CONSTANCIA, EN LA CIUDAD DE CANCÚN, QUINTANA ROO EL DÍA 02 DE SEPTIEMBRE DEL 2024.



“ETS”

EJECUTIVOS DE TURISM SUSTENTABLE, S.A. DE C.V.


C. OMAR JESÚS CARRANZA MARTINEZ

“PES”

PROYECTOS EJECUTIVOS SUSTENTABLES, S.A. DE C.V.


C. MARCEL RENE MOUCHERON HEMMER



LICENCIADA ENNA ROSA VALENCIA ROSADO, NOTARIO PUBLICO TITULAR, DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO (14) CATORCE EN EL ESTADO, EN EJERCICIO, CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD DE CANCUN.-----

-----C E R T I F I C O-----

EL COTEJO DE UN DOCUMENTO QUE CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON EL ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA, CONSTANTE DE 2 (DOS) FOJA (S) ÚTIL (ES) POR UNA CARA (S) INCLUIDA ESTA QUE CONTIENE SU CERTIFICACION, CON EL QUE HE PRACTICADO EL COTEJO CORRESPONDIENTE, EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR, ARTICULO 82 (ochenta y dos) y 113 (ciento trece), LO QUE HAGO CONSTAR, EN EL ACTA NUMERO P.A. 1845 DEL PROTOCOLO DE ACTAS DE COTEJOS Y CERTIFICACIONES DE FIRMAS, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.- DOY FE.-----

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACION A SOLICITUD DEL CIUDADANO OMAR JESUS CARRANZA MARTINEZ.------

EN LA CIUDAD DE CANCUN, MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS VEINTICUATRO DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

NOTARIO PÚBLICO TITULAR
NOTARIA PÚBLICA NUMERO CATORCE
DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

LIC. ENNA ROSA VALENCIA ROSADO
VARE640914N46





PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:

0791002000000000052781146.p7m

Autoridad Certificadora:

AC DEL SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Firmante(s): 1

Este documento digital es una copia fiel de su versión física o electrónica, la cual corresponde a su original.

FIRMANTE				
Nombre:	MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES	Validez:	BIEN	Vigente
FIRMA				
No Serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.37.30.31.35.37.30.30.32.30	Revocación:	Bien	No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	13/10/25 18:00:53 - 13/10/25 12:00:53	Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	a9 b4 6e f7 7f 36 7a 3c ef cf 53 08 62 33 88 de c0 27 04 28 45 67 fe eb 71 a8 e5 0c 8f 6a 97 92 29 f4 df 49 ff 3a 57 1d af ff ec c0 fe 8f b8 67 d8 b7 31 6d b9 e9 8f b0 cb 11 e6 bf 34 69 26 0c cd 2c 29 1f 1a e2 48 25 f6 2f 6a 20 4c 36 d0 db cb 0a 51 f9 d5 a4 be 66 58 14 87 65 8e fb 96 92 44 b4 d9 e2 7f 86 11 c3 b9 3c 40 db e3 87 e0 2e dc 45 a4 59 a5 c7 81 c4 3b 4a 76 4a 3c 0d 99 4c e7 94 32 48 13 8e 31 3a 6f bd 1a 9f 45 20 1a 14 5e 29 c7 df 67 84 7a 22 8a a5 62 24 47 44 ee 71 c1 fd d1 43 be 33 b3 33 a2 9f 76 40 4b ac 65 89 08 66 8f 81 f3 05 8c ea 56 d1 84 06 cd 71 59 8f 57 d8 a8 02 28 82 fb 4d ef bb 0b f8 a4 b0 de 20 5f f9 f3 7a cc 41 f0 13 72 dd 30 16 02 f6 c1 c9 12 e5 25 87 f5 bd ce de 5e 96 ef 3a 8d 55 3f 1b 91 53 53 cb d3 78 59 e9 8d f7 1b e2 ad 74 8a c4			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	13/10/25 18:00:19 - 13/10/25 12:00:19			
Nombre del respondedor:	OCSP SAT			
Emisor del respondedor:	AC DEL SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA			
Número de serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.37.30.31.35.37.30.30.32.30			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	13/10/25 18:00:56 - 13/10/25 12:00:56			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	65382004			
Datos estampillados:	VeBlwESHQUPsjSDIJQble8ZtiFk=			

ROSA VALENCIA ROSADO
 14 DEL ESTADO DE QUIN
 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
 QUINTADA ROO, Estados
 IO del año DOS MIL
 CARRILLO, actuando

INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO: DOS MIL SETECIENTOS VEINTITRES

En la Ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, Estados Unidos Mexicanos, siendo el día **TREINTA Y UNO** del mes de **JULIO** del año **DOS MIL VEINTICUATRO**, Ante Mí, **LICENCIADO CÉSAR ULYSES OROZCO CARRILLO**, actuando como **NOTARIO SUPLENTE**, en el protocolo de la **NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO SESENTA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**, con residencia en la Ciudad de Playa del Carmen y adscripción territorial en el Municipio de Solidaridad, por licencia concedida a su titular, Licenciada **MARÍA CRISTINA TORRES GÓMEZ**; se hace constar **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS**, que celebran:-----

II.- La sociedad mercantil denominada **"EJECUTIVOS DE TURISMO SUSTENTABLE"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representado en este acto por el señor **Martin Flores Merino**, a quien en lo sucesivo y para efectos del presente instrumento se le denominará como **"LA PARTE COMPRADORA"**; -----

La compraventa se sujeta al tenor de los antecedentes y cláusulas siguientes.

PRIMERO.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Por acta número trescientos cuarenta y seis de fecha treinta y uno del mes de agosto del año dos mil doce, otorgada ante la fe del licenciado Bernardo M. Rivadeneyra Pérez, notario público veinticinco del Estado de Yucatán, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Quintana Roo, en delegación de Cancún, Quintana Roo en el folio número "311369" (trescientos once mil trescientos sesenta y nueve), la sociedad mercantil denominada **"TAGEPA" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE** (antes **"TAGEPA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**), adquirió por compraventa el inmueble identificado como **EL LOTE CINCO GUIÓN CERO**

...CON SUPERFICIE DE OCHO MIL SESENTA Y OCHO METROS, SESENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS (8,068.67 M2). -----

LIC. ENINA ROSA VALEN
 PUBLICA NUMERO 14 DE ES
 ESTADOS UNIDOS MEXI
 SEPTIMO

CATORCE METROS
EN NORESTE HASTA
TIENTA Y CINCO METROS DE ESTE
HASTA CUATRO MIDE
CON DIRECCIÓN
HASTA VEINTISEIS EN

SEGUNDO.- NUDA PROPIEDAD Y USUFRUCTO DEL TERRENO.- Por instrumento número seis mil novecientos setenta y ocho, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil

ROSA VA
 ESTADOS UNIDOS
 PUBLICA NUMERO 14 D
 NOTARIA BENI

...en el antecedente
...la cantidad que consta

El suscrito Notario ha verificado que el citado avalúo está vigente, y ha sido practicado por persona autorizada con registro vigente. _____

----- CLAUSULAS

PRIMERA. — Las sociedades mercantiles denominadas "INMUEBLES MEXICANOS DEL CARIBE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y "TAGEPA" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, representadas tal y como ha quedado dicho, VENDEN A PLAZOS, la primera LA NUDA PROPIEDAD del terreno y la segunda EL USUFRUCTO del terreno y como "PROPIETARIO" de las construcciones, a favor de la sociedad mercantil denominada "EJECUTIVOS DE TURISMO SUSTENTABLE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, quien adquiere libre de todo gravamen, EL INMUEBLE, identificado como EL LOTE CINCO GUIÓN CERO DOS DE LA MANZANA SESENTA SECCIÓN "D" TERCERA ETAPA, ZONA HOTELERA DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, MÉXICO y CONSTRUCCIONES AHÍ EXISTENTES, con la superficie, medidas y colindancias, descritos en el antecedente primero de este instrumento, que se tiene aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, y con las características, antigüedad, estado de conservación y superficie de las construcciones especificadas en el avalúo de dicho inmueble, las cuales no han sufrido modificaciones desde la fecha de elaboración del mismo, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda.

SEGUNDA. - El precio por la presente compraventa importa la suma de **\$89,000,000.00 M.N. (OCHENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, sin incluir el impuesto al valor agregado de las construcciones, monto que deberá ser pagado por **"LA PARTE COMPRADORA"** a favor de **"LA PARTE VENDEDORA"**, en una o varias exhibiciones, dentro de los **sesenta días** que sigan a la fecha del presente instrumento, manifestando **"LA PARTE VENDEDORA"** su total conformidad en ello.

LIC. ENNA ROSA VALE
ESTADOS UNIDOS M
NOTARIA PUBLICA NUMERO 14 DEL
CANCUN, BENITO

SÉPTIMA.- "LA PARTE VENDEDORA" se obliga a responder de los vicios ocultos que resulten en el inmueble cuya propiedad se transmite en virtud del presente contrato de compra venta, en los términos de ley.

NOVENA.— Los honorarios notariales, impuesto de adquisición sobre bienes inmuebles, certificado de libertad de gravámenes, avisos preventivos, gastos y avalúo, serán por cuenta exclusiva de **"LA PARTE COMPRADORA"**; el pago de las constancias de no adeudo de impuesto predial, no adeudo de servicio de agua potable, cédula catastral, constancia catastral y no adeudo de cooperación de obra pública municipal, así como el pago del impuesto sobre la renta, en su caso, corresponden a **"LA PARTE VENDEDORA"**.

CLÁUSULAS FISCALES

SEGUNDA. - IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. - Con fundamento en la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la presente operación causa dicha contribución, por tratarse **"EL INMUEBLE"** de construcciones destinadas a Locales Comerciales. No obstante, con fundamento el artículo 78 (setenta y ocho) del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el impuesto no es retenido por el suscrito Notario, siendo responsabilidad de **"LA PARTE VENDEDORA"** presentar copia sellada de sus últimas tres declaraciones mensuales de este impuesto, mismas que se agregan al apéndice del presente instrumento con la **letra "I"**, -----

7

CUARTA. - IMPUESTO DE FOMENTO AL TURISMO. - La presente operación, causa un **IMPUESTO DE FOMENTO AL TURISMO**, mismo que el suscrito notario calculará y enterará bajo su responsabilidad; agregándose el documento que lo acredita, al legajo de documentos del apéndice de esta escritura bajo la letra y número correspondiente.

PRIMERA.- Declaran los señores **Javier Molinar Horcasitas y Guido Renato Benassini Martínez**, que su representada **"TAGEPA" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**, se encuentra capacitada legalmente para la celebración de este acto, y que las facultades con que comparecen no les han sido limitadas, revocadas o restringidas en forma alguna y se encuentran vigentes en términos de ley, lo que acreditan en términos de los instrumentos que se agregan al apéndice de este instrumento con la **letra "J"**.

TERCERA.- Declara el señor **Martin Flores Merino**, que su representada "**EJECUTIVOS DE TURISMO SUSTENTABLE**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, se encuentra capacitada legalmente para la celebración de este acto, y que las facultades con que comparece no le han sido limitadas, revocadas o restringidas en forma alguna y se encuentran vigentes en términos de ley, lo que acreditan en términos de los instrumentos que se agregan al apéndice de este instrumento con la **letra "L"**.

I.- JAVIER MOLINAR HORCASITAS, mexicano, originario de México, Distrito Federal (ahora Ciudad de México), lugar donde nació el día diez de febrero de mil novecientos sesenta, casado, empresario, con domicilio en avenida Bernardo Quintana Roo, número ochenta, Torre B, departamento PH 1 (uno), La Loma Santa Fe, Ciudad de México, con Clave

Lic. Ma. Cristina Torres Gómez
Notario Público No. 60 en el Estado
Playa del Carmen, Solidaridad, Q. Roo.

Única de Registro de Población (CURP) "MOHJ600210HDFLRV14" (M, O
cero, dos, uno, cero, H, D, F, L, R, V, uno, cuatro). -----

II.- GUIDO RENATO BENASSINI MARTINEZ, mexicano, originario de Benito Juárez, Estado de Chihuahua, México, Ciudad de México, Federal (ahora Ciudad de México), lugar donde nació el día diecinueve de noviembre de mil novecientos setenta, casado, empresario, con domicilio en supermanzana trescientos nueve, manzana uno, lote cuarenta y tres, Paseo del Sol, Residencial Campestre, de la ciudad de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo y con Clave Única de Registro de Población (CURP) "BEMG701119HDFNDR07" (B, E, M, G, siete, cero, uno, uno, uno, nueve, H, D, F, N, R, D, cero, siete).

III.- MARTIN FLORES MERINO, mexicano, originario Orizaba, estado de Veracruz, lugar donde nació el día veintinueve de julio de mil novecientos setenta, casado, contador público, con domicilio en avenida supermanzana trescientos veinte, manzana noventa, lote diez, cerrada Chinak Meru, fraccionamiento Quintas Kavanayén, de la ciudad de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo y con Clave Única de Registro de Población (CURP) "FOMM700729HVZLRR00" (F, O, M, M, siete, cero, cero, siete, dos, nueve, H, V, Z, L, R, R, cero, cero).

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y HAGO CONSTAR:

I. Que me aseguré de la identidad de los comparecientes por haberme exhibido sus documentos oficiales con fotografía, expedidos por autoridad competente, en los que aparecen sus nombres y apellidos. Cuyas copias cotejadas de dichos documentos se agregan al apéndice de este instrumento bajo la **letra "M"**. -----

II.- Respecto a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita: -----

a) Los comparecientes han sido identificados en la certificación anterior.

b) Los comparecientes declaran que el contenido de este instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios por tratarse de una relación de servicios profesionales. -----

c) Lo realizado en este instrumento constituye una actividad vulnerable.

III.- Que, a mi juicio, los comparecientes tienen plena capacidad legal para obligarse y contratar, sin que me conste nada en contrario -----

IV.- Que declaran "LA PARTE COMPRADORA" y "LA PARTE VENDEDORA", que "EL INMUEBLE" objeto de este instrumento no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno.

V.- Que por así solicitarlo las partes contratantes, y advertidos por el suscrito Notario de las

LIBERADA EN ROSA VALENCIA ROSADO
PUBLICA NUMERO 14 DEL ESTADO DE QUINTANA RO
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
DEL CARMEN
NOTARIA
CANCUN
enta y seis de fecha

instrumento número
bre de dos mil doce.
men, -----
mpuesto predial, ---
pago de servicio de

pago de cooperación

ciones mensuales del

quinientos veintisiete
copia del instrumento
abril del año dos mil

cientos ochenta y uno
umento cuarenta y un

año dos mil veintidós.
 ochenta y uno de fecha
 o cinco mil trescientos

 les y vigentes de los

o sobre adquisición de
situación fiscal de los

NOTARIO PÚBLICO SUPLENTE NÚMERO SESENTA
EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO.



LIC. CESAR ULYSES OROZCO CARRILLO.



-----C E R T I F I C O-----

EL COTEJO DE UN DOCUMENTO QUE CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON EL ORIGINAL

PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.- DOY FE.-----

CALVO

ONCE DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

LIC. ENNA ROSA VALENCIA ROSADO
VARE640914N4A



LIC. ENNA ROSA VALENCIA ROSADO
VARE640914N4A

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES
30303031303030303030373031353730303230
08/08/27 15:50:49



RPPC

Registro Público de la Propiedad y del Comercio
del Estado de Quintana Roo

BOLETA DE INSCRIPCIÓN

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Numero de instrumento	No. de control interno	Fecha y hora del documento	Delegación de gestión
P.A. 2,723	20250200000000012625	2025-02-21 08:48	Benito Juárez
Notaria	Notario	Solicitante	Estado
60	CESAR ULYSES OROZCO CARRILLO	HEYLER RANGEL CANUL POOT	Quintana Roo



ACTOS INSCRITOS

Folio real electrónico	Número consecutivo del acto	Acto
20120200000000311369	43	BI1 Traslato de dominio

FIRMA ELECTRÓNICA

Nombre del firmante	Alexandra Reyes García
Cargo del firmante	Calificador
Serie del certificado	275106190557734483187066766866274779161739931703
Fecha y hora de verificación SAT	21-02-2025 08:48:07
Valor de la firma	cGowKtxKnxX6xIKlinVTzRTPoke01QBAvkFm0nhaYhgkYGmSitzoQ1volbCb1Bbh4Auc7B GVJM0jWP3gDJRuxq6Nuwsc7t3cYivJAizx9D+rb5828u5y3aqXK1qB/8AR6w+sonuwLJ/UX CCxuT3IMZ9jbIT+dCHmy+IUv7Yka5LZJEozLeUHDKTEYTPorccCFbaf4JuNiwFLk+lt7qp1g WzMoASKIzNHGfRziP1YB9VF4Gvb9+apnEi9tbQwysdD07mlyi+X8fa+WUYTyx+s/Xt+yZ 9foZ3PC3Zlau9q91MooVA37VafFejP1dypvtF2IBDiMc0TRXFMP6zjQpQZaw==

CERTIFICADO DIGITAL

Fecha y hora de firma UTC: 2025-02-21 08:48:07.565 UTC

Constancia de conservación:

5016162cd96ce58e620e98db8449e28f19b1df86eb4b32334ef29760ab51a288



-C E R T I F I C A T E

- EN LA CIUDAD DE CANCUN, MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

LIC. ENNA ROSA VALENCIA ROSADO
VARE640914N4A





PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:

0791002000000000052781145.p7m

Autoridad Certificadora:

AC DEL SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Firmante(s): 1

Este documento digital es una copia fiel de su versión física o electrónica, la cual corresponde a su original.

FIRMANTE				
Nombre:	MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES	Validez:	BIEN	Vigente
FIRMA				
No Serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.37.30.31.35.37.30.30.32.30	Revocación:	Bien	No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	13/10/25 18:00:49 - 13/10/25 12:00:49	Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	78 c8 99 be 52 b3 ad a2 42 7f bf 00 6b 5c 0f 2b 92 f6 d8 74 ad fd 14 05 1c cb f1 65 56 61 08 67 77 ec bf 4b ab e4 eb 5b 3e 37 d0 f9 d3 e6 77 74 95 b1 8a 62 70 be 31 67 7e f4 de 77 9e 15 2b c1 e3 aa 60 d2 b0 32 cf d7 c3 ac e1 9d e6 ca 40 42 94 97 6f 24 7b 5e 18 fb c2 e9 65 9f ce ef 92 a3 36 83 c0 0c 47 eb 78 30 a8 16 c7 34 6c f1 a4 7c a9 0f ef b1 94 9c d8 70 b9 9a fe 08 d3 ca fb 73 c9 ab 39 8c 4f b9 24 a0 97 af a4 81 f7 b8 7f 6f ab 0e a7 2d 96 2b a1 69 f5 7c 1c c0 b4 6e 6f 91 2b 5d 69 a1 a0 9f 83 0f 51 fe 74 b1 d0 62 63 93 05 ab 7c 0b 55 b6 7b 67 e2 2e 72 b6 b6 de a7 73 4e ac 51 91 bb c1 86 ad 57 64 62 98 d4 2d 73 20 88 0e 96 d6 55 9d 3b 77 de 38 55 8b f9 23 20 0f 82 8d 8c 2d 49 83 aa 43 1b 89 36 b5 77 52 23 4b 50 79 b3 0d b2 61 7c 3e b2 3e 0b b5 1f c3 07 db			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	13/10/25 18:00:14 - 13/10/25 12:00:14			
Nombre del respondedor:	OCSP SAT			
Emisor del respondedor:	AC DEL SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA			
Número de serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.37.30.31.35.37.30.30.32.30			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	13/10/25 18:00:52 - 13/10/25 12:00:52			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	65381888			
Datos estampillados:	xpxdgcXcOarSuQFhaAlZE0gzMM8=			