QUEJOSOS: FIDEL ARTURO LADRÓN DE GUEVARA BRAVO Y PROYECTOS EJECUTIVOS SUSTENTABLES, S.A. DE C.V.

JUICIO DE AMPARO INDIRECTO.

EXPEDIENTE NÚMERO: 921/2025.

CUADERNO INCIDENTAL.

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

MIGUEL ÁNGEL HERNANDEZ MORALES, en mi carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de EJECUTIVOS DE TURISMO SUSTENTABLE, S.A. DE C.V., tercero interesado en el presente juicio de amparo indirecto, personalidad que tengo debidamente acreditada y reconocida en los autos del juicio al rubro citado, ante Usted, respetuosamente expongo:

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:

ALEGATOS

- 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 suspensional 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

Señoría para concederles la suspensión provisional, lo cual, no debe pasar por alto para la resolución de la suspensión definitiva.

- d) En efecto, se hace del conocimiento a su Señoría, Bajo Formal Protesta de Decir Verdad, que mi representada, EJECUTIVOS DE TURISMO SUSTENTABLE, S.A. DE C.V. (en lo sucesivo ETS), es la propietaria justamente de dicho inmueble conocido como "Nizuc", el cual se encuentra 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, situación de propiedad que se encuentra debidamente acreditada mediante la Escritura Pública 2,723, pasada ante la fe pública de la Licenciada Ma. Cristina Torres Gómez, Notario Público 60 en el Estado de Quintana Roo, la cual se adjunta al presente escrito, como anexo 1), y que se manifiesta a su Señoría, Bajo Formal Protesta de Decir Verdad, que es una copia integra e inalterada del documento original.
- e) Ahora bien, <u>el pasado 1 de septiembre de 2024</u>, ETS y PROYECTOS EJECUTIVOS SUSTENTABLES, S.A. DE C.V. (en lo sucesivo PES), celebraron el supuesto "contrato de operación", el cual como se mencionó anteriormente, fue exhibido por el quejoso como anexo a su escrito inicial de demanda.
- f) En dicho contrato su Señoría podrá apreciar que justamente en el apartado de "Declaraciones", respecto a la declaración "PRIMERA", mi representada, en el inciso "c)", declaró textualmente lo siguiente: "C) Que es legítima propietaria del inmueble identificad como Lote 5-02, Mza. 70, Sección D, Tercera Etapa, Zona Hotelera de Cancún, Q. Roo, inmueble que cuenta con las instalaciones para un DELFINARIO."
- g) Si bien, en su momento ETS en conjunto con PES, celebraron dicho contrato de operación, se hace del conocimiento a su Señoría, Bajo Formal Protesta de Decir Verdad, que ambas partes el pasado 2 de septiembre de 2024, celebraron un CONVENIO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE OPERACIÓN DE FECHA 1 DE SEPTIEMBRE DE 2024. El cual se adjunta al presente escrito como anexo 2), y que se manifiesta a su Señoría, Bajo Formal Protesta de Decir Verdad, que es una copia integra e inalterada del documento original. Y respecto del cual obra una certificación ante fedatario público.
- h) En dicho convenio de terminación, su Señoría podrá constatar que ambas partes, es decir, ETS y la misma PES, en el apartado de "Declaraciones", en su inciso a), reconocieron que en fecha de 1 de septiembre de 2024, habían celebrado justamente el Contrato de Operación, invocado por la parte quejosa en su escrito inicial de demanda.

- 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 <u>desde el 2 de septiembre de</u> <u>2024</u>, el entonces "contrato de operación" celebrado por ETS y PES, <u>quedó</u> <u>terminado</u>, <u>dejando de surtir efecto alguno entre las partes</u>.
- 2.- Bajo esa tesitura, 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., <u>tienen derecho de posesión alguno</u> 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 suspensional** 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 quejosas cuando resientan una afectación común en sus derechos o intereses, aun en el supuesto de que dicha afectación derive de actos distintos, si éstos les causan un perjuicio análogo y provienen de las mismas autoridades.

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.

La persona víctima u ofendida del delito podrán tener el carácter de persona quejosa en los términos de esta Ley.

- 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".
- 6.- Ahora bien, el artículo 131 de la Ley de Amparo, expresamente señala que la medida suspensional se deberá conceder cuando el quejoso acredite tener un interés legítimo derivado del daño inminente e irreparable que se le pudiera ocasionar por el acto reclamado, al respecto:

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

En ningún caso, el otorgamiento de la medida cautelar podrá tener por efecto modificar o restringir derechos ni constituir aquéllos que no haya tenido la persona quejosa antes de la presentación de la demanda.

- 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**.
- 8.- Por el contrario, en el presente caso estamos ante la presencia de una TOTAL AUSENCIA DE LA APARIENCIA DEL BUEN DERECHO E INTERÉS JURÍDICO O LEGÍTIMO DE LOS QUEJOSOS para conceder la suspensión definitiva en el presente juicio de amparo.
- 9.- Lo anterior, <u>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.</u>
- 8.- En efecto, su Señoría podrá apreciar que en el presente caso, <u>estamos ante</u> la inexistencia de un derecho a "proteger" en favor de los quejosos, pues se ha

acreditado que la base fáctica y jurídica de los quejosos para su solicitud y posterior concesión de la medida suspensional es **notoriamente improcedente e insostenible**.

- 9.- Toda vez que dicho Contrato de Operación <u>fue terminado por acuerdo de</u> <u>ambas partes</u>, este hecho, desvirtúa por completo la supuesta apariencia del buen derecho que trataron de invocar los quejosos en su escrito inicial de demanda de amparo, pues <u>no puede presumirse la existencia de un derecho para la concesión de la medida suspensional cuando el título (el contrato) que lo sustentaba ha <u>dejado de surtir efectos por la voluntad de quienes lo celebraron.</u></u>
- 10.- En efecto, ha quedado acreditado la extinción de la relación contractual y por ende la supuesta posesión que los quejosos pudieron haber tenido en su momento respecto del inmueble propiedad de mi representada.
- 11.- Por tanto, <u>resulta notoria la improcedencia de la suspensión definitiva,</u> por la falta de acreditación de la apariencia del buen derecho por parte de los <u>quejosos</u>.
- 12.- La supuesta "protección" que los quejosos buscan con la medida suspensional NO existe, por el contrario conceder la suspensión definitiva, causaría una afectación grave al orden público y al interés social, pues la obligaría a mantener un statu quo artificialmente creado por una suspensión sin fundamento real, en contravención al principio de la mayor afectación al interés social sobre el perjuicio al quejoso.
- 13.- Por otro lado, es menester señalar a su Señoría la notoria ausencia de la relación jurídica que da origen al acto reclamado y que determina la falta de interés del quejoso, el cual, es un requisito indispensable no solo para la procedencia de la acción constitucional, sino para el otorgamiento de la medida suspensional.
- 14.- En efecto, como se mencionó anteriormente, el artículo 5 de la Ley de Amparo, exigen que el quejoso acredite un interés jurídico o legítimo para promover el Juicio de Amparo, derivado de una afectación real, personal y directa a su esfera de derechos.
- 15.- Sin embargo, si el contrato de operación con el que los quejosos basaron su reclamo y supuesto interés para la procedencia de la suspensión definitiva, <u>fue terminado por ambas partes desde el pasado 2 de septiembre de 2024, es evidente que se EXTINGUE automáticamente la fuente de la que derivaba el alegado interés jurídico o legítimo de los quejosos para impugnar actos que pretendan afectar o regular dicho contrato.</u>
- 16.- No puede considerarse afectado un derecho que voluntariamente <u>fue</u> 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 <u>el acto reclamado no puede irrogarles</u> <u>perjuicio alguno</u>, actualizando una <u>causal de improcedencia</u> no solo del Juicio de Amparo por una notoria falta de interés, <u>sino de la medida suspensional misma</u>.
- 18.- Inclusive, el quejoso Fidel Arturo Ladrón Guevara Bravo, <u>tenía pleno</u> 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., <u>lo cual demuestra que tenía pleno conocimiento de la terminación de dicho contrato de operación.</u>
- 19.- Al haber <u>terminado el contrato de operación un año antes</u>, 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., <u>carecen de cualquier título jurídico que les otorgara el derecho a operar o, más importante aún, a tener posesión del inmueble materia del reclamo</u>.
- 20.- Un contrato de operación <u>no confiere derechos de posesión de la propiedad, y menos aún después de su terminación</u> 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, <u>y terminado un día después, por ambas partes.</u>
- 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 suspensional, 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.

- 23.- Si los quejosos, hubieran actuado con apego al principio de buena fe, su Señoría, al momento de realizar la ponderación preliminar, en el incidente de suspensión respecto de la suspensión provisional, , se habría percatado justamente que en el presente caso resultaba notoriamente improcedente la concesión de la medida suspensional, situación que no debe pasar desapercibida ahora con relación a la suspensión definitiva.
- 24.- Sin embargo, al no poder hacerlo en ese momento por la deliberada omisión de hechos por los quejosos y conceder la suspensión provisional, permitió que los quejosos utilicen el Amparo para reactivar o simular la existencia de una relación contractual que ellos mismos dieron por terminada hace más de un año, desnaturalizando la figura del propio juicio de amparo y la medida suspensional, lo cual NO debe suceder ahora.
- 25.- Por tanto, es claro y evidente que en el presente caso, su Señoría debe **NEGAR** la suspensión definitiva a los quejosos, <u>al NO estar colmados los requisitos</u> del artículo 128 y 131 de la Ley de Amparo, para su concesión.
- 26.- Así las cosas, su Señoría no solo podrán acreditar la notoria improcedencia de la suspensión definitiva, sino la evidente total mala fe del quejoso Fidel Arturo Ladrón Guevara Bravo, así como, de la empresa quejosa denominada Proyectos Ejecutivos Sustentables, S.A. de C.V., al momento de promover la presente demanda de amparo, pues dicho quejoso actuó con la conciencia y el pleno conocimiento de que dicho contrato de operación se encuentra terminado desde el 2 de septiembre de 2024.
- 27.- Resulta increíble, que prácticamente un año después de que ETS y PES, dieran por terminado el contrato de operación (2 de septiembre de 2025), el administrador único de PES, siendo el quejoso Fidel Arturo Ladrón Guevara Bravo, acuda ante su Señoría alegando que supuestamente le quieren "privar" de la posesión y operación del inmueble propiedad de mi representada, cuando es claro y evidente que ya no tiene injerencia alguna en dicho inmueble.
- 28.- Lo anterior, con el único fin de "suspender" las órdenes dictadas por una autoridad jurisdiccional, que <u>justamente ordenen entregar la legal y material posesión de dicho inmueble conocido como "Nizuc" a favor de mi representada del cual es legítima propietaria.</u>
- 29.- Así las cosas, <u>la prueba más clara de la mala fe, temeridad y por ende</u> notoria improcedencia de la medida suspensional a los quejosos, es que justamente el contrato de operación con el cual "basaron" su supuesto interés legítimo para solicitarla, <u>es que los quejosos sabían que dicho contrato había terminado un año antes.</u>

- 30.- Al presentarse ante su Señoría, e invocar una supuesta afectación a su esfera jurídica derivado de los actos reclamados, con base en un contrato que a la fecha se encuentra terminado para "sustentar" la supuesta posesión que no tienen de dicho inmueble, actuaron con la intención deliberada de engañar y perjudicar no solo mi representada, sino su Señoría y el propio personal de este Juzgado. Esto va más allá de una simple omisión, es una acción ejecutada con dolo y con la evidente intención de causar un daño a mi representada.
- 31.- La actuación del quejoso, al pretender obtener una medida suspensional a raíz de la tramitación del presente amparo indirecto, sin justo título y a sabiendas de que el contrato de operación había expirado un año antes, constituye una acción ilícita que NO debe ser solapada por sus Señorías.
- 32.- Se reitera a su Señoría, estamos ante la total Ausencia de Afectación al Interés de los quejosos, pues los actos reclamados, provenientes de un tribunal judicial (Juez Décimo Civil de Proceso de la Ciudad de México), <u>deben afectar un derecho subjetivo del quejoso de manera personal y directa</u>, sin embargo, resulta inconcuso que el quejoso, Fidel Arturo Ladrón Guevara Bravo, y la empresa quejosa Proyectos Ejecutivos Sustentables, S.A. de C.V. (PES), <u>NO son titulares de derecho subjetivo alguno ni de interés jurídico o legítimo que sea afectado por los actos reclamados.</u>
- 33.- Además, ante una falta de título jurídico vigente, pues recordemos que el quejoso basó su supuesta legitimación en un "Contrato de Operación", celebrado con mi representada (ETS) sobre el inmueble "Nizuc", sin embargo, se ha acreditado fehacientemente con el Convenio de Terminación de Contrato de fecha 2 de septiembre de 2024, que dicho contrato fue TERMINADO de manera definitiva e irrevocable por mutuo acuerdo entre ETS y la propia PES.
- 34.- Por tanto, al haberse terminado legalmente el único título que los quejosos invocaron para justificar su supuesto derecho de "posesión" sobre el inmueble, para la "procedencia" de la medida suspensional, <u>es claro y evidente que derivado de la terminación del mismo desde el pasado 2 de septiembre de 2024</u>, los quejosos <u>NO solo no tienen relación jurídica o material alguna</u> con el inmueble propiedad de ETS, sino que <u>los actos reclamados no afectan la esfera jurídica de quien carece de un derecho subjetivo actual y vigente sobre el bien, por ende, la notoria ausencia de interés alguno y apariencia de buen derecho para la procedencia de la suspensión definitiva en el presente juicio de amparo.</u>
- 35.- En conclusión, se solicita a su Señoría que niegue la suspensión definitiva solicitada por los quejosos, derivado de la notoria improcedencia de la medida suspensional en el presente juicio de amparo, pues es evidente que NO se actualizan las hipótesis previstas en los artículos 128, 131 y 138 de la Ley de Amparo para la concesión de la misma.

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:	30.30.30.30.30.30.30.30.30.30.30.30.30.3				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 00 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 6f 7b ef 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 a8 8c 47 c 36 8c e3 fe 8d 05 f1 d2 55 a2 e5 55 6f e2 4b 2a 4f 5d 4d c7 36 db 87 8b b8 8b							
			OCSP					
,			0/25 18:00:20 - 13/10/25 12:00:20					
Nombre del respondedor: OCSF		-						
Número de serie:			DEL SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA					
numero de serie:								
E	000		TSP					
Fecha: (UTC/CDMX)		13/10/25 18:00:58 - 13/10/25 12:00:58						
Nombre del emisor de la respuesta TSP: Emisor del certificado TSP:		Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal						
Identificador de la respuesta TSP:		Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal 65382044						
Datos estampillados:		vA/v+QzBoJpCrsxnbJQUPxmT4rk=						

CONVENIO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE OPERACIÓN DE FÉCHA UL DE SEPTIEMBRE DE 2024, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD DE OMINADA "EJECUTIVOS DE TURSIMO 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.

LIC. 6

DECLARACIONES

Unica.- 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. <u>Terminación</u>. 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. <u>Jurisdicción</u>. 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 pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.



CANON BENITO

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 <u>02 DE SEPTIEMBRE DEL 2024</u>.

"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 VALENÇIA 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 VEINTIQUATRO.
NOTARIO PÚBLICO TITULAR

NOTARIA PÚBLICA NUMERO CATORIE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

ROSADO A BENITO

LIC. ENNA ROSA VALENCIA VARE6409 INVIN 9.



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:	30.30.30.30.30.30.30.30.30.30.30.30.30.3				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:	ab b 4 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 aff fec c0 fe 8f b8 67 d8 b7 31 6d b9 e9 8f b0 cb 11 e6 bf 34 69 26 0c cd 2c 29 f1 fa 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 e7 1 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 7f 59 8f 57 d8 a8 02 28 82 fb 4d ef bb 06 f8 a4 b0 de 20 5f f9 f3 7a cc 4f 10 13 72 dd 30 16 02 f6 c1 c9 12 e5 25 8f 7f 5b dc ed 5e 96 6f 38 8d 55 3f 1b 91 53 53 cb d3 78 59 e9 8d f7 1b e2 ad 74 8a c4							
			OCSP					
,		0/25 18:00:19 - 13/10/25 12:00:19						
		P SAT						
			DEL SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA					
Número de serie: 30.30.3			0.30.30.31.30.30.30.30.30.30.37.30.31.35.37.30.30.32.30					
			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=					



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



PROTOCOLO ABIERTO
NSTRUMENTO PUBLICO NÚMERO: DOS MIL SETECIENTOS VEINTITARES. TOOTO
ACCUMENT DECIMO OCTAVO, TOMO: "E"
de Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintaga Concessemos
Inidas Mexicanos, siendo el día TREINTA Y UNO del mes de JULIO del mas d
ATTICUATED ANTO MI LICENCIADO CESAR ULYSES OROZCO CARRELENTO
como MOTARTO SUPLENTE, en el protocolo de la NOTARÍA PUBLICA NUMERO SESENTA
DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, con residencia en la Ciudad de Playa del Galberry
edescionida territorial en el Municipio de Solidaridad, por licencia concedida a su vitular,
Line sinds MARÍA CRISTINA TORRES GÓMEZ; se hace constar EL CONTRATO
A DI AZOS que celebran:
The region doc mercantiles denominadas "INMUEBLES MEXICANOS DEL CARTES
COCYPAR ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE Y "TAGEPA SUCILIDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE Y
PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, la primera en su candad de Modo
del terreno y la segunda en su calidad de "USUFRUCTUARIO" del terreno
"De Corte Apro" de las construcciones, ambas, representadas en este acto por los senores
Malinar Horrasitas y Guido Renato Benassini Martinez, a quiente
and a para afactos del presente instrumento se le dello limitara do mo
TOTAL VENDEDODA" V
and in a sind of the marcantil denominada "EJECUTIVOS DE TORISMO SOSTETA
TO OTED A NÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representado en este acto por el seno.
at view a guien en lo sucesivo y para efectos dei presente instrumento de la
NA DARTE COMPRADORA";
la compraventa se sujeta al tenor de los antecedentes y ciausulas siguientes.
ANTECEDENTES
Tritto DE PROPIEDAD Por acta número trescientos cualenta y semanarios de la companya de la com
del mes de agosto del año dos mil doce, otorgada ante la re del necesada
ta plundanoura Pérez notario público veinticinco del Estado de Adutati,
de la Propiedad y del Cometata de la Propiedad y del Cometata de
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

DOS DE LA MANZANA SESENTA SECCIÓN "D" TERCERA ETAPA, ZONA HOTELERA DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, MÉXICO, misma que cuenta con la superficie, medidas y colindancias quedaron especificados, y que copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente: "...CON SUPERFICIE DE OCHO MIL SESENTA Y OCHO METROS, SESENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS (8,068.67 M2). PARTIENDO DEL PUNTO UNO EN EL ÁNGULO NOROESTE DEL PREDIO CON DIRECCIÓN SURESTE HASTA LLEGAR AL PUNTO DOS MIDE CIENTO VEINTIOCHO METROS VEINTIOCHO CENTÍMETROS; DE ESTE PUNTO SIEMPRE CON DIRECCIÓN SURESTE HASTA LLEGAR AL PUNTO TRES, MIDE CUARENTA Y CUATRO METROS CUARENTA Y CINCO CENTÍMETROS; DE ESTE PUNTO CON DIRECCIÓN SUR Y LIGERA INCLINACIÓN HACIA EL OESTE HASTA LLEGAR AL PUNTO CUATRO MIDE VEINTICUATRO METROS CINCUENTA Y SIETE CENTÍMETROS; DE ESTE PUNTO CON DIRECCIÓN OESTE CON LIGERA INCLINACIÓN AL SUR HASTA LLEGAR AL PUNTO CINCO, MIDE TREINTA Y UN METROS QUINCE CENTIMETROS; DE ESTE PUNTO CON DIRECCIÓN SUR Y LIGERA INCLINACIÓN HACIA EL ESTE HASTA LLEGAR AL PUNTO SEIS, MIDE CINCO METROS TREINTA Y CUATRO CENTIMETROS; DE ÉSTE PUNTO CON DIRECCIÓN SUROESTE HASTA LLEGAR AL PUNTO SIETE, MIDE SEIS METROS CINCUENTA Y CUATRO CENTÍMETROS; DE ESTE PUNTO CON DIRECCIÓN SUR Y LIGERA INCLINACIÓN HACIA EL OESTE, HASTA LLEGAR AL PUNTO OCHO MIDE NUEVE METROS, VEINTINUEVE CENTIMETROS; DE ESTE PUNTO, SIEMPRE CON DIRECCIÓN SUROESTE HASTA LLEGAR AL PUNTO DIEZ EN LINEA CURVA MIDE UNA LONGITUD CURVA DE TRES METROS NOVENTA Y CINCO CENTÍMETROS; DE ESTE PUNTO SIEMPRE CON DIRECCIÓN SUROESTE HASTA LLEGAR AL PUNTO DOCE, EN LINEA CURVA MIDE UNA LONGITUD CURVA DE SEIS METROS VEINTIOCHO CENTIMETROS; DE ESTE PUNTO, SIEMPRE CON DIRECCIÓN SUROESTE HASTA LLEGAR AL PUNTO CATORCE, EN LÍNEA CURVA MIDE UNA LONGITUD CURVA DE CINCO METROS VEINTIDÓS CENTIMETROS; DE ESTE PUNTO SIEMPRE CON DIRECCIÓN SUROESTE HASTA LLEGAR AL PUNTO DIECISÉIS, EN LINEA CURVA MIDE UNA LONGITUD CURVA DE CINCO METROS CUARENTA Y SIETE CENTIMETROS; DE ESTE PUNTO CON DIRECCIÓN AL OESTE HASTA LLEGAR AL PUNTO DIECIOCHO, EN LINEA CURVA MIDE UNA LONGITUD CURVA DE DOCE METROS DIEZ CENTIMETROS; DE ESTE PUNTO CON DIRECCIÓN NOROESTE HASTA LLEGAR AL PUNTO VEINTE, EN LÍNEA CURVA MIDE UNA LONGITUD CURVA DE CUATRO METROS TREINTA Y DOS CENTÍMETROS; DE ESTE PUNTO CON DIRECCION AL NORTE Y LIGERA INCLINACIÓN AL ESTE EN LÍNEA RECTA HASTA LLEGAR AL PUNTO VEINTIUNO, MIDE UN METRO OCHENTA Y TRES CENTÍMETROS; DE ESTE PUNTO CON





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

COO.

SOROZCO CAMBELICA CA

DIRECCION NOROESTE HASTA LLEGAR AL PUNTO VEINTIDÓS MIDE CATORGE METROS NOVENTA Y CINCO CENTIMETROS; DE ESTE PUNTO CON DIRECCIÓN NORESTE PIA LLEGAR AL PUNTO VEINTITRÉS, MIDE SIETE METROS VEINTIOCHO CENTIMETROS DE EST PUNTO CON DIRECCIÓN NOROESTE, HASTA LLEGAR AL PUNTO VELMITICUATRO MIDE CUARENTA Y CUATRO METROS SIETE CENTIMETROS, DE ESTE PUNTO, CON DIRECCION NORTE Y LIGERA INCLINACIÓN HACIA EL OESTE HASTA LLEGAR AL PUNTÓ YEINT REIS ENC LINEA CURVA MIDE UNA LONGITUD CURVA DE SESENTA Y DOS CENTÍMETROS PUNTO CON DIRECCIÓN NORESTE HASTA LLEGAR AL PUNTO VEINTIOCHO, EN LINEA C MIDE UNA LONGITUD CURVA DE DOS METROS VEINTIÚN CENTÍMETROS; DE ESTE PUNÇO, SIEMPRE CON DIRECCIÓN AL NOROESTE, HASTA LLEGAR AL PUNTO TREINTA, EN LÍNÈX CURVA MIDE UNA LONGITUD CURVA DE OCHO METROS, SETENTA Y SIETE CENTÍMETROS; DE ESTE PUNTO SIEMPRE CON DIRECCIÓN NOROESTE, HASTA LLEGAR AL PUNTO TREINTA Y DOS, EN LÍNEA CURVA MIDE UNA LONGITUD CURVA DE NUEVE METROS TREINTA Y SEIS CENTÍMETROS; DE ESTE PUNTO SIEMPRE CON DIRECCIÓN NOROESTE, HASTA LLEGAR AL PUNTO TREINTA Y CUATRO, EN LINEA CURVA MIDE UNA LONGITUD CURVA DE CUATRO METROS CUARENTA Y NUEVE CENTIMETROS; DE ESTE PUNTO CON DIRECCIÓN SUROESTE HASTA LLEGAR AL PUNTO TREINTA Y CINCO EN LINEA RECTA MIDE TREINTA Y OCHO METROS, NOVENTA Y UN CENTMETROS, DE ESTE PUNTO CON DIRECCION NOROESTE, HASTA LLEGAR AL PUNTO TREINTA Y SEIS, MIDE CUARENTA Y CINCO METROS OCHENTA CENTÍMETROS; DE ESTE PUNTO, CON DIRECCIÓN AL ESTE Y LIGERA INCLINACIÓN HACIA EL SURESTE MIDE SEIS METROS VEINTIOCHO CENTÍMETROS; Y DE ESTE PUNTO CON DIRECCIÓN NORESTE, HASTA LLEGAR AL PUNTO UNO QUE ES EL DE PARTIDA, CERRANDO EL PERIMETRO QUE SE DESCRIBE, MIDE CINCO METROS: COLINDA AL NORTE CON LOTES CINCO GUIÓN CERO UNO; LOTE CERO CUATRO Y BOURLEVARD KUKULLCAN EN LÍNEA RECTA Y DISCONTINUA; AL SUR, CON LOTE CINCO GUIÓN CERO UNO, EN LÍNEA RECTA, CURVA Y DISCONTINUA; AL ESTE, CON LOTE CINCO GUIÓN CERO UNO EN LÍNEA RECTA, DISCONTINUA Y CURVA; Y AL OESTE, CON LOTE CINCO GUIÓN CERO UNO EN LÍNEA RECTA, DISCONTINUA Y CURVA:...". Declara la sociedad mercantil denominada TAGEPA" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, a través de su representante que, con dinero de su propio peculio, edifico las construcciones que actualmente se erigen sobre el lote de terreno descrito en el presente antecedente. SEGUNDO .- NUDA PROPIEDAD Y USUFRUCTO DEL TERRENO .- Por instrumento número seis mil novecientos setenta y ocho, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil

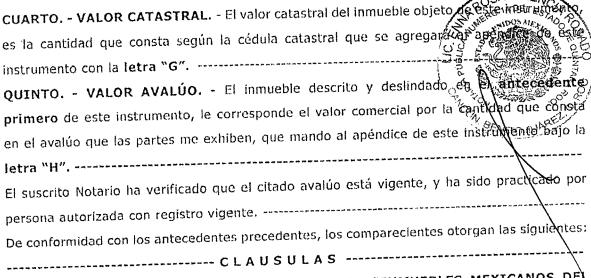
doce, otorgada ante la fe del licenciado Benjamin Salvador de la Peña Mora, notario público titular de la notaría número veinte del estado de Quintana Roo, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Propiedad de Quintana Roo, en su delegación Cancún, en el folio electrónico número "311369" (trescientos once mil trescientos sesenta y nueve), la sociedad mercantil denominada "INMUEBLES MEXICANOS DEL CARIBE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió por compraventa la nuda propiedad y se constituyó a favor de la sociedad mercantil denominada "TAGEPA" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE el usufructo exclusivamente respecto del lote de terreno y reservándose el dominio y posesión de las construcciones en él existente, respecto del inmueble que se identifica 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, misma que cuenta con la superficie, medidas y colindancias que quedaron especificados en el antecedente primero, que se tiene aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen. Para efectos del presente contrato se identificará como "EL INMUEBLE". Copia de dichos títulos de propiedad relacionados se agregan al apéndice de este instrumento bajo la letra "A". -----TERCERO. - CERTIFICADO DE EXISTENCIA E INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES Y SITUACIÓN FISCAL. -Declara "LA PARTE VENDEDORA", a través de sus representantes legales, que "EL INMUEBLE" objeto de este instrumento se encuentra libre de gravámenes y al corriente en el pago de sus contribuciones, lo que justifica de la siguiente manera: A.- Lo primero con el certificado de libertad de gravámenes, expedido por el Registro Público de la Propiedad de Quintana Roo, delegación Cancún, que se agregará al apéndice de este instrumento con la letra "B". B.- Lo segundo: -----1.- Con la boleta de impuesto predial con clave catastral número "601300D06000502000" (seis, cero, uno, tres, cero, cero), que en copia fotostática agregare al apéndice de este instrumento con la letra "C". 2.- Con los informes de no adeudo del impuesto predial y de derechos por servicio de agua, que se agregarán al apéndice de este instrumento con las letras "D" y "E", respectivamente. 3.- Con el informe de no adeudo de cooperación por obra pública municipal, que se agregará al apéndice de este instrumento con la letra "F".











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

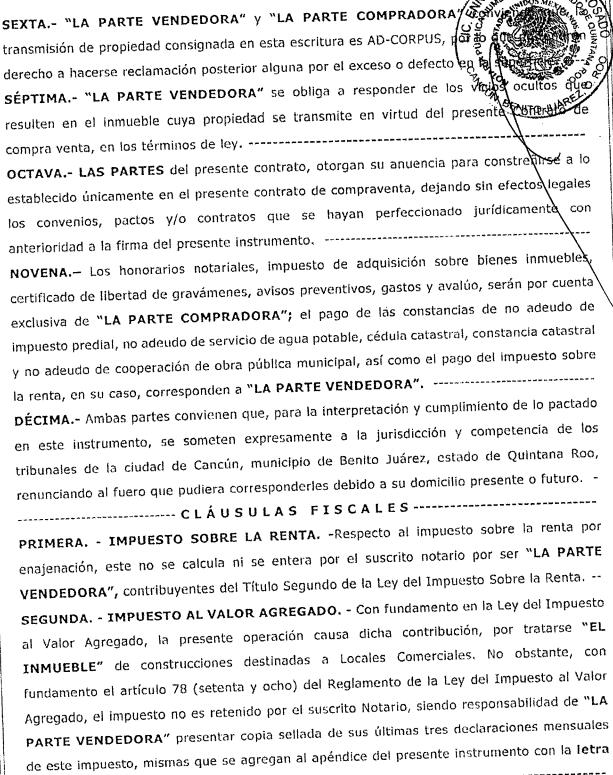


De dicho precio, le corresponden a la nuda propiedad sobre el terreno la cantidad de \$68,990,000.00 M.N (SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS, SIN CENTAVOS MONEDA NACIONAL), que deberán ser pagados a la sociedad "INMUEBLES MEXICANOS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, al usufructo constituido sobre el lote de terreno la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS, CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL) y las construcciones no destinadas a casa habitación, cantidad de \$20,000,000.00 M.N (VEINTE MILLONES DE PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), que deberán ser pagados a la sociedad "TAGEPA" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE. Estiman los contratantes que el precio fijado como el justo y legítimo valor de "EL INMUEBLE" y declaran que en él no media lesión alguna, renunciando a las acciones de nulidad y rescisión por error sobre la identidad del objeto. Los pagos que deba realizar "LA PARTE COMPRADORA" a favor de "LA PARTE VENDEDORA" en virtud de este contrato, deberán de ser realizados mediante transferencias electrónicas de fondos, respectivamente y en los montos que correspondan a las cuentas bancarias de las que son titulares cada una de las empresas que constituyen a "LA PARTE VENDEDORA". Así mismo, "LA PARTE VENDEDORA" se obliga a expedir a favor de "LA PARTE COMPRADORA" el comprobante fiscal digital por internet (CFDI) correspondiente al importe total del precio establecido. -----TERCERA.- La propiedad de "EL INMUEBLE" vendido, pasa a poder de "LA PARTE COMPRADORA": A.- Sin limitación alguna en su dominio. B.- Sin gravamen de ninguna especie. C.- Sin ningún adeudo, incluso de carácter fiscal o laboral. Cualquier adeudo de la índole que fuere a la fecha de firma de este instrumento, será por cuenta exclusiva de "LA PARTE -VENDEDORA", CUARTA.- Con fundamento en el artículo 2119 (dos mi ciento diecinueve), fracción IV (cuarta) del código civil para el estado de Quintana Roo, se extingue en este acto la nuda propiedad y el usufructo constituido respecto del terreno, y se consolida la propiedad del mismo, en virtud de que se reúne en una misma persona, que es la "LA PARTE COMPRADORA". -----QUINTA. - "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a destinar "EL INMUEBLE" que adquiere a un uso que no contravenga las disposiciones legales vigentes, así como a la utilización del mismo inmueble de acuerdo con los programas de desarrollo urbano aplicables.





Lic. Ma. Cristina Torres Gómez Notarío Público No. 60 en el Estado Playa del Carmen, Solidaridad, Q. Roo. E VENDEDORA" y "LA PARTE COMPRADORA"



TERCERA. - IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES. - La presente operación, causa un IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES, 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. 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. PERSONALIDAD ----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", -----SEGUNDA.- Declaran los señores Javier Molinar Horcasitas y Guido Renato Benassini Martínez, que su representada "INMUEBLES MEXICANOS DEL CARIBE", SOCIEDAD ANONIMA 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 μ_{Ku} TERCERA.- Declara el señor Martin Flores Merino, que su representada "EJECUTIVOS DE TURISMO SUSTENTABLE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, se encuentra capacítada 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". GENERALES -----Por sus generales y advertidos de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, los comparecientes declararon ser: 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









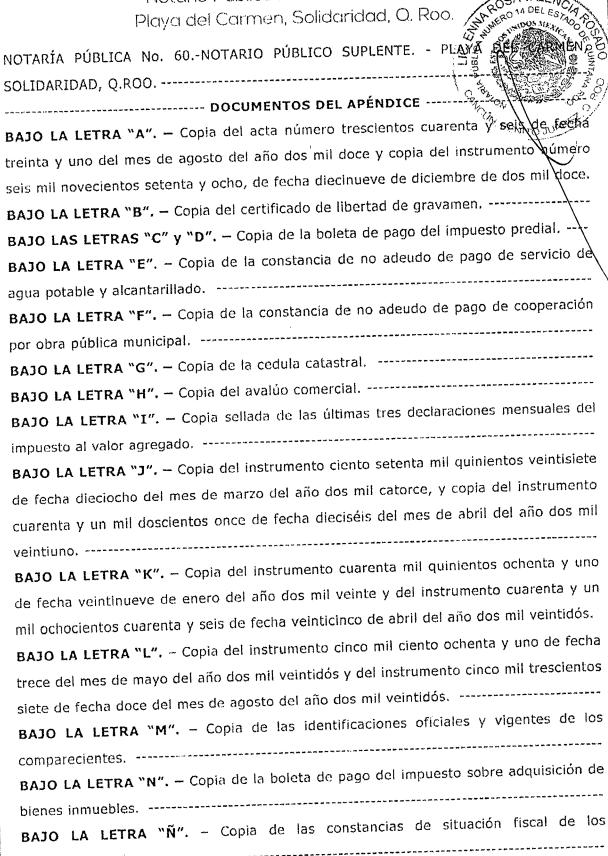
Única de Registro de Población (CURP) "MOHJ600210HDFLRV14" (M, O cero, dos, uno, cero, H, D, F, L, R, V, uno, cuatro). -----II.- GUIDO RENATO BENASSINI MARTINEZ, mexicano, origina Federal (ahora Ciudad de México), lugar donde nació el día diecinueve de 🖏 novecientos setenta, casado, empresario, con domicilio en supermanzana trascientos nueve manzana uno, lote cuarenta y tres, Paseo del Sol, Residencial Campestre, de Pavoiudad de Cancún, município de Benito Juárez, estado de Quintana Roo y con Clave Única de Registro de Población (CURP) "BEMG701119HDFNRD07" (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, ugar donde nació el día veintinueve de julio de mil novecientos setenta, casado, contador público, con domicilio en avenida supermanzana trescientos veinte, manzana noventa, lote diex 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 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 V.- Que por así solicitarlo las partes contratantes, y advertidos por el suscrito Notario de las

consecuencias jurídicas, la presente operación se realiza sin contar con anotación de aviso preventivo y certificado de libertad de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad del estado, liberando al suscrito Notario de cualquier responsabilidad por dicha omisión. VI.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento. VII.- Que manifiestan los comparecientes que las declaraciones que realizaron en este instrumento, las hicieron bajo protesta de decir verdad y que los enteré de las penas en gue incurren los que declaran con falsedad. VIII.- Que declaran los comparecientes que los bienes a que se refiere este instrumento son de procedencia lícita y que su actuación respecto de ellos es de buena fe. IX.- Di a conocer a los comparecientes el aviso de privacidad, quienes manifestaron esta enterados de su contenido de conformidad con lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares. X.- Declaran los señores Javier Molinar Horcasitas y Guido Renato Benassini Martínez, ambos comparecen en representación de las sociedades mercantiles denominadas "TAGEPA" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE e "INMUEBLES MEXICANOS DEL CARIBE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, por lo que estampan una solo firma en el presente instrumento. XI.- Que cumplí con lo dispuesto por la Ley del Notariado del Estado en vigor y que hice saber a los comparecientes el derecho que les asiste de leer personalmente el presente instrumento, instruyéndoles acerca del contenido y alcance legal del mismo, leyéndoles en voz alta y con cuyo tenor manifestaron quedar enterados y conformes, firmando ambas partes, ante mí, el día veinte de agosto de dos mil veinticuatro, para constancia. DOY FE. Firmas de los señores JAVIER MOLINAR HORCASITAS, GUIDO RENATO BENASSINI MARTINEZ y MARTIN FLORES MERINO. Ante MÍ. - Firmado. - Sello de Autorizar con el Escudo Nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. - LIC. CÉSAR ULYSES OROZCO CARRILLO. NOTARÍA PÚBLICA No. 60.-NOTARIO PÚBLICO SUPLENTE. - PLAYA DEL CARMEN, SOLIDARIDAD, Q.ROO. AUTORIZACIÓN DEFINITIVA. - Al día VEINTIUNO del mes de ENERO del año dos mil VEINTICINCO, autorizo definitivamente la presente escritura en virtud de haberse cumplido con todos los requisitos legales. - Doy Fe. - Firmado. - Sello de Autorizar con el Escudo Nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. - LIC. CÉSAR ULYSES OROZCO CARRILLO.





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



NOTARIO PÚBLICO SUPLENTE NÚMERO SESENTA

EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO.

LIC. CESAR ULYSES OROZCO CARRILLO.



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

NOTARIO PÚBLICO TITULAB OSA VALENCA NOTARIA PÚBLICA NUMERO CAPORCE DEL ESTADO DE QUINTANARRO LIC. ENNA ROSA VALENCIA ROSADO VARE640914N4A

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES 303030313030303030373031353730303230 08/08/27 15:50:49



THE CONTRACTOR OF THE PROPERTY BOLETA DE INSCRIPCIÓN

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Número de instrumento No. de control interno Fecha y hora del documento

Beniko Juárez 2025-02-21 08:48

P.A. 2.723

20250200000000012625

Notaria

60

Notario CESAR ULYSES OROZCO **CARRILLO**

HEYLER RANGEL CANUL POOT

Solicitante

Estado Quintana, Roo

ACTOS INSCRITOS

Folio real electrónico

Número consecutivo del acto

Acto

20120200000000311369

43

BII Traslativo de dominio

FIRMA ELECTRÓNICA

Nombre del firmante

Cargo del firmante

Serie del certificado

Fecha y hora de verificación SAT

Valor de la firma

Alexandra Reyes García

Calificador

275106190557734483187066766866274779161739931703

21-02-2025 08:48:07

cGowKtxKnxX6xlKlinVTzRTPOKe01QBAvkFm0nhaYhgkYGmSltzoQ1volbCb1Bbh4Auc7B GVjM0jWP3gDJRuxq6Nuwsc7t3cYivjAizx9D+rb5828u5y3aqXK1qB/8AR6w+sonuwLJ/UX CCxuT3IMZ9jbiT+dCHmy+lUv7Yka5LZJEozLeUHDKTEYTPorccCFbaf4JuNiwFLk+lt7qp1g WzMoASKIzNHfgRziP1YB9VF4Gvb9+apnEi9tbQwysdD07mlyi+X8fa+WUYTyx+s/Xt+yZ 9foZ3PC3Zlau9q91MooVA37VafYe/P1dypvtF2lBDiMc0TRXFMP6zJQpQZaw==

CERTIFICADO DIGITAL
Fecha y hora de firma UTC: 2025-02-21 08:48:07,565 UTC

Constancia de conservación:

5016162cd96ce58e620e98db8449e28f19b1df86eb4b32334ef29760ab51a288



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.

CERTIFICO O LA IMPRESIÓN DIGITAL QUE TUVE A LA VISTA, CONSTANTE DE 1 (UNA) 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. 2310 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 MATIAS MARAMBIO CALVO.

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

NOTARIO PÚBLICO TITULAR
NOTARIA PÚBLICA NUMERO CATORICEO 14 DEL ESTADO DE QUINTANA ROSA
LIC. ENNA ROSA VALENCIA ROSADO
VAREGAO914N4A



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	MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES				Vigente		
	FIRMA							
No Serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.3	30.30.30.30.30.30.30.30.30.30.30.30.30.3						
Fecha (UTC/ CDMX)	13/10/25 18:00:49 - 13/10/25 12:00:49 Status: Bien Valida				Valida			
Algoritmo:	RSA-SHA256	RSA-SHA256						
Cadena de firma:	78 c 8 99 bc 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 fr b8 7f ef ab 0e a7 2d 96 2b a1 69 f5 7c 1c 0b 46 e6 f9 1 2b 5d 69 a1 a0 9f 83 0f 51 fe 74 b1 d0 62 63 93 05 ab 7c 0b 55 b6 7b 67 e 22 e7 2b 6b 6d ea 7 73 4e ac 5f 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		0/25 18:00:14 - 13/10/25 12:00:14						
Nombre del respondedor: OCSF		P SAT						
Emisor del respondedor: AC D		DEL SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA						
Número de serie: 30.30		0.30.30.31.30.30.30.30.30.30.37.30.31.35.37.30.30.32.30						
			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:			xpxdgcXcOarSuQFhaAlZEOgzMM8=					