

## CUADERNO PRINCIPAL.

**Es importante hacer del conocimiento a su Señoría, que dichas medidas cautelares fueron dictadas por el Juez Décimo de lo Civil de Proceso Escrito de la Ciudad de México, dentro del juicio ordinario mercantil con número de expediente 222/2025.**

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES  
3030303031303030303030303135373030323030  
08/08/27 15:50:49

- a) Señala que existe un juicio llevado a cabo en la Ciudad de México, por una persona moral denominada Controladora Dolphin, S.A. de C.V., y que en su dicho, no tiene injerencia con la empresa que representa siendo la moral denominada Proyectos Ejecutivos Sustentables, S.A. de C.V.
- b) Señala que supuestamente se “enteró”, que hay una orden judicial en la que se ordena que su empresa, Proyectos Ejecutivos Sustentables, S.A. de C.V., debe entregar la “operación” del inmueble ubicado en Punta Nizuc, a la empresa que se encuentra en juicio, aduciendo los quejosos que supuestamente es Controladora Dolphin, S.A. de C.V.
- c) Señala que no ha sido citado en ese juicio o sea parte de ese juicio.
- d) Sostuvo que en el juicio ordinario mercantil 222/2025, dictaron unas medidas cautelares en las que se ordenaba *“se le de la administración, posesión y control del Delfinario ubicado en Punta Nizuc a una administración de la cual yo desconozco. Es importante precisar que quien cuenta como más adelante se acreditará, es Proyectos Ejecutivo~ Sustentables, de la cual el suscrito es administrador único y propietario del 99% de las acciones.”*

- a) Acudía al juicio de amparo como supuesto “tercero extraño a juicio”, por tener indicios de la existencia de un juicio en el que se habían dictado los actos reclamados.
- b) Señaló que es propietario del 99% de las acciones de la empresa denominada, Proyectos Ejecutivos Sustentables, S.A. de C.V., la cual fue constituida en el año de 2018.
- c) **Expresamente señaló que su empresa, es decir, Proyectos Ejecutivos Sustentables, S.A. de C.V., celebró un contrato con la empresa propietaria del inmueble denominado “Nizuc”, señalando a EJECTIVOS DE TURISMO SUSTENTABLE, S.A. DE C.V.**



MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES  
30303030313030303030303031353730303230  
08/08/27 15:50:49

6.- Como es del conocimiento de su Señoría, el artículo 63 de la Ley de Amparo establece en su fracción V que el sobreseimiento procede cuando se configure cualquiera de las causales previstas en el artículo 61 de la Ley de Amparo. Se transcribe el artículo referido:

V. Durante el juicio se advierta o sobrevenga alguna de las causales de improcedencia a que se refiere el capítulo anterior.

**Artículo 61.** El juicio de amparo es improcedente:

8.- Conforme a los artículos transcritos con anterioridad, **es inconcuso que el juicio de amparo, se debe sobreseer cuando dicho juicio resulte improcedente cuando los actos reclamados no afecten los intereses jurídicos o legítimos del quejoso, en términos de la fracción I del artículo 5 de la Ley de Amparo.**

**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



MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES  
3030303031303030303030373031353730303230  
08/08/27 15:50:49

16.- 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:

17.- Finalmente, su Señoría podrá observar que las partes en la cláusula Octava denominada “Vigencia”, establecieron textualmente lo siguiente:

*Las partes podrán dar por terminado anticipadamente el presente contrato*

*(b) Por cualquiera de las partes, mediante aviso por escrito de la otra parte con 180 días (ciento ochenta) días de anticipación a la fecha en que se pretenda dar por terminado, debiendo elaborarse un finiquito final, por si existen compromisos contraídos con anterioridad a la fecha de terminación:*

*Todos los plazos a que se refiere esta Clausula son fatales y son en días naturales*

18.- Si bien, en su momento ETS en conjunto con PES, celebraron dicho contrato de operación, se hace del conocimiento a su Señoría, 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 íntegra e inalterada del documento original.

19.- 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 un Contrato de Operación, para la operación de un Delfinario en Cancún, Q. Roo (en lo sucesivo “EL CONTRATO”).

20.- 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.

21.- Ahora bien, 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.**

22.- Conforme a lo anterior, es inconcuso que **desde el 2 de septiembre de 2024**, el entonces “contrato de operación” celebrado por EJECUTIVOS DE TURISMO SUSTENTABLE, S.A. DE C.V., y PROYECTOS EJECUTIVOS SUSTENTABLES, S.A. DE C.V., **quedó terminado, dejando de surtir efecto alguno entre las partes.**

23.- Por tanto, ni el quejoso Fidel Arturo Ladrón Guevara Bravo, así como, la empresa quejosa denominada Proyectos Ejecutivos Sustentables, S.A. de C.V., **tienen relación jurídica o material alguna** 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.

24.- Es menester señalar a su Señoría, **la total mala fe con la que el quejoso omitió intencionadamente, señalar esta situación ante su Señoría al momento de promover el presente juicio de amparo.**

25.- Lo anterior, pues es claro y evidente que al haber terminado justamente dicho contrato de operación, ni el quejoso Fidel Arturo Ladrón Guevara Bravo, así como, la empresa quejosa denominada Proyectos Ejecutivos Sustentables, S.A. de C.V., **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.**



27.- La supuesta justificación del despojo, informada por el quejoso, **al tomar ilegalmente la posesión del inmueble propiedad de mi representada**, se basó justamente con el Contrato de Operación, celebrado entre ETS y PES, el pasado 1 de septiembre de 2024.

28.- Como bien sabe su Señoría, **un supuesto contrato de operación no otorga derechos de posesión al operador para despojar al legítimo propietario de dicho inmueble, el quejoso parece olvidar que dicho contrato de operación se encuentra totalmente terminado desde el pasado 2 de septiembre de 2024.**

29.- Dicha acción es completamente **ilegal y arbitraria**, pues se ha privado a **Ejecutivos de Turismo Sustentable, S.A. de C.V. de la posesión de un bien que le pertenece por derecho y que es indispensable para la continuidad de sus operaciones.**

30.- Así, la acción del quejoso respecto a presentarse y **tomar ilegal posesión** de un inmueble de manera sorpresiva y sin el consentimiento de la titular (ETS), basándose en un contrato que **ya no estaba vigente**, constituye un acto que contraviene la ley, principalmente bajo la figura de **despojo**, el cual no puede ser solapado por ninguna autoridad jurisdiccional.

31.- El acto de despojo se realizó con **engaños** al invocar un contrato de operación que sabían terminado, **pues este se terminó al día siguiente en que se firmó.** En cualquier estado de derecho, la toma de un bien inmueble sin el consentimiento del legítimo poseedor o propietario, y que no se realiza por los medios legales establecidos, es ilegal, de lo cual basta leer el capítulo previo.

32.- Inclusive, el quejoso Fidel Arturo Ladrón Guevara Bravo, tenía pleno conocimiento de la terminación del Contrato de Operación, pues recordemos que conforme a su dicho “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.**

33.- 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 tomar posesión del inmueble materia del reclamo.**

34.- 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.

35.- Inclusive, no debemos olvidar que este contrato fue celebrado el 1 de septiembre de 2024, **y terminado un día después, por ambas partes.**

36.- Así las cosas, el quejoso **con total mala fe y de manera francamente temeraria por no decir sin escrúpulo alguno**, 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.**

37.- Simple y sencillamente, no hay otra forma que decirlo, **pero el quejoso, con base en engaños y deliberada omisión de hechos, lamentablemente engaño por completo a su Señoría y al personal del presente órgano jurisdiccional,** con la única finalidad de que admitiera a trámite la presente demanda de amparo y se le concediera la suspensión provisional y en su momento la definitiva, **para impedir que mi representada pudiera recuperar legalmente la posesión de un inmueble que es de su propiedad.**

38.- Inmueble que como se mencionó anteriormente, el mismo quejoso en representación de PES, despojó ilegalmente a mi representada de su propiedad, con base en un contrato de operación, **que se encuentra terminado hace más de un año.**

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES  
303030303130303030303030373031353730303236  
08/08/27 15:50:49

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES  
3030303031303030303030373031353730303236  
08/08/27 15:50:49

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES  
3030303031303030303030373031353730303236  
08/08/27 15:50:49

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES  
303030303130303030303030373031353730303236  
08/08/27 15:50:49

Los artículos 15, 121, 209, 237, fracción III y 271 de la Ley de Amparo facultan a los órganos jurisdiccionales de amparo para que,

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES  
30303030313030303030303037303135373030323030  
08/08/27 15:50:49

44.- Así las cosas, la prueba más clara de la mala fe, temeridad y por ende notoria improcedencia del presente juicio de amparo, es que justamente el contrato de operación con el cual “basaron” su supuesto interés legítimo para promoverlo, es que el quejoso sabía que dicho contrato había terminado un año antes.

46.- 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 a su Señoría y el propio personal del presente 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.**



- MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES  
30303030313030303030303031353730303230  
08/08/27 15:50:49

52.- En conclusión, con fundamento en los artículos 61, fracción XII, y 63, fracción V, de la Ley de Amparo, se solicitó a su Señoría se sirva decretar el **SOBRESEIMIENTO DEL PRESENTE JUICIO DE AMPARO INDIRECTO FUERA DE AUDIENCIA.**

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES  
30303030313030303030303031353730303230  
08/08/27 15:50:49

**RAZONES POR LAS QUE SE OFRECE:** Con esta prueba se demostrará la legítima propiedad de Ejecutivos de Turismo Sustentable, S.A. de C.V., sobre 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. Además, se acreditará la existencia del entonces Contrato de Operación de fecha 1 de septiembre de 2024, que habían celebrado mi representada con PES, demostrando la procedencia del sobreseimiento del presente juicio de amparo, pues dicho contrato en cuestión se terminó por acuerdo entre las partes.







## PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

### EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:

0791002000000000052781464.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 18:05:32 - 13/10/25 12:05:32	Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	6c 5a cb 52 b4 f6 03 35 d4 06 f3 e4 e3 84 22 a2 70 3f c6 77 7d 04 91 2a 1f ea 9f 46 bd 01 17 45 8a 3a 02 1f 85 f1 69 bb f4 67 a3 3e 51 3d 93 64 17 98 cb b1 15 19 12 c3 cf 4a a8 a5 85 33 30 68 6d ec 27 74 70 b1 be 08 2d b6 82 0b 05 af 77 4c 00 17 3e d1 f5 92 d6 7b ed c1 16 65 0b 17 a1 1a 01 4f 14 7f d4 1d f2 07 89 0d 26 38 b3 58 07 48 3b ab 57 3b 82 34 55 6e 71 b3 f2 eb 49 ab 09 92 a0 13 87 a6 98 bc c8 17 38 ad 74 94 bf f8 41 8b f7 b3 ac 68 3f 7a d4 10 1f 42 46 7b 38 45 94 c6 47 2d 38 5e 82 36 a7 49 ed 20 cc c5 52 d6 e8 75 d6 1f 8e 7d d8 5a 82 4c ed 69 76 ad 0a ad 46 5e 8e 47 43 3c f4 44 86 e8 f4 9d 65 ce 7b c3 db c6 f6 18 c0 b1 62 b7 a1 48 5d d8 74 ab 00 31 99 6e 98 e3 93 76 bc b1 98 59 f9 92 17 97 b2 4f a6 6b b1 30 ea ed 1e 82 90 d6 76 77 19 73 f7 89 ec f5			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	13/10/25 18:04:57 - 13/10/25 12:04:57			
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 18:05:33 - 13/10/25 12:05:33			
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:	65388221			
Datos estampillados:	1UgD2dlRAv6gEjdQwZVTd7tNnlo=			





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





NOTARÍA PÚBLICA EN LA CIUDAD DE CANCÚN, QUINTANA ROO, MÉXICO, A VEINTIUNOS DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.

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



**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:

0791002000000000052781463.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 18:05:31 - 13/10/25 12:05:31	Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	5a 31 78 3f d7 10 07 c6 35 e1 d8 3c 52 21 c6 66 1e 67 79 68 af cb 27 68 9f 8f 51 d4 4d e7 77 c6 1b 6a 62 b9 ae 4f 8d 99 4e cd 3c 7c 8d f9 d0 50 bc a0 bd ca c4 97 d8 96 1b 78 c0 f4 84 92 92 d7 40 d0 4f 10 45 66 36 33 91 66 51 39 58 46 51 bd cf f8 35 ff 5c a4 ab a7 57 41 08 69 70 18 19 04 c3 e1 0f 52 08 77 e7 8e 78 2c 95 94 8c ae 54 7c 54 47 0d c0 50 d8 d2 84 7e 53 c4 b6 bf 30 a9 db f5 65 bb cd c6 fe 37 21 84 a9 c0 7a 40 d3 b9 82 2b 21 f9 12 7c 8b 0a a8 70 02 c1 38 14 03 d3 10 0c b5 51 a2 bc 28 46 98 82 ce 3d 3f 38 42 08 26 81 1b d9 9b ec 63 a9 4f 35 6e 54 3c 40 1f de 51 10 60 22 90 a6 fa d8 fb c2 9d 30 51 7b fc a5 b8 e7 32 13 9a 25 92 cc 3e 76 fa 94 a0 10 9e 5a 33 b2 ff 43 54 d6 ad 02 0c 23 f5 af a6 26 b6 90 d6 10 00 f2 6e 1c 5c db 48 6a 32 69 06 ac 1e 3e 1e			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	13/10/25 18:04:56 - 13/10/25 12:04:56			
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 18:05:32 - 13/10/25 12:05:32			
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:	65388208			
Datos estampillados:	d3rZ1i9Aetfp1IXU4kSrv5ny0Bg=			

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

INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO: DOS MIL SETECIENTOS VEINTATRES

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:-----

I.- Las sociedades mercantiles denominadas "INMUEBLES MEXICANOS DEL CARIBE", "SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" y "TAGEPA" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, la primera en su calidad de "NUDO PROPIETARIO" del terreno y la segunda en su calidad de "USUFRUCTUARIO" del terreno y "PROPIETARIO" de las construcciones, ambas, representadas en este acto por los señores Javier Molinar Horcasitas y Guido Renato Benassini Martínez, a quienes conjuntamente en lo sucesivo y para efectos del presente instrumento se le denominará como "LA PARTE VENDEDORA", y; -----

**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. ENNA ROSA VALEN  
 PUBLICA NUMERO 14 DE ES  
 ESTADOS UNIDOS MEXI  
 SEPTIMO



[illegible]

...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.





SECRETARIA DE ECONOMIA  
ESTADO DE QUINIMÁ ROO  
CALLE 1000  
GUAYARAZ, ORO

**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  
ceros, 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, C. P. 31000, 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) "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, 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

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 que incurrir los que declaran con falsedad. -----

IX.- Di a conocer a los comparecientes el aviso de privacidad, quienes manifestaron estar enterados de su contenido de conformidad con lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares. -----

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.** -----

10

LIBERENA 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  
documento 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  
tuación 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.

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACION A SOLICITUD DEL CIUDADANO **MATIAS MARAMBIO CALVO** .....

NOTARIO PÚBLICO TITULAR  
NOTARIA PÚBLICA NUMERO 640001  
DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

LIC. ENNA ROSA VALENCIA ROSADE  
VARE640914N4A



MIGUEL ANGEL HERNANDEZ MORALES  
303030303130303030303030373031353730303230  
08/08/27 15:50:49



**QUINTANA ROO**  
UNIDOS PARA TRANSFORMAR

# RPPC

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

# BOLETA DE INSCRIPCIÓN

### DATOS DE INSCRIPCIÓN

Número de instrumento	No. de control interno	Fecha y hora del documento	Delegación de gestión
P.A. 2,723	2025020000000012625	2025-02-21 08:48	Benito Juárez
Notaría	Notario	Solicitante	Estado
60	CESAR ULYSES OROZCO CABRILLO	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 WzMoASKIzNHgRzIP1YB9VF4Gvb9+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:**

Constancia de conservación:  
5016162cd96ce58e620e98db8449e28f19b1df86eb4b32334ef29760ab51a288



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

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACION A SOLICITUD DEL CIUDADANO MATIAS MARAMBIO CALVO.

NOTARIO PÚBLICO TITULAR  
NOTARIA PÚBLICA NUMERO 7  
DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

LIC. ENNA ROSA VALENCIA ROSA  
VARE640914N4A







## PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

### EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:

0791002000000000052781462.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 18:05:26 - 13/10/25 12:05:26	Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	7b 2d a3 18 ed db 0d 29 da bb d2 84 c0 14 46 bd a7 b3 39 0d 2e 50 f2 e7 06 35 1e c1 b0 1f 59 c1 cf 91 d2 5e 89 a6 0c 0d 5f 0f 2d c4 8b a0 42 cf a5 3b f2 25 05 90 7c fe 0b 8c fe 9a 09 02 97 b6 dc f4 93 4a 5c a8 46 a4 d8 3c 1c 2e 5c 17 e1 7d 4a 62 21 a0 43 bf 46 c6 e7 42 8c 5f 83 70 0e 7a 17 18 82 81 2a 0a e3 9f 9b 66 e8 f9 ea 52 22 ad c1 89 b7 c0 57 1c e2 3a c9 13 92 6f 4d 78 81 6f af 0f fa 12 8b 17 c1 30 65 aa 80 2b 0f db 74 64 50 14 59 5f 60 e1 7c 7e 73 59 17 13 20 70 ab ce 9c ea 42 d4 17 a9 89 1f 08 22 63 c0 e8 54 e3 00 f2 da 3c ad d4 99 5e 83 6a 22 73 4b 15 25 26 60 bf 97 75 a5 77 84 7d c7 3a a2 31 06 60 7f 01 e9 4e 16 58 fd bf a0 b2 0f 6e b9 0a 62 b2 8c 94 a2 ea e0 80 fa a5 ba 26 81 d1 fd a9 50 6c 92 9c 38 ba 4f ce 4f 6e 7f cd c1 f1 ac bc 78 da 3d 5d e2			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	13/10/25 18:04:54 - 13/10/25 12:04:54			
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 18:05:31 - 13/10/25 12:05:31			
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:	65388166			
Datos estampillados:	N4tbYLhVhENlfveV8uy5mX3engY=			