

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TRES MIL SETECIENTOS TRECE. -----

VOLUMEN DECIMO SÉPTIMO.- TOMO "C". -----

--- En la ciudad de Cancún, Quintana Roo, México, a los doce días del mes de junio del año dos mil quince, Yo, Licenciado NAÍN GABRIEL DÍAZ MEDINA Notario Público número Treinta y Siete del Estado, en ejercicio y con residencia en esta Ciudad, hago constar: -----

--- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran por una parte la sociedad denominada INMOBILIARIA CRISANTEMOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE representado por su Administrador único el señor FRANCISCO EVADIO GARIBAY OSORIO, a quien en lo sucesivo se les denominará "LA PARTE VENDEDORA", y, de otra, la sociedad denominada INMOBILIARIA INVESTICUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE representado por su Administrador único el señor ADRIAN NINEL ENACHESCU, a quien en lo sucesivo se le denominará "LA PARTE COMPRADORA" acto jurídico que otorgan al tenor de lo dispuesto en los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas. -----

----- ANTECEDENTE -----

--- ÚNICO.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Mediante escritura pública número veintiún mil ochenta y uno, de fecha dos de junio del dos mil cinco, otorgada ante la fe del Licenciado Javier Reyes Carrillo, Notario Público Suplente Número Dieciocho del Estado, la sociedad INMOBILIARIA CRISANTEMOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE adquirió por compraventa, los siguientes inmuebles que se describen a continuación y que son objeto del presente instrumento: -----

--- a).- "LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN MARCADO CON EL NÚMERO QUINCE, RETORNO SIETE, UBICADO EN LA MANZANA NUEVE, SUPERMANZANA TRES (ROMANO) DE ESTA CIUDAD DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO", CON UNA SUPERFICIE DE TRESCIENTOS DOCE METROS CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES:-----

--- Al Noreste, en veinticinco metros colinda con el lote trece del retorno siete; al Sur este, en doce metros cincuenta centímetros con el retorno siete; al Suroeste,

COPIA



SIGUIENTES:-----

--- Al Noroeste, en veinticinco metros colinda con el lote quince del retorno siete; al Sureste, en curva de diez metros dieciocho centímetros y en recta de tres metros treinta y dos centímetros, sumando ambas distancias trece metros cincuenta centímetros colinda con el retorno siete; al Suroeste, en veinticinco metros colinda con el lote diecinueve del retorno siete; y al Noroeste, en curva de ocho metros ochenta y seis centímetros, y en recta de tres metros treinta y dos centímetros sumando ambas distancias doce metros dieciocho centímetros colinda con el lote nueve del retorno nueve. -----

--- Este lote se encuentra inscrito bajo el folio electrónico número ciento cincuenta y tres mil ochenta y nueve, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, Delegación Cancún. -----

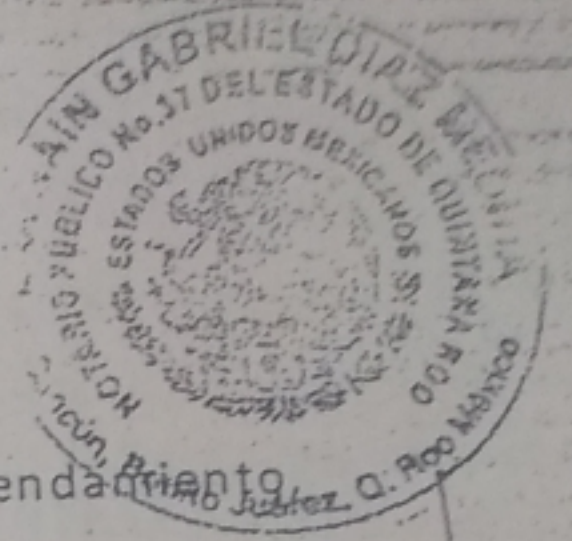
--- CEDULA CATASTRAL.- Tiene la siguiente descripción: SUPERMANZANA 03 (CERO TRES), MANZANA 09 (CERO NUEVE), LOTES 15 (QUINCE) Y 17 (DIECISIETE), CALLE ROBALO DE LA CIUDAD DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, con clave catastral 601200300902000000 (seis, cero, uno, dos, cero, cero, tres, cero, cero, nueve, cero, dos, cero, cero, cero, cero, cero). Superficie: 633.53 (seiscientos treinta y tres punto cincuenta y tres) metros cuadrados. Uso o destino: Oficinas. -----

#### DECLARACIONES -----

--- PRIMERA.- Declara "LA PARTE VENDEDORA", a través de su representante compareciente: -----

--- A).- Que es una sociedad mexicana, misma que fue constituida mediante escritura pública número trece mil seiscientos setenta y dos, de fecha veintiséis de junio del dos mil tres, otorgada ante la fe del Licenciado Javier Reyes Carrillo, Notario Público Suplente Número Dieciocho del Estado, la cual se encuentra inscrita bajo el folio electrónico número 13623 (trece mil seiscientos veintitrés) del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, Delegación Cancún. Domicilio social en la Ciudad de Cancún, con cláusula de exclusión de extranjeros, capital social de cincuenta mil pesos, con una duración de tiempo noventa y nueve años, su objeto social entre otros es: a).- El fraccionamiento, lotificación o urbanización de terrenos; la construcción de obras de saneamiento y desecación; construcción de redes de abastecimiento de agua potable, así como la pavimentación de toda clase... g).- La importación y exportación de maquinaria, -----





equipo y materiales de construcción; la compra, venta, arrendamiento y subarrendamiento, posesión, adquisición y disposición por cualquier título, uso y operación bajo cualquier derecho de talleres, almacenes, locales, oficinas y cualesquier otro tipo de instalaciones o establecimientos necesarios o convenientes para llevar a cabo los objetos de la sociedad, incluyendo a adquisición y disposición de toda clase de bienes, con las que establezca la ley. ---

--- B).- Que es propietaria de los inmuebles descritos y deslindados en el antecedente único de esta escritura, mismo que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara, en adelante LOS INMUEBLES. ---

--- C).- Que LOS INMUEBLES, se encuentran libres de gravámenes, lo que acredita con el certificado que en este acto me exhibe, el cual acumulo al apéndice de este instrumento bajo la letra "B". ---

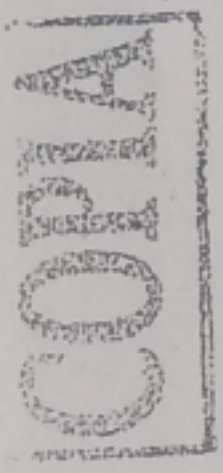
--- D).- Que dichos inmuebles se encuentran al corriente en el pago del Impuesto Predial, según lo que acredita con la constancia que en este acto me exhibe, misma que agrego al apéndice de este instrumento bajo la letra "C"; así mismo se agrega la Cédula Catastral bajo la letra "D". ---

--- E).- Que LOS INMUEBLES, a esta fecha no cuenta con adeudo alguno por el concepto de servicio de suministro de agua potable, lo que se acredita con las constancias correspondientes mismas que agrego al apéndice de esta escritura bajo la letra "E". ---

--- F).- Que LOS INMUEBLES materia de esta operación tienen un valor a esta fecha por la cantidad de \$3,300,000.00 M.N. (TRES MILONES TRESCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), corresponde la cantidad de \$ 1,314,720.00 M.N. (UN MILLÓN TRESCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS, MONEDA NACIONAL) al terreno y la cantidad de \$1,985,280.00 M.N. (UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS, MONEDA NACIONAL) a las construcciones, según el avalúo que en este acto me exhibe, mismo que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "F". ---

--- SEGUNDA.- Declara "LA PARTE COMPRADORA", a través de su representante compareciente: ---

--- A).- Que conoce LOS INMUEBLES descritos en el antecedente único de esta escritura y su situación jurídica, y por lo tanto, es su voluntad el adquirir la





treinta y tres) del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, Delegación Cancún. Domicilio social en la Ciudad de Cancún, con cláusula de admisión de extranjeros, capital social de cien mil pesos, con una duración de tiempo noventa y nueve años, su objeto social entre otros es: a).- La compra y venta de bienes inmuebles ya sean públicos o privados; así como la promoción para la venta y renta de estos en territorio nacional e internacional. -----

-- En atención a estas Declaraciones, las partes otorgan las siguientes: -----

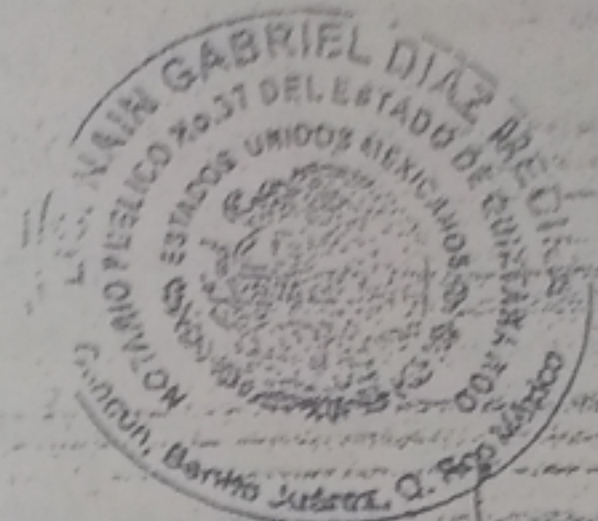
----- CLAUSULAS -----

----- DE LA COMPRAVENTA -----

--- PRIMERA.- La sociedad denominada INMOBILIARIA CRISANTEMOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a través de su representante compareciente por este público instrumento, VENDE definitiva e irrevocablemente libre de todo gravamen, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA INVESTCUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, quien COMPRA y para sí ADQUIERE, LOS INMUEBLES identificados como LOTES DE TERRENOS CON CONSTRUCCIÓN MARCADOS CON LOS NÚMEROS QUINCE Y DIECISIETE, RETORNO SIETE, UBICADO EN LA MANZANA NUEVE, SUPERMANZANA TRES (ROMANO) DE ESTA CIUDAD DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO catastralmente como SUPERMANZANA 03 (CERO TRES), MANZANA 09 (CERO NUEVE), LOTES 15 (QUINCE) Y 17 (DIECISIETE), CALLE ROBALO DE LA CIUDAD DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, con las superficies, medidas y colindancias descritas en el antecedente único de esta escritura, el cual se tiene aquí por reproducido íntegramente como si a la letra se insertase, libre de gravamen, sin deuda de contribuciones, con todo cuanto de hecho y por Derecho le corresponde a dicho inmueble el cual se encuentra dentro de su perímetro, transfiriendo a favor de "LA PARTE COMPRADORA" el dominio útil y directo del mismo, obligándose al saneamiento respectivo para el caso de evicción, conforme a Derecho.-----

--- SEGUNDA.- Las partes establecen como precio de la presente compraventa del Inmueble, la cantidad total,alzada y única de \$3,300,000.00 M.N. (TRES MILONES TRESCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), corresponde la cantidad de \$ 1,314,720.00 M.N. (UN MILLÓN TRESCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS, MONEDA NACIONAL) al terreno y la cantidad de \$1,985,280.00 M.N. (UN





5

MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS,  
MONEDA NACIONAL) a las construcciones, que fue pagada de la siguiente manera:

--- "LA PARTE COMPRADORA" a través de su representante compareciente bajo protesta de decir verdad declara: Que con anterioridad a la firma del presente contrato deposito mediante transferencia bancaria a "LA PARTE VENDEDORA" a la cuenta número [REDACTED]

[REDACTED]  
de la Institución Financiera Banorte, Sociedad Anónima, por la cantidad de \$3,300,000.00 M.N. (TRES MILONES TRESCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), por lo que "LA PARTE VENDEDORA" a través de su representante compareciente, le expide por este medio el recibo más eficaz que en Derecho proceda por este concepto. -----

--- "LA PARTE COMPRADORA" manifiesta a través de su representante compareciente bajo protesta de decir verdad que ha liquidado íntegramente el importe total del precio de operación con anterioridad a este acto, y que no adeuda cantidad alguna a "LA PARTE VENDEDORA", agregando "LA PARTE VENDEDORA" a través de su representante compareciente, que no se reserva acción alguna que ejercitar en contra de "LA PARTE COMPRADORA" por este concepto. Asimismo, "LA PARTE VENDEDORA" a través de su representante compareciente, se da por recibida del pago total del precio, y por lo tanto transmite el INMUEBLE sin reserva ni limitación de ninguna especie. -----

--- TERCERA.- La compraventa que por este medio se formaliza se realiza bajo la modalidad de AD CORPUS, por lo que cualquier diferencia en superficie, linderos y colindancias será en beneficio o en perjuicio de ambas partes. -----

--- CUARTA.- Corresponde de inmediato a "LA PARTE COMPRADORA", la posesión, uso y disfrute de EL INMUEBLE que por este medio adquiere, del cual se da por recibido a su entera satisfacción y conformidad y por lo tanto, queda obligada a cubrir de su exclusiva cuenta los cargos fiscales y los de cualquier otra índole que a partir de la presente fecha corresponda a el citado inmueble, así como a cumplir con todas y cada una de las disposiciones Municipales, Estatales y de Sanidad que sean aplicables al mismo. -----



Adquisición de Inmuebles por la cantidad de \$66,000.00 M.N. (SESENTA Y SEIS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), de acuerdo con el documento que se agrega a este instrumento bajo la letra "G". -----

--- SEGUNDA.- En los términos del artículo cuarenta y seis Bis de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez, del Estado de Quintana Roo, y artículos segundo y tercero de la Ley de Ingresos del Municipio de Benito Juárez, la presente operación en concepto del impuesto adicional para el Fomento Turístico, Desarrollo Integral de la Familia, Desarrollo Social y Promoción de la Cultura, la cantidad de \$6,600.00 M.N. (SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL).--

--- TERCERA.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.- Declara "LA PARTE VENDEDORA", con la personalidad que ostenta, respecto al Impuesto al Valor Agregado, tener que hacer su representada un pago por la cantidad de \$317,644.80 M.N. (TRESCIENTOS DIECISIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS, CON OCHENTA CENTAVOS MONEDA NACIONAL), que en éste acto traslada a "LA PARTE COMPRADORA", y que no se retiene por el suscrito Notario en virtud de ser "LA PARTE VENDEDORA" contribuyente obligado a presentar declaraciones mensuales de éste impuesto. -----

--- CUARTA.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.- Respecto al Impuesto Sobre la Renta por la enajenación, dicho impuesto no se calcula ni se entera por el suscrito Notario por ser "LA PARTE VENDEDORA" contribuyente del Título Segundo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. -----

#### -----PERSONALIDAD-----

--- I.- El señor FRANCISCO EVADIO GARIBAY OSORIO, acredita su personalidad como Administrador único de la sociedad INMOBILIARIA CRISANTEMOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con el acta número doce, de fecha cuatro de octubre del año dos mil diez, otorgada ante la fe del Licenciado José Antonio Arjona Iglesias, Titular de la Notaria Pública Número ocho del Estado, la cual se encuentra inscrita bajo el folio electrónico número 13623 (trece mil seiscientos veintitres) del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, Delegación Cancún, cuyas facultades de representación manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a la presente fecha no le han sido revocadas ni modificadas en forma legal alguna, la cual en copia envió al apéndice de esta escritura bajo la letra "J". -----



--- II.- El señor ADRIAN NINEL ENACHESCU, acredita su personalidad como Administrador único de la sociedad INMOBILIARIA INVESTCUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con la escritura número siete mil trescientos quince del protocolo abierto, de fecha quince de mayo del dos mil quince, otorgada ante la fe del Licenciado Julio César Traconis Varguez, actuando como Notario Público Auxiliar en el protocolo de la Notaría Pública Número Cuarenta y uno del Estado, la cual se encuentra inscrita bajo el folio mercantil electrónico número 28733 (veintiocho mil setecientos treinta y tres) del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, Delegación Cancún, cuyas facultades de representación manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a la presente fecha no le han sido revocadas ni modificadas en forma legal alguna, la cual en copia envío al apéndice de esta escritura bajo la letra "K".

----- G E N E R A L E S -----

--- Por sus generales y previamente advertidos de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad los comparecientes manifestaron ser: -----

--- I.- FRANCISCO EVADIO GARIBAY OSORIO, de nacionalidad mexicana, haber nacido en la Ciudad de Mérida, Estado de Yucatán, el día veinte de mayo de mil novecientos cincuenta y cinco, soltero, comerciante, y con domicilio en Avenida Chichen Itzá, Supermanzana Cincuenta y ocho, Manzana Cuarenta y dos, lote treinta y ocho, Unidad Morelos, de esta ciudad.-----

---II.- ADRIAN NINEL ENACHESCU, de nacionalidad Rumana, haber nacido en Craiova, Rumania, el día quince de Octubre de mil novecientos ochenta y seis, soltero, empresario, y con el mismo domicilio en supermanzana trescientos diez, manzana setenta y uno, lote quince, Residencial Cumbres, de esta Ciudad. -----

--- Yo, el Notario, hago constar bajo mi fe: -----

--- I.- Que me aseguré de la identidad de los comparecientes, quienes a mi juicio, conforme a las identificaciones que me exhiben, mismas que en copia agrego al apéndice de este instrumento bajo la letra "L", quienes a mi juicio tienen capacidad legal para el otorgamiento de la presente escritura, puesto que nada me consta en contrario. -----

--- II.- Que cumplí con lo dispuesto en el Artículo noventa y cinco de la Ley del Notariado del Estado. -----

COPIA





idioma español, y no necesita de intérprete de acuerdo a la Ley del Notariado del Estado de Quintana Roo. -----

--- VI.- Que les hice saber el derecho que tienen de leer personalmente la presente escritura. -----

--- VII.- Que leí íntegramente la presente escritura, explicando, su contenido y consecuencias legales a los comparecientes; quienes manifestaron su expresa conformidad con el tenor de la misma y que la firman Ante Mí para su debida constancia. ~~DOY FE.~~ -----

--- Licenciado Naín Gabriel Díaz Medina, Titular de la Notaría Pública Número Treinta y Siete del Estado, en ejercicio con residencia en esta Ciudad.- **C E R T I F I C O.** -----

--- Que la presente copia constante de cuatro hojas, es una reproducción fiel y exacta de su original el cual obra en el Volumen "DECIMO SEPTIMO" del Tomo "C", del protocolo ordinario a mi cargo.- Doy Fe. -----

--- Cancún, Benito Juárez, Quintana Roo, a los doce días del mes de junio del año dos mil quince. -----