

(2)



----- ESCRITURA NUMERO VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS DIECI Y CINCO -----

En la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, a los trece días del mes de enero de mil novecientos noventa y nueve, Yo, ABOGADO MARCO ANTONIO SANCHEZ VALES, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaria Pública Número Tres en el Estado, con residencia en esta ciudad, hago constar el CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran de una parte, el señor PASCUAL NOH TUZ, con el consentimiento conyugal de su esposa, señora MARIA ESTILITA CHAN FICH, ambos representados por sus Apoderados Generales, señores LICENCIADO MARIO VILLALVAZO COBAR y MARIA TERESA LOZADA BELMONTE, y de la otra parte la sociedad denominada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", SOCIEDAD ANONIMA, representada por su Administrador Unico, señor LICENCIADO MARIO VILLALVAZO COBAR, de conformidad con los antecedentes y cláusulas siguientes:-----

----- A N T E C E D E N T E S -----

PRIMERO.- Mediante Título de Propiedad número novecientos trece mil seiscientos sesenta y cuatro, Expediente ciento cuarenta y tres mil ciento siete, expedido por la Secretaría de la Reforma Agraria con fecha veinte de junio de mil novecientos noventa y siete en la ciudad de México, Distrito Federal, inscrito en la Dirección de Regularización de la Propiedad Rural a Fojas Treinta, del Libro II quedando registrado en el Tomo número Dos el día veinte de junio de mil novecientos noventa y siete, en México, Distrito Federal; en el Registro Agrario Nacional bajo el número once mil setenta y ocho a Fojas Setenta y Ocho, Volumen Cincuenta y Tres del Libro de inscripción de Títulos de Regularización de la Propiedad Rural el día veintiuno de enero de mil novecientos noventa y ocho, en México, Distrito Federal; e inscrito bajo el número Veinticinco a Fojas Cincuenta y Uno a Cincuenta y Dos del Tomo Sexagésimo Primero, Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Coahuila, Quintana Roo, el señor PASCUAL NOH TUZ, adquirió la propiedad del bien inmueble marcado como Predio Rústico denominado "La Gloria" localizado en la Carretera Federal Cancún-Tulum, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, con una superficie de CIENTO CINCUENTA Y DOS HECTAREAS SETENTA Y UN CENTIAREAS DE ACOSTADERO.-----

SEGUNDO.- Por Escritura Número Veintiocho Mil Doscientos Noventa, de fecha dos de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante la fe del Suscrito Notario, pendiente de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, por la fecha de su otorgamiento, el señor PASCUAL NOH TUZ, previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Social, Dirección General de Catastro de Chetumal, Quintana Roo, Subdividió el predio descrito y deslindado en el antecedente que precede, resultando de dicha división, entre otro la fracción que a continuación se describe:-----

"FRACCION UNO DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO "LA GLORIA" LOCALIZADO EN LA CARRETERA FEDERAL CANCUN-TULUM, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, ESTADO DE QUINTANA ROO, CON UNA SUPERFICIE DE CINCUENTA Y CUATRO HECTAREAS, CERO AREAS, CERO CENTIAREAS Y LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: AL NORESTE: UN MIL VEINTISEIS PUNTO SETECIENTOS NOVENTA Y DOS METROS, CON RANCHO "EL FALTA"; AL SUROESTE: UN MIL CIENTO

VEINTISIETE PUNTO NOVECIENTOS SESENTA METROS CON LOTE DOSCIENTOS TRECE; AL SURESTE: CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PUNTO TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CON PROPIEDAD DE ADOLFO AREVALO; Y AL NOROESTE: QUINIENTOS DOCE PUNTO DOSCIENTOS CINTE METROS CON CARRETERA FEDERAL TULUM-CANCUN. A DICHO PREDIO LE CORRESPONDE LA CLAVE CATASTRAL NUMERO UNO CERO OCHO CERO CUATRO CERO DOS DOS UNO DOS".- - - -

TERCERO.- El bien inmueble materia de esta operación no reporta gravamen alguno, según certificado expedido por el Delegado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mismo que envío al apéndice de esta escritura bajo el número uno.- - - - -

CUARTO.- Bajo el número dos, envío al apéndice de esta escritura la constancia de pago del impuesto predial correspondiente al sexto bimestre del presente año.- - - - -

QUINTO.- Se envía al apéndice de esta escritura bajo el número tres el avalúo practicado sobre el bien inmueble objeto de esta operación.- - - - -

SEXTO.- Declara EL VENDEDOR, que el inmueble que por este instrumento transmite no cuenta con el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado, que se trata de un predio rústico.- - - - -

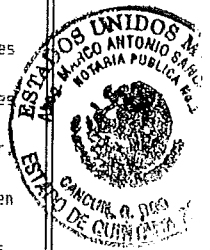
SEPTIMO.- Por Escritura Número Tres Mil Trece, de fecha dos de abril de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante la fe del Licenciado Javier Reyes Carrillo, actuando como Notario Público Suplente en el Protocolo de la Notaría Pública Número Dieciocho del Estado, por licencia concedida a su Titular Licenciada Celia Pérez Gordillo, inscrito el Testimonio bajo el número Doce a Fojas Ciento Treinta a Ciento Cuarenta y Cinco del Tomo Centésimo Sexagésimo, Sección Cuarta del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Delegación (sic), se constituyó, previo el permiso concedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, la sociedad denominada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", SOCIEDAD ANONIMA, con domicilio social en esta ciudad, duración de noventa y nueve años, y entre sus estatutos sociales se encuentra: ... CUARTA.- La sociedad tendrá por objeto: a).- La supervisión, coordinación, administración, proyecto, dirección de excavaciones, perforaciones, urbanizaciones y movimientos de tierra; la compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, exportación e importación de todo tipo de maquinaria para los fines sociales, así como todo tipo de herramientas y refacciones; la fabricación, comercialización, compra y venta de materiales y acabados para la industria de la construcción, así como la aplicación de recubrimientos, impermeabilizantes, pintura y en general cualquier producto de acabado para la construcción; la construcción, edificación y fraccionamiento de cualquier tipo de obra, así como cualquier acto de comercio, importación y exportación de cualquier producto que de manera indirecta o directa se vean relacionados con el objeto de la sociedad.- b).- La celebración de todos los actos y contratos civiles y mercantiles que de una manera directa se relacionen con los fines anteriores y sean necesarios para su realización.- c).- La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, consignación, consecución de uso y explotación de toda clase de bienes muebles e inmuebles que se relacionen con su objeto.- d).- La adquisición de bienes muebles, vehículos y maquinaria que sean necesarios para la realización de sus objetos sociales.- e).- Contratar activa o pasivamente toda clase de prestación de servicios, celebrar operaciones o actos civiles o mercantiles,

contratos, convenios, así como adquirir por cualquier título patentes, marcas industriales, nombres comerciales, opciones y preferencias, derechos de propiedad intelectual industrial, artística o concesiones de alguna autoridad.- f).- Formar parte de otras sociedades de objeto similar.- g).- Emitir, girar, endosar, aceptar, avalar, descontar y suscribir toda clase de títulos de crédito, sin que se ubiquen en los supuestos del Artículo Cuarto de la Ley del Mercado de Valores.- h).- Adquirir acciones, participaciones, partes de interés, obligaciones de toda clase de empresas o sociedades, formar parte en ellas y entrar en comandita, sin que se ubiquen en los supuestos del Artículo Cuarto de la Ley del Mercado de Valores, ni del Séptimo de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.- i).- Aceptar o conferir toda clase de mandatos, obrando en su propio nombre del mandante.- j).- Adquirir o por cualquier otro título, poseer y explotar toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales y personales que sean necesarios para la consecución de su objeto, inclusive para dar en arrendamiento.- k).- Contratar el personal necesario para el cumplimiento de los fines sociales y delegar en una o varias personas el cumplimiento de mandatos, comisiones, servicios y demás actividades propias de su objeto.- l).- La sociedad podrá otorgar avalar y obligarse solidariamente por terceros, así como constituir todo tipo de garantías inclusive reales a favor de terceros.- m).- En general, la realización y emisión de toda clase de actos, operaciones, convenios, contratos y títulos, ya sean civiles, mercantiles o de crédito.- QUINTA.- La sociedad es de Nacionalidad Mexicana. Los socios fundadores y los futuros convienen desde ahora en que: "Ninguna persona extranjera física o moral podrá tener participación social alguna o ser propietaria de acciones de la sociedad. Si por algún motivo alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a adquirir una participación social o ser propietaria de una o más acciones, contraviniendo así lo establecido en este apartado, se conviene desde ahora en que dicha adquisición sea nula y por tanto cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trate y los títulos que la representen, teniéndose por ningún valor la participación social de que se trate y los títulos que la representen, teniéndose por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada".- - - - -

Expuesto lo anterior, las partes celebran el presente contrato con sujeción a las siguientes: - - - - -

- - - - - C L A U S U L A S - - - - -

PRIMERA.- El señor PASCUAL NOH TUIZ, con el consentimiento conyugal de su esposa, señora MARIA ESTILITA CHAN PECH, ambos por conducto de sus Apoderados Generales, señores LICENCIADO MARIO VILLALVÁZ CORAR y MARIA TERESA LOZADA BELMONTE, VENDEN definitiva e irrevocablemente en favor de la sociedad denominada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", SOCIEDAD ANONIMA, el inmueble marcado como Fracción UNO del predio rústico denominado "La Gloria" localizado en la Carretera Federal Cancun-Tulum, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, con la superficie, medidas y colindancias que quedaron señaladas en el Antecedente Segundo de esta escritura, las cuales se insertan aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra.- - - - -



SEGUNDA.- La compraventa a que se refiere la cláusula anterior, la realiza EL VENDEDOR en favor de la COMPRADORA, libre de todo gravamen sin adeudo de contribuciones, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, incluyendo las mejoras útiles y directas, transmitiendo la propiedad, posesión y dominio, sin reserva ni limitación alguna.-----

TERCERA.- Ambas partes han convenido en fijar como precio o contraprestación por la transmisión de la propiedad, la cantidad de DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, que EL VENDEDOR por conducto de sus Apoderados Generales, declara haber recibido de la COMPRADORA, a su entera conformidad, con anterioridad a esta fecha, por lo que otorga por este medio el recibo más eficaz que en derecho proceda.-----

CUARTA.- El precio establecido en la cláusula que precede, ha sido convenido entre las partes de manera voluntaria, sin dolo, error o violencia, por lo que convienen en no invocar los motivos ya señalados como causas de rescisión.-----

QUINTA.- El inmueble que es materia de esta operación no se encuentra arrendado, según lo declara EL VENDEDOR, ni tampoco está sujeto a limitación de dominio o posesión, por lo que la transmisión de propiedad se realiza sin reserva ni limitación alguna.-----

QUINTA.- La VENDEDORA y la parte COMPRADORA, convienen que la Transmisión de Propiedad consignada en esta escritura es AD-CORPUS, por lo que no tendrán derecho a hacerse reclamación posterior alguna por el exceso o defecto en la superficie del inmueble vendido.-----

SEXTA.- EL VENDEDOR se obliga al cumplimiento de esta venta para el caso de evicción, en forma y con arreglo a derecho.-----

SEPTIMA.- La señora MARIA ESTILITA CHAN PECH, por conducto de sus Apoderados Generales, señores LICENCIADO MARIO VILLALVAZO COBAR y MARIA TERESA LOZADA BELMONTE, comparece a otorgar el Consentimiento Conyugal en favor de su esposo, el señor PASCUAL NOH TUZ, para la celebración de la presente escritura.

OCTAVA.- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios notariales que se causen con motivo de esta escritura, serán por cuenta única y exclusiva de LA PARTE COMPRADORA, con excepción del impuesto sobre la Renta que corresponderá en exclusiva a LA PARTE VENDEDORA.-----

CLAUSULA AGRARIA.- El señor PASCUAL NOH TUZ, por conducto de sus Apoderados Generales, señores LICENCIADO MARIO VILLALVAZO COBAR y MARIA TERESA LOZADA BELMONTE, declara que el predio que por este instrumento transmite carece de afectación agraria y que tampoco ha sido motivo de expropiación, ni forma parte de centros de población rural ni de aplicación de los mismos.-----

En los términos anteriores concluye el contrato de compraventa, certificando, Yo, el Notario:-----

a).- Que cumplí con lo dispuesto en el Artículo Sesenta y Uno de la Ley del Notariado para el Estado de Quintana Roo.-----

b).- Que por sus generales los comparecientes me declararon bajo protesta de decir verdad:-----

El señor LICENCIADO MARIO VILLALVAZO COBAR, dijo ser originario de México, Distrito Federal, nacido el día diez de abril de mil novecientos cincuenta y ocho, casado, Licenciado en Psicología y con domicilio en Plaza América, Local A quión treinta, y A quión treinta y dos de esta ciudad;-----

La señora MARIA TERESA LOZADA BELMONTE, dijo ser originaria de Buenos Aires, Argentina, mexicana por naturalización, según carta de naturalización que en copia mando acumular al apéndice de esta escritura; nacida el día treinta y uno de marzo de mil novecientos cincuenta y ocho, divorciada, dedicada a las labores del hogar y con domicilio en Superfotana Veintinueve, Retorno Tres, Lote Veintinueve de esta ciudad;-----

c).- PERSONALIDADES:-----

I.- Los señores LICENCIADO MARIO VILLALVAZO COBAR y MARIA TERESA LOZADA BELMONTE, me acreditan su personalidad como Apoderados Generales de los señores PASCUAL CHUTZ y MARIA ESTILITA CHAN PECH, con el Testimonio de la Escritura Pública número Seiscientos Noventa y Seis, de fecha cuatro de octubre de mil novecientos noventa y seis, otorgada ante la fe del Licenciado Victor Manuel Santin Coral, Notario Público número Veinticuatro de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, y que en copia certificada mando acumular al apéndice de esta escritura.-----

II.- El señor LICENCIADO MARIO VILLALVAZO COBAR, me acredita su personalidad como Administrador Unico de la sociedad denominada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", SOCIEDAD ANONIMA, con el Testimonio de la Escritura Número Tres Mil Diecisiete, de fecha dos de abril de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante la fe del Licenciado Javier Reyes Carrillo, actuando como Notario Público Suplente en el Protocolo de la Notaría Pública Número Dieciocho del Estado por licencia concedida a su Titular Licenciada Celia Pérez Gordillo, del cual copio en su parte pertinente para remitir al apéndice de ésta escritura.-----

d).- Los señores LICENCIADO MARIO VILLALVAZO COBAR y MARIA TERESA LOZADA BELMONTE, me declararon bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurre quien declara con falsedad que las facultades con las que comparecen en este acto de compraventa no le han sido revocadas o en forma alguna limitadas.-----

e).- Que con relación al pago del Impuesto sobre la Renta, los comparecientes me declararon que se encuentran al corriente en el pago al igual que sus representantes, lo que no me acreditaron.-----

f).- Que la presente operación causa un Impuesto sobre Traslación de Dominio por la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL.-----

g).- Que lei en voz alta el contenido total de la presente escritura y expliqué su contenido y habiendo manifestado su conformidad con la misma, las partes la firmaron ante mi y en mi unión.- Doy fe.- Testado; Primero.- no vale.- entre líneas; Segundo.- Si vale.- Doy fe.- Mario Villalvazo Cobar.- Firma.- Maria Teresa Lozada Belmonte.- Firma.- Sánchez Vales.- Firma.- Sello Notarial.-----

AUTORIZACION.- En la ciudad de Cancún, Quintana Roo, a los trece días del mes de mayo de mil novecientos noventa y nueve, autorizo definitivamente la escritura que antecede en virtud de haberseme

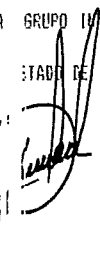


comprobado estar cubiertos los Impuestos y Derechos correspondientes. Acumulando a fojas diez del Legajo de Documentos del Apéndice, constancia de pagos a la Oficina Recaudadora de Rentas del Estado.-
Doy fe.- Sánchez Vales.- Firma.- Sello Notarial.- -----

DEL MARGEN IZQUIERDO.- Sello Notarial.- Escritura Número Veintiocho Mil Quinientos Dieciocho, que contiene un Contrato de Compraventa que celebran de una parte el señor Pascual Moh Tuz, con el consentimiento conyugal de su esposa, señora Maria Estilita Chan Pech, ambos representados por sus Apoderados Generales, señores Licenciado Mario Villalvazo Cobar y Maria Teresa Lozada Belmonte, y de la otra parte la sociedad denominada "Grupo Inmobiliaria Rima", Sociedad Anónima, representada por su Administrador Unico, señor Licenciado Mario Villalvazo Cobar.- Doy fe.- Sánchez Vales.- Rúbrica.- -----

----- DOCUMENTOS DEL APENDICE -----

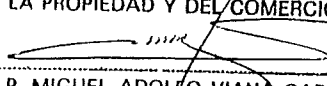
UNO.- Certificado de Libertad de Enajenación. -----
DOS.- Copia del Recibo del Impuesto Predial. -----
TRES.- Copia del Avalúo Bancario practicado sobre el bien inmueble. -----
CUATRO.- Copia de la carta de naturalización de la señora Maria Teresa Lozada Belmonte. -----
CINCO.- Personalidad de los señores Licenciado Mario Villalvazo Cobar y Maria Teresa Lozada Belmonte, como Apoderados Generales de los señores Pascual Moh Tuz y Maria Estilita Chan Pech. -----
SEIS.- Personalidad del señor Licenciado Mario Villalvazo Cobar, como Administrador Unico de la sociedad denominada "Grupo Inmobiliaria Rima", Sociedad Anónima. -----
SIETE.- Copia de la declaración informativa del Impuesto Sobre la Renta. -----
OCHO.- Copia de la Cédula Catastral, constante de una foja. -----
NUEVE.- Copia de la Cédula Catastral. -----
DIEZ.- Constancia de pagos a la Oficina de Recaudadora de Rentas del Estado, constante de dos fojas útiles. -----
ONCE.- Constancia de pago a la Oficina de Tesoreria Municipal, constante de una foja útil. -----
ES CONFORME A LA ESCRITURA MATRIZ QUE SE ENCUENTRA EXTENDIDA, FIRMADA Y AUTORIZADA EN EL VOLUMEN DLXXXVII, DEL TOMO CXIX A FOJAS SESENTA Y OCHO DEL PROTOCOLO DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO TRES DEL ESTADO, QUE ES A MI CARGO Y A LOS DOCUMENTOS QUE OBRAN EN EL LEGAJÓ RESPECTIVO DEL APENDICE, Y A SOLICITUD DE LA SOCIEDAD DENOMINADA GRUPO INMOBILIARIA RIMA, SOCIEDAD ANONIMA, EXPIDO ESTE PRIMER TESTIMONIO, EN LA CIUDAD DE CANCUN, ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS TRECE DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL

COMPRAS VENTA CIENTO NOVENTA Y NUEVE. DOY FE: 

El contenido de este Documento queda registrado hoy a las 09:05 horas bajo el No. 128 a fojas 836-841 del Tomo LXXXVI Sección I del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Cozumel, Q. Roo., MAYO 27 DE 1999

EL DELEGADO DEL REGISTRO PUB. DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.


C.P. MIGUEL ADOLFO VIANA GARCIA

DELEGACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
COZUMEL, Q. ROO.

