



**H. AYUNTAMIENTO DE TULUM**  
**TESORERÍA MUNICIPAL**  
**DIRECCIÓN DE INGRESOS**

**LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO**

NÚMERO : 5379

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE LAVOP SA DE CV		R.F.C. : LAV160908SJA
NOMBRE COMERCIAL : LA VALISE TULUM		CLAVE CATASTRAL : 109003000020023-
ACTIVIDAD : SPA Y/O SERVICIOS DE MASAJES ZONA A		
DIRECCIÓN CARR. TULUM-BOCA PAILA KM. 8.7 LT 23, ZONA COSTERA A UN COSTADO DE ENCANTADA TULUM Colonia: TULUM CENTRO		
HORARIO : LUNES A DOMINGO de 09:00 a 17:00 de a	INICIO DE ACTIVIDADES : 27/06/2018	 TESORERO MUNICIPAL  DIRECTOR DE INGRESOS
USO DE SUELO : 2561	EXPIRA : 31/12/2019	
LICENCIA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS : -----		TESORERIA MUNICIPAL TULUM, QUINTANA ROO

Esta licencia de funcionamiento tiene una vigencia anual y deberá renovarse en los meses de enero y febrero de cada año y solo ampara el funcionamiento del establecimiento con el propósito señalado, conforme a la Ley de Hacienda del Municipio de Tulum, Quintana Roo. Así mismo, deberá permanecer en un lugar visible como lo establece el artículo 33 fracción III del Código Fiscal Municipal del Estado de Quintana Roo.

**MANTENER EN UN LUGAR VISIBLE**

Recibi Original: Graciela Lopez  
03-10-19

**VERSIÓN PÚBLICA**

# H. AYUNTAMIENTO DE TULUM - TESORERÍA MUNICIPAL

AV. TULUM OTE, MZA. 1, LOTE 1, CENTRO, C.P. 77760, TULUM QUINTANA ROO, MÉXICO.



CONTRIBUYENTE:

LAVOP S.A. DE C.V.

DOMICILIO:

CARR. TULUM-BOCA PAILA KM. 8.7 LT 23, ZONA COSTERA A UN COSTADO DE ENCANTADA TULUM

R.F.C.:

LAV160983SA

CONCEPTO:

MULTA POR NO OBTENER PREVIAMENTE LOS PERMISOS Y LICENCIAS; NO TENERLOS EN LUGAR VISIBLE DE LAS NEG

PASE DE CAJA:

31-3-2993

CAJA:

1

GDC:

W 10606

FECHA:

02/10/2019

RECIBO OFICIAL

Nº 10606 W

CLAVE CFDI: G..VVQVQ

FUENTE DE INGRESOS

61020410

DETALLES DE CONCEPTO

ARTICULO 68 FRACCION III DEL CODIGO FISCAL MUNICIPAL

MONTO A PAGAR

4,224.50



CANTIDAD EN LETRAS:

CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 50/100 M.N.

MUNICIPIO DE TULUM

\$ 4,224.50

OBSERVACIONES:

LIC. 5072 MULTA POR TRAMITE EXTEMPORANEO DEL ESTABLECIMIENTO "LA VINOJA TULUM"

*En Tulum, contigo hacemos más.*

SELLO Y FIRMA DE CAJERO

02 OCT. 2019

KARIME ARLETTE CASTANEDA GA

NOMBRE DE CAJERO:

DIRECCION DE INGRESOS

COPIA



LA REPRODUCCIÓN APOCRIFA DE ESTE COMPROBANTE CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TÉRMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES

EJECUCIÓN DE PAGOS EN CUENTA DE CREDITO DE LOS EFECTOS FISCALES AL PAGO.

# H. AYUNTAMIENTO DE TULUM - TESORERÍA MUNICIPAL

AV. TULUM OTE, MZA. 1, LOTE 1, CENTRO, CP 77760, TULUM QUINTANA ROO, MÉXICO.



CONTRIBUYENTE:

LAVOP S.A. DE C.V.

DOMICILIO:

CARR. TULUM-BOCA PAULA KM. 8.7 LT 23, ZONA COSTERA A UN COSTADO DE ENCANTADA TULUM

REC:

LAV180908CA

CONCEPTO:

PAGO DE DERECHOS POR SERVICIOS DE RECOLECCION. No. 5379 del periodo 2019-1 al 2019-12

PASE DE CAJA:

68-12-29687 CAJA: 8

GDC: **Y 2298**

FECHA:

11/03/2019

**RECIBO OFICIAL**

**Nº 02298 Y**

CLAVE CFDI:

U..JJFA

## FUENTE DE INGRESOS

43160058

43160330

44016027

## DETALLES DE CONCEPTO

RECARGOS DE DERECHOS SOBRE DERECHOS DE RECOLECCION

BASURA SPA Y/O SERVICIOS DE MASAJES ZONA TURISTICA

RENOVACION TRAMITE ADMINISTRATIVO A



CANTIDAD EN LETRAS:

CINCO MIL CINCUENTOS TREINTA Y UN PESOS 23/100 M.N. \*

H. AYUNTAMIENTO

## MONTO A PAGAR

18.07

4,843.16

600.00

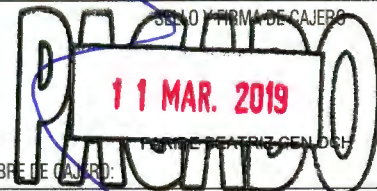
\$ 5,531.23

H. MUNICIPIO DE TULUM



LICENCIA: 5379, NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO: LA VALISE TULUM  
GIRO: SPA Y/O SERVICIOS DE MASAJES ZONA TURISTICA CARR. TULUM-BOCA PAULA KM. 8.7 LT 23, ZONA COSTERA A UN COSTADO DE ENCANTADA TULUM

*En Tulum, contigo hacemos más.*



NOMBRE DE CAJERO:

SELO Y FIRMA DE CAJERO

11 MAR. 2019

PORTE CENTRAL CENDES

COPIA

LA REPRODUCCIÓN APÓCRIFA DE ESTE COMPROBANTE CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TÉRMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES

EXPEDIDA EN TULUM, QUINTANA ROO.

EFFECTOS FISCALES AL PAGO.

**DIRECCION DE INGRESOS**



H. AYUNTAMIENTO DE TULUM  
TESORERIA MUNICIPAL  
DIRECCION DE INGRESOS



TRAMITE DE LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO

Marque con un X

No. Tramite 5379

TIPO DE TRAMITE

Apertura	<input type="radio"/>	Cambio de Giro	<input type="radio"/>
Renovación Anual	<input checked="" type="radio"/>	Cambio de Domicilio	<input type="radio"/>
Aumento de Actividades	<input type="radio"/>	Otro (Especifique)	<input type="radio"/>

DATOS GENERALES DEL CONTRIBUYENTE

Personas Físicas	Personas Morales
Apellido Paterno _____	Razón Social LAVOP S.A DE C.V.
Apellido Materno _____	
Nombre(s) _____	R.F.C. LAV160908SJA
R.F.C. _____	<b>Datos del Representante Legal</b>
Fecha Alta SAT _____	Apellido Paterno SANCHEZ
Fecha Nacimiento _____	Apellido Materno CANALES
Correo Electrónico _____	Nombre(s) MARIA TERESA
Teléfono _____	Correo Electrónico francisco_gaempresas@gmail.com

DATOS DEL ESTABLECIMIENTO

<b>Datos Comerciales</b>	Nombre Comercial: LA VALISE TULUM		
	Descripción del Giro y/o Actividad: SPA		
	Fecha Inicio Actividades: 30\12\2017		
	Venta de Bebidas Alcohólicas	Si <input type="radio"/>	No <input checked="" type="radio"/>
<b>Domicilio</b>	Calle: CARR. TULUM PUNTA ALLEN KM. 8.7 LT 23 UN. COSTADO ENCANTADA TULUM	Mza. _____	Lt. 23
	Colonia: ZONA COSTERA	Localidad: TULUM	C.P. 77780
	Local #: _____	Clave Catastral: 109003000020023	
	Propio <input type="radio"/>	Arrendamiento <input type="radio"/>	Comodato <input type="radio"/>
<b>Recursos</b>	Número de Empleados: _____	Hombres: _____	Mujeres: _____
	Monto de Inversión: \$ _____	Capital Nacional <input type="radio"/>	Capital Extranjero <input type="radio"/>
<b>Otros</b>	Número de Habitaciones: _____	Número de Mesas: _____	

Anexos	Presentó
Identificación oficial	
Acta Constitutiva de la Persona Moral	
Alta/Movimiento ante el SAT	
Licencia de Func. Municipal del año anterior	<input checked="" type="checkbox"/>
Licencia de Uso de Suelo	<input checked="" type="checkbox"/>
Anuencia Protección Civil	<input checked="" type="checkbox"/>
Licencia de Anuencia	<input checked="" type="checkbox"/>
Anuencia Sanitaria Municipal	<input checked="" type="checkbox"/>
Licencia de Venta de Alcohol	<input checked="" type="checkbox"/>
Dictamen de ecología par el uso y manejo de residuos toxicos	<input checked="" type="checkbox"/>
Documento de Propiedad o Posesión	<input checked="" type="checkbox"/>
Fotografías del establecimiento	
Zofemat	
Croquis de ubicación del establecimiento	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>RECIBOS</b>	
Pago del Impuesto Predial vigente	<input checked="" type="checkbox"/>
Pago Derechos por Recolección de Basura	<input checked="" type="checkbox"/>
Pago Derechos de Uso de Vía Pública	
Pago Derechos de Tenencia de Bicicletas	

Declaro, bajo protesta de verdad, que los datos proporcionados son ciertos.

MARIA TERESA SANCHEZ CANALES  
Firma del Contribuyente y/o Representante Legal

Sello de Inscripción



Av. Tulum Oriente, Mz. 1, Lt. 1, col. Centro, Tulum, Q. Roo. México  
Teléfono: (984) 8 71 21 01 EXT. 1402

Correo: funcionamiento@tulum.gob.mx

Contrato  
Multa



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM  
 Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología  
 Dirección de Desarrollo Urbano



**LICENCIA DE USO DE  
 SUELO DE GIRO  
 COMERCIAL**

No. de Licencia:	2561	No. de Expediente:	DDU 16-020
Fecha de autorización:	06 DIA	12 MES	2016 AÑO

CONFORME AL PROGRAMA DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, EL USO DE SUELO QUE CORRESPONDE AL PREDIO ES: **F3 (FLORA Y FAUNA)**

UBICACIÓN DEL PREDIO			
003 REGION:	020 MZA.:	024-1 LOTE:	TULUM QUINTANA ROO LOCALIDAD:

Dirección: CARRETERA TULUM PUNTA ALLEN, PARCELA 1820 ZI P	Clave Catastral: 109003000020023
Nombre del propietario: LAVOP S.A DE C.V	

DESCRIPCION DEL GIRO COMERCIAL AUTORIZADO.
SE AUTORIZA EL USO DE SUELO COMERCIAL PARA EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO "LA VALISE TULUM" COMO GIRO COMERCIAL DE "SERVICIOS" CUENTA CON 16.00 M <sup>2</sup>

ANTECEDENTE	
LICENCIA DE CONSTRUCCION No.216 EMITIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE TULUM, Q. ROO.	
COSTO	
USO DE SUELO COMERCIAL:	\$ 1,500.00
TOTAL	\$ 1,500.00

 SELLO DE TESORERÍA MUNICIPAL	 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA H. AYUNTAMIENTO DE TULUM, Q. ROO SELLO DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

LAVOP S.A DE C.V Propietario	 ING. VICTOR ALEJANDRO CAUCH CHACON Director de Desarrollo Urbano	 ING. LORENZO B. MIRANDA MIRANDA. Autorizó Director General De Desarrollo Urbano y Ecología
---------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

ESTE DOCUMENTO NO TIENE VALIDEZ COMO LICENCIA, SI CARECE DE FIRMAS AUTORIZADAS Y SELLOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA, ASÍ COMO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL. LA PRESENTE LICENCIA NO ACREDITA LA PROPIEDAD O POSESION DEL PREDIO Y NO LO EXIME DE OBTENER LOS PERMISOS Y/O AUTORIZACIONES DE LOS DEMAS ORDENES DE GOBIERNO.



Dirección: Secretaria General  
 Área: Protección Civil  
 Tulum, Q. Roo a 06 de MARZO del  
**2019.**

**SOLICITUD DE INSPECCION PARA ANUENCIA DE PROTECCION CIVIL BAJO RIESGO**

FOLIO DE INSP. \_\_\_\_\_  
 CALIFICACION \_\_\_\_\_  
 ORDEN DE PAGO N° \_\_\_\_\_

**T.U.M. LUCIO SALVADOR ARGUEA  
 COORDINADOR DE PROTECCION CIVIL TULUM  
 P R E S E N T E.**

POR MEDIO DE LA PRESENTE ME DIRIJO A USTED, PARA SOLICITARLE DE LA MANERA MAS ATENTAN, LA INSPECCION DE MI ESTABLECIMIENTO EN MEDIDAS DE SEGURIDAD DE PROTECCION CIVIL.

RAZON SOCIAL (PERSONA FISICA O MORAL): LAVOP S.A. DE C.V.

NOMBRE COMERCIAL: LA VALISE

GIRO: SPA

DOMICILIO: CARR. TULUM-PUNTA ALLEN LT. 24-1 POR LT. 24, PUNTA PIEDRA, ZONA COSTERA, TULUM, QUINTANA ROO.

R.C.F. LAV160908SJA TELEFONO: 984 183 54 12

CORREO ELECTRONICO: franciscoagaempresas@gmail.com HORARIO: 9:00 A 11:00 PM

**Requisitos:**

1. Copia de la anuencia del año anterior (en caso de renovación)
2. Copia del alta de hacienda (en caso de apertura)
3. Copia de la nota o factura de la recarga o compra de extintores.
4. Copia de curso de uso y manejo de extintores.
5. Copia del curso de primeros auxilios.
6. Copia de la aplicación o actualización del retardante Antiflama. (en caso de contar con palapa)
7. Fotografías del establecimiento. (imágenes impresas, no reveladas).
8. Anexar croquis de ubicación.

**Nota:** El lugar deberá contar con extintor de 6 kg como mínimo, señalización de: salidas de emergencia, rutas de evacuación, escaleras, materiales peligrosos, etc.; listado de teléfonos de emergencia, botiquín de primeros auxilios, cableado eléctrico en buen estado, tuberías pintadas, entre otras medidas de seguridad de acuerdo al establecimiento. Después de haber cumplido con las recomendaciones, pasar a protección civil para finalizar su trámite. Favor de llenar el formato con letra legible.

SIN MAS POR EL MOMENTO, ME DESPIDO DE USTED, AGRADECIENDO LA ATENCION DE LA PRESENTE, ENVIANDO UN CORDIAL SALUDO.

A T E N T A M E N T E.

*Julia Binton*  
 JULIA BINTON  
 REPRESENTANTE LEGAL  
 LAVOP S.A. DE C.V.



RECIBIDO  
 12:19 PM  
 Wendy

FIRMA DE RECIBIDO: PREVA VERIFICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO PROTECCIÓN CIVIL, MUNICIPIO DE TULUM

PRESENTAR 2 COPIAS DEL FORMATO Y 1 COPIA DE LOS REQUISITOS SOLICITADOS.



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM  
 Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología  
 Dirección de Desarrollo Urbano



LICENCIA DE ANUNCIO

No. de Licencia:	1143	No. de Expediente:	DDU 16-020	
Fecha de autorización:	14 DIA	06 MES	2018 AÑO	

VIGENCIA DE:	18	10	2018
--------------	----	----	------

A:	18	10	2019
----	----	----	------

UBICACIÓN DEL PREDIO

003 REGION:	020 MZA.:	024-1 LOTE:	TULUM QUINTANA ROO LOCALIDAD:
----------------	--------------	----------------	----------------------------------

Dirección: CARRETERA TULUM PUNTA ALLEN	Clave Catastral:	109003000020023
Nombre del propietario: LAVOP S.A DE C.V		

ESPECIFICACIONES

ALTO: 0.20	LARGO: 1.20	ESPEJOR: 0.05
TIPO: AUTOSOPORTADOS		
CANTIDAD: 1 ANUNCIO (S)		

MATERIALES: MADERA Y PINTURA VINILICA	
UBICACIÓN: PROPIEDAD PRIVADA	SISTEMA DE ILUMINACION: NINGUNA
MENSAJE "LA VALISE"	

ANTECEDENTE

LICENCIA DE GIRO COMERCIAL No. 552 EMITIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE TULUM.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	COSTO
ART 107 LEY DE HDA.:	\$ 4, 112.00
TOTAL	\$ 4, 112.00

H. MUNICIPAL DE TULUM  
**PAGO**  
 5 JUN 2018  
 DIRECCIÓN DE INGRESOS

SELLO DE TESORERIA MUNICIPAL

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
 H. AYUNTAMIENTO DE TULUM, Q. ROO

SELLO DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LAVOP S.A DE C.V  
 Propietario

*[Firma]*  
 ING. VICTOR ALEJANDRO CAUICH CHACON  
 En Función De Director General De Desarrollo Urbano Y Ecología

ESTE DOCUMENTO NO TIENE VALIDEZ COMO LICENCIA, SI CARECE DE FIRMAS AUTORIZADAS Y SELLOS DE LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA, ASI COMO DE LA TESORERIA MUNICIPAL. LA PRESENTE LICENCIA NO ACREDITA LA PROPIEDAD O POSESION DEL PREDIO Y NO LO EXIME DE OBTENER LOS PERMISOS Y/O AUTORIZACIONES DE LOS DEMAS ORDENES DE GOBIERNO.



# H. AYUNTAMIENTO DE TULUM - TESORERÍA MUNICIPAL.

AV. TULUM OTE, MZA. 1, LOTE 1, CENTRO, C.P. 77780, TULUM QUINTANA ROO, MÉXICO.



CONTRIBUYENTE: LAVOP S.A. DE C.V.  
DOMICILIO: CARRETERA- TULUM - PUNTA ALLEN LOTE 24-1 ENTRE LOTE 24 PUNTA PIEDRA  
CONCEPTO: SERV. DE SALUD: ANUENCIA SANITARIA MUNICIPAL  
PASE DE CAJA: 15-1-808C 8 Y 2816  
R.F.C.: LAV160908SJA  
FECHA: 20/03/2019

**RECIBO OFICIAL**  
Nº 02816 Y  
CLAVE CFDI: U...JAWQ

FUENTE DE INGRESOS
44010031

DETALLES DE CONCEPTO
ANUENCIA SANITARIA MUNICIPAL

CANTIDAD EN LETRAS: ( OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 90/100 M.N. )

MONTO A PAGAR
844.90



OBSERVACIONES:  
FOLIO 1728  
ZONA COSTERA  
CPA MAGACERS LAVAI.T.F TULUM  
En Tulum, conligo hacemos su...

H. MUNICIPIO DE TULUM  
20 MAR. 2019  
DIRECCION DE INGRESOS  
NOMBRE DEL CAJERO: ROSSELYN LARA MIRAMONTES

ORIGINAL

LA REPRODUCCIÓN APÓCRIFA DE ESTE COMPROBANTE CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TÉRMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES EXPEDIDA EN TULUM, QUINTANA ROO EFECTOS FISCALES AL PAGO.

VERSIÓN PÚBLICA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE COMO "LA ARRENDADORA", LA SOCIEDAD DENOMINADA CASA 2B, SA DE CV, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR ZAIDA MAGDALENA DE ANDA ALVAREZ Y COMO LA ARRENDATARIA, LA SOCIEDAD DENOMINADA LAVOP, S.A. DE CV. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR MARIA TERESA SANCHEZ CANALES, EL CUAL SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

#### DECLARACIONES

PRIMERA.- Declara "LA ARRENDADORA", por conducto de su representante y bajo formal protesta de decir verdad:

a).- Que es una sociedad mercantil debidamente constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y que su representante cuenta con las facultades suficientes para representarla en este acto y obligarla en términos del presente contrato, las cuales bajo formal protesta de decir verdad, manifiesta que no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna hasta la presente fecha.

b).- Que su representada es legítima propietaria del inmueble ubicado en la Carretera Tulum-Punta Allen, km 8.7 Lote 23, en la Zona Costera del Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, según se desprende de la Escritura Pública No. 60,390, de fecha 23 de marzo de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Marco Antonio Sánchez Vales, Notario Público No. 3 del Estado de Quintana Roo.

c).- Que sobre el inmueble antes descrito se encuentra construido un INMUEBLE, mismo que es libre voluntad de su representada otorgar en arrendamiento, en los términos que más adelante se señalan.

SEGUNDA.- Declara "LA ARRENDATARIA", por conducto de su representante:

a).- Que es una sociedad mercantil debidamente constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y que su representante cuenta con las facultades suficientes para representarla en este acto y obligarla en términos del presente contrato, las cuales bajo formal protesta de decir verdad, manifiesta que no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna hasta la presente fecha.

b).- Que es su deseo celebrar el presente contrato, a efecto de recibir en comodato el inmueble que ha quedado descrito en el inciso b) de la Declaración Primera que antecede, en los términos y bajo las condiciones que más adelante se señalan.

TERCERA.- Declaran ambas partes:

a).- Que se reconocen mutuamente la personalidad con la cual comparecen a la celebración de este contrato.

b).- Que conocen el alcance de los derechos y las obligaciones de este contrato, que son el motivo determinante de su voluntad.

Expuesto lo anterior, las partes contratantes, con sus respectivas representaciones, manifiestan su conformidad plena en asumir los derechos y obligaciones derivados de la celebración del presente contrato, para lo cual se sujetan a las siguientes:

#### CLAUSULAS

PRIMERA.- Por virtud de este contrato, con fundamento en lo establecido en el Artículo 2676 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, LA ARRENDADORA OTORGA Y CONCEDE en arrendamiento a LA ARRENDATARIA el inmueble ubicado en la Carretera Tulum-Punta Allen km 8.7 . , Lote número 24-1 entre Lote 24 y Predio Punta Piedra 10-A-1, en la Zona Costera del Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, con la superficie de terreno las construcciones que se mencionan en los incisos b) y c) de la Declaración Primera de este instrumento. (En adelante el referido como EL INMUEBLE).

SEGUNDA.- Las partes convienen en que LA ARRENDATARIA estará obligada a cubrir en concepto de contraprestación por la ocupación y el uso de EL INMUEBLE, la cantidad de \$60,000.00 (Sesenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), más el Impuesto al Valor Agregado, pagaderos en forma mensual dentro de los primeros 5 días naturales de cada mes, a partir del mes de enero de 2018.

El pago de la contraprestación se realizará mediante cheque nominativo a favor de LA ARRENDADORA, entregado en el domicilio de esta última o bien, mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta que le será proporcionada por la propia ARRENDADORA.

LA ARRENDADORA estará obligada a entregar a LA ARRENDATARIA la factura correspondiente a cada pago de la contraprestación pactada, la cual deberá reunir los requisitos fiscales que correspondan para su deducibilidad.

Convienen expresamente las partes en que todo mes de Arrendamiento le es forzoso a LA ARRENDATARIA y que lo pagará íntegramente a LA ARRENDADORA.

TERCERA.- Las partes acuerdan que el plazo por el cual se otorgará la ocupación de EL INMUEBLE será de 5 (cinco) años.

Una vez vencido el plazo antes referido, LA ARRENDATARIA deberá desocupar EL INMUEBLE y devolverlo a LA ARRENDADORA, en el mismo estado en que lo recibió, salvo el desgaste que sufra el mismo por el uso normal y adecuado y en su caso, las mejoras que sobre el mismo hubiere realizado, sin tener derecho a indemnización alguna,

Asimismo, las partes convienen en que el plazo del arrendamiento podrá prorrogarse, en cuyo caso se deberá celebrar un contrato nuevo en el que se pacten las condiciones de la ocupación.

CUARTA.- LA ARRENDATARIA podrá disponer del uso de EL INMUEBLE materia del presente exclusivamente para operar un Hotel, Restaurante y Spa, no pudiendo destinarlo a un uso diferente, sin la previa autorización por escrito de LA ARRENDADORA.

QUINTA.- Las partes convienen en que LA ARRENDATARIA estará facultada para disponer del uso de EL INMUEBLE a partir del día 01 de enero de 2018.

Conforme a lo anterior, LA ARRENDATARIA está obligada a cubrir todos los gastos, derechos e impuestos que genere EL INMUEBLE a partir del momento en que reciba la posesión del mismo por parte de LA ARRENDADORA, con excepción del impuesto predial y el pago de la concesión por el uso de la zona federal marítima, que será cubierto en todo momento por LA ARRENDADORA, quien declara que EL INMUEBLE se encuentra libre de ocupantes o de cualquier limitación en su uso y al corriente en el pago de sus contribuciones.

Igualmente, serán a cargo por LA ARRENDATARIA servicios adicionales como agua, luz, gas, teléfono, internet, televisión por cable y cualquier otro, sea público o privado, quedando obligado a presentar a LA ARRENDADORA, al final del presente Contrato de Arrendamiento, los recibos correspondientes totalmente pagados.

SEXTA.- LA ARRENDATARIA, no podrá retener el importe de las rentas en ningún caso, ni bajo pretexto alguno, ya sea judicial o extrajudicial, ni por falta de composturas o reparaciones que hiciera, si no que las pague íntegramente a LA ARRENDADORA, en la fecha estipulada, quedando obligada a cumplir con lo establecido en el Artículo 2695 y demás relativos de Código Civil para el Estado de Quintana Roo, renunciando a los beneficios que les conceden los Artículos 2707 y 2708 del Ordenamiento Legal antes invocado, que textualmente dice: Artículo 2707.- El Arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso del bien, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento y a pedir la rescisión del contrato, en tanto que si la pérdida del uso no es total sino parcial, podrá pedir la reducción equitativa de la renta; pero también podrá demandar la rescisión si dicha pérdida parcial del uso dura más de dos meses.

*Maura*

*[Signature]*

OCTAVA.- Ambas partes contratantes hacen constar, que para garantizar el cumplimiento del presente Contrato de Arrendamiento LA ARRENDATARIA entrega en este acto en calidad de depósito a LA ARRENDADORA la cantidad de \$20,000.00 (Veinte Mil Moneda Nacional), haciendo constar que dicho depósito será devuelto dentro de los treinta días siguientes al término del presente contrato, siempre y cuando no se adeude cantidad alguna por concepto de rentas, servicios o deterioro sufrido por el inmueble arrendado, o por algún otro concepto relacionado con el presente arrendamiento.

NOVENA.- Serán obligaciones de LA ARRENDATARIA, además de las previstas en el presente instrumento, las siguientes:

1.- Obtener los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para construir mejoras sobre EL INMUEBLE, previa autorización de LA ARRENDADORA.

2.- Notificar fehacientemente a LA ARRENDADORA de cualquier demanda, reclamación, sanción, multa o revisión, ya sea por parte de alguna autoridad federal, estatal o municipal o bien, de cualesquier terceros, ya sea en contra de LA ARRENDADORA o de LA ARRENDATARIA o relacionada en cualquier forma con EL INMUEBLE.

3.- Notificar a LA ARRENDADORA de manera inmediata y tan pronto como tenga conocimiento, respecto de cualquier daño, menoscabo o destrucción que sufra EL INMUEBLE, independientemente de la causa que hubiere originado dichos daños.

4.- No disponer de EL INMUEBLE en forma distinta a lo que expresamente se le autoriza en este instrumento, salvo que cuente con la autorización previa y por escrito por parte de LA ARRENDADORA.

5.- Devolver la posesión de EL INMUEBLE a LA ARRENDADORA libre de ocupantes, así como de cualesquier adeudo por concepto de servicios de luz, agua, impuestos y demás cargas fiscales, al término del presente contrato.

6.- Gestionar y obtener todas las licencias y autorizaciones necesarias para operar los giros que se autorizan en EL INMUEBLE.

DECIMA.- Es obligación de LA ARRENDADORA, garantizar a LA ARRENDATARIA el uso y goce gratuito y pacífico de EL INMUEBLE, durante todo el tiempo que dure la vigencia del presente contrato, sin que en ningún caso sea responsable por los daños y perjuicios ocasionados a LA ARRENDATARIA por caso fortuito o de fuerza mayor, o bien, por actos u omisiones de terceros ajenos a EL INMUEBLE.

DECIMA PRIMERA.- LA ARRENDATARIA no podrá ceder parcial ni totalmente los derechos y las obligaciones adquiridos por el presente contrato, salvo que cuente con la autorización previa y por escrito de LA ARRENDADORA, siendo causa inmediata de rescisión del presente contrato, el incumplimiento a lo establecido en esta cláusula, quedando a favor de LA ARRENDADORA las construcciones, mejoras e instalaciones realizadas en el INMUEBLE por parte de LA ARRENDATARIA o de cualesquier tercero, sin estar obligada LA ARRENDADORA al pago de contraprestación alguna.

DECIMA SEGUNDA.- Será causa de rescisión del presente contrato el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones asumidas en el mismo por cada una de las partes contratantes.

DECIMA TERCERA.- Las partes señalan como sus domicilios para tratar todo lo relacionado con el presente contrato, los siguientes:

LA ARRENDADORA:

Nogales 30, Colonia Roma Sur, CP 06760 Mexico.

El INMUEBLE materia de este contrato.

Asimismo, las partes convienen en que dichos domicilios se señalan para tratar todo lo relacionado al presente contrato, incluso para dar y recibir notificaciones o avisos.

Mientras las partes no se comuniquen por escrito el cambio de los domicilios señalados en la cláusula que antecede, todas las notificaciones efectuadas en dichos domicilios se tendrán por legalmente efectuadas.

DECIMA CUARTA.- Para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, las partes se someten expresamente a las leyes y tribunales de la Ciudad de la Ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, renunciando al fuero que en razón de sus domicilios presentes o futuros o cualquier otra causa pudiere corresponderles.

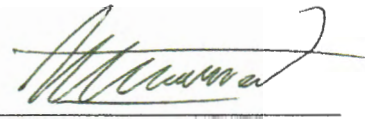
LEIDO QUE FUE POR LAS PARTES EL PRESENTE CONTRATO Y ENTERADAS DEL ALCANCE LEGAL DEL MISMO, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD EN TRES TANTOS, EL DIA 02 DEL MES DE ENERO DE 2018.

LA ARRENDADORA



CASA 2B, SA DE CV, representada  
por  
JESSICA SALINAS GUTIERREZ

LA ARRENDATARIA



LAVOP, SA. DE C.V. representada por  
MARIA TERESA SANCHEZ CANALES

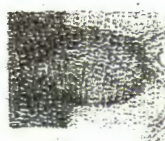
**VERSIÓN PÚBLICA**



MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE  
SANCHEZ  
CANALES  
MARIA TERESA  
DOMICILIO  
PRV VISTA DEL BOSQUE 417,  
UHAB VISTAS DE ECATEPEC  
ECATEPEC DE MORELOS, MEX  
CLAVE DE ELECTOR SNCONTRO  
CUIP SACT770824MDFNNR05  
ESTADO 15 MUNICIPIO 034 SECCION 1558  
LOCALIDAD 0001 EMISION 2015 VABR09 2015  
FECHA DE NACIMIENTO  
24/08/1977  
SEXO JM  
AÑO DE REGISTRO 1997 02



ALTERNANCIAS ELECTORALES

REGISTRADO POR: MARIA TERESA SANCHEZ CANALES

REGISTRADO POR: MARIA TERESA SANCHEZ CANALES

IDMEX 1351415855 << 1756012451830  
7708246M2512314MEX <02 << 06978 <5  
SANCHEZ << CANALES << MARIA < TERESA <

VERSIÓN PÚBLICA





INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL  
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES  
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE

SALINAS  
GUTIERREZ  
JESSICA

EDAD 30  
SEXO M

DOMICILIO

AV MORELOS 595 Q 201  
COL MIXHUCA 15900  
VENUSTIANO CARRANZA, D.F.

FOLIO 0000090374717 AÑO DE REGISTRO 1995 01

CLAVE DE ELECTOR SLGTJS77052209M760

ESTADO 09 DISTRITO

MUNICIPIO 017 LOCALIDAD 0001 SECCION 5388



VERSIÓN PÚBLICA



CONTRIBUYENTE:  
DOMICILIO:  
CONCEPTO:  
PASE DE CAJA:

CASA 2B S.A. DE C.V.  
CUAUHTEMOC CIUDAD DE MEXICO

GDC:

R.F.C.:

FECHA:

CBX1702108U0

Nº 000201 BB

CLAVE CFDI:

42-4-300115

35

BB 201

20/12/2018

EE-IJW

FUENTE DE INGRESOS
12010005
12140001
1

DETALLES DE CONCEPTO	
IMPUESTO PREDIAL RUSTICO CORRIENTE	
20% DESCUENTO PREDIAL	
	
CANTIDAD EN LETRAS:	

MONTO A PAGAR
11,441.34
-2,288.28
\$ EE-IJW



(\* NUEVE CERO CUARENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N. \*)

Padron 20 Clave catastral 10900300020023-, EDIFICADO, tipo de predio Rural superficie total 1,980.00 construida 193.00 valor catastral 3,010,875.00 domicilio CARRET. TULUM RUINAS- PUNTA ALLEN # 10-A-1, ZONA COSTERA Y PREDIOS RUSTICOS, ZONA COSTERA Y PREDIOS RUSTICOS

SELLA FIRMA DE CAJERO 06

H. MUNICIPIO DE TULUM

06 DIC 2018

ORIGINAL

LA REPRODUCCION APOCRIFA DE ESTE COMPROBANTE CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES

DIRECCION DE INGRESOS

VERSIÓN PÚBLICA

5379



H. AYUNTAMIENTO DE TULUM  
DIR. GRAL. DE DESARROLLO SOCIAL  
DIRECCION DE SALUD MUNICIPAL

FOLIO 1835/FJ

*Lic. fco.*

## ANUENCIA SANITARIA MUNICIPAL

CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTICULOS 1°, 158, 161, 249, 251, Y 254 DE LA LEY DE SALUD DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. CON APLICACIÓN SUPLETORIA, CON ESTA FECHA, ESTA DIRECCIÓN DE SALUD MUNICIPAL VERIFICÓ QUE EL ESTABLECIMIENTO REUNE LOS REQUISITOS SANITARIOS MÍNIMOS PARA OPERAR.

**Nombre Comercial:** SPA MASSAJES LAVALISE TULUM  
**Giro:** SPA  
**R.F.C.:** LAV160908SJA  
**Razón Social/Propietario:** LAVOP S.A DE C.V.  
**Responsable:** JULIA BITTON  
**Domicilio del Establecimiento:** CARR. TULUM PUNTA ALLEN LOTE 24 ENTRE LOTE 24 PUNTA PIEDRA  
**Localidad:** TULUM  
**Municipio:** TULUM  
**C.P.** 77780  
**Tel.:** 9841416934  
**Horario:** XX

LOS PROPIETARIOS ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE LAS CONDICIONES SANITARIAS EN QUE OPERE SU ESTABLECIMIENTO Y SUS PRODUCTOS. LA AUTORIDAD SANITARIA COMPETENTE SE RESERVA LA FACULTAD DE VERIFICAR EN CUALQUIER MOMENTO EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CONTROL SANITARIO Y EL BANDO DE POLICIA Y BUEN GOBIERNO MUNICIPAL.

FOLIO:DSM/1728/19

TIPO DE ANUENCIA RENOVACIÓN (X) APERTURA ( )  
VALIDO DEL 01/01/2019 AL 31/12/2019

*Cd. de Tulum, Quintana Roo, a 3 de abril del 2019.*

*En Tulum, Contigo Hacemos Más.*

Dr. Salvador Varilla Hernández  
Director de Salud Municipal



DIRECCIÓN DE SALUD MPAI  
TULUM, QUINTANA ROO

5379



Dirección: Secretaría General  
Área: Protección Civil  
Anuencia No.: MT/SG/CPCT/1979/19  
Tulum, Q. Roo, a 10 de Septiembre de 2019.

lic. feo

**ASUNTO: CONSTANCIA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL**

2019

LAVOP S.A. DE C.V.  
"LA VALISE"  
SPA.  
CARRETERA TULUM - PUNTA ALLEN LT. 24 - 1 POR LT. 24,  
PUNTA PIEDRA ZONA COSTERA.  
TULUM, QUINTANA ROO.

CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 115, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 126, 145 Y 146 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, 115 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, ARTICULO 109 DE LA LEY DE PROTECCION CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, ARTICULOS 8º FRACCION III, 11, 12 FRACCION I Y II, 33, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 70 Y 206 DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE PROTECCION CIVIL DE TULUM, QUINTANA ROO, Y ARTICULOS 171 Y 174 FRACCION VII DEL BANDO DE POLICIA Y GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE TULUM QUINTANA ROO:

EN BASE A LA INSPECCIÓN REALIZADA EL DIA 12 DE JUNIO DE 2019, POR EL PERSONAL DE LA DIRECCION DE PROTECCIÓN CIVIL TULUM, LE MANIFIESTO QUE SU ESTABLECIMIENTO CUMPLE CON LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD PARA ENFRENTAR SITUACIONES DE EMERGENCIA O CONTINGENCIAS.

POR LO QUE ESTE DEPARTAMENTO EXTIENDE LA PRESENTE CONSTANCIA DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN CIVIL, CON VIGENCIA DE UN AÑO FISCAL, POR LO CUAL LA ANUENCIA DEBE DE RENOVARSE CADA AÑO. EN CASO DE TRASLADO, CAMBIO DE DOMICILIO, RAZON SOCIAL, CLAUSURA O CUALQUIER OTRO MOVIMIENTO NOTIFICAR A ESTA DIRECCION.

SIN OTRO PARTICULAR, AGRADEZCO LA ATENCIÓN A LA PRESENTE.

H. AYUNTAMIENTO

NOTA: EN CASO DE HACER MAL USO DE ESTA CONSTANCIA, PROTECCIÓN CIVIL SE RESERVA EL DERECHO DE REVOCARLA.

TULUM

ATENTAMENTE

En Tulum, contigo hacemos más.



PROTECCIÓN CIVIL

T.U.M. LUCIO SALVADOR ARGUEA  
COORDINADOR DE PROTECCION CIVIL TULUM

C.C.P. ARCHIVO



-----VIENE DEL VOLUMEN MOLXXI-----

----- ESCRITURA NUMERO SESENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA-----

En la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, a los veintitrés días del mes de Marzo del año dos mil diecisiete, YO, DOCTOR MARCO ANTONIO SANCHEZ VALES, Notario Público del Estado en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número Tres con residencia en esta ciudad, HAGO CONSTAR LA TRANSMISION DE PROPIEDAD EN EJECUCION DE FINES Y EXTINCION TOTAL DE FIDEICOMISO, que otorga el licenciado VICTOR MANUEL CUriEL PIÑA, en su carácter de Delegado Fiduciario de "BANCO DEL BAJIO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, a quien en lo sucesivo se le denominara como "EL FIDUCIARIO", por instrucciones que en este acto ratifica el señor WIM RAUMERDINK en su calidad de fideicomisario del Fideicomiso número 7605-95-79 (siete, seis, cero, cinco, quion, cinco, cinco, quion, siete, nueve), a quien en lo sucesivo se le denominara como "EL FIDEICOMISARIO"; y La sociedad denominada CASA 2B, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por la señora JESSICA SALINAS GUTIERREZ, en su carácter de Apoderada de la sociedad, a la cual en lo sucesivo se le denominará como "EL ADQUIRENTE", al tenor de los antecedentes y cláusulas siguientes:-----

----- ANTECEDENTES -----

PRIMERO.- Mediante escritura pública número cuarenta y cinco mil ciento diez de fecha catorce de febrero de dos mil ocho, otorgada ante la fe del suscrito Notario, se hizo constar la constitución de un fideicomiso irrevocable traslativo de dominio mediante la protocolización del permiso número 042247 (cero, cuatro, dos, dos, cuatro, siete) de fecha ocho de febrero de dos mil ocho otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores, que celebraron "BANCO DEL BAJIO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, en su carácter de "FIDUCIARIO"; La sociedad denominada VIVIR TULUM PLAYA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de "FIDEICOMITENTE", y WIM RAUMERDINK en su carácter de "FIDEICOMISARIO", siendo materia del mismo el siguiente bien inmueble:-----

PREDIO RUSTICO (AMBA CON CONSTRUCCION) DENOMINADO PUNTA PIEDRA DIEZ "A" UNO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, ESTADO DE QUINTANA ROO (ACTUALMENTE MUNICIPIO DE TULUM), ANTES CON SUPERFICIE DE MIL SEISCIENTOS OCHENTA METROS Y LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: AL NORTE SESENTA Y SIETE PUNTO SESENTA METROS CON EL PREDIO DENOMINADO PUNTA PIEDRA DIEZ "A"; AL SUR, SESENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CON PREDIO DENOMINADO PUNTA PIEDRA DIEZ "A" DOS; AL ESTE, EN VEINTICINCO METROS CON ZONA FEDERAL MARITIMA DEL MAR CARIBE Y AL OESTE, EN VEINTICINCO METROS CON TERRENOS NACIONALES.- -

Inscrito bajo el folio inmobiliario electrónico número 19759 (diecinueve mil setecientos cincuenta y nueve) del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Delegación Playa del Carmen, Quintana Roo.-

Al inmueble anteriormente descrito y deslindado en lo sucesivo se le denominará como "EL INMUEBLE".-----

SEGUNDO.- "EL INMUEBLE" materia de esta operación no reporta gravamen alguno, ni tiene inscrita declaratoria que establezca sobre el mismo, usos o destinos a que se refiere la Ley de Asentamientos

Municipios del Estado de Quintana Roo, según certificado expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, misas que envío al apéndice de esta escritura bajo el número uno. - - - -

TERCERO.- Bajo el número dos y tres, envío al apéndice de esta escritura la constancia de pago del impuesto predial correspondiente al sexto bimestre del presente año, así como la constancia de no adeudo de dicho impuesto. - - - -

CUARTO.- Al inmueble objeto de la presente escritura, le corresponde un valor comercial por la cantidad de \$49'140,527.50 M.N. (CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL QUINIENTOS VEINTISIETE PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS MONEDA NACIONAL), según avalúo que las partes se exhiben y que envío al apéndice de esta escritura bajo el número cuatro. - - - -

QUINTO.- El inmueble objeto de esta operación está valuado catastralmente en \$2'170,000.00 M.N. (DOS MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según cédula catastral que en copia envío al apéndice de ésta escritura bajo el número cinco. - - - -

SEXTO.- Se envían al apéndice de esta escritura bajo el número seis, la Constancia de no adeudo de Cooperación por Obra Pública Municipal. - - - -

SEPTIMO.- Se envía al apéndice de esta escritura bajo el número siete la constancia de no adeudo por consumo de agua potable. - - - -

DECLARACIONES

PRIMERA.- Declara "EL FIDUCIARIO", por conducto de su Delegado Fiduciario compareciente lo siguiente: - - - -

a) Que su representada es una Sociedad Anónima, legalmente constituida, con autorización para realizar funciones de Banca y Crédito y facultada para realizar todo tipo de Operaciones Fiduciarias, debidamente constituida de acuerdo con las leyes del país, lo cual acredita con el testimonio de la Escritura Pública Número 16,612 (dieciséis mil seiscientos doce) de fecha 04 (cuatro) de Julio de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro) otorgada ante la fe del Licenciado Bulmaro Rodolfo Vieyra Anaya, Notario Público Número 94 (Noventa y cuatro), en legal ejercicio en la ciudad de León, Guanajuato, el cual obra inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el Número 691 (seiscientos noventa y uno), del tomo 14 (catorce), del libro primero de fecha 17 (diecisiete) de noviembre del año de su otorgamiento. - - - -

b) Que tiene las facultades necesarias para celebrar el presente contrato, misas que no les han sido revocadas, ni restringidas, por lo que comparecen en pleno ejercicio de las facultades delegadas lo cual acreditan con el testimonio de la Escritura Pública Número 33580 (treinta y tres mil quinientos ochenta), de fecha veintiocho de diciembre del dos mil seis, otorgada ante la fe del Licenciado Bulmaro Rodolfo Vieyra Anaya, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaria Pública número 94 (noventa y cuatro) del Estado de Guanajuato, inscrita en el Registro Público de la propiedad y del comercio del Estado de Guanajuato bajo el Folio Mercantil número un mil sesenta y seis, la cual reaito al apéndice de la presente escritura. - - - -

VERSIÓN PÚBLICA



ci Que mediante instrucción de fecha diecisiete de febrero del año dos mil diecisiete, la declarante en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso relacionado en el Antecedente PRIMERO de esta escritura, recibió instrucciones escritas de parte del señor MIM RAUWERDINK en su calidad del Fideicomisario del fideicomiso relacionado en el antecedente PRIMERO del presente instrumento, para que previo los trámites legales correspondientes, procediera a otorgar a favor de la sociedad denominada CASA 28, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, el adquirente, la Tránsito de Propiedad aquí celebrada, y en consecuencia la Extinción Total del Fideicomiso de referencia, única y exclusivamente con relación a "EL INMUEBLE", asisa que se transcribe a continuación:-----

----- Cancún, Quintana Roo, a 17 de febrero del 2017-----

Banco del Bajío, S.A.-----  
Institución de Banca Múltiple-----  
Oficina Fiduciaria Cancún-----  
-----Ref.: Extinción de Fideicomiso-----  
----- Fideicomiso F- 7605-35-79-----

Yo, MIM RAUWERDINK instruyo en este acto a Banco de Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple, para que se proceda a formalizar una transacción de propiedad y extinción de fideicomiso, respecto de la totalidad de patrimonio y los derechos que derivan de fideicomiso citado en la referencia, a favor de CASA 28, S.A. DE C.V.-----

El patrimonio del fideicomiso mencionado, está constituido por el inmueble ubicado en: Predio Rústico (ahora con construcción) denominado Punta Piedra 10-A-1, ubicado en carretera Tulum Punta Allen en la Zona Costera de la localidad y Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, el cual tiene una superficie de 1,680 m<sup>2</sup> y las medidas y colindancias siguientes: Al Norte, en 67.60 metros con Predio Punta Piedra 10-a; Al Sur, en 67.66 metros con predio Punta Piedra 10-A-2; Al Este, en 25 metros con Zona Federal Marítima del Mar Caribe; y Al Oeste, en 25 metros con Terrenos Nacionales.-----

A la firma de la escritura compareceré personalmente legal para ratificar estas instrucciones, y otorgo desde este momento el finquillo necesario para que en derecho proceda a Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, por su desempeño como fiduciario del fideicomiso citado en la referencia, desde la fecha de su constitución y hasta el momento de la firma de la transacción y extinción total del fideicomiso citado al rubro; en virtud de haber cumplido cabalmente con su encargo, razón por la que también libero de cualquier responsabilidad al fiduciario, a sus empresas subsidiarias y afiliadas, respecto de dicha transacción de propiedad y extinción de fideicomiso.-----

La contraprestación por la transacción a que se refiere la presente esta instrucción es por la cantidad de \$2,575,000.00 USD (Dos Millones Quinientos Setenta y Cinco mil Dólares Americanos 00/100 USD), asisa que el adquirente se entregará al momento en que se firme ante Notario la transacción de propiedad.-----

**VERSIÓN PÚBLICA**

También libero desde este momento al fiduciario de cualquier responsabilidad respecto a los vicios ocultos de la materia a transmitir; responsabilizándome de cualquier incidente al respecto.-----

Todos los impuestos, derechos, gastos, honorarios notariales que genere la cesión de derechos, serán por cuenta del adquirente, con excepción del impuesto Sobre la Renta en caso de que se genere, que correrá por cuenta de la suscrita.-----

Para el efecto de poder cumplir con la formalización solicitada, les instruyo que se envíen las instrucciones correspondientes, al Lic. Marco Antonio Sánchez Vaies, titular de la Notaria Pública No. 3 del Estado de Quintana Roo, con domicilio en Avenida Bonampak número 6, Manzana 1, sección E, Cancón, Quintana Roo, C.P. 77500. teléfono (998) 8817540.-----

Sin más por el momento y agradeciendo de antemano la atención a la presente,-----

Atentamente, WIM RAUWERDINK-----

SEGUNDA.- Declara "EL FIDEICOMISARIO" del Fideicomiso relacionado en el Antecedente PRIMERO de la presente escritura:-----

a) que comparece para efectos de ratificar las instrucciones remitidas a "LA FIDUCIARIA".-----

b) que es su voluntad, libre de todo vicio, el que se le transmite a "EL ADQUIRENTE" "EL INMUEBLE" relacionado en el antecedente PRIMERO de esta escritura, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda.-----

c) que la celebración del presente contrato no es contraria ni violatoria de leyes o reglamentos, decisiones, sentencias u ordenes judiciales o de cualquier contrato o convenio del cual sea parte y por el cual este obligado.-----

d) Manifiestan bajo protesta de decir verdad que no deben cantidad alguna con relación a las construcciones existentes sobre "EL INMUEBLE" materia del presente contrato por los conceptos que de manera enunciativa más no limitativa se describen en continuación: impuestos federales, estatales y locales; cuotas y aportaciones y/o contribuciones al Instituto Mexicano del Seguro Social e Infonavit; sueldos, indemnizaciones y finiquitos; contratos y suministro de energía eléctrica, agua potable, teléfono, permisos, autorizaciones y cualesquiera otros contratos que hayan firmado relativos a dichas construcciones.-----

Por lo expuesto en las declaraciones anteriores, manifiesta y reconoce que será responsable frente a LA ADQUIRENTE y se obliga a dejar a salvo y en paz a el fiduciario por cualquier contingencia, conflicto o reclamación que cualquier persona o autoridad realice por la falta de cumplimiento con las obligaciones a su cargo respecto de las construcciones existentes en el inmueble objeto de esta operación.-----

e) Que reconoce se obliga frente a LA ADQUIRENTE a responder por cualquier reclamación o contingencia de carácter laboral que en su caso cualquier persona realice respecto del inmueble materia del presente contrato y que sea por hechos ocurridos con anterioridad a la fecha de firma de la presente escritura.-----

**VERSIÓN PÚBLICA**





f) Que EL INMUEBLE no forma parte de otro contrato, convenio o acuerdo, ni presenta limitación alguna en cuanto a su posesión y/o dominio.-----

g) Que EL INMUEBLE nunca ha sido materia de ninguna acción legal agraria y no han sido notificados o tienen conocimiento de ningún conflicto de carácter legal sobre el inmueble, sea en materia penal, civil, mercantil, administrativa, agraria, laboral o de cualquier otra materia.-----

h) Que es su voluntad celebrar el presente contrato con la finalidad de transeirir los derechos del inmueble a favor del ADQUIRENTE y, a efecto de extinguir totalmente el Contrato de Fideicomiso relacionado en antecedentes del presente instrumento, de acuerdo con los términos del presente documento y la legislación mexicana.-----

i) Que otorga su voluntad libre de error, dolo, mala fe y lesión, y en general cualesquier causa de las que nulifiquen o invaliden la libre voluntad, por lo que se obliga a no rescindir ni invalidar las estipulaciones contenidas en este contrato.-----

TERCERA: La "ADQUIRENTE", a través de su representante compareciente, declara lo siguiente.-----

a) Que tiene capacidad legal para obligarse y contratar, en los términos y condiciones aquí establecidos.-----

b) Que conoce "EL INMUEBLE" descrito en el Antecedente PRIMERO del presente instrumento, su situación jurídica y que es su deseo adquirirlo en propiedad.-----

c) Que es su voluntad, libre de todo vicio, celebrar el presente contrato de transmisión de propiedad y extinción total de fideicomiso.-----

d) Que la celebración del presente contrato no es contraria ni violatoria de leyes o reglamentos, decisiones, sentencias u ordenes judiciales o de cualquier contrato o convenio del cual sean parte y por el cual estén obligados.-----

e) Que su objeto social comprende la comercialización y arrendamiento de bienes inmuebles, y que el inmueble que adquiere por este medio no será destinado para fines residenciales.-----

Expuesto lo anterior se otorgan las siguientes:-----

-----CLAU S U L A S-----

-----DE LA TRANSMISION DE PROPIEDAD-----

PRIMERA.- "BANCO DEL BAITO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, representada en este acto por su Delegado Fiduciario el Licenciado VICTOR MANUEL CUIEL PIRA, en cumplimiento de las instrucciones expresas por parte de su Fideicomisario MIM RAUHERDINK y con el carácter de Fiduciario en el Fideicomiso relacionado en el Antecedente PRIMERO de esta escritura, por este instrumento público, TRANSMITE DEFINITIVA E IRREVOCABLEMENTE en favor de la sociedad denominada CASA 2B, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, la propiedad plena y el dominio directo, y por parte de "LOS FIDEICOMISARIOS" la posesión de "EL INMUEBLE" con la superficie, medidas, colindancias y proindivisos, descritos en el Antecedente PRIMERO de la presente escritura, el cual se da aquí por reproducido como si se insertase a la letra, para todas las consecuencias legales, libre de todo gravamen, con todo por cuanto de hecho y

**VERSIÓN PÚBLICA**

por derecho, uso y costumbre le corresponda y llegue a corresponder, de acuerdo a lo dispuesto en los Artículos Setecientos cincuenta, Dos mil doscientos noventa, y demás relativos al Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos para el Estado de Quintana Roo.-----

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACION.- La contraprestación por la transmisión de propiedad a que se refiere la Cláusula inmediata anterior, la realiza "EL ADQUIRENTE" a favor de "EL FIDEICOMISARIO" en virtud de que con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura hizo entrega de la cantidad de \$2'575,000.00 USD (DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOLARES MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), equivalentes en moneda nacional a \$49'140,527.50 M.N. (CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL QUINIENTOS VEINTISIETE PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS MONEDA NACIONAL) a un tipo de cambio de 19.0837 (DIECINUEVE PUNTO CERO OCHO TREINTA Y SIETE) pesos por dólar, publicado por Banco de México en la presente fecha, a favor de "EL FIDEICOMISARIO", quien así lo manifiesta en este acto, y por la cual se otorga el recibo más copio que en derecho proceda mediante el mismo, liberando de responsabilidad alguna a "EL FIDUCIARIO". "LA FIDEICOMISARIA" manifiesta de igual manera que el precio convenido es el justo, sin que haya dolo, error, lesión, violencia, mala fe o enriquecimiento ilegítimo.-----

La cantidad establecida anteriormente fue pagada de la siguiente forma:-----

a).- La cantidad de \$100,000.00 USD (Cien Mil Dólares 00/100) moneda del curso legal de los Estados Unidos de América que fue pagada con anterioridad a la firma del presente contrato el día 6 (seis) de Marzo de 2017, mediante transferencia electrónica a la cuenta del FIDEICOMISARIO.-----

b).- La cantidad de \$2'475,000.00 USD (Dos Millones Cuatrocientos Setenta y Cinco mil Dólares 00/100) moneda del curso legal de los Estados Unidos de América que fue pagada con anterioridad a la firma del presente contrato en la presente fecha, mediante transferencia electrónica a la cuenta Escrow de Alexandre Gallarini, P.A. Attorney Escrow, Banco: Citibank, Sucursal: 2001 Biscayne Blvd, Miami, Florida, 33137 (tres, tres, uno, tres, siete) a la cuenta 9136781951 (nueve, uno, tres, seis, nueve, ocho, uno, nueve, cinco, uno) con quien previamente han celebrado un contrato de mediación, y a quien previamente han instruido.-----

TERCERA.- POSESION FISICA.- Corresponde de inmediato al ADQUIRENTE la posesión física y jurídica, uso y disfrute, de "EL INMUEBLE" que por este medio adquiere plenamente, del cual se da por recibida a su entera satisfacción y conformidad de "EL FIDEICOMISARIO".-----

CUARTA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN.- "EL INMUEBLE" transmitido en la presente escritura, pasa libre de gravámenes y sin limitación alguna de dominio a favor de "EL ADQUIRENTE"; obligando "EL FIDUCIARIO" al Fideicomitente del fideicomiso relacionado en el Antecedente PRIMERO, al saneamiento para el caso de evicción, como se dispone en el Contrato de Fideicomiso relacionado en el Antecedente PRIMERO de esta escritura, por lo cual se libera expresamente de esa obligación a "BANCO DEL BAJO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE.-----



QUINTA.- VICIOS OCULTOS.- El Fideicomisario en este acto se obliga a responder por la calidad de los vicios ocultos que pudieran presentar las obras realizadas sobre los inmuebles objeto del presente contrato liberando a EL FIDUCIARIO de cualquier responsabilidad originada por tal motivo. -----

SEXTA.- OBLIGACIONES FISCALES.- Las obligaciones de carácter fiscal o de cualquier índole derivadas de "EL INMUEBLE" transmitido, así como todas y cada una de las disposiciones municipales, estatales y de sanidad que sean aplicables al mismo, serán a cargo de "EL ADQUIRENTE", desde la firma de la presente escritura, por lo cual libera expresamente a "BANCO DEL BAJIO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, de estas responsabilidades.-----

SÉPTIMA.- El personal que haya contratado el FIDEICOMISARIO, para realizar trabajos, obras, labores, etcétera dentro del INMUEBLE será de la estricta responsabilidad del FIDEICOMISARIO, por lo que en caso de cualquier contingencia laboral, civil, de seguridad social, etcétera, el único responsable será el FIDEICOMISARIO, por lo que libera y se obliga a defender por su cuenta y a dejar en paz y a salvo al FIDUCIARIO, para el caso de que se le trate de fincar cualquier responsabilidad de índole laboral por terceras personas, derivado de su actuación en cumplimiento de los fines del fideicomiso, y indemnizarlo en los términos de la Cláusula de indemnización del presente instrumento.-----

----- DE LA EXTINCIÓN TOTAL DEL FIDEICOMISO -----

OCTAVA.- DE LA EXTINCIÓN.- "BANCO DEL BAJIO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, por conducto de su Delegado Fiduciario en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso mencionado en el Antecedente PRIMERO de esta escritura, y en virtud de la Transmisión de Propiedad consignada en la Cláusula Primera de esta escritura, en este acto EXTINGUE TOTALMENTE dicho fideicomiso, respecto a el inmueble descrito y deslindado en el Antecedente PRIMERO de esta escritura, haciéndose constar que no subsiste restricción alguna sobre "EL INMUEBLE" aquí transmitido, ni tampoco subsiste patrimonio alguno dentro del fideicomiso, realizada que sea la transmisión de propiedad de este instrumento.-----

NOVENA.- FINIQUITO.- Asimismo, se hace constar que de conformidad con la carta relacionada en las Declaraciones de esta escritura, "EL FIDEICOMISARIO" otorga el más amplio finiquito que en derecho proceda a favor de "EL FIDUCIARIO" por su intervención como Fiduciaria en el Fideicomiso mencionado en el Antecedente PRIMERO de esta escritura, respecto al inmueble descrito y deslindado en el Antecedente PRIMERO de esta escritura; liberándola de cualquier responsabilidad por la ejecución de dicho fideicomiso, en cuanto al referido inmueble.-----

DECIMA.- INDEMNIZACIÓN.- "EL FIDEICOMISARIO" y en su caso "EL ADQUIRENTE" se obligan respectivamente a dejar en paz y a salvo a "EL FIDUCIARIO", a las empresas subsidiarias o afiliadas de "EL FIDUCIARIO" (en lo sucesivo denominadas como las "SUBSIDIARIAS") y a sus respectivos consejeros, funcionarios, empleados, representantes, delegados fiduciarios o asesores, incluidos en este último caso, sin limitación alguna, abogados, contadores, consultores, banqueros, financieros y cualquiera de los representantes de dichos asesores (en lo sucesivo denominados, todos ellos como los "REPRESENTANTES"), en caso de que se presente alguna reclamación, procedimiento, juicio o demanda en

VERSIÓN PÚBLICA

contra del FIDUCIARIO y/o de cualquiera de sus "SUBSIDIARIAS" y/o de cualquiera de sus respectivos "REPRESENTANTES", en virtud de cualquiera de los actos que realice "EL FIDUCIARIO" (y/o sus "SUBSIDIARIAS" y/o sus "REPRESENTANTES") en relación con el FIDEICOMISO relacionado en el Antecedente PRIMERO que aquí se extingue, excepto por error, negligencia o mala fe. Por tanto "EL FIDEICOMISARIO" y en su caso, EL ADQUIRENTE se obligan a reembolsar a "EL FIDUCIARIO" (y/o a sus "SUBSIDIARIAS" y/o a sus "REPRESENTANTES") cualquier gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo honorarios y gastos legales) en que incurran o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento o demanda entablada en MEXICO o en el extranjero, en contra del FIDUCIARIO (y/o de sus "SUBSIDIARIAS" y/o de sus "REPRESENTANTES") en relación con cualquiera de los actos que éstos lleven a cabo en los términos de esta escritura, excepto por error, negligencia o mala fe.-----

----- CLASULAS COMUNES -----

DECIMA PRIMERA.- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.- "BANCO DEL BAJIO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, mediante su Delegado Fiduciario compareciente, solicita Atentamente al Delegado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Quintana Roo, se sirva hacer las inscripciones y anotaciones respectivas a las operaciones aquí consignadas.-----

DECIMA SEGUNDA.- DE LOS GASTOS DE ESCRITURA.- Todos los gastos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura serán por cuenta de "EL ADQUIRENTE", con excepción del Impuesto Sobre la Renta, que por disposición de la Ley corresponde a "EL FIDEICOMISARIO".-----

DECIMA TERCERA.- JURISDICCION Y COMPETENCIA.- Para cualquier conflicto que surgiere sobre el cumplimiento o interpretación del presente contrato o del contrato de Fideicomiso mencionado, en cuanto a las relaciones con "BANCO DEL BAJIO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la ciudad de Tulum, Quintana Roo.-----

Yo, el Notario, hago constar:-----

a).- Que cumple con lo dispuesto en el Artículo noventa y cinco de la Ley del Notariado para el Estado de Quintana Roo.-----

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

El señor Licenciado VICTOR MANUEL CURIEL PISA, dijo ser originario de la ciudad de México, nacido el día catorce de enero de mil novecientos ochenta y uno, casado, funcionario bancario, con domicilio en Plaza Las Palmas local A quión nueve, Avenida Xcaret, Supersanzana treinta y seis, manzana dos, lote dos de esta ciudad.-----

El señor MIM RAUWERDINK, dijo ser originario de Winterswijk, Holanda, lugar donde nació el día dieciocho de diciembre de mil novecientos cincuenta y tres, casado, farmacéutico, y con domicilio en Marcus Saavel Straad Veintiuno Siete Mil Cuatrocientos Sesenta y Ocho EN Enter Holanda, y de paso por

esta ciudad; acredita su legal estancia en el país con copia del documento misao que envío al apéndice de ésta escritura.-----

La señora JESSICA SALINAS GUTIERREZ, dijo ser originaria de la ciudad de México, lugar donde nació el día veintidós de mayo de mil novecientos setenta y siete, soltera, empleada y con domicilio en Avenida Morelos número quinientos noventa y cinco, interior "G" doscientos uno, colonia Mixhuca, Delegación Venustiano Carranza, código postal quince mil novecientos y de paso por esta ciudad; con Clave Unica de Registro de Población: SAGJ770522MDFLTS06 (SAGJ, siete, siete, cero, cinco, dos, dos, MDFLTS, cero, seis); con Registro Federal de Contribuyentes: SAGJ770522883 (SAGJ, siete, siete, cero, cinco, dos, dos, ocho, 0, tres).-----

c).- PERSONALIDADES.-----

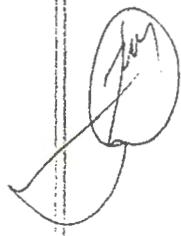
a).- "BANCO DEL BAJIO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, acredita la comparecencia en la presente Escritura mediante Escritura Pública número 72,175 (SETENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO) de fecha Dos de Septiembre del año Dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado JORGE ANTONIO SANCHEZ CORDERO DAVILA, Notario Público número CIENTO CINCUENTA Y TRES del Distrito Federal, a cual doy fe de haber tenido a la vista. Asimismo VICTOR MANUEL CURIEL PIRA acredita su personalidad como DELEGADO FIDUCIARIO de BANCO DEL BAJIO SOCIEDAD ANONIMA con la Escritura Pública número 3388 (Treinta y tres mil quinientos ochenta), de fecha veintiocho de diciembre del dos mil seis, otorgada ante la fe del Licenciado BULMARO RODOLFO VIEYRA ANAYA, Notario Público ejercicio. Titular de la Notaría Pública número 74 noventa y cuatro del Estado de Guanajuato, inscrita en el Registro Público de la propiedad y del comercio del Estado de Guanajuato bajo el Folio Mercantil número un mil sesenta y seis, documento del cual en envío en copia certificada para recibir al legajo de documentos del apéndice de esta escritura.-----

b).- La señora JESSICA SALINAS GUTIERREZ, me acredita su personalidad como Apoderada de la sociedad denominada "CASA 2B", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, mediante escritura número treinta y cuatro mil seiscientos cincuenta y ocho de fecha nueve de febrero del dos mil diecisiete otorgada ante la del señor Luis Eduardo Parejes Sánchez, Titular de la Notaria número ciento ochenta de la ciudad de México, documento que envío en copia certificada al apéndice de la presente escritura.-----

d).- Los propios comparecientes me declararon bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, que las facultades con las que comparecen en este acto no les 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, lo que no me acreditaron, al igual que tampoco lo hicieron sus representadas.-----

f).- Que de conformidad con lo establecido en el artículo cinco de la Ley del Impuesto Sobre Adquisiciones de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo, en la presente



operación se causa un impuesto de Traslación de Dominio por la cantidad de \$982.81(0.55 M.N. (NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS).- - - - -

g).- En los términos del Artículo ciento diecinueve de la Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento la presente operación causa dicho impuesto por la cantidad de \$1'566,906.34 M.N. (UN MILLON QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SEIS PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL).-

h).- En términos del artículo ciento sesenta y ocho TER-8 de la ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo, la presente operación causa impuesto cedular por la cantidad de \$123,809.41 M.N. (CIENTO VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS NUEVE PESOS CON CUARENTA Y UN CENTAVOS MONEDA NACIONAL).- - - - -

i) Las partes comparecientes, declaran que el contenido del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios por tratarse de un acto ocasional y no como resultado de una relación foral y cotidiana con el suscrito Notario.- - - - -

j).- El suscrito Notario, le hace saber a las partes comparecientes que el acto consignado en este instrumento constituye una actividad vulnerable, y es objeto de aviso ante la Secretaría de Hacienda y Crédito público.- - - - -

k).- Que hice del conocimiento del fideicomisario y el adquirente compareciente el contenido de la fracción III (Tercera) del artículo tercero de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Precedencia Ilícita, respecto al concepto de beneficiario controlador y los de presunción de su existencia, y al respecto se manifestaron: Que en el presente instrumento actúa en su nombre y por cuenta propia por ser quienes se benefician de los actos que se contienen y quienes ejercen los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento a disposición del objeto del instrumento y por tanto no existe dueño beneficiario.- - - - -

l) Que en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, expliqué a los comparecientes que sus datos personales se utilizarán exclusivamente para el otorgamiento de este instrumento y los avisos que deban realizarse en términos de Ley, como se consigna en el Aviso de Privacidad que fue puesto a su disposición y que manifestaron conocer.- - - - -

m).- Que leí 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 mí y en mi unión.- Doy fe.- Testado.- \$2,075,000.00 USD (DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOLARES MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA).- rustico.- Enter.- no.- sino comerciales.- No Vale.- Entrelineas.-

\$49'140,527.50 M.N. (CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL QUINIENTOS VEINTISIETE PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS MONEDA NACIONAL).- Winterswijk .- por la cantidad de \$123,809.41 M.N. (CIENTO VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS NUEVE PESOS CON CUARENTA Y UN CENTAVOS MONEDA NACIONAL).- Si Vale.- Doy fe.- Victor Manuel Curiel Piña.- Firma.- Mir Rauwerdink.- Firma.- Jessica Salinas Gutiérrez.- Firma.- Sánchez Vales.- Firma.- Sello Notarial.- - - - -



AUTORIZACION.- En la ciudad de Cancún, Quintana Roo, a los trece días del mes de abril del año mil diecisiete, autorizo definitivamente la escritura que antecede en virtud de haberse comprobado estar cubiertos los impuestos y Derechos correspondientes. Acumulando a fojas quince 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 sesenta mil trescientos noventa, que contiene: La Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fines y Extinción Total de Fideicomiso, que otorga el Licenciado Victor Manuel Curiel Piña, en su carácter de Delegado Fiduciario de "Banco del Bajío", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, a quien en lo sucesivo se le denominara como "El Fiduciario", por instrucciones que en este acto ratifica el señor Wim Rauwerdink en su calidad de fideicomisario del fideicomiso número 7605-55-79 (siete, seis, cero, cinco, quion, cinco, cinco, quion, siete, nueve), a quien en lo sucesivo se le denominara como "EL FIDEICOMISARIO"; y La sociedad denominada Casa 2B, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por la señora Jessica Salinas Gutiérrez, en su carácter de Apoderada de la sociedad, a la cual en lo sucesivo se le denominará como "El Adquirente".-Sánchez Vales.- Rúbrica.- - - - -

DOCUMENTOS DEL APENDICE - - - - -

- UNO.- Copia del Certificado de Libertad de Gravamen. - - - - -
- DOS.- Copia del Recibo del Impuesto Predial. - - - - -
- TRES.- Copia de la Constancia de No Adeudo de Impuesto Predial. - - - - -
- CUATRO.- Copia del Avalúo practicado sobre el bien inmueble. - - - - -
- CINCO.- Copia de la Cédula Catastral. - - - - -
- SEIS.- Copia de la Constancia de No Adeudo de Cooperación por Obra Pública Municipal. - - - - -
- SIETE.- Copia de la Constancia de no adeudo por consumo de agua potable y alcantarillado. - - - - -
- OCHO.- Parte conducente de la Escritura número treinta y tres mil quinientos ochenta, de fecha veintiocho de diciembre de dos mil noventa y cuatro otorgada ante el Licenciado Bulaero Rodolfo Vieyra Anaya, titular de la notaría número noventa y cuatro de León, Estado de Guanajuato, que acredita la personalidad del Licenciado Victor Manuel Curiel Piña. - - - - -
- NUEVE.- Copia certificada de la escritura número treinta y cuatro mil seiscientos cincuenta y ocho de fecha nueve de febrero del dos mil diecisiete otorgada ante la del señor Luis Eduardo Paredes Sánchez, Titular de la Notaria número ciento ochenta de la ciudad de México, que acredita la personalidad de la señora Jessica Salinas Gutiérrez. - - - - -
- DIEZ.- Copia del comprobante de pago. - - - - -
- ONCE.- Copia de la constancia de la Dirección de Zona Federal Marítima o terrestre. - - - - -
- DOCE.- Copia de la carta de instrucción del Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple. - - - - -
- TRECE.- Copia de identificación de los señores Wim Rauwerdink y Jessica Salinas Gutiérrez. - - - - -

VERSIÓN PÚBLICA

CATORCE.- Copia de la Constancia de pago a la Oficina de Tesorería Municipal.-----

QUINCE.- Copia de las Constancias de pago a la Oficina Recaudadora de Rentas del Estado.-----

ES CONFORME A LA ESCRITURA MATRIZ QUE SE ENCUENTRA EXTENDIDA, FIRMADA Y AUTORIZADA EN EL VOLUMEN MDLXXI DEL TOMO CCLXVIII A FOJAS CIENTO OCHENTA Y NUEVE DEL PROTOCOLO DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO TRES DEL ESTADO, QUE ES A MI CARGO Y A LOS DOCUMENTOS QUE OBRAN EN EL LEGAJO RESPECTIVO DEL APENDICE, Y A SOLICITUD DE LA SOCIEDAD DENOMINADA CASA 2B, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, EXPIDO ESTE PRIMER TESTINONIO, EN LA CIUDAD DE CANCUN, ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS TRECE DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.- DOY FE.-



**VERSIÓN PÚBLICA**



Secretaría de Finanzas y Planeación  
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del  
 Comercio del Estado de Quintana Roo.

ROO OFICINA REGISTRAL: PLAYA DEL CARMEN

Emisión: 26/04/2017

BOLETA DE REGISTRO

Calificación FIRMAS APT  
 344278 25-04-2017 17-48-19:11

344278

C. CALIFICADOR LIC. HILDA SOFIA ALVAREZ MANRIQUE HACE CONSTAR QUE EN  
 TUD DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR ABOGADO MARCO ANTONIO SANCHEZ VALES  
 MOTIVO DEL DOCUMENTO NO. 60390 QUEDA(N) REGISTRADO(S) EL(LOS) ACTO(S)  
 A CONTINUACION SE DESCRIBE(N)

DESCRIPCIÓN ACTO	FOLIO	OFICINA	FECHA DE REGISTRO	HORA DE REGISTRO	NÚM. CONSECUTIVO DEL ACTO
Inscripción o modificación de microsiso	19759	PLAYA DEL CARMEN	26/04/2017	10:21:11	5
Inscripción en ejecución de microsiso	19759	PLAYA DEL CARMEN	26/04/2017	10:22:37	6



AUTORIZO

*[Handwritten signature]*

C. CALIFICADOR

*[Handwritten signature]*

REGISTRO PÚBLICO DE LA MDC. LUIS ENRIQUE CUEVADO CATARCO  
 PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DELEGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
 DELEGACION PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN SOLIDARIDAD  
 PLAYA DEL CARMEN Q. ROO

LIC. HILDA SOFIA ALVAREZ MANRIQUE

**VERSIÓN PÚBLICA**

... DE ESTE PUNTO DEL ORDEN DEL DIA SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES TEMAS:- A)... B).-  
 EL SEÑOR GRATE INFORMO QUE ANTE EL CONSTANTE CRECIMIENTO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS, RESULTA NECESARIO  
 DE MANERA PERIODICA SOMETER A CONSIDERACION DE ESTE ORGANISMO COLEGIADO LA RATIFICACION DEL NOMBRAMIENTO