

Lic. Juan Ignacio Hernández Ornelas

NOTARIO PUBLICO No. 16
del Estado de Quintana Roo



--- ESCRITURA PUBLICA NUMERO DIECISÉIS MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE

----- VOLUMEN QUINCUGESIMO NOVENO.- TOMO "B".-----

--- En la Ciudad de Chetumal, Capital del Estado de Quintana Roo, Estados Unidos Mexicanos, a los cuatro días del mes de febrero del año dos mil ocho, Ante Mi, Licenciado JUAN IGNACIO HERNANDEZ ORNELAS, Titular de la Notaría Pública Número Dieciséis en el Estado, en ejercicio en el Estado, con circunscripción territorial en el Municipio de Othón P. Blanco, de esta Entidad Federativa, comparecen:-----

--- El Ciudadano CARLOS PAREDES VERASTEGUI, a quien en lo sucesivo y para efectos de brevedad se le denominará "LA PARTE VENDEDORA".-----

--- El Ciudadano JUAN CARLOS ORTEGA PRADOS, en su carácter de Apoderado Especial de la Sociedad Mercantil denominada "CARPAVE" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, a quien en lo sucesivo y para efectos de brevedad se le denominará "LA PARTE COMPRADORA".-----

--- Quienes vienen a formalizar un CONTRATO DE COMPRAVENTA, de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:-----

----- ANTECEDENTES -----

--- PRIMERO.- DE LA PROPIEDAD.- Mediante Escritura Publica Número 3589 (tres, cinco, ocho, nueve), de fecha veintisiete de julio del año de mil novecientos ochenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Oscar José, Gutiérrez Flores, Notario Público numero uno, debidamente inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio Dirección de Chetumal, Quintana Roo, bajo el numero seiscientos setenta y dos Bis, a fojas Ciento Ochenta y uno Partida Cuarta del Tomo Trigésimo Noveno, Sección Primera, y bajo el folio electrónico numero 87841 (ocho siete ocho cuatro uno); EL SEÑOR CARLOS PAREDES VERASTEGUI, adquirió del predio ubicado en Calle Tampico número cuatrocientos diez, de esta Ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo, cuya copia se agrega al legajo de documentos del apéndice de esta escritura.-----

--- SEGUNDO.- DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE OPERACIÓN - Que la descripción del inmueble objeto de la presente operación, del antecedente primero es la siguiente:-----

PREDIO UBICADO EN LA CALLE TAMPICO NUMERO CUATROCIENTOS DIEZ, DE ESTA CIUDAD DE CHETUMAL, MUNICIPIO DE OTHON P. BLANCO, QUINTANA ROO, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES:-----

AL NORTE: EN DOSCIENTOS TRES METROS, CON SEGUNDO CIRCUITO PERIFICO, --

AL SUR: EN DOSCIENTOS TRES METROS VEINTICINCO CENTIMETROS 01,-----

AL ESTE: EN CINCUENTA METROS OCHENTA Y CINCO CENTIMETROS CON LA CALZADA TAMPICO.-----

AL OESTE: EN CINCUENTA Y UN METROS CON LA CALLE RAMON LOPEZ VELARDE -



Registro
Comercio
Instituto
de Q Roo

CON UNA SUPERFICIE DE: 10,343.88 DIEZ MIL TRESCIENTOS CUERANTA Y TRES METROS, OCHENTA Y OCHO CENTIMETROS CUADRADOS. CON CLAVE CATASTRAL NUMERO 10144001201-A; -----

 TERCERO.- CERTIFICADO Y BOLETAS DEL INMUEBLE.- El inmueble descrito y deslindado en el antecedente inmediato anterior, se encuentra Libre de todo Gravamen, Embargo o limitación de dominio, al corriente en el pago del Impuesto Predial, Sin deuda por concepto de Cooperación por Obras y sin adeudo alguno por concepto del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado; lo que se acredita con el Certificado de Libertad de Gravamen expedido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chetumal, Quintana Roo, con la Copia de la Boleta de Pago de Impuesto Predial, con la Constancia de No Adeudo por Cooperación por Obras y con la Constancia de No Adeudo por Agua Potable y Alcantarillado; documentos que se agregan al legajo de documentos del apéndice de esta escritura. -----

 CUARTO.- DEL AVALÚO DEL INMUEBLE.- Para los efectos de formalidad de la presente escritura, se practicó avalúo del inmueble descrito en el Antecedente Segundo del presente instrumento, por un perito valuador designado por las partes de común acuerdo, quien le fijo un valor comercial de \$ 910,000.00 (NUEVECIENTOS DIEZ PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL).-----

 - El Suscrito Notario ha verificado que el citado avalúo está vigente, y ha sido elaborado por persona autorizada con registro vigente, mismo que se agrega al legajo de documentos del apéndice de ésta escritura. -----

----- DECLARACIONES -----

 PRIMERA.- "LA PARTE VENDEDORA", manifiesta lo siguiente: -----

a) Que es legítimo propietario en pleno dominio y posesión del Inmueble descrito en el Antecedente Segundo del presente instrumento, mismo que es su deseo Vender en propiedad a la Sociedad Mercantil denominada "CARPAVE" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.-----

 SEGUNDA.- "LA PARTE COMPRADORA" a través de su Apoderado Especial compareciente, manifiesta lo siguiente: -----

a) Que es una Sociedad Mercantil constituida conforme a las Leyes que rigen la República Mexicana, y que tiene capacidad legal para obligarse y contratar, en los términos y condiciones aquí establecidos. -----

b) Que conoce el inmueble descrito en el Antecedente Segundo del presente instrumento, su situación jurídica y que es su deseo adquirir el mismo en propiedad.-----

c) Que su Apoderado Especial compareciente, esta facultado para celebrar el presente contrato y obligarse en nombre de su representada en los términos y condiciones aquí establecidos y que dichas facultades no le han sido limitadas ni revocadas en forma alguna. -----



Expuesto lo anterior se otorgan las siguientes

..... CLAUSULAS

... PRIMERA - El señor CARLOS PAREDES VERASTEGUI, como "LA PARTE VENDEDORA", mediante este público instrumento VENDE de una manera definitiva e irrevocable, sin reserva ni limitación alguna, a favor de la Sociedad Mercantil denominada "CARPAVE" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, quien como "LA PARTE COMPRADORA", por conducto del señor JUAN CARLOS ORTEGA PRADOS, en su carácter de Apoderado Especial, adquiere en plena propiedad y posesión el Predio ubicado en la calle Calzada Tampico número cuatrocientos diez, de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo, con la superficie, medidas y colindancias transcritos en el Antecedente Segundo de esta escritura, datos que se dan aquí por reproducidos. En la presente compraventa se incluye todo lo que de hecho y por derecho le corresponde al inmueble referido.....

... SEGUNDA - CONTRAPRESTACIÓN - La Compraventa del inmueble descrito en el Antecedente Segundo de esta escritura, la realiza "LA PARTE VENDEDORA" a título de contraprestación a favor de "LA PARTE COMPRADORA", por la cantidad de \$910,000.00 (NOVECIENTOS DIEZ PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL); suma que "LA PARTE VENDEDORA" declara haber recibido con antelación a la fecha de firma de esta escritura de "LA PARTE COMPRADORA", en moneda nacional, contada y revisada a su entera satisfacción, sin derecho a reclamo alguno posterior, y por la cual se otorga recibo mediante este instrumento.....

... TERCERA - LEGAL - Las partes manifiestan para constancia que renuncian desde este momento a intentar la rescisión o nulidad de la presente operación con el pretexto de dolo o lesión, en virtud de que la contraprestación cubierta es la suma del valor comercial del inmueble descrito en el Antecedente Segundo de esta escritura, según avalúo practicado por perito valuador nombrado por las partes de común acuerdo, siendo justa y legítima.....

... CUARTA - LA SITUACIÓN DEL INMUEBLE - "LA PARTE VENDEDORA" a través de su Apoderado Legal compareciente, garantiza a "LA PARTE COMPRADORA", que el inmueble aquí vendido se encuentra a la fecha de firma de esta escritura: a) - Libre de todo gravamen, limitación de dominio o embargo, situación que conoce "LA PARTE COMPRADORA", motivo por el cual ambos liberan al suscrito Notario de cualquier eventual responsabilidad que pudiera derivarse por la inexactitud de lo mismo; b).- Sin vicios o defectos que lo hagan impropio al uso a que está destinado; c).- Al comento en el pago de su contribución predial; d) - Que no está arrendado, ni dado en comodato; e).- Sin adeudo alguno derivado de contratos de trabajo o por responsabilidades administrativas o fiscales. "LA PARTE VENDEDORA", se obliga expresamente al saneamiento para el caso de evicción con total arreglo a la Ley así como a liberar cualquier gravamen o embargo, o a

cubrir por su exclusiva cuenta cualquier adeudo, incluso por contribuciones de carácter fiscal, que pudiera existir y que haya aceptado, trabado o causado con anterioridad a la firma de la presente Escritura.-----

--- QUINTA.- POSESIÓN FÍSICA.- "LA PARTE COMPRADORA", manifiesta a través de su Apoderado Especial compareciente, que tiene a su entera satisfacción la posesión física y jurídica del inmueble objeto de este contrato, en virtud de habersele entregado "LA PARTE VENDEDORA" con anterioridad a la celebración de esta operación.-----

--- SEXTA.- FINES NO RESIDENCIALES.- "LA PARTE COMPRADORA" por conducto de su Apoderado Especial compareciente, se obliga y compromete a destinar el bien inmueble aqui adquirido a FINES NO RESIDENCIALES.-----

--- SÉPTIMA.- PREVENCIÓN.- El suscrito Notario hace saber a "LA PARTE COMPRADORA" la obligación que tiene de dar aviso de esta adquisición a la Secretaría de Relaciones Exteriores, en un término no mayor a sesenta días a partir del otorgamiento de la presente Escritura, en caso contrario se hará acreedor a las sanciones respectivas de conformidad con lo dispuesto por la fracción I (primera), del artículo Décimo de la Ley de Inversión Extranjera.-----

--- OCTAVA.- CONTROVERSIAS.- Las partes manifiestan que su voluntad está libre de vicios y que en caso de controversia, se someten a las leyes y Tribunales de la Ciudad de Chetumal, Estado de Quintana Roo, por lo cual hacen expresa renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, en razón de sus domicilios presentes o futuros.-----

--- NOVENA.- IMPUESTOS Y GASTOS.- Los honorarios e impuestos, testimonio, registro y todos los demás gastos que fueren necesarios erogar por la presente escritura, son por cuenta de "LA PARTE COMPRADORA", con excepción del pago del Impuesto Sobre la Renta, que corresponde a "LA PARTE VENDEDORA".-----

----- CLAUSULAS FISCALES -----

--- PRIMERA.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
Con fundamento en lo establecido en el artículo ciento cincuenta y cuatro de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, dicho impuesto SI se causa por lo que el Suscrito Notario calculará, retendrá y enterará bajo su responsabilidad el impuesto correspondiente; agregándose el documento que lo acredita, al legajo de documentos del apéndice de esta escritura -----

--- SEGUNDA.- IMPUESTO CEDULAR POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES.- Con fundamento en lo establecido en el artículo ciento sesenta y ocho de la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo, dicho Impuesto SI se causa por lo que el Suscrito Notario calculará, retendrá y enterará bajo su responsabilidad el impuesto correspondiente, agregándose el documento que lo acredita, al legajo de documentos del apéndice de esta escritura -----

Lic. Juan Ignacio Hernández Prados
NOTARIO PUBLICO No. 16
del Estado de Quintana Roo



--- TERCERA.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES.- Con fundamento en lo establecido en el Artículo Nueve Fracción Primera de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la presente operación no causa este impuesto en virtud de que el inmueble que se enajena es Terreno en Breña -----

--- CUARTA.- IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.- Con fundamento en lo establecido en el Artículo Treinta y tres de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo, el Suscrito Notario calculará y enterará bajo su responsabilidad el impuesto correspondiente, agregándose el documento que lo acredita, al legajo de documentos del apéndice de esta escritura bajo la letra "I".-----

----- PERSONALIDAD -----

- - El señor JUAN CARLOS ORTEGA PRADOS, manifiesta que la Sociedad Mercantil denominada "CARPAVE" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, se Constituyo mediante la Escritura Pública Número Dieciséis Mil Ciento Noventa y Seis, otorgada ante la fe del Suscrito Notario. Asi mismo acredita sus facultades de representación, las cuales manifiesta no le han sido revocadas ni restringidas, con el testimonio de la escritura mencionada con antelación; cuya copia certificada de la misma se agrega al legajo de documentos del apéndice de la presente escritura. -----

----- GENERALES -----

- - Por sus Generales los comparecientes bajo formal protesta de decir verdad, declaran ser: -----

CARLOS PAREDES VERASTEGUI, originario de Taxco de Alarcón, Guerrero, donde nació el día diechocho de mayo del año de mil novecientos cincuenta y dos, soltero, arquitecto, con Registro Federal de Contribuyentes número PAVC cincuenta y dos cero cinco, diechocho guión cinco, letra L, siete con domicilio en la Presa de la Amistad número cuatrocientos ochenta y cuatro, colonia Campestre de esta Ciudad, -----

JUAN CARLOS ORTEGA PRADOS, originario Monterrey, Nuevo León donde nació el día siete de junio del año de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, empresario, con registro federal de contribuyentes número OEPJ640607 con domicilio Avenida las América número Doscientos Dos, Fraccionamiento Lidia Esther en la Ciudad de Villahermosa Tabasco, y de paso por esta Ciudad; ambos al comente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, sin acreditarlo. Los comparecientes se identificaron con los documentos que en el acto exhiben, cuyas copias se agregan al apéndice de esta escritura -----

--- YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y HAGO CONSTAR Que lo inserto y relacionado concuerda con sus originales que tuve a la vista y a los que me remito, Que no conozco personalmente a los comparecientes, quienes a mi juicio tienen plena capacidad legal para obligarse y contratar, sin que me conste nada en contrario, y con relación al pago del Impuesto Federal Sobre la Renta, manifestaron bajo formal protesta de decir verdad, ambos estar al comente en su pago sin acreditarmelo Que cumplí con lo dispuesto por el artículo

sesenta y uno de la Ley del Notariado del Estado en vigor; que instruyo a los comparecientes acerca del contenido y alcance de esta escritura, leyéndoselas en voz alta y con cuyo tenor manifestaron quedar enterados y conformes, firmando ante mí para constancia, el día cuatro de febrero del año dos mil ocho.- Doy Fe. -----

FIRMAS: -----

- SR. CARLOS PAREDES VERASTEGUI. -----
- SR. JUAN CARLOS ORTEGA PRADOS. -----
- LIC. JUAN IGNACIO HERNANDEZ ORNELAS. -----

SELLO DE AUTORIZAR -----

AUTORIZACION DEFINITIVA.- A los días del mes de año Dos Mil Ocho, de conformidad con el Artículo Sesenta y Ocho de la Ley del Notariado vigente en el Estado, autorizo definitivamente la presente Escritura, agregando al apéndice una copia debidamente sellada del impuesto sobre la renta y una más al primer testimonio que de esta Escritura se expide.- Conste.- Licenciado Juan Ignacio Hernández Omelas.- Rúbrica.- Sello de Autorizar -----

A P E N D I C E: -----

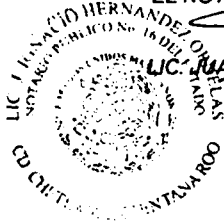
- A).- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.-----
- B).- COPIAS DE RECIBO DE PAGOS E IMPUESTO PREDIAL.-----
- C).- CONSTANCIAS DE NO ADEUDO DE COOPERACION POR OBRA MUNICIPAL -----
- D).- AVALUO.-----
- E).- COPIA DE CEDULA CATASTRAL.-----
- F).- IDENTIFICACION DEL SEÑOR CARLOS PAREDES VERASTEGUI.-----
- G).- IDENTIFICACION DEL SEÑOR JUAN CARLOS ORTEGA PRADOS.-----
- H).- RECIBOS DE PAGO DE TRASLADO DE DOMINIO.-----
- I).- ESCRITURA PUBLICA NUMERO TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE.-----
- J).- ESCRITURA PUBLICA DIECISÉIS MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS.-----

Lic. Juan Ignacio Hernandez Ornelas
NOTARIO PUBLICO No. 16
del Estado de Quintana Roo

7

- k) - RECIBOS DE PAGO DE DERECHOS CORRESPONDIENTES.-----
----- ES EL PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SUS ORIGINALES, DEBIDAMENTE
FIRMADO, COTEJADO Y SELLADO, SE EXPIDE CONSTANTE DE SIETE FOJAS UTILES
A SOLICITUD DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "CARPAVE", S. DE R. L. DE C.V
PARA QUE LES SIRVA DE TITULO JUSTIFICATIVO, A LOS DIAS
DEL MES DE DEL AÑO DOS MIL OCHO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL,
QUINTANA ROO.-----

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECISEIS



LIC. JUAN IGNACIO HERNANDEZ ORNELAS.

(HEOJ-380721-T68).



Direccion del Registro
Publico de la Propiedad
y del Comercio
Poder Ejecutivo
Estado de Q. Roo

EL REGISTRO PUBLICO DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO

Numero 87841

Fecha 22-Oct-2008

CD. CHETUMAL, QUINTANA ROO

Secretaria de Hacienda

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



OFICINA REGISTRAL: CHETUMAL

Emisión: 22/10/2008

CalificacionFirma RDP

BOLETA DE REGISTRO

96920_02-10-2008_13-12-14 11F

96928

EL C. AGUSTIN CHIMAL POOT HACE CONSTAR QUE EN VIRTUD DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 16 DEL EDO. DE QUINTANA ROO. CON MOTIVO DEL OFICIO NO CONSTA RELATIVO AL EXP. NO CONSTA QUEDA REGISTRADO EL ACTO QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE. LO QUE HAGO DE SU CONOCIMIENTO PARA LOS EFECTOS A QUE HAYA LUGAR.

DESCRIPCIÓN ACTO	FOLIO	OFICINA	FECHA DE REGISTRO	HORA DE REGISTRO	NÚM. CONSECUTIVO DEL ACTO
Anotación por autoridad	87841	CHETUMAL	22/10/2008	12:25:07	11

C. CALIFICADOR

AGUSTIN CHIMAL POOT

SELLO OFICIAL



Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio Poder Ejecutivo Estado de Quintana Roo

~~AUTORIZÓ~~

~~LIC. VÍCTOR E. BOETA PINEDA~~

~~DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.~~

El Suscrito Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Estado de Quintana Roo.

CERTIFICA

Que la presente copia concuerda fiel y exactamente con la imagen Digitalizada en el Sistema de Gestión Registral Inmobiliario que obra en los archivos Electrónicos de esta oficina, con el que cotejo; y no representa la totalidad de los actos jurídicos relacionados con el inmueble, constante de 08 Páginas útiles el cual corresponde el folio número 87841. Se expide la presente certificación en la Ciudad de Chetumal, Capital del Estado de Quintana Roo, a los 22 días del mes de Junio del año 2009, a las 12:25 hrs.- doy fe.



**Dirección de Registro
Público de la Propiedad
y del Comercio**

**Orden Ejecutivo
Estado de Q. Roo.**

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

LIC. VICTOR E. BOETA PINEDA

VEBP/sty.