



PACK LEGAL



MANTUS  
TULUM



# ESCRITURA DE PROPIEDAD



--- P.A. ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 11801 (ONCE MIL OCHOCIENTOS UNO)

--- VOLUMEN: LXXXV TOMO: "E".

--- En la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, Estados Unidos Mexicanos, al primer día del mes de agosto del año dos mil veintitrés, ANTE MÍ, LICENCIADO JAVIER JESÚS RIVERO RAMÍREZ, Notario Público del Estado en actual ejercicio, Titular de la Notaría Pública número Cincuenta y Dos, con residencia en esta ciudad, comparecen:-----

--- I.- El señor ALBERTO [REDACTED] PENICHE por su propio y personal derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará "LA PARTE VENDEDORA"-----

--- II.- La sociedad denominada "GRUPO DESARROLLADOR MANTUS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor AURELIO [REDACTED] MERIDA y el señor ABEL [REDACTED] ALARCON este último por su propio y personal derecho, a quien en lo sucesivo se les denominará "LA PARTE COMPRADORA".-----

--- DIJERON: Que vienen a formalizar el CONTRATO DE COMPRAVENTA respecto al predio que se describe más adelante.-----

#### -----PROTESTA DE LEY-----

--- Declaran los comparecientes bajo protesta de decir verdad y apercibidos de las penas en que incurren las personas que declaran con falsedad ante el Notario en términos del artículo ochenta y nueve fracción VIII (octava) de la Ley del Notariado del Estado de Quintana Roo.-----

--- Los comparecientes sujetan el presente contrato a los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:-----

#### -----ANTECEDENTES-----

--- UNICO. Mediante escritura pública número once mil quinientos sesenta y ocho, a los tres días del mes de mayo del año dos mil veintitrés, otorgada ante la fe del suscrito Notario, el señor ALBERTO [REDACTED] PENICHE celebró el contrato de Compraventa en donde adquirió una fracción de cien hectáreas del predio denominado "EL PAPALOTE" localizado en el municipio de Solidaridad, estado de Quintana Roo, con una superficie de 1,298-51-12 has. ( mil doscientos noventa y ocho hectáreas cincuenta y un áreas y doce centiáreas) de agostadero, presentando las siguientes colindancias: Al norte, camino de acceso; al Sur, predio innominado; al Este, terrenos nacionales; y al Oeste, terrenos nacionales. El inmueble antes mencionado se encuentra pendiente de inscripción, por su reciente otorgamiento, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Delegación Playa del Carmen, bajo el folio 7011 (siete mil once).-----

#### -----DECLARACIONES-----

--- PRIMERA.- Declara "LA PARTE VENDEDORA", el señor ALBERTO [REDACTED] PENICHE y bajo protesta de decir verdad:-----

--- A) Que es una persona física de nacionalidad mexicana con plena capacidad legal para obligarse y contratarse en términos del presente contrato.-----



---- **P.A. ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE** -----  
-----**VOLUMEN TREINTA Y CUATRO** ----- **-TOMO "A"** ----- **PMVU**

En la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, a los veintisiete días del mes de junio del año dos mil veintitrés, **ANTE MI**, Licenciado **ARTURO ROMÁN OCHOA**, Titular de la Notaría Pública número **CIENTO CATORCE**, en ejercicio en el Estado y con residencia en esta ciudad, **HAGO CONSTAR**: -----

---La constitución de la sociedad denominada "**GRUPO DESARROLLADOR MANTUS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que formalizan los señores **AURELIO [REDACTED] MÉRIDA** y **GERARDO [REDACTED] TRIGUEROS** con la comparecencia de la señora **VANESA [REDACTED] SANTIAGO**, previo permiso concedido por la Secretaría de Economía con Clave Única del Documento (**CUD**):

[REDACTED] de fecha dos de junio de dos mil veintitrés, que agrego al apéndice de ésta escritura con la letra "**A**". Los comparecientes se sujetan al tenor de las siguientes: -----

----- **CLÁUSULAS:** -----

**PRIMERA.- DENOMINACIÓN.** La denominación social será "**GRUPO DESARROLLADOR MANTUS**" y se usará seguida de las palabras "**SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", o de su abreviatura "**S.A. DE C.V.**"-----

**SEGUNDA.- DOMICILIO.** El domicilio de la sociedad será en la ciudad de [REDACTED], sin embargo, la sociedad podrá establecer agencias, sucursales en cualquier parte de la República Mexicana y/o del extranjero y someterse a los domicilios convencionales en los contratos que celebre. ----

**TERCERA.- CLÁUSULA DE EXCLUSION DE EXTRANJEROS.** En términos del artículo quince de la Ley de Inversión Extranjera, los socios fundadores acuerdan que no admitirán directa ni indirectamente como socios o accionistas a inversionistas extranjeros y sociedades sin cláusula de exclusión de extranjeros, ni tampoco reconocerán en absoluto derechos de socios o accionistas a los mismos inversionistas y sociedades. Por lo 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 a ser propietaria de una o más acciones, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede, se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula, y por tanto, cancelada y sin 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.--

**CUARTA.- DURACIÓN.** La duración de la sociedad será indefinida a partir de la fecha de firma de esta escritura. -----

# CONTRATO DE COMPRAVENTA



**.MANTUS**  
TULUM

CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 2543, 2544, 2545 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR AURELIO JESUS CHI MERIDA, REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL "GRUPO DESARROLLADOR MANTUS, S.A DE C.V", A LA QUE PARA EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL PROMITENTE VENDEDOR" Y, POR LA OTRA PARTE, «EL\_O\_LA» C. «PROMISARIO\_COMPRADOR» A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL PROMISARIO COMPRADOR", MISMO QUE SE SUJETA A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS-----

## -----DECLARACIONES-----

**PRIMERA. DECLARA "LA PROMITENTE VENDEDORA" A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE:** El señor **AURELIO JESUS CHI MERIDA**, en su calidad de representante legal de la Sociedad denominada "**GRUPO DESARROLLADOR MANTUS, S.A DE C.V**", bajo protesta de decir verdad y sabiendo de las penas en que incurren las personas que declaran con falsedad:-----

a).- Que sus facultades no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma y que su representada es una sociedad mercantil constituida legalmente conforme a las leyes de la república mexicana según consta en Escritura pública número 6,227 de fecha 27 de junio del dos mil veintitrés, otorgado ante la fe del Licenciado Arturo Román Rocha, Titular de la notaría pública número 114 (Ciento catorce) de la Ciudad de Cancún, Municipio Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, la cual se encuentra inscrita bajo el Folio Mercantil Electrónico número FME N-2023054196 en el Registro Público de Comercio a cargo de la Secretaría de Economía.-----

b). - Que tiene su domicilio fiscal el ubicado en Centro Corporativo Cancún, Mza. 2, Av. Tulum No. 318-Lt. 2, Sm 9, Piso 3, Penthouse 6, 77500 Cancún, Quintana Roo, con Registro Federal de Contribuyentes GDM2306272Q9.-----

c). - Ser titular de los derechos de propiedad y posesión mediante escritura pública número 11801 (once mil ochocientos uno) Volumen LXXXV Tomo "E", pasada ante la fe del Licenciado Javier Jesus Rivero Ramirez, notario Público del estado de Quintana Roo, titular de la notaría número Cincuenta y Dos, de Cancún, del predio **DENOMINADO COMO "EL PAPALOTE"** ubicado en el municipio de Tulum, estado de Quintana Roo".--

d). -Que los recursos con los que se obtuvo el inmueble y con los que se construirá el desarrollo tienen un origen lícito.-----

e). -Que los recursos que obtenga los destinará al cumplimiento de su objeto que son actividades lícitas.-----

**SEGUNDA.-** Declara "**EL PROMISARIO COMPRADOR**", por su propio y personal derecho y bajo protesta de decir verdad:-----

a). - Que es una persona física, mayor de edad, con capacidad legal para obligarse y contratar, cuyas generales, se detallan a continuación:-----

**NOMBRE (S):**-----

**APELLIDO (S):**-----

**CURP:**-----





## Disposiciones Generales

### OBJETIVO DEL REGLAMENTO

El presente reglamento interno tiene como finalidad el logro de la mejor convivencia y calidad de vida de todos los habitantes del desarrollo "**Mantus: Comunidad Mística**", velando además por la mejor conservación de la flora y fauna, el cuidado del manto acuífero, la seguridad y salubridad del desarrollo.

La buena voluntad, el buen trato hacia los vecinos y personal del desarrollo, el respeto a los espacios ajenos y al silencio y/o privacidad que puedan aportar en forma generosa cada uno de los propietarios y demás ocupantes, se considerarán principios esenciales para lograr una mejor calidad de vida.

En consecuencia, es responsabilidad de todos y cada uno de los residentes el hacer cumplir estas normas.

### OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO

El cumplimiento de este reglamento es obligatorio para todos los residentes, ya sean personas físicas o morales, así como todas personas que habiten y/o hagan uso de las instalaciones del desarrollo denominado "**Mantus: Comunidad Mística**". Todos los habitantes se obligan a cumplir las normas establecidas en el presente reglamento independientemente de que ocupe su vivienda o no.

### APLICACIÓN DEL REGLAMENTO

Con el fin de lograr el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento, se designará un Comité Administrativo del Desarrollo, quien será el organismo responsable de llevar a cabo la administración, control y vigilancia de lo aquí establecido. Lo no previsto en este Reglamento, se regirá por las disposiciones contenidas en la legislación que resulte aplicable en la materia y lo establecido en los instrumentos de transmisión de la propiedad de las viviendas del desarrollo "**Mantus: Comunidad Mística**".

