

Cancún, Quintana Roo a 07 de Abril de 2017.

A QUIEN CORRESPONDA:

Por medio de la presente se hace constar: que mediante Escritura Pública P.A. Número 3,479, de fecha 07 de Abril de 2017, fue formalizada ante esta Notaría Pública la **CONSTITUCIÓN** de la Sociedad denominada "**REAL ESTATE VALUE MANAGEMENT**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**.

Asimismo, se hace constar que el primer testimonio de la escritura de referencia se encuentra en trámite de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, en su delegación en la ciudad de Playa del Carmen.

Y para los fines que procedan, se expide la presente a solicitud de la parte interesada.

Atentamente



Lic. Mario E. González Campos
Notario Público Suplente. 7



--- ESCRITURA PÚBLICA P.A. NÚMERO TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE. ---

--- VOLUMEN: QUINCE. TOMO: DOS. ---

--- En la ciudad de Cancún, Quintana Roo, México, a los siete días del mes de Abril del año dos mil diecisiete, ante Mí, Licenciado **MARIO ENRIQUE GONZÁLEZ CAMPOS**, Notario Público Suplente en el Protocolo de la Notaría Pública Número Siete del Estado en ejercicio, por licencia concedida a su titular Licenciado Francisco Xavier López Mena, y con residencia en esta ciudad, comparecen:

--- I.- La señora **MARÍA INÉS GARCÍA ROCAMORA**, quien también es conocida como **INÉS GARCÍA ROCAMORA**, en representación de las sociedades mercantiles **TORREVIÑAS, S.A.U.** y **RESIDENCIAL VISTA ALEGRE, S.A.** ---

--- DICE: Que formalizan la Constitución de una **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, de conformidad con las siguientes: ---

CLAU S U L A S

DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO, DURACIÓN Y NACIONALIDAD

--- PRIMERA.-Las sociedades mercantiles **TORREVIÑAS, S.A.U.** y **RESIDENCIAL VISTA ALEGRE, S.A.**, a través su representante legal compareciente, en este acto constituyen una Sociedad la cual se denomina "**REAL ESTATE VALUE MANAGEMENT**", denominación que irá siempre seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de sus abreviaturas **S.A. de C.V.** ---

--- SEGUNDA.- La sociedad tendrá por objeto social el siguiente: ---

--- a) El comercio y la industria en general, pero especialmente la construcción, desarrollo, diseño, equipamiento, operación y comercialización de hoteles, moteles, marinas, campos de golf, residencias, restaurantes, centros comerciales, centros nocturnos y discotecas, y demás actividades relacionadas o que resulten necesarias con dichos negocios; ---

--- b) Construir, desarrollar, administrar, comercializar, vender y en general, operar en cualquier lugar de los Estados Unidos Mexicanos, bienes inmuebles y proyectos inmobiliarios de todo tipo, así como establecimientos mercantiles de cualquier tipo, incluyendo sin limitar hoteles, restaurantes, bares y establecimientos de comercio en general, según sea permitido por la Ley. ---

--- c) Adquirir, detentar, mantener, mejorar, administrar, poseer, vender, permutar, enajenar, gravar, arrendar, otorgar o tomar en comodato, administrar y comercializar en general con todo tipo de bienes inmuebles, así como derechos reales sobre los mismos, con excepción de aquellos inmuebles relacionados con la producción de petróleo o gas natural, ya sean éstos destinados a uso comercial, industrial, de oficina o vivienda y ubicados en cualquier parte de los Estados Unidos Mexicanos, según sea permitido conforme a derecho. ---

--- d) La prestación de todo tipo de servicios y asesoría relacionados con el desarrollo y comercialización de toda clase de proyectos inmobiliarios, incluyendo servicios y asesoría relacionados con el diseño, planeación, construcción, desarrollo, coordinación, regularización, administración, supervisión, promoción, compraventa y comercialización de proyectos inmobiliarios residenciales, hoteleros, comerciales, de oficinas y de usos mixtos, todo lo cual está permitido conforme a su objeto social. Para efectos de lo anterior, la "Sociedad" podrá (i) realizar todo tipo de



gestiones para obtener toda clase de licencias de construcción y cualquier otro tipo de licencias, permisos, autorizaciones y concesiones relacionadas con la construcción y operación de desarrollos inmobiliarios; (ii) la realización de todo tipo de construcciones, edificaciones, obras, mejoras, accesiones, instalaciones, obras de infraestructura, obras de introducción de servicios públicos, obras de urbanización y demás trabajos, obras, construcciones, servicios, gestiones y actividades que se requieran en relación con la construcción de desarrollos inmobiliarios; (iii) la verificación de materiales y elementos utilizados para los trabajos de construcción a efecto de que cumplan con las especificaciones y estándares de calidad determinados; (iv) la revisión de procesos constructivos y la optimización de los métodos de construcción en términos de costo, tiempo y calidad; (v) la realización de estudios de ingeniería; (vi) desarrollar e implementar programas de ejecución de obras; (vii) el desarrollo e implementación de estrategias, planes y lineamientos de construcción. -----

--- e) La administración y manejo de todo tipo de negocios y empresas, y llevar al cabo toda clase de mandatos y comisiones, ya sea con o sin representación, y realizar todo tipo de actos por cuenta de terceros. -----

--- f) La adquisición, fraccionamiento, lotificación, urbanización, comercialización, construcción, arrendamiento (ya sea como arrendador o arrendatario), comodato (ya sea como comodante o comodatario), permuta y enajenación de toda clase de inmuebles, edificios, locales, oficinas, centros comerciales, rústicos o urbanos, con cualquier uso permitido por las leyes vigentes; y la comisión, mediación y mandato en toda clase de operaciones de tipo inmobiliario. -----

--- g) La apertura, adquisición, construcción, arrendamiento, subarrendamiento, operación y propiedad, bajo cualquier título permitido por ley, de fábricas, talleres, plantas, bodegas, oficinas, tiendas y cualquier otro establecimiento, con excepción de aquellos inmuebles que se relacionan con la protección de petróleo o gas natural, necesario para llevar a cabo su objeto social. -----

--- h) Recibir de otras sociedades y personas, así como prestar o proporcionar a otras sociedades y personas, cualquier servicio que sea necesario para el logro de su objeto social, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, servicios administrativos, financieros, técnicos, de asesoría o consultoría, sin incluir servicios legales. -----

--- i) Adquirir, vender, manufacturar, transferir, distribuir, transformar, adaptar, arrendar, usar, instalar, almacenar, guardar, reparar, comercializar, desarrollar o gravar por cualquier título la propiedad o posesión de bienes muebles, artículos, productos, mercancías, equipo y maquinaria, necesaria o conveniente para su objeto social. -----

--- j) Adquirir, bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones o partes sociales de cualquier tipo de sociedades mercantiles o civiles, mexicanas o extranjeras, públicas o privadas, ya sea formando parte en su constitución o mediante adquisición posterior, así como enajenar, disponer y negociar tales acciones, intereses, participaciones y partes sociales, incluyendo cualquier otro título-valor. -----

--- k) Solicitar, obtener, adquirir, desarrollar, comercializar, usar, registrar, otorgar, recibir o ceder, o en cualquier otra forma disponer bajo cualquier título legal de, toda clase de patentes, marcas,



por 100 (CIEN) acciones de la Clase I, comunes, nominativas y liberadas, cada una con valor nominal de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100) MONEDA NACIONAL, el cual quedó totalmente suscrito y pagado como sigue:-----

---I.- La sociedad denominada RESIDENCIAL VISTA ALEGRE, S.A., suscribe y paga la cantidad de 98(NOVENTA Y OCHO) acciones comunes y nominativas de la Clase I, con valor nominal de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100) MONEDA NACIONAL, cada una, dando un total de \$49,000.00 M.N. (CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100) MONEDA NACIONAL -----

--- II.- La sociedad denominada TORREVIÑAS, S.A.U., suscribe y paga la cantidad de 2(DOS) acciones comunes y nominativas de la Clase I, con valor nominal de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100) MONEDA NACIONAL, cada una, dando un total de \$1,000.00 M.N. (UN MIL PESOS 00/100) MONEDA NACIONAL. -----

--- SEGUNDA. - Considerando el presente otorgamiento como la primera Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, por unanimidad de votos de los Accionistas se tomaron los siguientes acuerdos: -----

--- I.- Que la sociedad sea administrada por un Consejo de Administración, el cual estará integrado por Presidente y Secretario, designando para ocupar dichos cargos a los señores JOAQUÍN SERNA LORENTE Y ABEL GARCÍA GÓMEZ, respectivamente, quienes, en el ejercicio de su cargo, gozarán de manera individual de todas las facultades establecidas en la Cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA de estos Estatutos Sociales.-----

--- II.- Fue designado para que ocupe el cargo de COMISARIO de la Sociedad el señor RAMÓN GRAU MARTÍNEZ, declarando expresamente los accionistas que dicha persona no se encuadra en las prohibiciones a que alude el artículo 165 (ciento sesenta y cinco) de la Ley General de Sociedades mercantiles. -----

--- III.- Se acuerda no establecer caución alguna a los Funcionarios para el ejercicio de sus funciones. -----

--- IV.- Se acuerda conferir a favor de los señores MARÍA INÉS GARCÍA ROCAMORA, JOSÉ ÁNGEL BELÉN TORTOSA Y ALEJANDRO ZARFINO, para ser ejercidos de manera indistinta, los siguientes poderes y facultades: -----

--- a) PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS. Con todas las facultades generales y aún especiales que requieran cláusula especial conforme la Ley, en los términos de los artículos dos mil ochocientos diez, primer párrafo y dos mil ochocientos cuarenta y tres, con excepción de la fracción quinta, ambos del Código Civil del Estado de Quintana Roo y sus correlativos con los diversos Códigos de la República Mexicana. De manera enunciativa pero no limitativa, se le otorga a los apoderados las siguientes facultades: i) Para comparecer a toda clase de autoridades, sean Federales, Estatales o Municipales; ii) Para comparecer en juicios de toda índole, sean del fuero común o federales, en los cuales sea parte o tercero de la Sociedad; iii) Para interponer toda clase de recursos, incidentes, apelaciones y seguir en todas sus instancias los procedimientos judiciales, administrativos o fiscales; iv) Para transigir y comprometer en árbitros o arbitradores; v) Para absolver y articular posiciones; vi) Para presentar testigos y tachar a los que presentara la

contraparte; vii) Para recibir pagos y otorgar recibos de acuerdo a las instrucciones de la sociedad; viii) Para interponer y desistirse de toda clase de denuncias y querellas y ser coadyuvante del Ministerio Público; ix).- Para solicitar y desistirse del Juicio Constitucional de Amparo y, en términos generales, defender los intereses de la sociedad.-----

--- **b) PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil ochocientos diez del Código Civil del Estado de Quintana Roo y sus correlativos con los diversos Códigos de la República Mexicana. De manera enunciativa pero no limitativa, los apoderados quedan facultados para administrar los bienes de la sociedad, pudiendo celebrar toda clase de actos y contratos administrativos que no impliquen gravamen a sus activos; firmar toda clase de escritos y promociones de autoridades y particulares derivados de la administración de los bienes encomendados y representar los intereses de la sociedad en los términos expuestos.-----

--- V.-Se acuerda conferir a favor de los señores **MARÍA INÉS GARCÍA ROCAMORA, JOSÉ ÁNGEL BELÉN TORTOSA Y ALEJANDRO ZARFINO**, los siguientes poderes y facultades: -----

--- **PODER PARA OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR Y NEGOCIAR TÍTULOS DE CRÉDITO**, para ejercitarlo en los términos de los artículos 9 y 10 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, incluyendo la facultad de abrir y cerrar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad, poder que será ejercido de forma individual siempre y cuando no implique transacciones por un monto mayor a **\$7,000.00 USD (SIETE MIL DÓLARES 00/100)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, estableciéndose que para ejercer dicho poder en transacciones mayores de la cantidad antes mencionada se requerirá de la firma **mancomunada** de dos de los tres apoderados anteriormente designados. -----

--- Los apoderados nombrados **NO** podrán otorgar, sustituir y revocar poderes generales y especiales. -----

--- VI.- Estos poderes se consideraran aceptados por el simple uso o ejercicio que de los mismos hagan los apoderados nombrados. -----

--- Se transcriben los artículos dos mil ochocientos diez del Código Civil para el Estado de Quintana Roo y dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal que a la letra, respectivamente dicen: -----

--- "Artículo 2810.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los poderes generales para ejercer actos de dominio, con la sola excepción de la donación, que en este Código es un negocio jurídico personalísimo para el donante y por tanto no admite la representación en cuanto a éste, bastará que se diga que dichos poderes generales se dan con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes como para hacer toda clase de



gestiones a fin de defenderlos.- Cuando se quieran limitar en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales.- Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que ante ellos se otorguen.- Lo mismo harán al calce del poder y antes de las firmas de la ratificación si es que en el texto del documento no lo hubieran insertado los interesados, los funcionarios ante quienes los otorgantes y los testigos ratifiquen sus firmas de conformidad con la fracción II del Artículo 2807 en relación con el 218 y 2811. Sin esta inserción los aludidos testimonios y las mencionadas ratificaciones carecerán de todo efecto legal." -----

--- *Artículo 2554. - En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos.- Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen". -----

--- IV.- Los señores **JOAQUÍN SERNA LORENTE, ABEL GARCÍA GÓMEZ Y RAMÓN GRAU MARTÍNEZ**, aceptan los cargos para los cuales han sido designados respectivamente, protestando su fiel y legal desempeño. -----

--- **TERCERA.** - El señor **JOAQUÍN SERNA LORENTE**, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la sociedad denominada "**REAL ESTATE VALUE MANAGEMENT**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, declara que obra en la caja de la sociedad la cantidad de **CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL**, con lo que ha quedado suscrito y pagado el capital social mínimo; habiéndose emitido a cada uno de los accionistas los Certificados Provisionales correspondientes. -----

--- **CUARTA.** - Los comparecientes declaran que para la constitución de la sociedad que formalizan, la Secretaría de Economía concedió la Autorización de Uso de Denominación o Razón Social con Clave Única del Documento (CUD): A201704070956550632 (A, dos, cero, uno, siete, cero, cuatro, cero, siete, cero, nueve, cinco, seis, cinco, cinco, cero, seis, tres, dos) mismo que exhiben para acumular al apéndice de esta escritura bajo la letra "**A**". -----

-----PERSONALIDAD-----

--- La señora **MARÍA INÉS GARCÍA ROCAMORA**, quien también es conocida como **INÉS GARCÍA ROCAMORA**, manifiesta que sus representadas las sociedades mercantiles denominadas **TORREVIÑAS, S.A.U.** y **RESIDENCIAL VISTA ALEGRE, S.A.**, son sociedades de nacionalidad Española, y que cuentan con capacidad legal para obligarse y contratar, así como que cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente otorgamiento, acreditando la personalidad que ostenta, con el Poder número mil trescientos veinticinco, de fecha treinta de

marzo de dos mil diecisiete, otorgado ante Tatiana Martín Ruiz, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, España, documento que exhibe y el cual se agrega en copia al apéndice de este instrumento bajo la letra "B". Declarando que sus facultades de representación no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna hasta la presente fecha.-----

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

--- Por sus generales, previamente advertida de las penas en que incurre quien declara con falsedad, la compareciente manifestó ser:-----

--- **MARÍA INÉS GARCÍA ROCAMORA**, quien también es conocida como **INÉS GARCÍA ROCAMORA**, de nacionalidad española por nacimiento, haber nacido en Alicante, España, el día seis de marzo de mil novecientos ochenta y seis, soltera, abogada y con domicilio en las oficinas administrativas de The Fives, ubicadas en región cero, cero, cuatro, supermanzana cero, cero, cero, manzana cero, veintidós, lote cero, cuarenta y seis, de la ciudad de Playa del Carmen, Quintana Roo, de paso por esta ciudad.-----

--- La compareciente cuenta a mi juicio con capacidad legal para obligarse y contratar y me acredita su legal estancia en el país con su documento migratorio, que en copia agrego al apéndice de esta escritura bajo la letra "C"-----

--- Yo el Notario hago constar que:-----

--- I.- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo Veintisiete del Código Fiscal de la Federación, el suscrito Notario solicitó a los comparecientes que comprueben dentro del mes siguiente a la firma de esta escritura, que han presentado la solicitud de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes de la sociedad que aquí se constituye, ya que en caso de no comprobar lo anterior se informará de dicha omisión a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público dentro del mes siguiente a la autorización de esta escritura.-----

--- II.- Solicité a la compareciente las claves del Registro Federal de Contribuyentes así como las Cédulas de su Identificación Fiscal de los accionistas de la sociedad, y al no exhibirme los documentos respectivos, le hice saber que daré el aviso correspondiente, esto para cumplir con lo dispuesto por el Artículo Veintisiete del Código Fiscal de la Federación.-----

--- III.- En los términos del Artículo treinta y dos de la Ley de Inversión Extranjera, la Sociedad queda obligada a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras en un término que no excederá de cuarenta días hábiles, contados a partir de la fecha en que cualquier persona extranjera adquiera participación en la misma.-----

--- IV.- Aviso de Confidencialidad: de conformidad con lo previsto y sancionado por la Ley Federal de Protección de Datos Personales, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos Ocho y Diecisiete de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, se le informa a los comparecientes que esta Notaría maneja de acuerdo a la legalidad, por lo que a la firma del presente instrumento los comparecientes manifiestan su consentimiento expreso para el tratamiento de sus datos personales en los términos que se detallan en el Aviso de Privacidad del suscrito para los fines indispensables de la prestación y realización del servicio notarial.-----

--- V.- Cumpli con el Artículo Noventa y Cinco de la Ley del Notariado para el Estado de Quintana



Roo; que lei la presente escritura a los comparecientes; que estos manifestaron estar conforme con el tenor de la misma y que la firma ante Mí para debida constancia. DOY FE.-----

--- Firma de la señora **MARIA INÉS GARCÍA ROCAMORA** quien también es conocida como **INÉS GARCÍA ROCAMORA**.- Ante Mí, Licenciado **MARIO ENRIQUE GONZALEZ CAMPOS**, actuando como Notario Público Suplente en el Protocolo de la Notaría Pública Número Siete del Estado en ejercicio, por licencia concedida a su Titular Licenciado Francisco Xavier López Mena, y con residencia en ésta ciudad. Rúbrica. El sello de autorizar con el Escudo Nacional que dice: ESTADO DE QUINTANA ROO.- LIC. MARIO E. GONZALEZ CAMPOS.- NOTARIO PUBLICO SUPLENTE.- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- NOTARIA PUBLICA No. 7.- CANCUN MPIO. BENITO JUAREZ. -----

--- Yo, Licenciado **MARIO ENRIQUE GONZALEZ CAMPOS**, actuando como Notario Público Suplente en el Protocolo de la Notaría Pública Número Siete del Estado en ejercicio, por licencia concedida a su Titular Licenciado Francisco Xavier López Mena, y con residencia en ésta ciudad.---

--- CERTIFICO: Que la presente copia es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé y concuerda.- Doy fe.-----

--- Cancún, Quintana Roo, México, a los siete días del mes de Abril del año dos mil diecisiete.-----

