

**ACTA NÚMERO CUATROCIENTOS DIECINUEVE.**



**EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**, a los **veintidós** días del mes de **diciembre** del año **dos mil veintidós**, yo, Licenciada en Derecho **ABRIL DEL PIEDAD AKÉ CHAN**, Notario Público

Número **Noventa y Cuatro** del Estado, en ejercicio, con residencia en Tizimín, Yucatán y atribuciones para ejercer funciones notariales en todo el Estado, hago constar el acto jurídico a que se refiere esta escritura y otorgan: -----

el señor **RUSSEL FERNANDO GONZÁLEZ LIZARRAGA**, quien manifestó ser casado bajo el régimen de separación de bienes, pensionado, de setenta y cinco años de edad, nacido en esta ciudad de Mérida, Yucatán, el día diecisiete de marzo del año de mil novecientos cuarenta y siete, con domicilio en el predio marcado con el número doscientos cuatro de la calle setenta y siete con cruzamientos entre las calles treinta y ocho y cuarenta de la Colonia Montes de Amé de esta ciudad de Mérida, Yucatán, con Clave de Registro Federal de Contribuyentes GOLR470317SW5 (GOLR cuatro siete cero tres uno siete SW cinco) y con Clave Única de Registro de Población GOLR470317HYNNZS03 (GOLR cuatro siete cero tres uno siete HYNNZS cero tres). -----

el señor **RUBEN ESCALANTE RIVERO**, quien manifiesta ser soltero, Asesor Inmobiliario, de treinta y seis años de edad, nacido en Tijuana, Baja California, el día seis de diciembre de mil novecientos ochenta y seis, con domicilio en el predio número veintiséis de la avenida Juárez Norte de la Colonia Centro de Tizayuca, Hidalgo, con Código Postal 43800 (cuarenta y tres mil ochocientos) de paso por esta ciudad, con clave de Registro Federal de Contribuyentes EARR861206TE6 (EARR ocho seis uno dos cero seis TE seis) y con Clave Única de Registro de Población EARR861206HBCSVB01 (EARR ocho seis uno dos cero seis HBCSVB cero uno), quien comparece como apoderado de "**CONTINUM LOGISTICA INTERNACIONAL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, empresa de nacionalidad mexicana, constituida en la ciudad de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, mediante póliza número 14032017 (uno cuatro cero tres dos cero uno siete), de fecha treinta de marzo del año dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Contador Público Carlos Francisco Herrera Arriaga, Corredor Público Número dos del Estado de Hidalgo, Ciudad de México e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de México, bajo el folio electrónico número N-2019018182 (N guion dos cero uno nueve cero uno ocho uno ocho dos) y en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave CLI170330TD4 (CLI uno siete cero tres tres cero TD cuatro), personalidad que me acredita el compareciente con el testimonio de la escritura pública de poder que en este acto exhibe y del cual compuso copia fotostática certificada para acumular al apéndice de esta escritura y manifiesta bajo formal protesta de decir verdad que las facultades que ostenta no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna. -----

Ambos comparecientes son de nacionalidad mexicana por nacimiento e hijos de padres de la misma nacionalidad, con capacidad legal para obligarse y contratar, sin que nada me conste en contrario, en virtud de que no observo en ellos manifestaciones de incapacidad natural, así como de que no tengo noticias de que estén sujetos a un procedimiento de

interdicción en términos de la ley, de lo cual doy fe y certifico, quienes se identifican con sus credenciales para votar con fotografía vigentes, expedidas por el Instituto Nacional Electoral a las que les corresponden, respectivamente, los números de identificación 158408828 (uno cinco ocho cuatro cero ocho ocho dos ocho) y 190333517 (uno nueve cero tres tres tres cinco uno siete) y documentos que en este acto me exhiben, de los cuales compulso copia fotostática certificada para acumular al apéndice de esta escritura y dijeron: que vienen a hacer constar el **contrato de compraventa a plazos respecto de un predio rústico**, lo que formalizan por medio de este público instrumento, con sujeción a las estipulaciones consignadas en las declaraciones y cláusulas siguientes. -----

-----**DECLARACIONES:**-----

**PRIMERA:-** El compareciente señor **RUSSEL FERNANDO GONZÁLEZ LIZARRAGA** y el señor **RUBEN ESCALANTE RIVERO**, como apoderado de "**CONTINUM LOGISTICA INTERNACIONAL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, manifiestan: que conocen que en términos de lo establecido en el artículo diecisiete de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, la enajenación del predio objeto de este instrumento, se encuentra considerada como actividad vulnerable y que les fue solicitada la información a que se refiere la fracción tercera del artículo dieciocho de la citada Ley, manifestando los comparecientes que no tienen conocimiento alguno de la existencia de persona distinta a ellos que pudieren considerarse dueño beneficiario y obtener beneficio por la operación que se consignará en las cláusulas siguientes, igualmente se hace constar que se cumplirá con las obligaciones que en materia de avisos dispone la legislación mencionada, en atención a la cuantía de la operación que se formaliza. -----

**SEGUNDA:-** El compareciente señor **RUSSEL FERNANDO GONZÁLEZ LIZARRAGA**, como la parte vendedora y el señor **RUBEN ESCALANTE RIVERO**, como apoderado de "**CONTINUM LOGISTICA INTERNACIONAL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como la parte compradora, manifiestan bajo formal protesta de decir verdad: que el inmueble objeto de la presente escritura y respecto del cual se elaboró el avalúo que se agrega al apéndice de la misma, desde la fecha de su expedición, no ha sufrido modificaciones que impliquen una variación en las características físicas del propio inmueble. -----

-----**CLÁUSULAS:**-----

**PRIMERA:-** El señor **RUSSEL FERNANDO GONZÁLEZ LIZARRAGA**, declara: -----  
a) que es propietario en pleno dominio y posesión del inmueble que se describe a continuación: -----

"Tablaje catastral número **CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE**, identificado como parcela número nueve Z guion uno P uno diagonal uno, del ejido Toó, municipio de **Mococho, Estado de Yucatán**, con una superficie de **cinco hectáreas sesenta y cuatro punto cincuenta y cinco centiáreas**, que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste trescientos uno punto veintinueve metros en línea quebrada con parcela tres, parcela cuatro; al Sureste trescientos cuatro punto noventa y seis metros con



parcela cinco, parcela diez; al Suroeste doscientos tres punto setenta y cinco metros con parcela uno; y al Noroeste ciento noventa y uno punto cuarenta y dos metros con parcela ocho. -----

b) Que la propiedad de este predio la adquirió el señor Russel Fernando González Lizarraga a título gratuito de los Estados Unidos Mexicanos, representado por el presidente señor Felipe de Jesús Calderón Hinojosa, en documento número 0000008000 (cero cero cero cero cero cero ocho cero cero cero) de fecha doce de agosto del año dos mil once, otorgado por el Registro Agrario Nacional, representado por el Ingeniero Fernando Antonio Torres Cab, y se halla inscrita la propiedad del mencionado inmueble en el folio electrónico **1047301 (un millón cuarenta y siete mil trescientos uno)** con número de inscripción **1350424 (un millón trescientos cincuenta mil cuatrocientos veinticuatro)** del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado. -----

c) Que el predio descrito y deslindado, se encuentra libre de gravamen, de restricciones al derecho de propiedad, que está al corriente en el pago de sus contribuciones municipales y no cuenta con el servicio de agua potable. -----

d) que la operación que se hará constar en esta escritura, constituirá la primera transmisión que efectúa y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo ochenta y cuatro último párrafo de la Ley Agraria en vigor, con fecha quince de abril del año dos mil veintiuno, se notificó al Comisariado Ejidal de Too, municipio de Mocochoá, Yucatán, la intención del propietario de enajenar el predio descrito en esta propia cláusula, para los efectos consignados en el mencionado artículo, manifestándole que no se presentaron interesados en ejercer su derecho de preferencia. Se exhibe la documentación pertinente, misma que yo, la Notario, agrego al apéndice de esta escritura. -----

**SEGUNDA:**- El compareciente señor **RUSSEL FERNANDO GONZÁLEZ LIZARRAGA**, declara y otorga: que vende de una manera real, definitiva e irrevocable, en favor de la sociedad "**CONTINUM LOGISTICA INTERNACIONAL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la propiedad del tablaje catastral número **CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE** del ejido **Toó**, municipio de **Mocochoa**, **Estado de Yucatán**, descrito y deslindado en la cláusula que antecede, libre de gravamen, sin restricciones al derecho de propiedad, sin adeudo de contribuciones y con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda a dicho predio, transfiriendo la propiedad del mismo, en favor de la sociedad compradora, con sus dominios útil y directo y obligándose al saneamiento respectivo de esta venta, para el caso de evicción en forma y con arreglo a derecho. -----

**TERCERA:**- El precio de esta compraventa, lo constituye la suma alzada, total y única de **un millón novecientos mil pesos, moneda nacional**, que será pagado de la siguiente manera: mediante tres transferencias interbancarias de fondos, la primera, por la cantidad de ciento ochenta y dos mil pesos sin centavos moneda nacional de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil veintidós, la segunda, por la cantidad de novecientos mil pesos sin centavos moneda nacional, de fecha de hoy, que el vendedor bajo formal protesta de decir verdad, confiesa recibir del representante de la sociedad compradora, mediante

transferencias interbancarias de fondos, de su cuenta número 007436920701110587109 (cero cero siete cuatro tres seis nueve dos cero siete cero uno uno uno cero cinco ocho siete uno cero nueve) del Banco Bbva Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bbva Bancomer, a la cuenta 0482774461 (cero cuatro ocho dos siete siete cuatro cuatro seis uno) del Banco Bbva Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bbva Bancomer, que tiene el señor Russell Fernando González Lizárraga, con la cantidad de quinientos dieciocho mil pesos sin centavos, moneda nacional, que el vendedor bajo formal protesta de decir verdad, confiesa haber recibido del comprador, en buena moneda de curso legal contada y revisada a su entera satisfacción y el saldo por la cantidad de trescientos mil pesos, sin centavos moneda nacional, lo pagará la sociedad compradora el día tres de enero del año dos mil veintitrés, mediante transferencia interbancaria de fondos, quedando en esa fecha totalmente cubierto el precio pactado de la compraventa. -----

La parte compradora manifiesta en este acto y bajo formal protesta de decir verdad, que los recursos económicos con los que realiza la presente operación, así como las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato, han sido generados a través de una fuente de origen lícito en términos de lo estrictamente establecido en los ordenamientos legales mexicanos aplicables al caso. Asimismo, hace constar que, a la fecha de firma de esta escritura, no enfrenta ningún procedimiento, conjunta o separadamente, referente a la prevención o detección de operaciones con recursos de procedencia ilícita ante alguna autoridad judicial o investigadora. -----

**CUARTA**:- La presente compraventa no podrá rescindirse a pretexto de lesión, en virtud de que el precio del predio objeto de ésta, fue convenido por ambas partes y para los efectos fiscales procedentes se practicó avalúo por perito inscrito en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán, quien fue designado de común acuerdo por las mismas.

**QUINTA**:- En mérito de la compraventa consignada en esta escritura, queda consumada, en pleno dominio y posesión, la traslación de la propiedad del inmueble de que se trata y verificada su entrega conforme a la Ley. -----

**SEXTA**:- El señor **RUBEN ESCALANTE RIVERO**, como apoderado de la sociedad "**CONTINUM LOGISTICA INTERNACIONAL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, declara: que acepta la presente compraventa que a favor de su representada se otorga en esta escritura, en virtud de estar enteramente conforme con su tenor. -----

**SÉPTIMA**:- Todos los gastos, derechos, impuestos, honorarios que se causen por el contrato de compraventa del inmueble a que este instrumento se refiere y el Impuesto sobre la Renta por Adquisición de Bienes Inmuebles, serán por cuenta de la sociedad adquirente, y los impuestos sobre la renta y cedular por enajenación de bienes inmuebles, son a cargo de la parte vendedora, por lo que a efecto de dar cumplimiento a las disposiciones legales, se informa al enajenante, el monto que resultó a su cargo, tanto en concepto de Impuesto sobre la Renta por Enajenación de Bienes como respecto del Impuesto Cedular por Enajenación de Inmuebles, así como el procedimiento empleado para calcular el monto de los citados impuestos, tomando en consideración la información proporcionada por la

misma parte enajenante, constituyendo la firma de esta escritura el recibo correspondiente de la citada información.-----

**OCTAVA:-** En mérito del contrato de compraventa consignado en esta escritura, queda como propietaria del tablaje catastral número **CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE** del ejido **Toó**, municipio de **Mococha**, Estado de **Yucatán**, la sociedad denominada "**CONTINUM LOGISTICA INTERNACIONAL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**.-----

Que con sujeción a las cláusulas que anteceden, dejan formalizado los comparecientes el contrato de compraventa que convinieron, el cual se obligan a cumplir bien y fielmente.---

Yo, la Notario, hago constar: que se cumplió con lo que dispone el artículo cuarenta y nueve de la Ley del Notariado en vigor; que me aseguré de la voluntad de los comparecientes para el otorgamiento consignado en esta escritura; que se agregará al apéndice de esta escritura pública, el recibo de pago de los derechos sobre escrituras públicas; el certificado de libertad de gravamen del inmueble de que se trata, así como el que acredita que el mismo está al corriente en el pago del impuesto predial; que la presente operación de compraventa no causa Impuesto al Valor Agregado, por tratarse de suelo y si es objeto del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, mismo que se enterará en la forma y términos establecidos en la Ley aplicable; igualmente hago constar, que he verificado que el avalúo del inmueble, objeto de la presente escritura y que me exhiben las partes, ha sido elaborado por perito inscrito en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán y he constatado que dicho avalúo cuenta con la constancia de validación de avalúo comercial firmada electrónicamente por personal autorizado del área de revisión de avalúos del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, misma que agrego al apéndice de la presente escritura. Que en atención a lo que establece la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, instruí e hice saber a los comparecientes, que los datos personales proporcionados por los mismos, no serán objeto de tratamiento alguno diferente para el cual fueron suministrados, mismo que los comparecientes conocen por haber sido instruidos debidamente en este acto, constituyendo la firma de este instrumento la constancia correspondiente y que sus derechos de acceso, rectificación y consulta, podrán ser ejercidos ante la Notario autorizante y en el domicilio de esta Notaría Pública. Con relación al pago del Impuesto sobre la Renta, los comparecientes declararon que tanto ellos en lo personal como la persona moral, están al corriente, pero en virtud de que no me lo acreditaron yo, la Notario, los instruí de las penas en que incurrir las personas que declaran con falsedad. Finalmente, que explique a cada una de las partes los efectos y alcances legales del contenido de esta escritura, leyéndosela a todas en voz alta y repitiendo por ellos mismos su lectura, con cuyo tenor manifestaron quedar enterados y conformes y para debida constancia de aceptación, la firman, ratifican y estampan la huella digital del dedo pulgar de su mano derecha, ante mí, la suscrita Notario. Doy fe.-----

Firma de los señores **RUSSEL FERNANDO GONZÁLEZ LIZARRAGA** y **RUBEN ESCALANTE RIVERO**. Firma de la Notario Licenciada **ABRIL DEL PIEDAD AKÉ CHAN**.

Un sello con el Escudo de la Nación al centro que dice: "Estados Unidos Mexicanos.- Lic. Abril Del Piedad Aké Chan.- Notaría Pública No. 94.- Estado de Yucatán". -----

CERTIFICO: - QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA DEL ORIGINAL DEL ACTA NÚMERO CUATROCIENTOS DIECINUEVE DE FECHA VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, QUE OBRA DE LA HOJA DOS MIL NOVENTA Y CUATRO A LA HOJA DOS MIL NOVENTA Y SEIS DEL TOMO TRES DEL LIBRO PRIMERO DEL PROTOCOLO ABIERTO DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO NOVENTA Y CUATRO DE LA CUAL SOY TITULAR. -----

MÉRIDA, YUCATÁN, A LOS TRES DÍAS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.

  
