



RASSAM & ASOCIADOS  
A B O G A D O S

ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LOS TABLAJES NÚMEROS  
TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UNO Y TRECE MIL  
QUINIENTOS OCHENTA Y DOS UBICADO EN LA LOCALIDAD Y  
MUNICIPIO DE HUNUCMÁ, YUCATÁN.

ADQUIEREN: ISMAEL ROJAS ROMERO Y NATIVIDAD CARDENAS  
CHAVEZ

ESCRIBANÍA PÚBLICA NÚMERO UNO  
DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN.

**ESCRIBANÍA PÚBLICA NÚMERO UNO DEL MUNICIPIO DE  
PROGRESO, YUCATÁN.**



**ACTA NÚMERO: QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO.**

EN LA CIUDAD Y PUERTO DE PROGRESO, DEL ESTADO DE YUCATÁN,

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los cinco días del mes de octubre del año dos mil

veinte, Ante Mí, Licenciada en Derecho **MELBA MARGARITA RASSAM PENICHE,**

Escribana Público número Uno de este Municipio, en ejercicio, con residencia en esta ciudad,

comparecen: -----

**-I.-** El señor **ESTEBAN ENRIQUE LAGO MOLINA,** quien expresó llamarse como queda

escrito, tener plena capacidad para obligarse y contratar, ser de nacionalidad mexicana,

mayor de edad legal por haber nacido el diecinueve de mayo de mil novecientos ochenta y

tres, casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario y con domicilio en el predio

ciento cincuenta y ocho de la calle treinta y nueve de la colonia Benito Juárez Norte de la

ciudad de Mérida, Yucatán, de paso por esta ciudad, con Clave Única de Registro de

Población: LAME830519HYNGLS03 (L, A, M, E, OCHO, TRES) CERO, CINCO, UNO,

NUEVE, H, Y, N, G, L, S, CERO, TRES) y con Registro Federal de Contribuyentes:

LAME830519AG8 (L, A, M, E, OCHO, TRES, CERO, CINCO) UNO, (NUEVE, A, G,

OCHO). -----

**- II.-** El señor **ISMAEL ROJAS ROMERO,** quien expresó llamarse como queda escrito,

tener plena capacidad para obligarse y contratar, ser de nacionalidad mexicana, mayor de

edad legal por haber nacido el día diecisiete de febrero de mil novecientos setenta y uno en

El Oro, Estado de México, casado bajo el régimen de sociedad legal, empleado, con domicilio

en el predio marcado con el número cuarenta de la calle circuito interior de la colonia San

Isidro de la Paz II, Nicolás Romero, Estado de México) y de paso por esta ciudad, con Clave

Única de Registro de Población: RORI710217HMCJMS05 (RORI, siete, uno, dos, cero, uno,

siete, HMCJMS, cero, cinco.) y con Registro Federal de Contribuyentes: RORI710217FC5

(RORI, siete, uno, dos, cero, uno, siete, FC, cinco.) -----

**-III.-** La señora **NATIVIDAD CARDENAS CHAVEZ,** quien expresó llamarse como

queda escrito, tener plena capacidad para obligarse y contratar, ser de nacionalidad

mexicana, mayor de edad legal por haber nacido el día veinticinco de diciembre de mil

novecientos setenta y uno, en el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, casada bajo el

régimen de sociedad legal, empleada, con domicilio en el predio marcado con el número

cuarenta de la calle circuito interior de la colonia San Isidro de la Paz II, Nicolás Romero,

Estado de México, y de paso por esta ciudad, con Clave Única de Registro de Población: CACN711225MDFRHT02 (CACN, siete, uno, uno, dos, dos, cinco, MDFRHT, cero, dos.) y con Registro Federal de Contribuyentes: CACN711225K90 (CACN, siete, uno, uno, dos, dos, cinco, K, nueve, cero.)

--Y me manifiestan que concurren por su propio y personal derecho, a formalizar un **CONTRATO DE COMPRAVENTA** de los tablajes catastrales marcados con los números **TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UNO y TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS AMBOS** de la localidad y municipio de **HUNUCMÁ, YUCATÁN**; lo que realizan al tenor de las siguientes:

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA.** - El señor **ESTEBAN ENRIQUE LAGO MOLINA**, declara que es propietario en pleno dominio y posesión, del predio rústico siguientes:

- **FRACCIÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA.** "TABLAJE RÚSTICO MARCADO CATASTRALMENTE CON EL NÚMERO **TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UNO DE LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE HUNUCMÁ, YUCATÁN**, QUE MIDE CATORCE PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS DE FRENTE POR TREINTA METROS DE FONDO, CON UNA SUPERFICIE DE CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS Y COLINDA: AL NORTE, CON TABLAJE NÚMERO TRECE MIL SEISCIENTOS TRECE (VIALIDAD); AL ORIENTE, CON EL TABLAJE TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA; AL SUR, CON TABLAJE TRECE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS; Y AL PONIENTE CON EL TABLAJE TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS."

-Dicho predio se encuentra en el Registro Público de la Propiedad del Estado con folio electrónico 1271484 y número de inscripción: 2448998.

**FRACCIÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO.** "TABLAJE RÚSTICO MARCADO CATASTRALMENTE CON EL NÚMERO **TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS DE LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE HUNUCMÁ, YUCATÁN**, QUE MIDE CATORCE PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS DE FRENTE POR TREINTA METROS DE FONDO, CON UNA SUPERFICIE DE CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS Y COLINDA: AL NORTE, CON TABLAJE NÚMERO TRECE MIL



SEISCIENTOS TRECE (VIALIDAD); AL ORIENTE, CON EL TABLAJE TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UNO; AL SUR, CON TABLAJE TRECE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS; Y AL PONIENTE CON EL TABLAJE TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES." -----

- Dicho predio se encuentra en el Registro Público de la Propiedad del Estado con folio electrónico 1271485 y número de inscripción: 2448999. -----

Ambos predios son provenientes de una División, en la Escritura Pública número setenta de fecha veintinueve de enero del dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Abogado Hugo Wilbert Evia Bolio, titular de la Notaria número sesenta y nueve del Municipio de Mérida. -

**SEGUNDA.** - El señor **ESTEBAN ENRIQUE LAGO MOLINA**, declara y otorga: que por convenir a su interés, enajena de una manera real, definitiva e irrevocable, sin limitación ni salvedad alguna en favor de los señores **ISMAEL ROJAS ROMERO** y **NATIVIDAD CARDENAS CHAVEZ**, los predios descritos y deslindados en la cláusula que inmediatamente antecede; las citadas enajenaciones las hacen libres de todo gravamen, sin adeudo de contribuciones, ni de cooperaciones, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde a dichos inmuebles, transfiriendo a los compradores el dominio útil y directo de los inmuebles y obligándose el vendedor, al saneamiento de esta venta, para el caso de evicción, en forma y con arreglo a derecho.-----

**TERCERA.**- El precio total, alzado y único por el que se realiza las enajenaciones de los tablajes catastrales marcados con los números **TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UNO** y **TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS** AMBOS la localidad y municipio, de **HUNUCMÁ, YUCATÁN**; es la cantidad total de **\$8,000.00 M.N. (SON OCHO MIL PESOS SIN CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**; correspondiéndole por cada predio la cantidad de **\$4,000.00 M.N (CUATRO MIL PESOS SIN CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**; Monto que el vendedor **ESTEBAN ENRIQUE LAGO MOLINA**, declara haber recibido en este acto de los compradores **ISMAEL ROJAS ROMERO** y **NATIVIDAD CARDENAS CHAVEZ**, en efectivo, en buenos y validos billetes del curso legal, contados y revisados a entera satisfacción y no se reserva derecho a reclamación posterior alguna. -----

**CUARTA.** - Los señores **ISMAEL ROJAS ROMERO** y **NATIVIDAD CARDENAS CHAVEZ**, declara y otorga: que, en los términos de las anteriores cláusulas, acepta la venta

que se otorga a su favor los tablares catastrales marcados con los números **TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UNO y TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS AMBOS** de la localidad y municipio, de **HUNUCMÁ, YUCATÁN**; por estar de entero acuerdo con las mismas.-----

**QUINTA.-** La presente compraventa no podrá rescindirse en ningún tiempo a pretexto de lesión, en virtud de que al celebrarse la misma, las partes contratantes designaron de común acuerdo a un Valuador Público, a cuyo dictamen pericial se sometieron expresamente y quien fijó el mismo precio en que se efectúa la presente operación.-----

**SEXTA.-** Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que cause la presente escritura y los de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado, estarán a cargo de la parte compradora, con excepción del Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto Cedular, que estará a cargo de la parte vendedora.-----

**SÉPTIMA. -** El señor **ESTEBAN ENRIQUE LAGO MOLINA**, declara bajo protesta de decir verdad, para los supuestos del artículo noveno fracción primera, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, que los tablares catastrales marcados con los números **TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UNO y TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS AMBOS** de la localidad y municipio, de **HUNUCMÁ, YUCATÁN**; no lo causan y que por el momento no cuenta con el servicio de Agua Potable. -----

-----**DISPOSICIONES FISCALES:**-----

**A).-** Con fundamento en los artículos cincuenta y cuatro y cincuenta y seis, de la Ley General de Hacienda para los Municipios del Estado de Yucatán, las presentes operaciones causan el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.-----

**B).-** Con fundamento en el artículo noveno, fracción primera y segunda de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, y veintiuno de su Reglamento, las presentes operaciones no originan el pago de este impuesto.-----

**C).-** Con fundamento en los artículos ciento cuarenta y seis y ciento cincuenta y cuatro de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y en la regla tres punto quince punto cuatro, de la Octava Resolución de Modificaciones a la Resolución Miscelánea Fiscal para dos mil cuatro y sus anexos, el suscrito Fedatario realizó el cálculo del impuesto por las enajenaciones del inmueble y lo enteraré a través de medios electrónicos.-----

-- **DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E**



IDENTIFICACION DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PRECEDENCIA ILÍCITA

Para los efectos pertinentes a las disposiciones alusivas de la Ley Federal para la Prevención

e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita se hace constar que el acto consignado en este instrumento se entiende como actividad vulnerable sin embargo no es objeto de aviso ante la secretaría de hacienda y crédito público según lo establece el artículo 17 fracción XII apartado "A" inciso a) de la ley federal para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita, en virtud de que el monto de la operación no excede el mínimo previsto por la ley para dar el aviso respectivo. -----

---La Escribana, hago constar que hice del conocimiento de los comparecientes el contenido del artículo tres fracción III de la Ley Federal para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita en vigor con respecto al concepto de beneficiario controlador y presunción de su existencia y al respecto los comparecientes que actúan en su nombre por su propio y personal derecho y por cuenta propia por lo que no existe beneficiario controlador; los comparecientes declaran que con la formalización del presente contrato no se establece con la suscrita Fedataria relación de negocios en términos de la Ley Federal mencionada, por tratarse de un acto ocasional y no ser resultado de una relación formal y cotidiana con la suscrita escribana. -----

---Los comparecientes declaran y hacen constar para todos los efectos legales a que haya lugar, que de conformidad con lo dispuesto en la Ley Federal de protección de datos personales en posesión de los particulares, y su reglamento, otorgan su consentimiento expreso y de manera voluntaria para que los datos personales que proporcionaron a la suscrita Escribana Publica en este instrumento, puedan ser difundidos o transmitidos para los efectos de inscripción de esta escritura ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán; Catastro, las autoridades hacendarias correspondientes, y cualesquiera otras autoridades a quienes de acuerdo con las legislaciones correspondientes deban ser notificadas de la celebración de este contrato de compraventa.-----

--- Yo, el Escribano Público que autoriza, hago constar: Que di cumplimiento a lo dispuesto por el artículo cuarenta y nueve de la ley del Notariado en vigor, que con respecto al pago del impuesto sobre la renta de los comparecientes, declararon estar al corriente, sin haberlo acreditado, por lo que les hice saber de las penas que incurren las personas que declaran con falsedad y a elección de las partes leí en voz alta a las mismas el presente

Contrato, con el tenor del cual dijeron quedar enterados y conformes, firmando junto conmigo para constancia. **DOY FE.** -----

COMPRAVENTA DE LOS TABLAJES CATASTRALES MARCADOS CON LOS NÚMEROS TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UNO y TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS AMBOS DE LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO, DE HUNUCMÁ, YUCATÁN. -----



-----  
**ESTEBAN ENRIQUE LAGO MOLINA.**  
Vendedor



-----  
**ISMAEL ROJAS ROMERO**  
Comprador



-----  
**NATIVIDAD CARDENAS CHAVEZ**  
Compradora

ANTE MÍ:



**LD. Melba Margarita Rassam Peniche.-**  
**ESCRIBANO PÚBLICO NÚMERO UNO DEL MUNICIPIO**  
**DE PROGRESO, DEL ESTADO DE YUCATÁN. -**