

Lic. José Antonio Reyes Duarte

Notaría Pública No. 29
del Estado de México



1

--- **ESCRITURA NÚMERO: 120,739. - CIENTO VEINTE MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE.** -----

--- **VOLUMEN NÚMERO: 2,899. - DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE.** ---

--- **ACTO QUE CONTIENE: CONTRATO DE COMPRA VENTA.** -----

- - - **OTORGANTES: JACINTA YASMIN SÁNCHEZ GONZÁLEZ Y "CONSORCIO BETHUAN" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.** -----

--- **COMPARECIENTE: OSCAR RAFAEL SANDOVAL BACA.** -----

--- En **NEZAHUALCÓYOTL, ESTADO DE MÉXICO**, a los **VEINTICUATRO** días del mes de **AGOSTO** del año dos mil **VEINTITRÉS**, Yo, el Licenciado **JOSÉ ANTONIO REYES DUARTE**, Titular de la Notaría **VEINTINUEVE DEL ESTADO DE MÉXICO**, con residencia en este Municipio, **HAGO CONSTAR:** -----

--- **EL CONTRATO DE COMPRA VENTA**, que celebran de una parte la señorita **JACINTA YASMIN SÁNCHEZ GONZÁLEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **"LA PARTE VENDEDORA"**, y de la otra parte la sociedad denominada **"CONSORCIO BETHUAN" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Apoderado Legal el señor **OSCAR RAFAEL SANDOVAL BACA**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **"LA PARTE COMPRADORA"**. -----

----- **PROTESTA DE LEY** -----

--- Con fundamento en la fracción VIII (ocho romano), del Artículo Setenta y nueve de la Ley del Notariado del Estado de México, el Suscrito Notario exhorta a los Comparecientes a conducirse con verdad en el otorgamiento del presente instrumento, apercibidos de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad ante Fedatario Público, de conformidad con lo establecido en el Artículo Ciento sesenta de la Ley antes citada, haciéndoles saber el contenido y alcance legal del precepto antes mencionado, quienes protestan conducirse con verdad y relevando al Suscrito Notario de cualquier responsabilidad por lo expresado en esta escritura, la que se otorga de acuerdo a los siguientes: -----

----- **ANTECEDENTES** -----

- - - **I.- DE PROPIEDAD.-** Por instrumento número **15,427 (QUINCE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE)**, de fecha 14 (Catorce) de septiembre del año 1978 (mil novecientos setenta y ocho), otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Villalon, Titular de la Notaría número Ochenta y cinco del Distrito Federal, (hoy Ciudad de México), el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el Folio Real número **9022059 (nueve, cero, dos, dos, cero, cinco, nueve)**, de fecha 25 (veinticinco) de enero del año 2010 (dos mil diez), se hizo constar, el **CONTRATO DE COMPRA VENTA**, que otorgaron de una parte el señor -- Rodolfo Guzmán Huerta, como **"LA PARTE VENDEDORA"** y de la otra parte el señor Jerónimo Sánchez Caballero como **"LA PARTE COMPRADORA"** del **usufructo vitalicio** y la señorita Jacinta Yasmin Sánchez González de la **nuda propiedad**; respecto del **terreno denominado "San Jerónimo", del Fraccionamiento San Nicolas Tolentino, ahora San Lorenzo Tezonco, hoy número oficial 5509 (cinco mil quinientos nueve) de la Calzada México Tulyehualco, Colonia El Rosario, Delegación (hoy Alcaldía) Iztapalapa, Distrito Federal (hoy Ciudad de México)**, con una superficie de 1,500 m2 (mil quinientos metros cuadrados), y las siguientes medidas y colindancias, que se transcriben al tenor literal siguiente: -----

--- **AL NORTE:** en treinta metros con Calzada Iztapalapa Tlahuaca; -----

--- **AL SUR:** en igual medida con terrenos del Ejido de San Lorenzo Tezonco; -----

--- **AL ORIENTE:** en cincuenta metros con camino de la Turba; y -----

COTEJADO

- - - **AL PONIENTE:** en la misma extensión, con terrenos del mismo Ejido de San Lorenzo Tezonco. -----

- - - **II.- DE LA EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO VITALICIO Y COMO CONSECUENCIA LA CONSOLIDACIÓN DE LA PLENA PROPIEDAD.-** Por instrumento número **83, 610 (OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS DIEZ)**, Libro **2,160 (DOS MIL CIENTO SESENTA)**, de fecha 28 (veintiocho) de febrero del año 2022 (dos mil veintidós), otorgada ante la fe del Licenciado Luis De Angoitia Becerra, Titular de la Notaria número Ciento nueve de la Ciudad de México), el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el Folio Real número **9022059 (nueve, cero, dos, dos, cero, cinco, nueve)**, de fecha 3 (tres) de marzo del año 2022 (dos mil veintidós), se hizo constar, la Extinción del Usufructo Vitalicio en virtud del fallecimiento del Usufructuario el señor **JERONIMO SÁNCHEZ CABALLERO**; consolidándose así la propiedad a favor de la señorita **JACINTA YASMIN SÁNCHEZ GONZÁLEZ**, respecto del terreno denominado "**San Jerónimo**", del Fraccionamiento **San Nicolas Tolentino, ahora San Lorenzo Tezonco, hoy número oficial 5509 (cinco mil quinientos nueve)** de la Calzada México Tulyehualco, Colonia El Rosario, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México. -----

- - - **III- CONTRIBUCIONES.** - Para los efectos del Artículo Veintisiete del Código Fiscal del Distrito Federal, las partes contratantes me exhiben las declaraciones y comprobantes de pago relativos al Impuesto Predial y a los derechos por el Suministro de Agua, así como sus respectivas constancias de no adeudo por dichos conceptos.-----

----- Las boletas de pago correspondientes y las constancias de no adeudo exhibidas, se agregan al apéndice de la presente escritura marcados con las letras "**A**" y "**B**", respectivamente.-----

- - - **IV.- INEXISTENCIA DE GRAVAMENES.-** El inmueble objeto de esta escritura se encuentra libre de todo gravamen o limitación de dominio vivo y no se haya sujeto a declaratorias de destinos, usos, reservas o provisiones, tal como se acredita con el Certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, mismo que se agrega al apéndice de esta escritura marcado con la letra "**C**".-----

- - - **V.- CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.** - Para el otorgamiento de la presente escritura se obtuvo la Constancia de Zonificación y Uso del Suelo, expedida por el Registro de los Planes y Programas, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México, donde se hace constar que el uso del suelo permitido entre otros es el de Habitacional, agregando dicho documento al apéndice de esta escritura marcado con la letra "**D**".-----

- - - **VI.- DEL AVALÚO.** - Para el otorgamiento de la presente escritura se obtuvo el Avalúo correspondiente, agregándose un ejemplar del mismo al apéndice de este instrumento, marcado con la letra "**E**".-----

-----**D E C L A R A C I O N E S**-----

-----**ASPECTOS FISCALES**-----

- - - **a).- DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN.-**Manifiesta la "**PARTE VENDEDORA O ENAJENANTE**", que no habita el inmueble que enajena y que por lo tanto se hace sabedora, de que no está exenta del Impuesto Sobre la Renta y para los efectos del Artículo 126 (Ciento veintiséis) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, manifiesta que ha recibido a su entera satisfacción del Suscrito Notario, la determinación del cálculo del Impuesto Sobre la Renta que se genera por la presente Enajenación. -----



- - - b).- **DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.**- El Suscrito Notario hace constar que el Impuesto al Valor Agregado, **NO SE GENERA**, lo anterior en virtud de que el Inmueble motivo de la Presente operación de Compraventa, es Casa Habitación, aclaración que se realiza para los efectos legales a que haya lugar, expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes:-----

-----**CLÁUSULAS**-----

-----**COMPRA VENTA**-----

- - - PRIMERA.- La señorita **JACINTA YASMIN SÁNCHEZ GONZÁLEZ V E N D E** y la sociedad denominada "**CONSORCIO BETHUAN**" **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Apoderado Legal el señor **OSCAR RAFAEL SANDOVAL BACA C O M P R A Y A D Q U I E R E**, PARA SÍ EN PLENA PROPIEDAD Y DOMINIO, el Lote de terreno denominado "San Jerónimo", del Fraccionamiento San Nicolas Tolentino, ahora San Lorenzo Tezonco, hoy número oficial 5509 (cinco mil quinientos nueve) de la Calzada México Tulyehualco, Colonia El Rosario, Delegación (hoy Alcaldía) Iztapalapa, Distrito Federal (hoy Ciudad de México), con la superficie, dimensiones y linderos que han quedado relacionados en el Antecedente I (uno romano) de este instrumento, los cuales se dan aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda y deba considerarse inmovilizado en el inmueble de mérito y se encuentre dentro de sus linderos.-----

- - - SEGUNDA.- El precio de la venta pactado por las partes es la cantidad de **\$20,800,000.00 (VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, y que para los efectos fiscales y legales la parte compradora liquida mediante cheque número 0000027 (cero cero cero cero cero dos siete), de la Institución Bancaria BBVA México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México a favor de "**La Parte Vendedora**", el cual se da por pagada Efectivamente y renuncia en este acto a llevar a cabo cualquier tipo de reclamación. -----

- - - "**La Parte Vendedora**", manifiesta expresamente en este acto, que se da por recibida del precio a su entera satisfacción, por lo que otorga desde ahora a "**La Parte Compradora**", mediante el presente instrumento, el recibo más amplio y eficaz por el precio total por la compraventa. -----

- - - TERCERA.- Ambas partes hacen constar que el precio de la venta es el justo y legítimo, que ninguna de ellas sufre error o lesión, ni se enriquece una en detrimento de la otra. ---

- - - CUARTA.- "**La Parte Vendedora**", se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley. -----

- - - QUINTA.- "**La Parte Compradora**", se obliga a respetar y cumplir todas las disposiciones que en materia de Planificación y Urbanización han dictado las Autoridades de la Ciudad de México. -----

- - - SEXTA.- "**La Parte Compradora**" recibe la posesión real y jurídica del inmueble a plena satisfacción al momento de la firma de la presente escritura, no reservándose acción ni derecho alguno en contra de la Parte Vendedora. -----

- - - SÉPTIMA.- Manifiesta "**La Parte Vendedora**":-----

- - - a).- Que el Inmueble motivo de esta escritura no se encuentra dado en arrendamiento.

- - - b).- Que no existe persona alguna que goce del derecho de preferencia o del tanto para adquirir el inmueble de mérito. -----

- - - OCTAVA.- Las partes contratantes manifiestan que de conformidad a lo indicado en el Antecedente III (tres romano) se dio cumplimiento a lo ordenado en el Artículo Veintisiete

COTEJADO

del Código Fiscal Vigente para la Ciudad de México, toda vez que exhibieron las declaraciones y comprobantes de pago relativas al Impuesto Predial correspondientes al Inmueble motivo de esta escritura y sus respectivos certificados de No Adeudo, los cuales se relacionan en el aviso que será presentado a la Autoridad Fiscal del Distrito Federal. ---

- - - **"La Parte Vendedora"**, manifiesta que en relación al multicitado Inmueble no se ha originado la obligación de pagar mejoras toda vez que no se realizaron las situaciones jurídicas o de hecho prevista en el Código Financiero de la Ciudad de México. -----

- - - **NOVENA.-** Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura, serán por cuenta de la parte compradora, con excepción del Impuesto sobre la Renta, que de causarse pagará la parte vendedora, manifestando la Parte Compradora que desde este momento conoce y acepta la legítima procedencia de los montos determinados de los impuestos, derechos, gastos, honorarios que causa la presente operación, específicamente el pago del Impuesto sobre la Adquisición de Inmuebles (Traslado de Dominio) y los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, por encontrarse legalmente establecidos en las disposiciones expedidas y promulgadas por las autoridades competentes, mismos que le fueron explicados mediante la liquidación correspondiente y debidamente informada de su fundamentación, monto y forma de cálculo, teniendo conocimiento que por ley el Suscrito Notario enterará por su cuenta dichas contribuciones. -----

- - - **DÉCIMA.-** Las Partes Contratantes se someten expresamente a las Leyes y Tribunales competentes de la Ciudad de México, para la interpretación y cumplimiento de este contrato y para que se decida sobre cualquier controversia que se suscite con motivo del mismo. --

----- PERSONALIDAD -----

- - - El señor **OSCAR RAFAEL SANDOVAL BACA**, acredita su personalidad como Apoderado Legal de la Sociedad denominada **"CONSORCIO BETHUAN" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y la legal existencia de su representada, mediante los siguientes instrumentos: -----

- - - **ÚNICA.- DE LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD Y DEL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR ÚNICO.-** Que mediante instrumento número **24,676 (veinticuatro mil seiscientos setenta y seis)**, Volumen **277 (doscientos setenta y siete)**, de fecha 20 (veinte) de enero del año 2022 (dos mil veintidós), otorgada ante la fe del Licenciado Reynaldo Lazcano Fernández, Titular de la notaria número cuarenta con residencia en la Heroica Ciudad de Puebla de Zaragoza, Estado de Puebla, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de Puebla, con el Folio Mercantil número **N-2022013975** (N, guion, dos, cero, dos, dos, cero, uno, tres, nueve, siete, cinco), de fecha 21 (veintiuno) de febrero del año 2022 (dos mil veintidós), en la que se hizo constar, la constitución de la Sociedad denominada **"CONSORCIO BETHUAN" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con una duración Indefinida, con domicilio en Puebla, Puebla, con cláusula de Admisión de Extranjeros y teniendo por objeto en su parte conducente lo siguiente: ..."Todas las actividades, servicios, asesoría, implementos, mercancías, insumos, Productos, herramientas, equipo, maquinaria, materiales y demás relativos a la industria de la construcción"... -----

- - - **B).- DEL PODER GENERAL.-** Que mediante escritura número **24,677 (veinticuatro mil seiscientos setenta y siete)**, Volumen número **277 (doscientos setenta y siete)**, de fecha 20 (veinte) de enero del año 2022 (dos mil veintidós), otorgada ante la fe del Licenciado Reynaldo Lazcano Fernández, Titular de la notaria número cuarenta con residencia en la Heroica Ciudad de Puebla de Zaragoza, Estado de Puebla, en dicho



instrumento es designado al señor **OSCAR RAFAEL SANDOVAL BACA** como **APODERADO LEGAL** de la Sociedad denominada "**CONSORCIO BETHUAN**" **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a quien se le confirieron todas y cada una de las facultades para el otorgamiento de esta escritura, mismas que se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen para todos los efectos legales a que haya lugar, manifestando que hasta la fecha no le han sido revocadas, suspendidas, limitadas, ni en forma alguna modificadas y están vigentes dichas facultades. -----

----- Copias fotostáticas de las escrituras antes indicadas, se agregan al apéndice de esta escritura marcadas con la letra "**F**". -----

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

- - - Que los Comparecientes manifiestan en este acto por sus generales ser mexicanos por nacimiento e hijos de padres mexicanos: -----

- - - La señorita **JACINTA YASMIN SÁNCHEZ GONZÁLEZ**, es originaria del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), lugar donde nació el día 3 (tres) de octubre de 1958 (mil novecientos cincuenta y ocho), Soltera, Empleada, con domicilio en Avenida del Taller, número setecientos noventa y uno, Colonia Jardín Balbuena, Código Postal 15900 (quince mil novecientos), Alcaldía Venustiano Carranza, Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes **SAGJ5810038F0** (SAGJ, CINCO, OCHO, UNO, CERO, CERO, TRES, OCHO, F, CERO). -----

- - - El señor **OSCAR RAFAEL SANDOVAL BACA**, es originario del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), lugar donde nació el día 12 (doce) de octubre de 1995 (mil novecientos noventa y cinco), Soltero, comerciante, con domicilio en Nubes Norte, número doscientos doce, Colonia El Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes **SABO951012RQ8** (SABO, NUEVE, CINCO, UNO, CERO, UNO, DOS, RQ, OCHO). -----

- - - El señor **OSCAR RAFAEL SANDOVAL BACA**, manifiesta que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es **CBE2201204T4** (CBE, DOS, DOS, CERO, UNO, DOS, CERO, CUATRO, T, CUATRO). -----

- - - **YO, EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE:** -----

- - - **a).** Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales a que me remito y tuve la vista. -----

- - - **b).** Que los Comparecientes a mi juicio tienen capacidad legal para este acto, pues nada me consta en contrario. -----

- - - **c).** Que los comparecientes se identifican ante el Suscrito, agregando copia fotostática de sus identificaciones, al apéndice de esta escritura marcadas con la letra "**G**". -----

- - - **d).** Respecto a la Ley Federal para Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, así como lo señalado en las Reglas de Carácter General a que se refiere dicho ordenamiento: -----

- - - **1.-** Los otorgantes y/o comparecientes han sido identificados de acuerdo al inciso c) de las presentes certificaciones. -----

- - - **2.-** Procedí a explicar a los otorgantes y/o comparecientes que se entiende por dueño beneficiario y a solicitarles información acerca de su existencia. -----

- - - **3.-** Solicitarles a los otorgantes y/o comparecientes información acerca de que si tienen conocimiento que por algún medio informativo (televisión, Internet, periódico, etcétera) u otras fuentes de información pública de que algún familiar o persona relacionada con ellos e inclusive los mencionados esta vinculados con actividades ilícitas o se encuentran bajo proceso de investigación. -----

COTEJADO

- - - De lo manifestado anteriormente, quedo señalado en la documentación que obra en el Expediente Único.-----

- - - e).- De que el Suscrito Notario dio cumplimiento con la obligación que señala el Tercer Párrafo del Artículo 126 (Ciento veintiséis) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, como lo acredita con el acuse de recibo firmado por la Parte Vendedora, mismo que se agrega al apéndice de este instrumento marcado con la letra "H",-----

- - - f).- Que para efectos de lo dispuesto por el artículo segundo de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás disposiciones aplicables, hago saber a los comparecientes que sus datos personales han sido proporcionados al suscrito Notario para dar cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XI (once romano) del artículo Setenta y nueve, de la Ley de Notariado para el Estado de México, sin fines de divulgación o utilización comercial, manifestando su entera conformidad, como se acredita con el documento que debidamente firmado por los mismos se agrega al apéndice de este instrumento marcado con la letra "I",-----

- - - h).- Que leída y explicada que fue la presente escritura a los Comparecientes y enterados de su valor y alcance legal, manifiestan su conformidad, la ratifican y firman hoy día veinticinco del mes de agosto del mismo año de su fecha.-----

----- DOY FE -----

OSCAR RAFAEL SANDOVAL BACA.- FIRMA.- JACINTA YASMIN SÁNCHEZ GONZÁLEZ.- FIRMA.- LICENCIADO JOSE ANTONIO REYES DUARTE. - FIRMA. - EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

ES COPIA TRÁNSCRITA DE SU ORIGINAL CONSTANTE DE TRES FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS Y CORREGIDAS QUE SE EXPIDEN ÚNICAMENTE PARA EFECTOS FISCALES Y ADMINISTRATIVOS A QUE HAYA LUGAR EN NEZAHUALCOYOTL, ESTADO DE MÉXICO, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.-----

----- DOY FE -----



**LICENCIADO JOSÉ ANTONIO REYES DUARTE,
TITULAR DE LA NOTARIA VEINTINUEVE
DEL ESTADO DE MÉXICO.**