



ACTA NÚMERO DOSCIENTOS SESENTA

En la ciudad de Mérida, capital del Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, a los veinticinco días del mes de abril del año dos mil veintitrés, ante mí, Licenciada en Derecho **GLADYS EUGENIA LÓPEZ PAVÓN**, Notario Público del Estado, en ejercicio, titular de la Notaría Pública número Veintiuno, con residencia en esta ciudad, comparecen: -----

I.- La señora **ANA PAULA CREEL SÁNCHEZ NAVARRO**, quien expresa haber nacido en la Ciudad de México, el día veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y uno, ser de cuarenta y un años de edad, casada bajo el régimen de separación de bienes, nutrióloga, con domicilio en la calle uno letra "B" número trescientos uno de la colonia Campestre de esta ciudad, con código postal número noventa y siete mil ciento veinte, con clave de registro federal de contribuyentes CESA810727DD0 (C, E, S, A, ocho, uno, cero, siete, dos, siete, D, D, cero) y con clave única de registro de población CESA810727MDFRNN09 (C, E, S, A, ocho, uno, cero, siete, dos, siete, M, D, F, R, N, N, cero, nueve). -----

II.- El señor **ROGER HERNÁN EVIA URBINA**, quien expresa haber nacido en Celestún, Yucatán, el día veintisiete de agosto de mil novecientos cincuenta y cinco, ser de sesenta y siete años de edad, casado bajo el régimen de separación de bienes, comerciante, con domicilio en el predio número veintisiete de la calle Arena de la Privada Oasis del Norte de esta ciudad, con código postal número noventa y siete mil trescientos, con clave de registro federal de contribuyentes EIUR550827CB6 (E, I, U, R, cinco, cinco, cero, ocho, dos, siete, C, B, seis) y con clave única de registro de población EIUR550827HYNVRG01 (E, I, U, R, cinco, cinco, cero, ocho, dos, siete, H, Y, N, V, R, G, cero, uno). -----

III.- El señor **JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ**, quien expresa haber nacido en Motul, Yucatán, el día primero de octubre de mil novecientos cuarenta y cinco, ser de setenta y siete años de edad, soltero, comerciante, con domicilio en el predio número doscientos sesenta y uno de la calle tres del fraccionamiento Campestre de esta ciudad, con código postal número noventa y siete mil ciento veinte, con clave de registro federal de contribuyentes CALJ451001EX8 (C, A, L, J, cuatro, cinco, uno, cero, cero, uno, E, X, ocho) y con clave única de registro de población CALJ451001HYNRPN09 (C, A, L, J, cuatro, cinco, uno, cero, cero, uno, H, Y, N, R, P, N, cero, nueve). -----

IV.- El señor **JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ**, quien expresa haber nacido en Izamal, Yucatán, el día catorce de junio de mil novecientos cuarenta y ocho, ser de setenta y cuatro años de edad, casado bajo el régimen de separación de bienes, comerciante, con domicilio en el predio número doscientos trece de la calle cuarenta y siete de la colonia San Antonio Cucul de esta ciudad, con código postal número noventa y siete mil ciento dieciséis, con clave de registro federal de contribuyentes LORJ480614A58 (L, O, R, J, cuatro, ocho, cero, seis, uno, cuatro, A, cinco, ocho) y con clave única de registro de población LORJ480614HYNPDN02 (L, O, R, J, cuatro, ocho, cero, seis, uno, cuatro, H, Y, N, P, D, N, cero, dos). -----

V.- El señor **JORGE ABEL CHARRUF CÁCERES**, quien expresa haber nacido en esta ciudad, el día nueve de febrero del mil novecientos ochenta y tres, ser de cuarenta años de edad, casado bajo el régimen de separación de bienes, licenciado en administración de negocios, con domicilio en el predio número trescientos setenta y cinco de la calle ocho del fraccionamiento Villas del Sol de esta ciudad, con código postal número noventa y siete mil ciento dieciocho, con clave de registro

federal de contribuyentes CACJ830209QT8 (C, A, C, J, ocho, tres, cero, dos, cero, nueve, Q, T, ocho) y con clave única de registro de población CACJ830209HYNHCR07 (C, A, C, J, ocho, tres, cero, dos, cero, nueve, H, Y, N, H, C, R, cero, siete). - - - - -

VI.- El señor **SAMIR JESÚS CHARRUF VILLANUEVA**, quien expresa haber nacido en esta ciudad, el día veinticinco de junio de mil novecientos ochenta y cinco, ser de treinta y siete años de edad, casado bajo el régimen de separación de bienes, licenciado en administración de empresas, con domicilio en el predio número trescientos once de la calle veinticinco del fraccionamiento Montebello de esta ciudad, con código postal número noventa y siete mil ciento trece, con clave de registro federal de contribuyentes CAVS850625V82 (C, A, V, S, ocho, cinco, cero, seis, dos, cinco, V, ocho, dos) y con clave única de registro de población CAVS850625HYNHLM05 (C, A, V, S, ocho, cinco, cero, seis, dos, cinco, H, Y, N, H, L, M, cero, cinco). - - - - -

VII.- El señor **ALI CHARRUF ÁLVAREZ**, quien expresa haber nacido en Mérida, Yucatán, el día veintidós de agosto del mil novecientos setenta y ocho, ser de cuarenta y cuatro años de edad, soltero, empresario, con domicilio en el predio número doscientos cuatro de la calle cuarenta y seis de la colonia Benito Juárez Norte de esta ciudad, con código postal número noventa y siete mil ciento diecinueve, con clave de registro federal de contribuyentes CAAA7808229S6 (C, A, A, A, siete, ocho, cero, ocho, dos, dos, nueve, S, seis) y con clave única de registro de población CAAA780822HYNHLL05 (C, A, A, A, siete, ocho, cero, ocho, dos, dos, H, Y, N, H, L, L, cero, cinco). - - - - -

VIII.- El señor **ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE**, quien expresa haber nacido en esta ciudad, el día veintiocho de agosto de mil novecientos ochenta y seis, ser de treinta y seis años de edad, casado bajo el régimen de separación de bienes, licenciado en administración, con domicilio en Boulevard Las Naciones, manzana trece, lote dos letra B once, fraccionamiento Ciudad Chemuyil, Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo, con código postal número setenta y siete mil setecientos diez, con registro federal de contribuyente FILR860828SA4 (F, I, L, R, ocho, seis, cero, ocho, dos, ocho, S, A, cuatro), con clave única de registro de población FILR860828HYNTBB02 (F, I, L, R, ocho, seis, cero, ocho, dos, ocho, H, Y, N, T, B, B, cero, dos) y de paso por esta ciudad. - - - - -

IX.- El señor **ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ**, quien expresa haber nacido en esta ciudad, el día catorce de mayo de mil novecientos ochenta y tres, ser de treinta y nueve años de edad, casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario, con domicilio en el predio número quinientos ocho de la calle treinta y nueve del fraccionamiento Sol Campestre de esta ciudad, con código postal número noventa y siete mil ciento trece, con clave de registro federal de contribuyentes MIGA8305142L6 (M, I, G, A, ocho, tres, cero, cinco, uno, cuatro, dos, L, seis) y con clave única de registro de población MIGA830514HYNLNN05 (M, I, G, A, ocho, tres, cero, cinco, uno, cuatro, H, Y, N, L, N, N, cero, cinco). - - - - -

Todos expresan ser de nacionalidad mexicana por nacimiento e hijos de padres de la misma nacionalidad y origen, con capacidad legal para obligarse y contratar sin que algo me conste en contrario, quienes se identifican con sus documentos oficiales respectivos que para tal efecto me exhiben, verificando la suscrita notario que los rasgos físicos de los comparecientes corresponden a las fotografías que



aparecen en dichos documentos, mismos que en copia fotostática certificada acumulo al apéndice de esta escritura. - - - - -

Los cuatro primeros comparecen por su propio y personal derecho. - - - - -

El quinto, el sexto y el séptimo con su carácter de apoderados de la persona moral denominada **“INMOBILIARIA CHANAV YUCATECA”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual manifiesta por conducto de sus apoderados tener su domicilio en el predio número cuatrocientos catorce letra “A” de la calle diecisiete de la colonia Ciudad Industrial de esta ciudad, con código postal número noventa y siete mil doscientos ochenta y ocho y contar con la clave de registro federal de contribuyentes ICY151113AS7 (I, C, Y, uno, cinco, uno, uno, uno, tres, A, S, siete), personalidades y facultades que manifiestan dichos apoderados, no les han sido revocadas ni restringidas en forma alguna hasta la presente fecha y que me acreditan con la documentación que para tal efecto me exhiben, misma que en copia fotostática certificada acumulo al apéndice de esta escritura. - - - - -

Los dos últimos, con su carácter de presidente y tesorero respectivamente del consejo de administración de la persona moral denominada **“GRUPO FERRAM”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, la cual manifiesta por conducto de su presidente y tesorero respectivamente del consejo de administración, tener su domicilio en el predio número ciento noventa y cinco de la calle cuarenta y ocho de la colonia Benito Juárez Norte de esta ciudad, con código postal número noventa y siete mil ciento diecinueve y contar con la clave de registro federal de contribuyentes GFE110504NW1 (G, F, E, uno, uno, cero, cinco, cero, cuatro, N, W, uno), personalidades y facultades que manifiestan dichos representantes legales, no les han sido revocadas ni restringidas en forma alguna hasta la presente fecha y que me acreditan con la documentación que para tal efecto me exhiben, misma que en copia fotostática certificada acumulo al apéndice de esta escritura. - - - - -

Y dijeron: que comparecen a formalizar el contrato de **COMPRAVENTA** de un predio rústico, lo que realizan de conformidad con los siguientes: - - - - -

- - - - - **A N T E C E D E N T E S** - - - - -

PRIMERO.- El señor **ROGER HERNÁN EVIA URBINA** declara bajo formal protesta de decir verdad, que con fecha primero de septiembre del año dos mil veintidós, se celebró un contrato de prestación de servicios administrativos de recursos para adquisición de bienes inmuebles, entre el suscrito y la persona moral denominada “Grupo Ferram”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, con el objeto de que esta última preste los servicios de administración de recursos a favor del declarante por la cantidad de sesenta y siete mil trescientos veintiséis dólares con treinta y cinco centavos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, para adquirir un veinte por ciento del inmueble ubicado en el tablaje marcado con el número catastral cuatro mil treinta y uno denominado “Xcex”, de la localidad de Yalcón, municipio de Valladolid, Yucatán; mismo contrato que en copia fotostática debidamente certificada se agrega al apéndice de esta acta. - - - - -

SEGUNDO.- El señor **JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ** declara bajo formal protesta de decir verdad, que con fecha primero de septiembre del año dos mil veintidós, se celebró un contrato de prestación de servicios administrativos de recursos para adquisición de bienes inmuebles, entre el suscrito y la persona moral denominada “Grupo Ferram”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, con el objeto de que esta última preste los servicios de administración de recursos a favor del declarante por la cantidad de sesenta y siete mil trescientos



veintiséis dólares con treinta y cinco centavos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, para adquirir un veinte por ciento del inmueble ubicado en el tablaje marcado con el número catastral cuatro mil treinta y uno denominado “Xcex”, de la localidad de Yalcón, municipio de Valladolid, Yucatán; mismo contrato que en copia fotostática debidamente certificada se agrega al apéndice de esta acta.

TERCERO.- El señor **JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ** declara bajo formal protesta de decir verdad, que con fecha primero de septiembre del año dos mil veintidós, se celebró un contrato de prestación de servicios administrativos de recursos para adquisición de bienes inmuebles, entre el suscrito y la persona moral denominada “Grupo Ferram”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, con el objeto de que esta última preste los servicios de administración de recursos a favor del declarante por la cantidad de sesenta y siete mil trescientos veintiséis dólares con treinta y cinco centavos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, para adquirir un veinte por ciento del inmueble ubicado en el tablaje marcado con el número catastral cuatro mil treinta y uno denominado “Xcex”, de la localidad de Yalcón, municipio de Valladolid, Yucatán; mismo contrato que en copia fotostática debidamente certificada se agrega al apéndice de esta acta.

----- **DECLARACIONES** -----

PRIMERA.- La señora **ANA PAULA CREEL SÁNCHEZ NAVARRO** declara: que es propietaria en pleno dominio y posesión del predio rústico siguiente: -----

“Predio rústico denominado “Xcex”, marcado con el número catastral cuatro mil treinta y uno, ubicado en la localidad de Yalcón, municipio de Valladolid, Yucatán, con una extensión superficial de tierras propias para el cultivo de cereales y árboles frutales de catorce hectáreas, cuarenta y cinco áreas, noventa y siete centiáreas que equivale a ciento cuarenta y cinco mil quinientos metros cuadrados, sus condiciones de salubridad son buenas, carecen de más datos sobre fincas de esta naturaleza y tiene los linderos siguientes: al norte, tierras de los vecinos de Yalcon; al oriente, tierras de Andrés Chay; al sur, terrenos del señor Carlos Cupul e Hipólito Matos y al poniente tierras de Calixto Cupul”. -----

Que este predio lo adquirió a título de compraventa en escritura pública número quinientos treinta y seis, de fecha veintiséis de junio del dos mil trece, pasada ante la fe del abogado Álvaro Roberto Baqueiro Cáceres, notario público número cincuenta y cinco del Estado, mismo que se encuentra inscrito en el folio electrónico número ochocientos diez mil ciento ochenta y siete, bajo el número de inscripción un millón seiscientos veintiséis mil seiscientos cuarenta y cinco del Registro Público de la Propiedad del Estado. -----

SEGUNDA.- La señora **ANA PAULA CREEL SÁNCHEZ NAVARRO** continúa declarando: que existen discrepancias, errores u omisiones en la descripción del predio descrito y deslindado en la declaración inmediata anterior, que obra en el resguardo del Registro Público de la Propiedad del Estado, al diferir con la señalada en los archivos de la Dirección del Catastro del Municipio de Valladolid según cédula catastral y que para corregir dichas discrepancias, errores u omisiones y unificar la nomenclatura del mismo, en este acto la propietaria del referido predio, eleva a acta notarial las correspondientes correcciones en virtud de la cédula catastral emitida por la Dirección del Catastro del Municipio de Valladolid, de cuyo resultado da origen a la descripción que inmediatamente se realiza: -----

“Predio rústico denominado “**XCEX**”, marcado con el número catastral **CUATRO MIL TREINTA Y UNO**, ubicado en la localidad de **YALCÓN**, municipio de



VALLADOLID, Yucatán, con una extensión superficial de ciento cuarenta y cuatro mil quinientos noventa y siete metros cuadrados y los linderos siguientes: al norte, tierras de los vecinos de Yalcón; al oriente, tierras de Andrés Chay; al sur, terrenos del señor Carlos Cupul e Hipólito Matos y al poniente tierras de Calixto Cupul". - - - De esta forma la señora **ANA PAULA CREEL SÁNCHEZ NAVARRO** deja formalizada la corrección del predio descrito y deslindado en la declaración que inmediatamente antecede y pide al ciudadano registrador respectivo del Registro Público de la Propiedad del Estado, cancele y deje sin efecto la descripción anterior del predio referido e inscriba la descripción derivada de la cédula catastral del predio antes mencionado. - - - - -



- - - - - **CL Á U S U L A S** - - - - -

PRIMERA.- La señora **ANA PAULA CREEL SÁNCHEZ NAVARRO** declara y otorga: que vende de una manera definitiva e irrevocable, sin restricción ni salvedad alguna a favor de los señores **ROGER HERNÁN EVIA URBINA, JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ, JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ** y de las personas morales denominadas **“INMOBILIARIA CHANAV YUCATECA”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y **“GRUPO FERRAM”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, en común y por partes iguales, la finca denominada **“XCEX”**, marcado con el número catastral **CUATRO MIL TREINTA Y UNO**, ubicado en la localidad de **YALCÓN**, municipio de **VALLADOLID**, Estado de **YUCATÁN**, descrito y deslindado en la declaración segunda del presente contrato, libre de gravamen, sin deuda de impuesto predial, transfiriendo en favor de los compradores, la propiedad y posesión con los dominios útil y directo de dicho inmueble, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde y se encuentra en sus linderos, quedando obligada la parte vendedora al saneamiento respectivo para el caso de evicción en forma y conforme a derecho.

SEGUNDA.- Las partes declaran bajo formal protesta de decir verdad: que el precio convenido por la presente compraventa lo constituye la cantidad total de **TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN DÓLARES CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS, MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que la parte vendedora continúa declarando siempre bajo formal protesta de decir verdad, haber recibido de la parte compradora, previamente a la formalización del presente contrato, de la siguiente manera: - - - -

a) Del señor **ROGER HERNÁN EVIA URBINA**, la cantidad de sesenta y siete mil trescientos veintiséis dólares con treinta y cinco centavos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, mediante diversas transferencias interbancarias de la cuenta número 65508734777 (seis, cinco, cinco, cero, ocho, siete, tres, cuatro, siete, siete, siete) de la institución bancaria Banco Santander México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, a la cuenta número 898121137569 (ocho, nueve, ocho, uno, dos, uno, uno, tres, siete, cinco, seis, nueve), SWIFT: BOFAUS3NXXX (B, O, F, A, U, S, tres, N, X, X, X) de la institución bancaria Bank of America, de la siguiente forma: el día veintiuno de septiembre del año dos mil veintidós, la cantidad de treinta y un mil doscientos cincuenta dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América; el día veinte de enero del año dos mil veintitrés, la cantidad de catorce mil trescientos treinta y tres dólares con treinta y tres centavos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y el día de hoy, la cantidad de veintiún mil setecientos cuarenta y tres dólares con dos centavos, moneda de curso legal de los Estados

Unidos de América, en virtud del contrato descrito en el antecedente primero de esta acta, a su entera satisfacción y sin derecho a reclamación posterior alguna. - - - -

b) Del señor **JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ**, la cantidad de sesenta y siete mil trescientos veintiséis dólares con treinta y cinco centavos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, mediante diversas transferencias interbancarias de la cuenta número 65508734777 (seis, cinco, cinco, cero, ocho, siete, tres, cuatro, siete, siete, siete) de la institución bancaria Banco Santander México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, a la cuenta número 898121137569 (ocho, nueve, ocho, uno, dos, uno, uno, tres, siete, cinco, seis, nueve), SWIFT: BOFAUS3NXXX (B, O, F, A, U, S, tres, N, X, X, X) de la institución bancaria Bank of America, de la siguiente forma: el día veintiuno de septiembre del año dos mil veintidós, la cantidad de treinta y un mil doscientos cincuenta dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América; el día veinte de enero del año dos mil veintitrés, la cantidad de catorce mil trescientos treinta y tres dólares con treinta y tres centavos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y el día de hoy, la cantidad de veintiún mil setecientos cuarenta y tres dólares con dos centavos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en virtud del contrato descrito en el antecedente segundo de esta acta, a su entera satisfacción y sin derecho a reclamación posterior alguna. - -

c) Del señor **JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ**, la cantidad de sesenta y siete mil trescientos veintiséis dólares con treinta y cinco centavos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, mediante diversas transferencias interbancarias de la cuenta número 65508734777 (seis, cinco, cinco, cero, ocho, siete, tres, cuatro, siete, siete, siete) de la institución bancaria Banco Santander México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, a la cuenta número 898121137569 (ocho, nueve, ocho, uno, dos, uno, uno, tres, siete, cinco, seis, nueve), SWIFT: BOFAUS3NXXX (B, O, F, A, U, S, tres, N, X, X, X) de la institución bancaria Bank of America, de la siguiente forma: el día veintiuno de septiembre del año dos mil veintidós, la cantidad de treinta y un mil doscientos cincuenta dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América; el día veinte de enero del año dos mil veintitrés, la cantidad de catorce mil trescientos treinta y tres dólares con treinta y tres centavos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y el día de hoy, la cantidad de veintiún mil setecientos cuarenta y tres dólares con dos centavos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en virtud del contrato descrito en el antecedente tercero de esta acta, a su entera satisfacción y sin derecho a reclamación posterior alguna. - - - -

d) De la persona moral denominada **"INMOBILIARIA CHANAV YUCATECA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la cantidad de sesenta y siete mil trescientos veintiséis dólares con treinta y seis centavos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el día de hoy, mediante transferencia interbancaria de la cuenta número 0119805923 (cero, uno, uno, nueve, ocho, cero, cinco, nueve, dos, tres) de la institución bancaria BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, a la cuenta número 898121137569 (ocho, nueve, ocho, uno, dos, uno, uno, tres, siete, cinco, seis, nueve), SWIFT: BOFAUS3NXXX (B, O, F, A, U, S, tres, N, X, X, X) de la institución bancaria Bank of America, a su entera satisfacción y sin derecho a reclamación posterior alguna. -

e) De la persona moral denominada **"GRUPO FERRAM", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, la cantidad de sesenta y siete mil trescientos veintiséis dólares con treinta y seis centavos, moneda de curso



legal de los Estados Unidos de América, mediante diversas transferencias interbancarias de la cuenta número 65508734777 (seis, cinco, cinco, cero, ocho, siete, tres, cuatro, siete, siete, siete) de la institución bancaria Banco Santander México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, a la cuenta número 898121137569 (ocho, nueve, ocho, uno, dos, uno, uno, tres, siete, cinco, seis, nueve), SWIFT: BOFAUS3NXXX (B, O, F, A, U, S, tres, N, X, X, X) de la institución bancaria Bank of America, de la siguiente forma: el día veintiuno de septiembre del año dos mil veintidós, la cantidad de treinta y un mil doscientos cincuenta dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América; el día veinte de enero del año dos mil veintitrés, la cantidad de catorce mil trescientos treinta y tres dólares con treinta y tres centavos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y el día de hoy, la cantidad de veintiún mil setecientos cuarenta y tres dólares con tres centavos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, a su entera satisfacción y sin derecho a reclamación posterior alguna. -----

TERCERA.- Las partes declaran: que no podrá rescindirse la presente venta en ningún caso a pretexto de lesión, en virtud de que al concertarla fue avaluado el inmueble que la motiva por un perito valuador nombrado de común acuerdo por las partes. -----

Las partes declaran adicionalmente, bajo formal protesta de decir verdad, que las características del inmueble objeto de este contrato, hasta la presente fecha no han sufrido variaciones desde la fecha de elaboración del avalúo mencionado, liberando a la suscrita notario de responsabilidad alguna. -----

CUARTA.- Los señores **ROGER HERNÁN EVIA URBINA, JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ, JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ**, por su propio y personal derecho y las personas morales denominadas **“INMOBILIARIA CHANAV YUCATECA”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y **“GRUPO FERRAM”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de sus apoderados y representantes legales respectivamente, declaran: que estando conformes con las anteriores cláusulas, aceptan la venta que se otorga a su favor en esta acta. -----

QUINTA.- Como consecuencia del contrato de compraventa formalizado en este acto, quedan como únicos y legítimos propietarios los señores **ROGER HERNÁN EVIA URBINA, JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ, JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ** y las personas morales denominadas **“INMOBILIARIA CHANAV YUCATECA”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y **“GRUPO FERRAM”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, en común y por partes iguales, de la finca denominada **“XCEX”**, marcado con el número catastral **CUATRO MIL TREINTA Y UNO**, ubicado en la localidad de **YALCÓN**, municipio de **VALLADOLID**, Estado de **YUCATÁN**, descrito y deslindado en la declaración segunda de esta acta y que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertare. -----

SEXTA.- Los señores **ROGER HERNÁN EVIA URBINA, JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ, JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ**, por su propio y personal derecho y las personas morales denominadas **“INMOBILIARIA CHANAV YUCATECA”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y **“GRUPO FERRAM”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de sus apoderados y representantes legales respectivamente, declaran y otorgan: que están debidamente enterados del contenido de la Ley



General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en especial de su artículo ciento doce en relación al inmueble que adquieren y se obligan y comprometen a dar cumplimiento a los planes y programas a que dicha Ley se refiere, principalmente al uso o destino del predio objeto de esta acta, así como al respeto de la definición de área urbanizable. - - - - -

SÉPTIMA.- Los comparecientes declaran bajo formal protesta de decir verdad: que en el presente contrato los cuatro primeros actúan en su nombre y por cuenta propia y los cinco últimos, con las personalidades que respectivamente ostentan. - - - - -

OCTAVA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen por motivo de la presente acta serán cubiertos por las partes de conformidad con las disposiciones legales aplicables. - - - - -

NOVENA.- Las partes bajo formal protesta de decir verdad declaran: no tener conocimiento de la existencia de un beneficiario controlador o dueño beneficiario, debido a que los que suscriben son quienes en última instancia ejercen los derechos de uso, goce, disfrute o disposición del bien o servicio de la presente operación. - -

DÉCIMA.- Los comparecientes, por su propio y personal derecho y además los cinco últimos, con las personalidades que respectivamente ostentan, declaran bajo formal protesta de decir verdad: que de conformidad con la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su Reglamento, otorgan a la suscrita notario su consentimiento expreso y de manera voluntaria para que los datos personales que le proporcionaron, puedan ser difundidos o transmitidos para el efecto de inscripción de este contrato ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán; la Dirección del Catastro del Municipio de Valladolid; las autoridades hacendarias correspondientes y cualesquiera otras autoridades a quienes de acuerdo con las legislaciones aplicables deban ser notificadas de la celebración de este contrato; que de conformidad con la Ley de Hacienda respectiva, se practicará la liquidación correspondiente al pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y un ejemplar de la misma se agregará al apéndice de esta acta; así como que el predio objeto de esta operación no cuenta con el servicio de agua potable. Igualmente se hace constar que la citada operación está exenta del pago del Impuesto al Valor Agregado por tratarse de terreno. - - - - -

DÉCIMA PRIMERA.- Se hace constar: que para los avisos que deban de darse, así como para el pago o entero de los impuestos ocasionados o causados en virtud de la celebración del presente contrato de compraventa, se estará al tipo de cambio del día veinticuatro de abril del año dos mil veintitrés, publicado por el Banco de México el día de hoy en el Diario Oficial de la Federación, que es la cantidad de dieciocho pesos con cero cero ochenta y dos centavos, moneda nacional. - - - - -

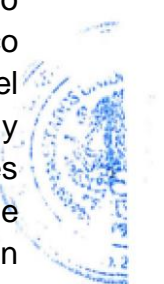
Con relación al pago del Impuesto Sobre la Renta, los comparecientes manifestaron estar al corriente, al igual que las representadas por los cinco últimos, sin habérmelo acreditado en este acto, habiéndoles prevenido la suscrita notario, acerca de las penas en que incurrir las personas que declaran con falsedad al respecto. - - - - -

Yo, la notario, hago constar: - - - - -

a) Que se cumplió con lo dispuesto por el artículo cuarenta y nueve de la Ley del Notariado en vigor y que acumulo al apéndice de esta acta los documentos que corresponden. - - - - -

b) Que todo lo manifestado y pactado en el presente contrato fue declarado por las partes bajo formal protesta de decir verdad. - - - - -

c) Que instruí del sentido legal de este contrato a los comparecientes. - - - - -



Y que leída esta acta a los comparecientes a su elección, en su totalidad y alta voz, y manifestada su conformidad con la misma, así lo dijeron, otorgan y firman ante mí para constancia. Doy fe.-----

Firma de los señores **ANA PAULA CREEL SÁNCHEZ NAVARRO, ROGER HERNÁN EVIA URBINA, JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ, JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ, JORGE ABEL CHARRUF CÁCERES, SAMIR JESÚS CHARRUF VILLANUEVA, ALÍ CHARRUF ÁLVAREZ, ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ.**- Ante mí.- Firma de la Notario Público Licenciada GLADYS EUGENIA LOPEZ PAVON.- Un sello que dice “Estados Unidos Mexicanos.- Estado de Yucatán.- Lic. Gladys Eugenia López Pavón.- Notario Público No. 21.-----

LICENCIADA GLADYS EUGENIA LOPEZ PAVON, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTIUNO, CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATAN, CERTIFICO: Que la copia que antecede es fiel y exacta del original que procede, mismo que obra en el protocolo de la notaría pública a mi cargo. Mérida, Yucatán, a los veinticinco días del mes de abril del año dos mil veintitrés.---

