

Abog. Fernando Vales Tenreiro

Titular de la Notaría Pública No. 19

Estado de Yucatán, México.



-----ACTA NÚMERO TRESCIENTOS DIECISÉIS.-----

En la ciudad de Mérida, Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, a los doce días del mes de agosto del año dos mil veintidós Yo, Abogado **FERNANDO VALES TENREIRO**, titular de la Notaría Pública número Diecinueve del Estado de Yucatán, en ejercicio, y con residencia en esta Capital,-----

----- HAGO CONSTAR -----

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, con GARANTIA HIPOTECARIA, que otorgan de una parte: I. **"A AND C CORPORATION", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada por el señor [REDACTED] en su carácter de Administrador Único de la misma, a quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se le denominará como la **VENDEDORA** o el **ACREEDOR.**, y de la otra parte, II.- **"GRUPO LM DUCAS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada por los señores [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], en sus caracteres de Presidente, Secretario y Tesorero respectivamente del Consejo de Administración de la misma, a quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se le denominará como la **COMPRADORA** o el **DEUDOR.**-----

-- Cuando alguna declaración o cláusula se refiera a: **"A AND C CORPORATION", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y a **"GRUPO LM DUCAS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en conjunto, acuerdan se les llame **"Las Partes"**.-----

-- En tal virtud formalizan sus acuerdos, al tenor de lo dispuesto en las declaraciones, capítulos y cláusulas siguientes:-----

-----DE LAS DECLARACIONES-----

PRIMERA. "A AND C CORPORATION", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE por conducto de su representante, declara:-----

a) Que su representada es una Sociedad Mexicana debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, tal y como lo acredita con la copia certificada del testimonio de la Escritura Pública número Treinta de fecha veintinueve de enero del año mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del entonces Notario Público Javier Acevedo Menéndez, quien fuera titular de la Notaría Pública número Nueve del Estado de Yucatán, así como también mediante la copia del testimonio que contiene la Escritura Publica número doscientos once de fecha diez de junio del año dos mil veintidós, pasada ante la fe del Abogado Fernando Vales Tenreiro, Notario Público número Diecinueve del Estado de Yucatán y que contiene la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la persona moral: **"A AND C CORPORATION", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y en la cual se designa al compareciente Gerardo Góngora Cervera como Administrador Único de la misma, con todas las facultades necesarias para comparecer a la presente acta, y que, la referida sociedad obra inscrita a folio mercantil electrónico N-2022010861 (N, dos, cero, dos, dos, cero, uno, cero, ocho, seis, uno) del Registro Público de Comercio, cuyo objeto social es, entre otras actividades, la compra y la venta de toda clase de bienes inmuebles.-----

b) Que su representante cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada en términos de este contrato, mismas que no les han sido revocadas, ni modificadas en forma alguna, tal y como lo acreditan con los documentos antes aludidos y que formará parte del apéndice de esta acta.-----

c) Que es propietaria en pleno dominio de los tres terrenos siguientes:-----

1.- **"TABLAJE RÚSTICO NÚMERO CATASTRAL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS UBICADO EN LA LOCALIDAD Y PARTIDO DE PROGRESO, CON LA EXTENSIÓN DE SETECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CINCUENTA CENTÍMETROS DE FRENTE SOBRE LA CARRETERA CAMINO PÚBLICO QUE CONDUCE DE PROGRESO A TELCHAC POR TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS DE FONDO DE FIGURA IRREGULAR QUE SE DESCRIBE COMO SIGUE; PARTIENDO DEL VÉRTICE DEL ÁNGULO NORESTE HACIA EL SUR MIDE TRESCIENTOS OCHO METROS DE AQUÍ AL ORIENTE MIDE TRESCIENTOS TRECE METROS TREINTA CENTÍMETROS DE AQUÍ SIEMPRE AL ORIENTE MIDE DOSCIENTOS QUINCE METROS OCHENTA CENTÍMETROS DE AQUÍ AL ORIENTE MIDE DOSCIENTOS DIEZ METROS DE AQUÍ AL NORTE, MIDE SETENTA Y TRES METROS DE AQUÍ AL NORTE MIDE DOSCIENTOS NOVENTA Y UN METROS, DE AQUÍ AL PONIENTE SOBRE EL CAMINO QUE CONDUCE DE PROGRESO A TELCHAC MIDE TRESCIENTOS VEINTIDÓS METROS DE AQUÍ AL PONIENTE SOBRE EL CAMINO DE PROGRESO A TELCHAC MIDE CIENTO NOVENTA Y UN METROS DIEZ CENTÍMETROS Y DE AQUÍ SIEMPRE AL PONIENTE SOBRE EL MISMO CAMINO DE PROGRESO A TELCHAC CERRANDO EL PERÍMETRO, MIDE DOSCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUARENTA CENTÍMETROS DISTANCIA DE LA LOCALIDAD CABECERA MUNICIPAL Y ESTACIÓN FERROCARRILERA DE PROGRESO, VEINTIOCHO KILÓMETROS CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS AL ORIENTE ESTA A LA VERA DEL CAMINO PÚBLICO QUE CONDUCE DE PROGRESO A TELCHAC Y LINDA: AL NORTE, EL CAMINO PUBLICO QUE CONDUCE DE PROGRESO A TELCHAC DE POR MEDIO Y LOS TABLAJES NÚMEROS CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO, CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE, CUATROCIENTOS SESENTA, CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO, CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS, CUATROCIENTOS NOVENTA, CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES, CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO Y CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO, AL ORIENTE TERRENO DE XTAMPÚ; Y AL SUR Y PONIENTE, TERRENOS DEL RANCHO SAN BRUNO, ESTA FINCA ES PARTE DE LA FINCA DENOMINADA SAN BRUNO". Superficie de veintisiete hectáreas cuarenta y dos áreas setenta y dos punto cuarenta y cinco centiáreas.**-----

-- Dicho predio fue adquirido por compraventa mediante acta número doscientos cuarenta y cuatro de fecha dieciséis de mayo del año dos mil dos, pasada ante la fe del Abogado Fernando Castilla



Patrón, Titular de la Notaría Pública número Setenta del Estado de Yucatán, mismo predio que se encuentra inscrito bajo el **folio electrónico número: 301401** (Trescientos un mil cuatrocientos uno) del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Yucatán. -----

2.- "TABLAJE DE TIERRAS NÚMERO CATASTRAL **QUINIENTOS SESENTA Y TRES**, UBICADO EN LA LOCALIDAD, MUNICIPIO Y EX DEPARTAMENTO DE **PROGRESO** CON UNA SUPERFICIE DE CINCO HECTÁREAS CUARENTA Y DOS ÁREAS, SESENTA PUNTO CERO UN CENTIÁREAS; DISTANTE DE LA LOCALIDAD, CABECERA MUNICIPAL, PARTIDO Y ESTACIÓN FERROCARRILERA DE PROGRESO, VEINTIOCHO KILÓMETROS AL ORIENTE; ESTÁ A LA VERA DEL CAMINO PÚBLICO QUE CONDUCE DE PROGRESO A TELCHAC Y LINDA: AL NORTE, CAMINO PÚBLICO QUE CONDUCE DE PROGRESO A TELCHAC DE POR MEDIO Y TABLAJES QUE FUERON DISGREGADOS DEL RANCHO SAN BRUNO; AL ORIENTE EL LOTE NUMERO CATASTRAL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS DE CARLOS OSORIO, Y AL SUR Y PONIENTE, TERRENOS DEL RANCHO SAN BRUNO." -----

-- Dicho predio fue adquirido por compraventa mediante acta número cuatrocientos diez de fecha veinte de agosto del año dos mil dos, pasada ante la fe del Abogado Fernando Castilla Patrón, Titular de la Notaría Pública número Setenta del Estado de Yucatán, mismo predio que se encuentra inscrito bajo el **folio electrónico número: 246684** (Doscientos cuarenta y seis mil seiscientos ochenta y cuatro) del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Yucatán. -----

3.- "TABLAJE DE TIERRAS CON NUMERO CATASTRAL **UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO** UBICADO EN LA LOCALIDAD, MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO DE PROGRESO CON LA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE VEINTIÚN HECTÁREAS TREINTA Y UN ÁREAS DIECISÉIS PUNTO VEINTITRÉS CENTIÁREAS Y SUS LINDEROS SIGUIENTES, AL NORTE LA CARRETERA A CHICXULUB, AL ORIENTE CALLE EN PROYECTO, AL SUR CARRETERA A TELCHAC Y AL PONIENTE EL TABLAJE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE". -----

-- Dicho predio fue adquirido por compraventa mediante acta número cuatrocientos diez de fecha veinte de agosto del año dos mil dos, pasada ante la fe del Abogado Fernando Castilla Patrón, Titular de la Notaría Pública número Setenta del Estado de Yucatán, mismo predio que se encuentra inscrito bajo el **folio electrónico número: 249645** (Doscientos cuarenta y nueve mil seiscientos cuarenta y cinco) del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Yucatán. -----

-- En lo sucesivo y para efectos de este contrato, serán designados por su numeración catastral o en su defecto podrán ser denominados en su conjunto como "**LOS TERRENOS**" o los "**INMUEBLES**" o los "**TABLAJES**". -----

d) Que los mismos se encuentran libres de gravamen y sin restricciones al derecho de propiedad, lo que acredita con los certificados de libertad o gravamen respectivamente expedidos por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán y al corriente en el pago del impuesto predial lo que acredita con los certificados de no adeudo del impuesto predial, expedidos por la Dirección de Finanzas y Tesorería del Municipio de Progreso, Yucatán, y carecen del servicio de agua potable. -----

SEGUNDA. "GRUPO LM DUCAS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE representada como ha quedado dicho, declara: -----

a) Que una persona moral constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, según consta en Póliza número un mil setecientos cuarenta de fecha veintiuno de mayo del año dos mil veintiuno otorgada ante el Licenciado en Derecho Gerardo José Rodríguez Villamil, Corredor Público número nueve de la Plaza del Estado de Yucatán, cuyo objeto social es, entre otras actividades, la compraventa de toda clase de bienes inmuebles, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la propiedad y del comercio del Estado de Yucatán bajo el folio mercantil electrónico N-2021035746 del Registro Público de Comercio. -----

b) Que sus representantes cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente contrato, mismas que manifiestan no les han sido revocadas o modificadas de acuerdo a la protocolización del acta de asamblea extraordinaria de accionistas de fecha primero de agosto del año en curso, según consta en el acta número trescientos nueve de fecha diez agosto del año dos mil veintidós, pasada ante la fe del Abogado Fernando Vales Tenreiro, Notario Público número diecinueve del Estado. -----

c) Que está interesado en comprar a plazos **LOS TERRENOS** y que para garantizar dicha compraventa pretende constituir garantía hipotecaria para el pago correspondiente de la compraventa. -----

d) Que los bienes y derechos con los cuales cubrirán sus obligaciones en los términos a los que se contrae el presente Contrato de compraventa a plazos con garantía hipotecaria han sido obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley y que no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de los bienes afectos a la hipoteca o los productos que tales generen y actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas. -----

e) Que ambos se han asesorado con el profesionista, despacho, o firma de su elección, la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente contrato así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el suscrito Notario no se hace responsable de tales cuestiones. -----

TERCERA. Las Partes, declaran: -----

a) Que con anterioridad a la firma de esta escritura, han tenido diversas pláticas para determinar las bases de la compraventa de **LOS TERRENOS**, para lo cual se asesoraron por personas expertas de su confianza en temas inmobiliarios, financieros, contables, legales, y ecológicos. -----

b) Que conocen físicamente **LOS TERRENOS** objeto de este Contrato, el estado físico y jurídico de los mismos y que se encuentran libres de cualquier controversia, invasiones, servidumbres, contaminaciones, derrames, accidentes de naturaleza ecológica, almacenamiento, reciclaje de

Abog. Fernando Vales Tenreiro

Titular de la Notaría Pública No. 19

Estado de Yucatán, México.



cualquier material peligroso o dañino o cualquier otra circunstancia que pudiera afectarlo

— Expuesto lo anterior, las

CAPÍTULO I

DE LA COMPRAVENTA A PLAZOS

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DE LA COMPRAVENTA.- La VENDEDORA declara y otorga: que de manera real y definitiva, sin restricción ni salvedad alguna, transmite a título de compraventa a favor de la COMPRADORA, los tablares catastrales **CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS, QUINIENTOS SESENTA Y TRES y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO**, todos de la localidad y municipio de Progreso, Yucatán, descritos y deslindados en la declaración primera de esta escritura, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra, libres de gravamen, sin deuda de contribuciones ni cargas fiscales, ad corpus, es decir sin estimación de partes ni medidas, transfiriendo la propiedad y posesión de LOS TERRENOS indicados en esta cláusula, con sus dominios útil y directo, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda a los mencionados predios y se encuentre dentro de sus linderos, obligándose la VENDEDORA al saneamiento respectivo para el caso de evicción conforme a derecho.

SEGUNDO.- DEL PRECIO, FORMA DE PAGO Y PLAZO.- Las Partes acuerdan para los fines legales que procedan que el valor de **LOS TERRENOS** antes referidos, tienen en conjunto un valor total y alzado por la cantidad de

que se constituye de la siguiente forma:

I.- El tablaje catastral **CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS** de la localidad y municipio de Progreso, Yucatán, descrito y deslindado en la declaración primera de este instrumento, tiene un valor por la cantidad

II.- El tablaje catastral **QUINIENTOS SESENTA Y TRES** de la localidad y municipio de Progreso,

III.- El tablaje catastral **UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO** de la localidad y municipio de Progreso, Yucatán, tiene un valor por la cantidad de

1ª.- Asimismo, las partes acuerdan que previo a la firma de la presente acta fueron pagados a cuenta del precio la cantidad de

que en este acto la COMPRADORA paga a favor de la VENDEDORA la cantidad de

mediante

transferencia electrónica de fondos de la cuenta

con clabe interbancaria

uno, cero, cero, cero, uno, uno, siete, cuatro, nueve, siete, nueve, nueve, siete, nueve) del Banco BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER MEXICO de la cual es titular "La Compradora", a la cuenta

en el Banco: HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, de la cual es titular "La Vendedora", dando lugar a que la suma de estos dos pagos, se considere por Las Partes como el primer pago de esta compraventa, por la cantidad de

que se aplica de la siguiente manera:

a).- Al tablaje **CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS** de la localidad y municipio de Progreso, Yucatán, le corresponde un abono por la cantidad de

b).- Al tablaje **QUINIENTOS SESENTA Y TRES** de la localidad y municipio de Progreso, Yucatán, le corresponde un abono por la cantidad

c).- Al tablaje **UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO** de la localidad y municipio de Progreso, Yucatán, se paga la cantidad de quedando en este acto totalmente pagado dicho terreno.

2ª.- En fecha catorce de agosto del año dos mil veintitrés, la COMPRADORA pagará a favor de la VENDEDORA la cantidad de

y que se aplicará de la siguiente manera:

a).- Al tablaje **CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS** de la localidad y municipio de Progreso, Yucatán, le corresponde un abono por la cantidad de

quedando un saldo por pagar por la

b).- Al tablaje **QUINIENTOS SESENTA Y TRES** de la localidad y municipio de Progreso, Yucatán, le corresponde un abono por la cantidad de Moneda Nacional), por totalmente pagado en referido tablaje.

3ª.- En fecha doce de agosto del año dos mil veinticuatro, la COMPRADORA pagará a favor de la VENDEDORA la cantidad de

y que se aplicará de la siguiente manera:

a).- Al tablaje **CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS** de la localidad y municipio de Progreso, Yucatán, le corresponde un abono por la cantidad de

quedando un saldo a pagar por la cantidad



4ª.- En fecha doce de agosto del año dos mil veinticinco la COMPRADORA pagará a favor de la VENDEDORA la cantidad de [REDACTED] y que se aplicará de la siguiente manera: -----

a).- Al tablaje **CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS** de la localidad y municipio de Progreso, Yucatán, le corresponde un abono por la cantidad de [REDACTED] quedando un saldo a pagar por la cantidad por la cantidad [REDACTED]

5ª.- En fecha doce de agosto del año dos mil veintiséis, la COMPRADORA pagará a favor de la VENDEDORA la cantidad de [REDACTED] y que se aplicará de la siguiente manera: -----

a).- Al tablaje **CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS** de la localidad y municipio de Progreso, Yucatán, le corresponde un último abono por la cantidad de [REDACTED] dándose ya por totalmente pagado dicho tablaje.-----

-- Los pagos antes referidos podrán ser liquidados de forma total o parcial y de manera anticipada en cualquier momento. -----

TERCERA.- Ambas partes manifiestan: que esta compraventa no será rescindible a pretexto de lesión, toda vez que LOS TERRENOS que son objeto de la misma, fueron previamente valuados por un Perito Valuador, designado como único perito por las partes., y previamente asesorados por personas de su confianza, consideran que el precio por el cual llevan a cabo esta operación es justo y equitativo. -----

CUARTA.- La Compradora declara: que acepta la venta otorgada a su favor en esta Acta, en los términos de la misma, dándose por recibida de LOS TERRENOS. -----

QUINTA.- Los gastos, impuestos y derechos que genere esta escritura, serán cubiertos por la Compradora, salvo el impuesto sobre la renta, que será cubierto en su totalidad por la parte vendedora. -----

SEXTA.- La Compradora manifiesta: ser sabedora de que el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, está sujeto a revisión por las Autoridades Fiscales, por lo que si existiere alguna diferencia a su cargo, se obliga a cubrirla tan pronto como dicha diferencia sea notificada, inclusive con los recargos, multas y actualizaciones que se impongan por la falta de pago oportuno, liberando al suscrito Notario de cualquier responsabilidad por tal concepto. -----

SÉPTIMA.- Las partes confiesan: que en la celebración de la compraventa que se consigna en esta Acta, no existe error, dolo, mala fe, violencia, ni lesión, y que lo otorgan con plena capacidad legal; asimismo, y para el caso de conflicto, las partes se someten a los tribunales de esta Ciudad de Mérida, Yucatán. -----

OCTAVA.- En mérito de esta escritura, queda la persona moral denominada "**GRUPO LM DUCAS**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como única y plena propietaria de los tablares catastrales **CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS, QUINIENTOS SESENTA Y TRES**, todos de la localidad y municipio de Progreso, Yucatán, en los términos, plazos y condiciones a los que se contrae la presente escritura, e igual forma el tablaje **UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO**, de la localidad y municipio de Progreso, Yucatán, de forma *instantánea* al haber sido totalmente pagado en una sola exhibición. -----

DISPOSICIONES FISCALES DE LA COMPRAVENTA -----

-- **IMPUESTO SOBRE LA RENTA.-** En virtud de que la VENDEDORA es persona moral, el Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes que en su caso se genere por esta operación, será calculado, declarado y enterado por ella misma, de conformidad con lo establecido en el título segundo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento. -----

-- **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.-** En virtud de que los INMUEBLES son Terrenos sin construcción, no se genera el Impuesto al Valor Agregado respecto del suelo. -----

--- **IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES.-** Este Impuesto se calculará, declarará y enterará en los términos de Ley. -----

CAPITULO II -----

DE LA CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA -----

PRIMERA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.- "**GRUPO LM DUCAS**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada como ha quedado dicho, constituye a favor de "**A AND C CORPORATION**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, asumiendo el carácter de ACREEDOR, primera HIPOTECA sobre los tablares catastrales **CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS y QUINIENTOS SESENTA Y TRES** ambos de la localidad y municipio de Progreso, Yucatán, a los que se hace referencia en las declaraciones de esta escritura, mismos inmuebles cuyas descripciones se tienen por aquí reproducidas como si a la letra se insertasen, con todo por cuanto de hecho y por derecho les corresponda, y que para efectos de este apartado de garantía hipotecaria, se les denominará por su nomenclatura o como **LOS TABLAJES HIPOTECADOS**, con el fin de garantizar el pago de la cantidad de [REDACTED] (Moneda Nacional) que el DEUDOR, adeuda a favor del ACREEDOR, en razón de la compraventa a plazos referido en el capítulo que antecede de la presente escritura. -----

SEGUNDA.- "**GRUPO LM DUCAS**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, declara y otorga: a fin de garantizar el puntual y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones de pago que asume, muy especialmente de los intereses vencidos por más de tres años de lo cual se tomará debida razón en el Registro Público de la Propiedad del Estado, constituye de manera voluntaria, a favor de "**A AND C CORPORATION**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, HIPOTECA en primer lugar, grado y prelación, sobre **LOS TABLAJES HIPOTECADOS**, cuyas descripciones obran en el punto 1) y 2) del inciso c) de la declaración primera de esta escritura, los cuales se tienen aquí por transcritos como si se insertasen a la letra. -----

Las hipotecas que se constituyen comprenden todo cuanto enumeran los artículos dos mil

Abog. Fernando Vales Tenreiro

Titular de la Notaría Pública No. 19

Estado de Yucatán, México.



ochocientos noventa y seis y dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil Federal y para toda la República en materia Federal y sus correlativos del Código Civil para los demás Estados de la República Mexicana, y especialmente el terreno, los edificios y cualesquiera otras construcciones e instalaciones existentes al tiempo de hacerse el préstamo o que se hicieren posteriormente; en forma enunciativa y no limitativa sus accesorios naturales, las mejoras hechas, los objetos muebles incorporados permanentemente, la indemnización eventual que se obtenga por seguro en caso de destrucción de los bienes dichos, garantizando además a "LAACREEDORA" el pago del capital y de todas las prestaciones e intereses, aunque estos últimos excedan de tres años, de acuerdo con el artículo dos mil novecientos quince del Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil de los demás Estados de la República Mexicana, de lo que se tomará razón especial en el Registro Público de la Propiedad del Estado. -----

TERCERA.- PROHIBICION.- Sin el consentimiento de "el acreedor" no podrá "el deudor" dar el predio hipotecado en arrendamiento por más de un año, ni contratar el anticipo de rentas por más de un año, bajo pena de nulidad del contrato. -----

CUARTA. LAS PARTES.- hacen constar para los fines legales que procedan, que el valor total por el cual se garantiza el pago de LOS TABLAJES HIPOTECADOS sobre los que el DEUDOR constituye formal hipoteca, es por la cantidad [REDACTED] -----

[REDACTED] y que es precisamente la cantidad que el DEUDOR adeuda al ACREEDOR por la compraventa a plazos de LOS TABLAJES HIPOTECADOS en los términos referidos en el capítulo de compraventa de este contrato y conforme a los montos y calendario de pagos referido en la cláusula segunda del capítulo primero de la compraventa a plazos de esta escritura pública, misma que se tiene por aquí transcrita como si se insertase a la letra. -----

-- Los pagos antes referidos podrán ser liquidados de forma anticipada en cualquier momento. -----

QUINTA.- CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.- Los comparecientes están anuentes en establecer como causas de vencimiento anticipado del contrato de hipoteca a que esta escritura se refiere, las siguientes: a) Si "el deudor" no realizara oportunamente uno de los pagos convenidos en la forma de pago de LOS TABLAJES en el capítulo primero de esta Acta; b) Si alguno de LOS TABLAJES HIPOTECADOS fuera embargado, hipotecado, o por cualquier evento o título le fuera impuesto un nuevo gravamen; c) Si "el deudor" incumpliera con cualesquiera de las obligaciones aquí establecidas en esta Escritura.- Para el caso de ejecución de este contrato, bastará la sola afirmación que bajo protesta de decir verdad hiciera "el acreedor" o la persona que lo represente conforme a Derecho, siempre y cuando se acredite que, en efecto, el deudor, actualizó alguna causa de vencimiento anticipado, ante el Juez correspondiente, y la exhibición de un Testimonio de esta Escritura, para proceder judicialmente a su cumplimiento. -----

SEXTA.- Para el caso de que se llegara al remate de LOS TABLAJES HIPOTECADOS, Las Partes están anuentes en que el bien a rematar sea justipreciado por el Ingeniero Luis Felipe de Jesús Caro Muñoz y en sustitución de éste, por el que designe el Acreedor de forma unilateral y el importe que dicho avalúo arroje, sea el que sirva como base para el remate de los bienes que en su caso estén a las resultas del procedimiento respectivo, y por lo tanto, "el deudor" renuncia en su perjuicio a lo dispuesto en el artículo quinientos noventa del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Yucatán que a la letra dice: "Artículo 590.- Servirá de base para el remate de la finca hipotecada, el valor catastral." -----

SÉPTIMA.- GASTOS, DERECHOS, Y HONORARIOS. Todos los gastos, derechos e honorarios que se causen con motivo del cumplimiento y ejecución de esta hipoteca así como las cancelaciones totales o parciales que se generen, correrán siempre a cargo del DEUDOR. -----

-- En caso de ejecución de la hipoteca constituida en esta Acta, el profesionista y/o la persona que lleve a cabo dicha ejecución, tendrá derecho a un veinte por ciento de las prestaciones reclamadas como honorarios, más el Impuesto al valor agregado, sin obligación de tener que acreditar carácter profesional alguno. -----

OCTAVA. DOMICILIOS CONVENCIONALES. Para el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones derivados de la hipoteca contenida en este capítulo, Las Partes señalan como sus domicilios convencionales, con renuncia a cualquier otro, los que a continuación se relacionan: -----

EL ACREEDOR: "A AND C CORPORATION", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; predio marcado con el número ciento veintitrés de la calle diecisiete por veintiséis de la colonia México esta ciudad y municipio de Mérida, Yucatán, con código postal 97125., Correo electrónico: [REDACTED] mismo que podrá sustituirse en cualquier momento, pero con aviso al DEUDOR. -----

EL DEUDOR: "GRUPO LM DUCAS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE predio marcado con el número [REDACTED] -----

[REDACTED] cualquier momento, pero con aviso al ACREEDOR. -----

-- Cualquier aviso, requerimiento u otra comunicación que sea necesario, en cumplimiento de cualquier disposición del presente contrato, se hará constar por escrito en idioma español, y será enviada por correspondencia certificada, mensajería especializada (DHL, FEDERAL EXPRESS, FEDEX, etcétera) para entrega, dentro de dos días hábiles siguientes o menos, a los domicilios que se precisan anteriormente, o por fax con confirmación telefónica. -----

-- Si alguna de las partes cambia de domicilio, estará obligada a notificarlo por escrito a las demás, en el entendido que mientras tanto no se formule dicha notificación, se tendrá como válido el último domicilio. -----

-- Las Partes, en este acto se obligan a mantener siempre un domicilio dentro de territorio nacional (entendiéndose por éste, dentro de cualesquiera de los Estados que integran la República



Mexicana) obligándose además a mantener siempre un representante para que oiga y reciba notificaciones en su nombre, dentro del territorio nacional. -----

NOVENA. MODIFICACIONES A LA HIPOTECA.- Este contrato de hipoteca sólo podrá ser modificado por acuerdo en conjunto de todas las partes de este contrato, en tanto conserven algún interés jurídico en el mismo. En todo caso, si el deudor enajena los inmuebles hipotecados en esta escritura, el adquirente quedará obligado solidariamente al cumplimiento de la obligación de pago, garantizando con estas hipotecas que se constituyen. -----

DÉCIMA.- PENA CONVENCIONAL.- Para el caso de que el Deudor se atrase en el cumplimiento de sus obligaciones de pago dentro de las fechas previstas para ello, deberá pagar en beneficio del Acreedor la cantidad que resulte aplicar el veinte por ciento del saldo insoluto de forma mensual y hasta el momento de liquidación, sin perjuicio de que el Acreedor pueda dar por rescindido el presente contrato y ejerza la vía judicial que más le convenga para el cobro de las prestaciones que tengan lugar. En caso de que, "LA DEUDORA" no pague oportunamente cualesquiera de las cantidades a su cargo, ya sea por capital o accesorios, "LA DEUDORA" pagará a "LA ACREEDORA" intereses moratorios sobre las sumas vencidas y no pagadas a la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por dos la tasa ordinaria vigente al momento de incurrir en mora, el resultante será la tasa moratoria que se aplicará sobre el saldo del capital, dividiendo esta tasa de interés entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el resultado así obtenido por el número de días vencidos. La tasa resultante se multiplicará por el saldo de capital, el producto obtenido se dividirá entre 100 (cien) y el cociente resultante será la cantidad que por concepto de intereses moratorios deberá pagar la acreditada a la institución.-----
Los intereses moratorios, en caso de que se causen, junto con los impuestos que generen de acuerdo con las leyes respectivas, deberán pagarse al momento en que se liquiden los adeudos vencidos. -----

DÉCIMA PRIMERA.- DEL DEPOSITARIO DE LOS BIENES.- En este acto se designa como depositario de los bienes hipotecados a la persona moral denominada "GRUPO LM DUCAS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, sin perjuicio que ante un eventual litigio o controversia judicial la parte acreedora podrá revocar el nombramiento de depositario a la citada empresa y en consecuencia podrá tomar posesión de los bienes gravados o nombrar a un nuevo depositario sin necesidad de otorgar fianza, garantía o caución. -----

DÉCIMA SEGUNDA. ENCABEZADOS DE LAS CLÁUSULAS.- Los encabezados de las cláusulas que aparecen en el contrato se han colocado por así haberlo convenido las partes, con el exclusivo propósito de facilitar su lectura; por tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas. -----

DÉCIMA TERCERA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- En todo lo no previsto en el presente contrato y para cualquier cuestión que surja con motivo de la interpretación, ejecución y/o cumplimiento del mismo, será resuelta conforme a las leyes mexicanas, sometiéndose las partes a las leyes aplicables y a los tribunales del fuero federal con residencia en la ciudad de Mérida, Yucatán, renunciando a cualquier fuero que les corresponda o pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro. -----

PERSONALIDADES Y LEGAL EXISTENCIA -----

--- El señor Gerardo Góngora Cervera como representante legal de **A AND C CORPORATION, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y los señores [REDACTED],

y [REDACTED], [REDACTED] como miembros del Consejo de Administración de la persona moral denominada "**GRUPO LM DUCAS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, declaran bajo formal protesta de decir verdad: que cuentan con todas las facultades legales necesarias para celebrar el presente instrumento en nombre de sus respectivas representadas, manifestando bajo la misma protesta, que las facultades de representación jurídica que ostentan son vigentes, bastantes y suficientes para este otorgamiento, las cuales no les han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna y para acreditar dichos extremos, así como la legítima existencia de sus representadas, exhiben los documentos públicos correspondientes, que en este acto se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen, y que en copias debidamente certificadas o compulsadas se agregarán al apéndice de esta escritura, de la cual pasan a formar parte integrante. -----

-- Todos los comparecientes, tienen a juicio del suscrito Notario, capacidad legal para obligarse y contratar, sin que algo me conste en contrario, toda vez que no veo en ellos, señales de incapacidad.

GENERALES -----

-- Los comparecientes, bajo protesta de decir verdad, por sus generales dijeron tener las siguientes:

I.- [REDACTED] ser mexicano, casado bajo el régimen de separación de bienes, Licenciado en Derecho, de treinta y siete años de edad, nacido en esta ciudad, el día seis de agosto de mil novecientos ochenta y cinco, con domicilio en el predio [REDACTED]

II.- [REDACTED] ser mexicano, casado bajo el régimen de separación de bienes, Comerciante, de cuarenta y cinco años de edad, nacido en esta ciudad el día seis de noviembre de mil novecientos setenta y seis, con domicilio en el predio [REDACTED]

Abog. Fernando Vales Tenreiro

Titular de la Notaría Pública No. 19

Estado de Yucatán, México.



III.- [REDACTED] ser mexicano, soltero, comerciante, de cincuenta años de edad, nacido en Mérida, Yucatán, el día trece de mayo de mil novecientos setenta y dos, con domicilio en el [REDACTED]

IV.- [REDACTED] ser mexicano, soltero, comerciante, de veintiocho años de edad, nacido en Mérida, Yucatán, el día dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y tres, con domicilio el predio [REDACTED]

LEY FEDERAL DE PROTECCION DE DATOS PERSONALES

-- Los comparecientes declaran y hacen constar: que otorgan su consentimiento en términos de los artículos ocho y nueve de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, en lo referente al tratamiento de los datos personales que constan en este instrumento y en el expediente respectivo, y autorizan que los mismos puedan ser proporcionados a las autoridades competentes, entre ellos las tributarias, judiciales y registros públicos al igual que a las personas que tengan interés legítimo en los mismos, para todos los efectos legales a que haya lugar.

-- Asimismo, los comparecientes declaran que conocen de las penas en que incurrir las personas que declaran con falsedad en lo general y además en lo particular ante Notario, contenidas en los artículos ciento cincuenta y tres de la Ley del Notariado del Estado y el artículo doscientos ochenta y cinco del Código Penal del Estado, así como el artículo trescientos veinticuatro fracción veintitrés del último ordenamiento citado, que tipifica como fraude la conducta de quien comparezca ante fedatario público para celebrar cualquier tipo de acto o hecho jurídico utilizando documentos públicos o privados alterados, apócrifos o inclusive auténticos, pero que estos últimos contengan información falsa.

COMPROBANTE FISCAL DIGITAL POR INTERNET (CFDI)

-- En virtud de que LA PARTE VENDEDORA es persona moral, las partes hacen constar que es obligación de ésta expedir en favor de LA PARTE COMPRADORA los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) respecto de las operaciones que en esta escritura formalizan, para efectos de acreditar el costo de adquisición de los INMUEBLES, con fundamento en el artículo veintinueve y veintinueve A. del Código Fiscal de la Federación y la regla dos punto siete punto uno punto veintitrés (2.7.1.23) de la resolución miscelánea fiscal para dos mil veintiuno, liberando al suscrito Notario de cualquier obligación al respecto.

CONSTANCIA NOTARIAL

-- Yo, el Notario, hago constar:

a) Que todos los comparecientes se identificaron con la documentación oficial que me exhibió cada uno de ellos, las cuales me permitieron verificar su identidad, recabando al efecto copia de dicha documentación para agregar al apéndice de esta Acta.

b) Que los propios comparecientes me expresaron bajo protesta de decir verdad que son las personas a cuyo nombre fue expedida la citada documentación;

c) Que los mismos comparecientes me han manifestado bajo protesta de decir verdad, que no existe ningún dueño beneficiario, titular o beneficiario de los derechos y obligaciones emanados del acto jurídico que se formaliza en esta escritura, distinto de los que aparecen en los propios actos, y por cuanto comparecen a la celebración del mismo, como representantes legales de personas morales, están obrando exclusivamente en nombre de sus respectivos poderdantes y conforme a las facultades que les han sido previamente conferidas conforme se desprende del documento con el que acreditó su personalidad; que en caso de que la operación consignada en esta escritura genere alguna duda a las autoridades competentes de vigilar la aplicación u observancia de Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, se brindarán las facilidades necesarias para que se lleven a cabo las visitas de verificación en los términos de dicha Ley, de lo cual quedan enterados los comparecientes.

-- Que cumplí lo dispuesto en el artículo cuarenta y nueve de la Ley del Notariado y que leí la presente acta a los citados comparecientes, a quienes expliqué los efectos y alcances legales de esta Acta, con cuyo tenor manifestaron quedar enterados y conformes, en cuyo testimonio así lo dijeron, otorgan y firman los comparecientes ante mí el Notario autorizante, siendo las quince horas. Doy fe.

FIRMA DE LOS SEÑORES [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED]
- FIRMA DEL NOTARIO ABOG. FERNANDO VALES TENREIRO.- EL SELLO DE AUTORIZAR CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: "ESTADOS UNIDOS MEXICANOS - ABOG. FERNANDO VALES TENREIRO - NOTARIA PUBLICA No. 19, ESTADO DE YUCATÁN". -

NOTAS COMPLEMENTARIAS

AUTORIZACIÓN DEFINITIVA.- Cumplidos los requisitos legales previos, autorizo definitivamente la presente escritura. Mérida, Yucatán, a los veinte días de septiembre del dos mil veintidós.- Doy Fe.- Firma del Notario Abogado Fernando Vales Tenreiro. El sello notarial ya descrito.

DOCUMENTOS DEL APÉNDICE

Uno.- Cédula de Identificación Fiscal de la sociedad denominada Grupo LM Ducas, Sociedad Anónima de Capital Variable, constante de dos fojas útiles.



Dos.- 3 (tres) Avalúos y sus constancias de validación, constante de treinta y tres fojas útiles.-----
Tres.- 3 (tres) Cédulas Catastrales, constante de tres fojas útiles.-----
Cuatro.- Cédula de Identificación Fiscal de la sociedad denominada A And C Corporación, Sociedad Anónima de Capital Variable, constante de dos fojas útiles.-----
Cinco.- 3 (tres) Certificados de No Adeudar Impuesto Predial, constante de tres fojas útiles.-----
Seis.- 3 (tres) Certificados de Libertad o Gravamen, constante de tres fojas útiles.-----
Siete.- Copia certificada de la personalidad y facultades del señor [REDACTED], así como la existencia legal de la sociedad denominada A And C Corporación, Sociedad Anónima de Capital Variable, constante de veintiún fojas útiles.-----
Ocho.- Copia certificada de la personalidad y facultades de los señores [REDACTED] y [REDACTED], así como la existencia legal de la sociedad denominada Grupo LM Ducas, Sociedad Anónima de Capital Variable, constante de treinta y dos fojas útiles.-----
Nueve.- Copia certificada de la credencial para votar del señor [REDACTED], constante de una foja útil.-----
Diez.- Copia certificada del pasaporte del señor [REDACTED] constante de una foja útil.-----
Once.- Copia certificada del pasaporte del señor [REDACTED] constante de una foja útil.-----
Doce.- Copia certificada de la credencial para votar del señor [REDACTED], constante de una foja útil.-----
Trece.- Recibo Oficial número 343377 DF por Derechos y Servicios prestados por Escrituras Públicas y Contratos, constante de una foja útil.-----
Catorce.- Declaración Informativa de Notarios y demás Fedatarios Públicos con Aviso de Actividades vulnerables, y su Acuse de aceptación, constante de cinco fojas útiles.-----
Quince.- 3 (tres) Recibos de pago, declaración o entero del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI), constante de nueve fojas útiles.-----
Dieciséis.- Recibo Oficial con folio número 436315 DF por Derechos y Servicios prestados por Inscripción en modalidad preferente, constante de una foja útil.-----
Diecisiete.- Recibo Oficial con folio número 436316 DF por Derechos y Servicios prestados por Inscripción en modalidad preferente, constante de una foja útil.-----
Dieciocho.- Recibo Oficial con folio número 436317 DF por Derechos y Servicios prestados por Inscripción en modalidad preferente, constante de una foja útil.-----
Diecinueve.- Recibo Oficial con folio número 436318 DF por Derechos y Servicios prestados por Inscripción en modalidad preferente, constante de una foja útil.-----
Veinte.- Recibo Oficial con folio número 436319 DF por Derechos y Servicios prestados por Inscripción en modalidad preferente, constante de una foja útil.-----
ES UNO DE LOS DOS PRIMEROS TESTIMONIOS DE ESTA ESCRITURA, CUYA MATRIZ OBRA EXTENDIDA, SELLADA, AUTORIZADA Y FIRMADA EN LOS FOLIOS DEL TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS AL TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO, DEL TOMO CUATRO LIBRO SEGUNDO DEL PROTOCOLO DE LA NOTARÍA A MI CARGO, Y QUE CONSTANTE DE CIENTO VEINTISIETE FOJAS ÚTILES, DE LAS CUALES CUATRO SON DEL ACTA Y SE INCLUYEN CIENTO VEINTITRÉS COPIAS DE VEINTE DOCUMENTOS RELACIONADOS DEL APÉNDICE, MISMO QUE EXPIDO A SOLICITUD DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "GRUPO LM DUCAS", SA DE CV, PARA QUE LE SIRVA DE TÍTULO DE PROPIEDAD. Y EL OTRO PARA "A AND C CORPORATION", SA DE CV; COMO CONSTANCIA DE SUS DERECHOS HIPOTECARIOS.- MÉRIDA, YUCATÁN, MÉXICO, A LOS VEINTE DÍAS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDÓS. -----