

----- LIBRO 273.----- FOLIOS Nos. 54434 al 54436.-----

----- ESCRITURA PUBLICA NUMERO (11,553) ONCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES.-----

----- EN LA CIUDAD DE MONTERREY, CAPITAL DEL ESTADO DE NUEVO LEON, siendo el día (26) veintiséis del mes de Abril del año (2021) dos mil veintiuno, Yo Licenciada ANGELICA GUADALUPE GARZA VALDES, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 67-Sesenta y Siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, HAGO CONSTAR que ANTE MI: comparecieron por sus propios derechos en el recinto oficial de ésta Notaria Pública a mi cargo: por una parte como "LA PARTE VENDEDORA" el señor RODOLFO LOPEZ MORAN y su esposa la señora ESPERANZA VALTIER TORRES, y por otra parte la sociedad denominada INFRAESTRUCTURA DE MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCION, S.A. DE C.V., representada en este acto por el Presidente del Consejo de Administración de la sociedad, señora MARIA DEL CARMEN HUERTA GARZA, como "LA PARTE COMPRADORA", y DIJERON: Que es su libre espontánea voluntad y consentimiento el celebrar el presente Acto Jurídico consistente en el otorgamiento de un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE CON RESERVA DE DOMINIO, el cual lo sujetan al tenor de los siguientes Antecedentes y Cláusulas:-----

----- ANTECEDENTES -----

----- I.- En este acto manifiesta "LA PARTE VENDEDORA":-----

----- I.I. INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.- Que es dueña en exclusiva, legítima propiedad, posesión y pleno dominio del 100% cien por ciento del siguiente Bien Inmueble:-----

----- Lote número CATORCE (14) de la manzana SESENTA Y CUATRO (64), zona DOS (02), con una superficie de: CIENTO NOVENTA Y CUATRO METROS 194.00 METROS y las siguientes medidas y colindancias:- AL N.E. 15.00 (QUINCE METROS) CON CALLE ASAMBLEA EJIDAL; AL S.E. 11.00 (ONCE METROS) CON LOTE QUINCE; AL S.O. 18.00 (DIECIOCHO METROS) CON LOTE TRECE; AL N.O. 8.00 (OCHO METROS) CON CALLE ABRAHAN LINCOLN; AL N.O. 4.00 (CUATRO METROS) CON CALLE ABRAHAN LINCOLN.-----

----- Teniendo como mejora la finca ubicada en la Av. Abraham Lincoln de la colonia Plutarco E. Calles del Municipio de Monterrey, Nuevo León.-----

----- I.II.- DEL ANTECEDENTE.- Que el inmueble anteriormente descrito lo adquirió "LA PARTE VENDEDORA", mediante contrato de compra venta que celebraron con la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, según consta en la escritura privada de fecha 28 veintiocho de Mayo de 1993 mil novecientos noventa y tres, debidamente ratificada el día 08 ocho de Julio de 1993 mil novecientos noventa y tres, ante la fe del Licenciado Jorge Luis Fernandez Cavazos, cuarto Registrador Público de la Primera Cabecera Distrital en el Estado, Sección Tierra Propia, y la cual se encuentra debidamente inscrita bajo el número 1379, Volumen 227, Libro 28, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 8 ocho de Julio de 1993 mil novecientos noventa y tres, en el Registro Público de la Propiedad de este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León.-----

----- I.III.- STATUS LEGAL Y CONTRIBUCIONES.- Manifiesta LA PARTE VENDEDORA, que el referido inmueble se encuentra actualmente libre de cualquier gravamen y responsabilidad lo que justifica con el Certificado de Libertad de Gravámenes con carácter de aviso pre preventivo expedido por el C. Octavo Registrador Público de la Propiedad con Residencia en Monterrey, Nuevo León, el cual se agrega al apéndice de mi protocolo con el mismo número de la presente escritura y con la letra "A".-----

----- Así mismo continua declarando bajo protesta de decir verdad que el inmueble antes descrito no tiene juicios pendientes alguno ni causas que pueda originarlo, ya sea Civil, Penal Mercantil, Agrario, Laboral, Fiscal o Administrativo Contencioso que lo afecte.-----

----- De igual manera el inmueble identificado y descrito se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, acreditándolo con el Recibo de Contribuciones expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, el cual ampara como tiempo pagado hasta el sexto bimestre, siendo su Expediente Catastral número 60-193-014 sesenta guión ciento noventa y tres guión cero catorce.-----

----- I.IV.- USO Y DESTINO DEL INMUEBLE.- Continúa declarando LA PARTE VENDEDORA, "BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD", que el inmueble objeto de la presente operación es de uso comercial.-----

----- I.V.- DE LOS SERVICIOS.- Así mismo continúa declarando bajo protesta de decir verdad que el inmueble no reporta adeudo alguno de los servicios de luz, gas, Agua y Drenaje, lo que justifica con los recibos correspondientes.-----

----- II.- Manifiesta en este acto "LA PARTE COMPRADORA".-----
----- **II.I.- VOLUNTAD DE COMPRA.**- Que conoce las condiciones físicas y legales del inmueble objeto de este contrato y que es su libre deseo el adquirirlo en los términos del presente contrato.-----
----- CON LOS ANTERIORES ANTECEDENTES los comparecientes otorgan las siguientes:-----

C L A U S U L A S

----- **PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.**- Por medio del presente instrumento "LA PARTE VENDEDORA" el señor RODOLFO LOPEZ MORAN y su esposa la señora ESPERANZA VALTIER TORRES, **VENDEN CON RESERVA DE DOMINIO** en favor de "LA PARTE COMPRADORA" la sociedad denominada **INFRAESTRUCTURA DE MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCION, S.A. DE C.V.**, el inmueble descrito e identificado en el punto I-primer del capítulo de Antecedentes de ésta escritura, con todos sus usos, costumbres, mejoras, servidumbres y con cuanto más que de hecho y por derecho le corresponda, con la superficie que ahí se menciona o las que resulten dentro de las colindancias que se detallan en el apéndice de esta escritura, las que se da aquí por reproducida como si se insertase a la letra, por lo que se da cumplimiento a lo establecido por los artículos 2163, 2177, 2184 del Código Civil Vigente en el Estado de Nuevo León.-----

----- **SEGUNDA:- DEL PRECIO Y PAGO DEL MISMO.**- Como precio total por la enajenación del inmueble las partes fijan la cantidad de \$3,000,000.00 (TRES MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), correspondiéndole al terreno un valor de \$1,700,000.00 (UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) Y a la construcción la cantidad de \$1,300,000.00 (UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); que "LA PARTE COMPRADORA", cubrirá de la siguiente manera:- la cantidad de \$2;400,000.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) mediante cheque de caja número 0611247 de la cuenta número 00000180501 a cargo de BANBAJIO, cantidad que LA PARTE VENDEDORA manifiesta bajo protesta de decir verdad recibir en este acto, otorgando por medio de éste instrumento el recibo de pago más eficaz que conforme a derecho proceda por dicha suma; y el resto o sea la cantidad de \$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), será cubierta mediante **6 seis pagos mensuales** por la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) cada uno, con fecha de vencimiento el día 26 veintiséis de cada mes, siendo el último pago el día 26 veintiséis de Octubre del presente año 2021 dos mil veintiuno; fecha en la que LA PARTE VENDEDORA firmará la carta cancelación de reserva de dominio.-----

----- Dichas cantidades quedarán contenidas mediante 6 seis documentos de los denominados por la Ley como "pagares", los cuales servirán como comprobantes de pago, mismos que serán expedidos por la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) cada uno, los cuales serán cubiertos por la parte compradora mediante transferencia electrónica a la cuenta número 6509445859 a cargo del Banco HSBC, CLABE 021580065094458597, de la parte vendedora.-----

----- Así mismo ambas partes convienen en que LA PARTE COMPRADORA, podrá realizar pagos anticipados a las fecha de vencimiento, sin penalidad alguna por LA PARTE VENDEDORA.-----

----- Trasladándose además a LA PARTE COMPRADORA la suma de \$208,000.00 (DOSCIENTOS OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), sobre el monto de la construcción, cantidad que en este acto la suscrita Notario le retiene a LA PARTE COMPRADORA y la enterará en los términos del apartado fiscal de este instrumento.-----

----- **PENA CONVENCIONAL:-** Convienen ambas partes en establecer como pena convencional para el incumplimiento del presente contrato el 20% veinte por ciento del precio estipulado en el presente instrumento con cargo a la parte que incumpla.-----

----- **TERCERA:- LA RESERVA DE DOMINIO:-** "LA PARTE VENDEDORA", en los términos del artículo 2,206 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, se reserva el dominio del inmueble descrito en los antecedentes de esta escritura y que es objeto de esta operación hasta en tanto le haya sido pagado la totalidad del precio pactado en la cláusula segunda antecedente.- La limitación del dominio pactada permanecerá vigente hasta en tanto "LA PARTE COMPRADORA" no cubra la totalidad del precio estipulado, por lo que una vez pagado dicho precio, "LA PARTE VENDEDORA", se obliga a otorgar la CANCELACION DE DICHA RESERVA DE DOMINIO, y en caso de negativa "LA PARTE COMPRADORA" podrá solicitar dicha cancelación ante la autoridad competente con la presentación de los documentos que amparan los pagos realizados consolidándose así en su favor la propiedad del inmueble, condición de la cual se tomará razón en la Oficina del Registro Público de la Propiedad correspondiente al inmueble objeto de la operación.-----

----- **CUARTA.- CAUSAS DE INVALIDEZ.**- Las partes reconocen que en este contrato no existen causas de invalidez, nulidad o rescisión, error, mala fe ni ningún otro vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo. -----

----- **QUINTA.- SANEAMIENTO EN CASO DE EVICCIÓN.**- “LA PARTE VENDEDORA”, se obliga a responder el saneamiento de ésta Venta para el caso de evicción conforme a la Ley.-----

----- **SEXTA.- ENTREGA DE POSESION.**- En este acto “LA PARTE COMPRADORA” se da por recibida a su más entera conformidad de la posesión jurídica y material del inmueble objeto de éste Contrato.-----

----- **SEPTIMA.- GASTOS E IMPUESTOS.**- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se originen con motivo de este Contrato, serán por cuenta de “LA PARTE COMPRADORA”, a excepción del Impuesto sobre la Renta, el cual en caso de generarse, será cubierto por “LA PARTE VENDEDORA”.-----

-----ADVERTENCIAS NOTARIALES-----

----- **I.- LEY NACIONAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.**- La suscrita notario hace constar que previno a las partes que intervienen en la presente operación del contenido y consecuencias legales de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, Reglamentaria del Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.-----

-----I.I.- Que para los efectos que pudieran asociarse o derivarse de lo dispuesto en los artículos 7,8 y demás relativos de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, las partes manifiestan, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD y aseguran que tanto el dinero que se destinó o se destinará en su caso para el pago el precio, como el inmueble enajenado, NO son: -----

----- I. Bienes que provengan de la transformación o conversión, parcial o total, física o jurídica del producto, instrumentos u objeto material de hechos ilícitos a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 22 de la Constitución;-----

----- II.- Bienes de procedencia lícita utilizados para ocultar otros Bienes de origen ilícito, o mezclados material o jurídicamente con Bienes de ilícita procedencia;-----

----- III.- Bienes respecto de los cuales el titular del bien no acredite la procedencia lícita de éstos;-----

----- IV. Bienes de origen lícito cuyo valor sea equivalente a cualquiera de los Bienes descritos en las fracciones anteriores, cuando no sea posible su localización, identificación, incautación, aseguramiento o aprehensión material;-----

-----V. - Bienes utilizados para la comisión de hechos ilícitos por un tercero, si su dueño tuvo conocimiento de ello y no lo notificó a la autoridad por cualquier medio o tampoco hizo algo para impedirlo, y-----

----- VI.- Bienes que constituyan ingresos, rentas, productos, rendimientos, frutos, accesorios, ganancias y otros beneficios derivados de los Bienes a que se refieren las fracciones anteriores.-----

-----APARTADO FISCAL-----

----- **I.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.**- En virtud de lo manifestado en la cláusula segunda de este contrato, se hace constar que la presente operación causa Impuesto al Valor Agregado por la enajenación de la construcción comercial, que aplicando la tasa del 16% que marca la ley resulta la cantidad de \$208,000.00 (DOSCIENTOS OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), suma que ha quedado debidamente desglosada en la señalada cláusula y que se enterará a través del sistema electrónico correspondiente, todo lo anterior con fundamento en los artículos 1º primero, 5 quinto, fracción segunda y 33 treinta y tres párrafo segundo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente.-----

----- **II.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN.**- La suscrita Notario hace constar que la presente operación causa Impuesto Sobre la Renta por Enajenación, según el cálculo realizado que se le retendrá a LA PARTE VENDEDORA y se enterará al SAT según la forma electrónica autorizada mediante la liquidación correspondiente.-----

----- Así mismo la suscrita notario hace constar para los efectos de lo estipulado en el tercer párrafo del artículo 154 de la Ley del impuesto Sobre la Renta, que en este acto se hace entrega al contribuyente del documento que contiene el cálculo realizado y los demás datos a que se refiere el señalado artículo, quién ha manifestado su conformidad con el impuesto resultante y la forma de calcularlo según acuse de recibo que ha firmado y que se adjunta al apéndice de la presente escritura para constancia.-----

----- La suscrita Notario hago del conocimiento de “LA PARTE VENDEDORA”, que la autoridad fiscal conserva facultades de revisión.-----

----- **III.- IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.**- A fin de dar cumplimiento con lo establecido en la Fracción III-tercera del Artículo 28-veintiocho Bis-3-tres, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, y el artículo 28-veintiocho del mismo ordenamiento, la suscrita Notario hace constar que la presente operación arroja un Impuesto de \$90,000.00 M.N., conforme a la siguiente liquidación:-----

---- VALOR DE OPERACION.-----	\$3,000,000.00.-----
---- VALOR CATASTRAL.-----	\$1,889,000.00.-----
---- VALOR MAYOR.-----	\$3,000,000.00.-----
---- BASE GRAVABLE.-----	\$3,000,000.00.-----
---- TASA DEL IMPUESTO (3%)-----	\$90,000.00-----
---- IMPUESTO A PAGAR-----	\$90,000.00.-----

---- Dicho impuesto se cubrirá por "LA PARTE COMPRADORA" y la suscrita notario lo enterará a través de la nota oficial correspondiente y ante la autoridad municipal respectiva.-----

----- PERSONALIDAD -----

---- La señora MARIA DEL CARMEN HUERTA GARZA, acredita el carácter con que comparece en representación de la sociedad denominada INFRAESTRUCTURA DE MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCION, S.A. DE C.V., con:-----

---- a).- El Primer testimonio de la Escritura Pública número 142 ciento cuarenta y dos, de fecha 08 ocho de Abril del 2008 dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Jose Sergio Flores Aguirre, titular de la Notaria Pública número 36 treinta y seis, con ejercicio en la ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila de Zaragoza, inscrita bajo el folio mercantil número 79961*1 de fecha 09 de Abril de 2008, en el Registro Público del Estado de Coahuila de Zaragoza, la cual contiene la constitución de la sociedad INFRAESTRUCTURA DE MAQUINARA PARA LA CONSTRUCCION, S.A. DE C.V. , de la cual copio en lo conducente en el apéndice del presente instrumento.-----

---- b).- Escritura Pública Número 18,126 dieciocho mil ciento veintiséis, de fecha 07 siete de Abril de 2017 dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Notario Público titular de la Notaria Pública Número 143, con ejercicio en el Municipio de Santiago, Nuevo León, la cual se encuentra inscrita bajo el folio mercantil número 79961*1, y que contiene la protocolización de una asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el día 23 de Marzo del 2017, de la cual copio en lo conducente en el apéndice del presente instrumento.-----

---- c).- Escritura Pública Número 18,259 dieciocho mil doscientos cincuenta y nueve, de fecha 21 veintiuno de Abril de 2017 dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Notario Público titular de la Notaria Pública Número 143, con ejercicio en el Municipio de Santiago, Nuevo León, la cual se encuentra inscrita bajo el folio mercantil número 79961*1, y que contiene la protocolización de una asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el día 10 de Abril del 2017, de la cual copio en lo conducente en el apéndice del presente instrumento.-----

----- GENERALES -----

---- Los comparecientes, apercibidos por la suscrito Notario de lo estipulado en el Artículo 128 ciento veintiocho de la Ley del Notariado vigente en el Estado relativo a las penas en que incurren los que declaran con falsedad en una escritura y sin prejuzgar sobre el documento con que justifican su identidad por no ser perito el suscrito Notario en la materia, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD manifestaron por sus generales las siguientes:-----

---- El señor RODOLFO LOPEZ MORAN, mexicano por nacimiento, mayor de edad, originario de Torreón, Coahuila, donde nació el día 27 veintisiete de Octubre de 1944 mil novecientos cuarenta y cuatro, de 76-setenta y seis años de edad, casado, bajo el régimen de sociedad conyugal, Jubilado, al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin justificarlo de momento, con Registro Federal de Contribuyentes Número LOMR441027PJ7, y con domicilio en la Calle Asamblea Ejidal #5001, Código Postal 64108 (sesenta y cuatro mil ciento ocho) de la colonia Plutarco Elías Calles, de Monterrey, Nuevo León, identificándose con su credencial para votar número IDMEX1569646164 expedida por el Instituto Nacional Electoral, documento el cual porta inserto nombre completo, dirección, fotografía y firma de su presentante, el cual tengo a la vista y devuelvo en este mismo acto, así mismo manifiesta como su Clave Única de Registro de Población (CURP) la número LOMR441027HCLPRD05, y su cónyuge :-----

---- La señora ESPERANZA VALTIER TORRES, mexicana por nacimiento, mayor de edad, originaria de Monterrey, Nuevo León, donde nació el día 19 diecinueve de Febrero de 1944 mil novecientos cuarenta y cuatro, de 77-setenta y siete años de edad, casada, bajo el régimen de sociedad conyugal, Ama de Casa, exenta en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin justificarlo de momento, con Registro Federal de Contribuyentes Número VATE440219MA8, y con domicilio en la Calle Asamblea Ejidal #5001, Código Postal 64108 (sesenta y cuatro mil ciento ocho) de la colonia Plutarco Elías Calles, de Monterrey, Nuevo León, identificándose con pasaporte número G13512167, expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, documento el

cual porta inserto nombre completo, fotografía y firma de su presentante, el cual tengo a la vista y devuelvo en este mismo acto , así mismo manifiesta como su Clave Única de Registro de Población (CURP) la número VATE440219MNLRS06.-----

----- La señora MARIA DEL CARMEN HUERTA GARZA, mexicana por nacimiento, mayor de edad, originaria de Monterrey, Nuevo León, donde nació el día 16 dieciséis de Julio de 1973 mil novecientos setenta y tres, de 47-cuarenta y siete años de edad, soltera, Comerciante, al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin justificarlo de momento, con Registro Federal de Contribuyentes Número HUGC730716P83, y con domicilio en la Calle Felipe Berriozábal #633, Código Postal 64000 (sesenta y cuatro mil) de zona Centro, de Monterrey, Nuevo León, quien se identificó ante con su Credencial para votar con folio número 1280022336113 expedida por el Instituto Federal Electoral, documento el cual porta inserto nombre completo, dirección, fotografía y firma de su presentante, el cual tengo a la vista y devuelvo en este mismo acto, así mismo manifiesta como su Clave Única de Registro de Población (CURP) la número HUGC730716MNLRRR04 y su representada,-----

----- La Sociedad denominada INFRAESTRUCTURA DE MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCION, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con Registro Federal de Contribuyentes Número IMC080408QQ6, y con domicilio en la Calle Felipe Berriozábal #633, Código Postal 64000 (sesenta y cuatro mil) de Zona Centro, de Monterrey, Nuevo León.-----

----- **YO, LA NOTARIO DOY FE:-** De la verdad del acto; De conocer personalmente a los comparecientes a quienes considero con la capacidad civil y facultades necesarias para otorgar el acto jurídico de que se trata, sin que me conste nada en contrario; De que tuve a la vista los documentos de que se tomó razón; y se agregan al apéndice de esta escritura los relativos; De que se cumplieron los requisitos que señala el Artículo 106 ciento seis de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Nuevo León y demás relativos; De que leída que les fue por Mí íntegramente, ésta escritura a los comparecientes, haciéndoles saber el alcance y efectos legales de la misma, la ratifican y firman de conformidad ante Mí, hoy día (26) veintiséis del mes de Abril del año (2021) dos mil veintiuno.- DOY FE.-----

LA PARTE VENDEDORA.-

SR. RODOLFO LOPEZ MORAN

SRA. ESPERANZA VALTIER TORRES

LA PARTE COMPRADORA

INFRAESTRUCTURA DE MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCION, S.A. DE C.V.,
representada en este acto por

SRA. MARIA DEL CARMEN HUERTA GARZA

ANTE MI:-

LIC. ANGELICA GUADALUPE GARZA VALDES
NOTARIO PUBLICO NUMERO 67
GAVA740318CT8

AUTORIZO DEFINITIVAMENTE la presente escritura en fecha ____ de _____ de 20____ por haberse cubierto todos los impuestos correspondientes.- DOY FE.

