

1126400

5 TRASLADOS

NOTARIA  
CANCUN Q. ROO.

ORIGINAL

1 TESTIMONIO DE ESCRITURA PUBLICA

MAR 13 PM 2:50

URIBE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.

VALIDEZ DE SELLO  
SUJETO A REVISION  
DE DOCUMENTOS

CALEFACCION Y VENTILACION DEL SURESTE, S.A. DE C.V.

Y OTROS

5 COPIAS CERTIFICADAS

VS

1 FORMATO DE DEMANDA DE DECLARACION EN CONCURSO MERCANTIL

DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.

1 CONTRATO Y ANEXOS  
1 ACUSE DE RECIBO

ESCRITO INICIAL DE DEMANDA DE CONCURSO MERCANTIL

1 ESCRITO CONVENIOS

C. JUEZ DE DISTRITO EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, CON RESIDENCIA EN CANCUN, EN TURNO.

Raúl Leonel Uribe García en representación de Uribe Ingenieros Asociados, S.A. de C.V. personalidad que acredito y solicito me sea reconocida en términos de la escritura pública 60,413 del 6 de abril de 1984, otorgada por el licenciado Rafael Del Paso Réihert, titular de la Notaria Pública 114 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México); Enrique Bernal de la Concha en representación de Calefacción y Ventilación del Sureste, S.A. de C.V. personalidad que acredito y solicito me sea reconocida en términos de la escritura pública 37,750 del 9 de enero del 2018, otorgada por el licenciado Mario Garciadiego González Cos titular de la Notaria Pública 184 de la Ciudad de México; y Hugo Armando Bernal Muñoz en representación de GUADARRAMA Y SIERRA, S.C., personalidad que acredito y solicito me sea reconocida en términos de la escritura pública 42,682 del 7 de abril de 2021, otorgada por el licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la Notaria Pública 244 de la Ciudad de México, mismas que se relacionan en el cuerpo del presente escrito y que se acompaña al mismo como Anexo "1", designando como **representante común**, en términos del artículo 5 del Código Federal de Procedimientos Civiles, a Guadarrama y Sierra, S.C. señalando domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos el ubicado en Avenida Sayil, lote 2, manzana 5, supermanzana 6, plaza Azuna, local 202, C.P. 77500, Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo; autorizando en términos del tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio, conjunta o individualmente, indistintamente, a los licenciados en Derecho Alejandro Sainz Orantes, con cédula profesional 2025059; Daniel Alejandro Díaz Álvarez, con cédula profesional 4048429, Santiago Alessio Robles Seguí, con cédula profesional 7364460, Estefanía Sierra Ulibarri, con cédula profesional 8074726, Luis Antonio Estrella Saavedra, con cédula profesional 7726661, Isaac Carrasco Martínez, con cédula profesional 11116288, Adrián Roberto Villagómez Alemán, con cédula profesional número 7259714, Daniel Pardo Fuentes, con cédula profesional 11036633, Gabriel Nájera Mandujano, con cédula profesional 11547664, Rodolfo Brizuela Arroyo, con cédula profesional 7788590 y también

Handwritten text at the top left corner, possibly a date or page number.

conjunta o separadamente, indistintamente, pero únicamente para oír y recibir notificaciones, tomar fotografías de constancias de autos, escanear y recibir documentos y para imponerse en autos, firmando lo necesario, a Miguel Ángel García Ávila, Citlali Anahi Nava Marín, Santiago Hernández Gutiérrez, Ana Sofía Elizaga Sánchez, Armando Arnería Hernández, Sebastián García-Lascuráin Barrantes, Luis Eduardo García Mora, Bárbara Macías Ávila y Emiliano Hernández Castañeda y García. Asimismo, se solicita a su Señoría autorice los siguientes usuarios del Portal de Servicios en Línea del Poder Judicial de la Federación "CervantesDDA", "esierra" y "arvillagomez", para realizar la consulta electrónica del expediente que se forme con motivo del presente juicio, así como oír y recibir notificaciones por dichos medios electrónicos. **Ante Usted respetuosamente expongo:**

Que por medio del presente escrito, con la personalidad que ha quedado debidamente acreditada y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 15, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y demás relativos y aplicables de la Ley de Concursos Mercantiles (en lo sucesivo, la "**LCM**") y los artículos 1, 2, 3 y demás relativos y aplicables del Código de Comercio, venimos a promover **DEMANDA de concurso mercantil** (en lo sucesivo, la "**Demanda**") en contra de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.** (en lo sucesivo, "**DIHPM**") con domicilio para efectos de emplazamiento en Solar B, Vialidad Costa Mujeres, Smz 003, Mza 001, Lote 34, Sub Lote 01, Zona Costera, Isla Mujeres, Quintana Roo, México.

**Por lo anterior, atentamente solicito a su Señoría que, de no tener inconveniente legal alguno para hacerlo, se sirva dictar acuerdo admisorio de la presente Demanda y, en su oportunidad, emita sentencia por medio de la cual se declare en concurso mercantil, en etapa de conciliación, a DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V., para beneficio de sus acreedores, e inclusive, para su propio beneficio, lo que resulta procedente en virtud de lo siguiente:**

A) En términos de lo establecido por el artículo 22 de la LCM, la Demanda está siendo formulada y presentada a través de los formatos que dio a conocer el Instituto Federal de Especialistas de Concursos Mercantiles (en lo sucesivo, el "**IFECOM**") a los que se refiere el propio artículo 22 de la LCM (en lo sucesivo, los "**Formatos del IFECOM**"), mismos que se adjuntan y forman parte de la misma, siendo estos 5 (cinco) Formatos del IFECOM;

B) En términos de lo establecido en la LCM, la Demanda reúne todos los requisitos que ordena el artículo 22 de la LCM, así como se acompaña de todos los documentos a que se refiere el artículo 23 de la LCM;

C) En términos de lo establecido por la fracción II del artículo 9 de la LCM, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES,**



S.A. DE C.V., ha incurrido en incumplimiento generalizado del pago de sus obligaciones al encontrarse en los supuestos señalados en las fracciones I y II del artículo 10 de la LCM, según se acredita en el cuerpo del presente escrito, situación que será acreditada fehacientemente mediante el dictamen del visitador resultado de la visita de verificación que, en su caso, su Señoría ordene practicar en términos de lo establecido en el artículo 30 de la LCM, **PERO**, que desde este momento se acredita presuntivamente toda vez que en términos de lo establecido por el artículo 11 de la LCM, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, ha incurrido en la actualización del supuesto a que se refiere la fracción II del artículo 11 de la LCM, **lo que permite desde ahora presumir que DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V., ha incumplido generalizadamente en el pago de sus obligaciones, según se explica en el cuerpo del presente escrito**, presunción cuya actualización resulta condición necesaria y suficiente para (i) acreditar presuntivamente que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, ha incurrido en la actualización de los supuestos señalados en las fracciones I y II del artículo 10 de la LCM; y, (ii) en consecuencia, admitir a trámite la presente Demanda de concurso mercantil en contra de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.** Lo anterior, en el entendido que la actualización fehaciente de los supuestos establecidos en las fracciones I y II del artículo 10 de la LCM será materia de análisis (en la práctica de la visita de verificación a realizarse en términos del artículo 30 de la LCM) y, en su caso, confirmación del visitador designado por el IFECOM, previa admisión de la presente Demanda por su Señoría.

En efecto:

I.- En cumplimiento a lo establecido por el artículo 22 de la LCM, con la presente Demanda se exhiben los Formatos del IFECOM que corresponden a la Demanda y que son los siguientes, según los denomina o identifica el IFECOM:

- 1.- Demanda de declaración en concurso mercantil;
- 2.- Anexo 1, Documental que demuestra la calidad de acreedores de los demandantes;
- 3.- Anexo 2, Ofrecimiento de otorgar la garantía a que se refiere el artículo 24 de la LCM;
- 4.- Anexo 3, Documentos que hayan de servir como pruebas de los demandantes; y,
- 5.- Anexo 4, Documentos con los que acreditan su personalidad.

II.- Los Formatos del IFECOM que corresponden a la Demanda se anexan y contienen en el legajo que al presente se acompaña como **Anexo "2"**.



Expuesto lo anterior y con fundamento en lo establecido por los artículos 15, 22, 23, 24, 25, 26 y 43 de la LCM, en razón de que la Demanda satisface a cabalidad los requisitos previstos por los artículos 22, 23 y demás aplicables de la LCM, los suscritos, a través de su representante común, **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, solicitamos a su Señoría que de no tener inconveniente legal alguno para hacerlo se sirva:

1. Asumir su competencia para conocer de la presente Demanda y del Concurso Mercantil que nos ocupa de conformidad con lo establecido por los artículos 4, fracción III, y 17 de la LCM, en relación con lo previsto en los artículos 48 y 53-Bis, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, dado que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, tiene su domicilio social en la ciudad de Cancún, Benito Juárez, Estado de Quintana Roo;

2. Admitir la presente Demanda como una **DEMANDA DE CONCURSO MERCANTIL**, contrario a una solicitud de concurso la cual únicamente pudiere ser presentada por la propia Comerciante;

3. En términos de lo establecido por el primer párrafo del artículo 26 de la LCM, mandar a citar a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, corréndole traslado de la presente Demanda y sus anexos, y concediéndoles el término de ley para efectos de contestar y presentar ante su Señoría la documentación a que se refiere el referido precepto legal;

4. Se dicte sentencia por medio de la cual declare en concurso mercantil a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, de conformidad con lo previsto por los artículos 15, 43 y demás aplicables de la LCM;

5. En caso de ser procedente, ordenar que el concurso mercantil de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, inicie en etapa de conciliación en términos de lo establecido por los artículos 21 y 22 de la LCM, y ordenar al IFECOM la designación de Conciliador; y,

6. Decretar de plano, en términos de lo establecido por los artículos 1, 7, 25, 37 y demás aplicables de la LCM, las providencias precautorias o medidas cautelares de naturaleza conservativa a que se refiere el Capítulo V de la presente Solicitud, a fin de evitar que se ponga en riesgo la viabilidad de la empresa de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, o que se agrave dicho riesgo, para lograr salvaguardar el interés público previsto en el artículo 1 y demás aplicables de la LCM.

Sentado lo anterior, con el propósito de dar absoluta claridad a la presente Demanda y a los Formatos del IFECOM respectivos, los suscritos, a través del representante



común, **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, nos permitimos desarrollar la presente Demanda a través de los siguientes capítulos:

## **CAPÍTULO I**

### **ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD QUE OSTENIA EL SUSCRITO, HUGO ARMANDO BERNAL MUÑOZ, COMO APODERADO GENERAL DE GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**

Acredito y solicito se me reconozca la personalidad que ostento en términos de la escritura pública 42,682 del 7 de abril de 2021; otorgada por el licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la Notaría Pública 244 de la Ciudad de México, cuyo testimonio original se acompaña a la presente Demanda como Anexo "1".

### **ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD QUE OSTENTA EL SUSCRITO, RAÚL LEONEL URIBE GARCÍA COMO APODERADO GENERAL DE URIBE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.**

Acredito y solicito se me reconozca la personalidad que ostento en términos de la escritura pública 60,413 del 6 de abril de 1984, otorgada por el licenciado Rafael Del Paso Reihert, titular de la Notaría Pública 114 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), cuyo testimonio original se acompaña a la presente Demanda como Anexo "1".

### **ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD QUE OSTENIA EL SUSCRITO, ENRIQUE BERNAL DE LA CONCHA COMO APODERADO GENERAL DE CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE, S.A. DE C.V.**

Acredito y solicito se me reconozca la personalidad que ostento en términos de la escritura pública 37,750 del 9 de enero del 2018, otorgada por el licenciado Mario Garciadiego González Cos titular de la Notaría Pública 184 de la Ciudad de México, cuyo testimonio original se acompaña a la presente Demanda como Anexo "1".

## **CAPÍTULO II**

### **CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS QUE DEBE CONTENER LA DEMANDA DE CONCURSO MERCANTIL EN TÉRMINOS DE LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 22 Y 23 DE LA LCM**

De conformidad con lo previsto en la LCM, a continuación, se da cabal cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 22 y 23 de la LCM, manifestando las demandantes lo siguiente:

**1.- Nombre del Tribunal ante el cual se promueve:**



C. Juez de Distrito en el Estado de Quintana Roo, con residencia en Cancún, en turno.

**2.- Nombre completo y domicilio de los demandantes:**

**GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, con domicilio en Bosques de Duraznos No. 127, piso 11, Oficina M, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11700, Ciudad de México.

**URIBE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.** con domicilio en Avenida Paseo del Pedregal 625, Jardines del Pedregal, C.P. 01900, Ciudad de México.

**CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE, S.A. DE C.V** con domicilio en Avenida López Portillo, esquina Libramiento Kabal, supermanzana 60, manzana 1, lote 12, Cancún, Quintana Roo, C.P. 77514.

**3.- Nombre, denominación y domicilio del Comerciante demandado incluyendo, cuando se conozcan, el de sus diversas oficinas, plantas fabriles, almacenes o bodegas:**

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, con domicilio en en Solar B, Vialidad Costa Mujeres, Smz 003, Mza 001, Lote 34, Sub Lote 01, Zona Costera, Isla Mujeres, Quintana Roo, México.

**4.- Hechos que motivan la petición:**

Los hechos que motivan la presente Demanda serán narrados brevemente con claridad y precisión en el Capítulo III del presente escrito inicial de Demanda.

**5.- Fundamentos de derecho:**

Los fundamentos de derecho relativos a la presente Demanda de concurso mercantil se expondrán en el Capítulo IV del presente escrito inicial de Demanda.

**6.- Solicitud de que se declare en concurso mercantil a DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.:**

La Demanda de declaración de concurso mercantil de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, ya se expresó con antelación en el proemio y en los Capítulos I, II y III del presente escrito de Demanda, por lo cual las demandantes solicitan que dichas peticiones se tengan



aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, solicitando a su Señoría se haga clara distinción respecto a que la presente es una demanda de declaración de concurso mercantil en términos de lo previsto en la fracción II del artículo 9 de la LCM, contrario a una solicitud de concurso mercantil que pudiere ser solicitada directamente por la Comerciante en términos de lo previsto en la fracción I del artículo 9 de la LCM.

**7.- Otorgamiento de la garantía de los honorarios del visitador a la que se refiere la fracción II del artículo 23 y el segundo párrafo del artículo 24 de la LCM:**

Se manifiesta el ofrecimiento irrevocable de garantizar los honorarios del Visitador a que se refieren la fracción II del artículo 23 y el segundo párrafo del artículo 24 de la LCM por un monto equivalente a 1,500 días de salario mínimo vigente en la Ciudad de México, mismo que será otorgado dentro de los 3 (tres) días siguientes a la fecha en que se notifique el auto admisorio de la presente Demanda a mi representada.

**8.- Documentos que se acompañan al presente escrito de conformidad con lo establecido por el artículo 23 de la LCM:**

A efecto de dar cumplimiento, en lo particular, a lo establecido por el artículo 23 de la LCM, mis representadas acompañan al presente escrito inicial de Demanda, los siguientes documentos:

a.- Contrato de Reconocimiento de Adeudo y Mutuo con Interés de fecha 18 de septiembre de 2020 (el "Contrato de Mutuo"), celebrado entre **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, como mutuante, y **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.** (anteriormente, Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A.P.I. de C.V.), como mutuuario, en virtud del cual, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, reconoció, entre otros, un adeudo en favor de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, por la cantidad de \$85,990,000.00 M.N. (ochenta y cinco millones novecientos noventa mil pesos 00/100 moneda nacional). Para efectos de documentar dicho adeudo, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, suscribió en favor de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, 15 (quince) pagarés que suman en total la cantidad de \$85,990,000.00 M.N. (ochenta y cinco millones novecientos noventa mil pesos 00/100 moneda nacional) (los "Pagarés"). El Contrato de Mutuo y los Pagarés se ofrecen como prueba de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** para acreditar su calidad de acreedor frente a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, así como para los efectos que más adelante se detallan en el Capítulo III. La carpeta que contiene los originales del Contrato de Mutuo y los Pagarés se acompaña al presente escrito inicial de Demanda como Anexo "3".

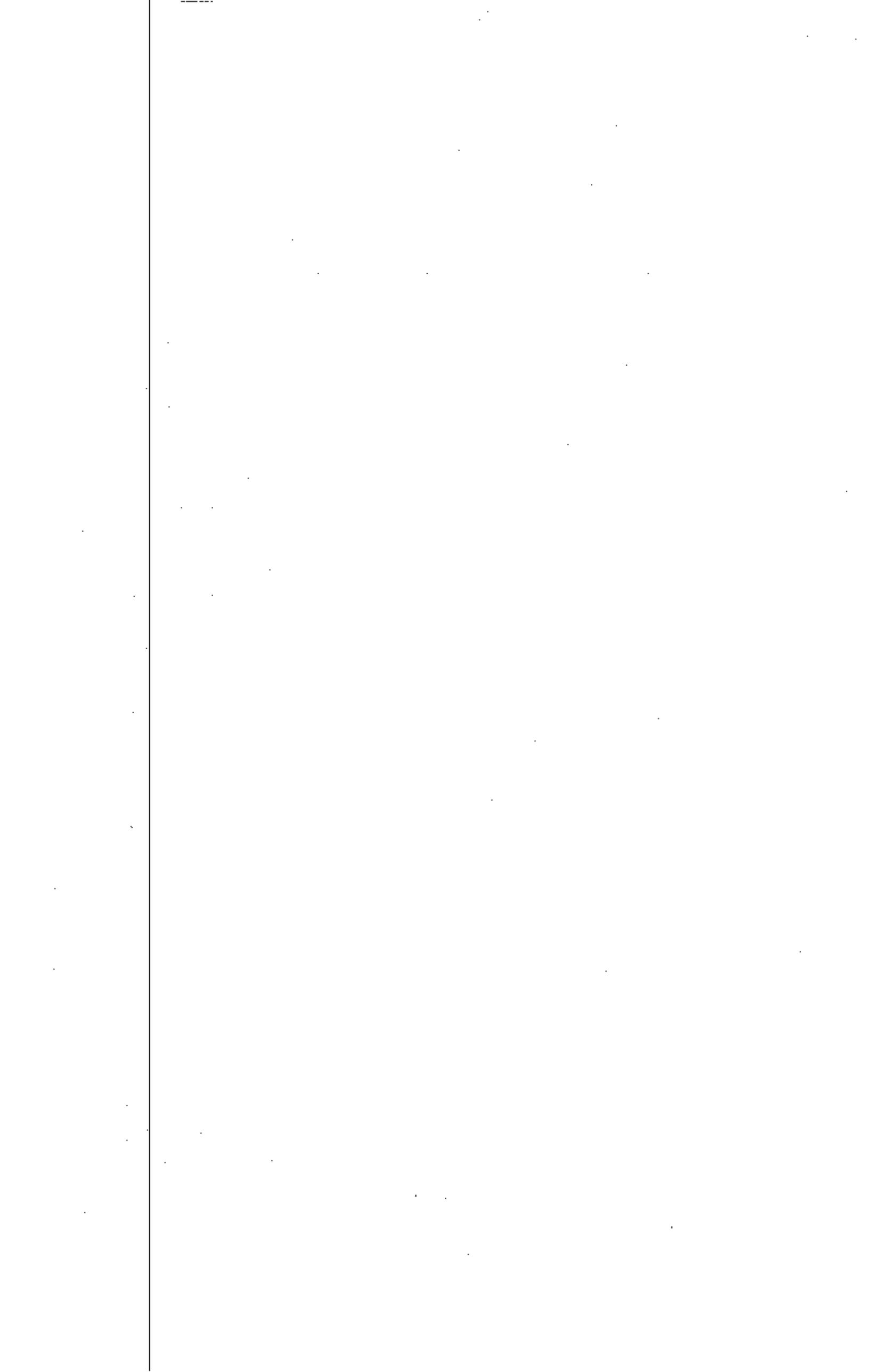


b.- Requerimiento de pago enviado por **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** el 10 de diciembre del 2020 a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, respecto de las cantidades adeudadas con motivo del Contrato de Mutuo y los Pagarés, y que se ofrecen como prueba de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** para los efectos que más adelante se detallan en el Capítulo III. Dicho requerimiento de pago se acompaña al presente escrito inicial de Demanda como Anexo "4".

c.- Respuesta enviada por **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, firmada por su representante legal el Sr. Félix Romano Moussali, al requerimiento de pago de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, misma que se acompaña al presente escrito como Anexo "5", y que contiene la manifestación y reconocimiento expreso por parte del representante legal de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.** de que a la fecha **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.** se encuentra en incumplimiento al pago de sus obligaciones frente, al menos, **TRES ACREEDORES DISTINTOS**, en consecuencia, actualizándose el supuesto establecida en la fracción II del artículo 11 de la LCM y, en consecuencia, actualizándose la presunción de que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.** ha incumplido generalizadamente en el pago de sus obligaciones y se encuentra en los supuestos establecidos en las fracciones I y II del artículo 10 de la LCM, presunción que resulta suficiente para admitir a trámite la presente **DEMANDA** de concurso mercantil.

d.- Convenio de Reconocimiento de adeudo suscrito el 18 de diciembre del 2020 por **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.** en favor de **URIBE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.**, el cual se acompaña al presente como Anexo "7", por virtud del cual la demandada reconoció adeudar en favor de **URIBE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.** la cantidad de \$3,957,009.77 M.N. (tres millones novecientos cincuenta y siete mil nueve pesos 77/100, moneda nacional) más IVA.

e.- Convenio de Reconocimiento de adeudo suscrito el 18 de diciembre del 2020 por **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.** en favor de **CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE, S.A. DE C.V.**, el cual se acompaña al presente como Anexo "8", por virtud del cual la demandada reconoció adeudar en favor de **CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE, S.A. DE C.V.** la cantidad de \$3,143,251.90 M.N. (tres millones ciento cuarenta y tres mil doscientos cincuenta y un pesos 90/100, moneda nacional) más IVA, y USDS190,494.15 (ciento noventa mil cuatrocientos noventa y cuatro dólares 15/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) más IVA.



En adición a los documentos que se acompañan a la presente Demanda y se ofrecen como prueba por mis representadas para los efectos señalados anteriormente, mis representadas ofrecen la prueba **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en todo lo actuado y por actuar en el expediente que se promueve, para efectos de que, en caso de que obre en autos mayor documentación que acredite que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, ha incurrido en incumplimiento generalizado de sus obligaciones de pago, al actualizarse la presunción a que se refiere la fracción II del artículo 11 de la LCM, a saber el incumplimiento de pago a dos o más acreedores, sea debidamente tomado en consideración por su Señoría al momento de dictar sentencia que declare, o no, en concurso mercantil a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**

### CAPÍTULO III

#### HECHOS QUE MOTIVAN LA PETICIÓN DE LOS DEMANDANTES

1. **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, es una sociedad constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, en términos de la escritura pública 22,475 del 12 de enero de 1998, otorgada por Rafael Rebollar Garduño, Notario Público 84 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), dedicada, preponderantemente, a celebrar contratos mediante los cuales la sociedad concede a terceros el uso y goce de inmuebles. Copia certificada de dicho testimonio se acompaña a la presente Demanda como **Anexo "6"**.

2. Que, como se señaló debidamente en el Capítulo I de la presente Demanda, los poderes del representante de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, constan en la escritura pública 42,682 del 7 de abril de 2021, otorgada por el licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la Notaría Pública 244 de la Ciudad de México, los poderes del representante de **URIBE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.** constan en la escritura pública 60,413 del 6 de abril de 1984, otorgada por el licenciado Rafael Del Paso Reihert, titular de la Notaría Pública 114 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México); los poderes del representante de **CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE, S.A. DE C.V.** constan en la escritura pública 37,750 del 9 de enero del 2018, otorgada por el licenciado Mario Garcíadiego González Cos titular de la Notaría Pública 184 de la Ciudad de México.

3. El 24 de enero de 2020, **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, como mutuante, y **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.** (anteriormente, Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A.P.I. de C.V.), como mutuuario, celebraron contrato de mutuo en virtud del cual, (i) **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** otorgó y entregó a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, la cantidad de \$85,990,000.00 M.N. (ochenta y cinco millones novecientos noventa mil pesos 00/100 moneda nacional) en calidad de mutuo o



préstamo; y, (ii) para efectos de documentar dicho adeudo, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, suscribió en favor de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** los Pagarés por la misma cantidad.

4. Así pues, como **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, reconoció en términos del Contrato de Mutuo de fecha 18 de septiembre de 2020, se manifiesta que el anterior crédito se encuentra vencido por más de treinta días, siendo por la exorbitante cantidad de \$85,990,000.00 M.N. (ochenta y cinco millones novecientos noventa mil pesos 00/100 moneda nacional), más los intereses, ordinarios y moratorios, que se han devengado y continuarán devengando a la tasa de interés anual igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIE) a plazo de 28 días, más 7% (siete por ciento), más los impuestos que en su caso se causen.

5. En virtud del crédito antes identificado, mismo que se encuentra vencido y a favor del demandante, **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, entregó el 10 de diciembre del 2020 un requerimiento de pago a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, por virtud del cual requirió el pago del capital insoluto derivado del Contrato de Mutuo y los Pagarés en favor de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, más los intereses, ordinarios y moratorios, que se han devengado y continuarán devengando a la tasa de interés anual igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIE) a plazo de 28 días, más siete por ciento, más los impuestos que en su caso se causen.

6. Ahora bien, el señor **FÉLIX ROMANO MOUSSALI**, en su carácter de apoderado de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, entregó a **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** el 21 de diciembre del 2020 cierta respuesta al requerimiento de pago recibido por **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, mediante la cual realizó expresamente diversas manifestaciones en donde reconoció el Contrato de Mutuo y los Pagarés, base de la presente demanda, así como los adeudos que le fueron requeridos de pago a su mandante, manifestando también que su poderdante se encuentran en una difícil situación financiera para poder hacer frente al pago de sus obligaciones tanto de los créditos requeridos así como de otros diversos créditos que se encuentran vencidos e incumplidos, incluyendo, sin limitación cierto crédito derivado de cierto Contrato de Apertura de Crédito Simple de fecha 19 de mayo de 2017 (el "Contrato de Crédito Banorte") celebrado entre Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Banorte"), como acreditante, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, como acreditada, el señor Félix Romano Moussali, como obligado solidario, y **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA, S.A. DE C.V.** como garante hipotecario, ofreciendo a **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, un pacto de no cobrar o de espera hasta en tanto su mandante logre salir de la difícil situación financiera en la que se



encuentra. En las manifestaciones que realizó el apoderado de DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V., identificó diversos créditos que, según su manifestación, se encuentran vencidos e incumplidos (por más de treinta días), entre muchos otros pasivos, mismos que nos permitimos identificar a continuación:

- a) pasivo a favor de URIBE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A. DE C.V., a cargo de DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V., la cantidad de \$3,957,009.77 M.N. (tres millones novecientos cincuenta y siete mil nueve pesos 77/100, moneda nacional) más IVA cuyo vencimiento ocurrió desde diciembre del 2020;
- b) pasivo a favor de CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE, S.A. DE C.V., a cargo de DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V., por un monto de \$3,143,251.90 M.N. (tres millones ciento cuarenta y tres mil doscientos cincuenta y un pesos 90/100, moneda nacional) más IVA, y USD\$190,494.15 (ciento noventa mil cuatrocientos noventa y cuatro dólares 15/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) más IVA, cuyo vencimiento ocurrió desde diciembre del 2020;

7. En ese tenor, es claro que el crédito a favor GUADARRAMA Y SIERRA, S.C., conjuntamente con los créditos que DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V., manifestó adeudar en la contestación al requerimiento enviado por GUADARRAMA Y SIERRA, S.C., misma que se adjunta al presente escrito como como Anexo "5", los cuales todos ellos se encuentran vencidos por más de treinta días y como ha quedado asentado en las manifestaciones hechas al testimonio del acta de notificación por el apoderado de DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V., se tiene reconocimiento que su poderdante se encuentra en una "*difícil situación financiera*" para poder hacer frente al pago de sus obligaciones tanto de los créditos requeridos por el demandante como de otros diversos créditos que se encuentran vencidos e incumplidos, incluyendo, sin limitación, el crédito derivado del Contrato de Crédito Banorte. Lo anterior, confirma la presunción legal en su conjunto, de que DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V., se encuentra en incumplimiento generalizado de sus obligaciones, actualizándose el supuesto que establece el artículo 11, fracción II, de la LCM, en virtud de los referidos incumplimientos por parte de DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V., en el pago de sus obligaciones a dos o más acreedores. En consecuencia, se actualiza la presunción de que DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V. ha incumplido generalizadamente en el pago de sus obligaciones y se encuentra en los supuestos establecidos en las fracciones I y II del artículo 10 de la LCM, presunción



**que resulta suficiente para admitir a trámite la presente DEMANDA de concurso mercantil.** Al efecto, se invoca el siguiente criterio emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

*“Primera Sala*

*Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo XXIII, Enero de 2006*

*1ª CLXVII/2006*

*Página 718*

*Número de Registro: 176356*

*Tesis: Aislada*

*Materia(s): Civil*

***CONCURSOS MERCANTILES. PARA LA ADMISIÓN DE SU SOLICITUD, NO BASTA CON LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA Y CON LA SIMPLE AFIRMACIÓN DE UNA PERSONA, SINO QUE SE REQUIERE DEMOSTRAR PRESUNTIVAMENTE EL INCUMPLIMIENTO GENERALIZADO DE LAS OBLIGACIONES DE PAGO DEL COMERCIANTE.***

*De conformidad con el artículo 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, cuando un acreedor solicita la declaración de concurso mercantil, no se le puede obligar a que, desde ese momento, demuestre clara y fehacientemente que el demandado se ubica en los supuestos de incumplimiento generalizado de sus obligaciones, porque no tiene los elementos de prueba suficientes para ello. Por esta razón, basta con que se demuestren los extremos contenidos en el artículo 11 de la referida ley para que se presuma dicho incumplimiento, es decir, acreditados esos elementos se genera una presunción legal de que se está en presencia de los supuestos de procedencia del concurso mercantil, que si bien puede destruirse durante el procedimiento, da la pauta para iniciarlo. De esta manera, no basta con la presentación de la demanda y con la simple afirmación de una persona para que se admita la demanda, sino que deben reunirse los requisitos establecidos en la mencionada ley.*

*Amparo en revisión 1030/2004. Corporación de Noticias e Información, S.A. de C.V. 13 de octubre de 2004. Unanimidad de*



*cuatro votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.*

*Amparo en revisión 1932/2004. Grupo Fertinal, S.A. de C.V. 23 de febrero de 2005. Unanimidad de cuatro votos. Impedido: Juan N. Silva Meza. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.*

*Amparo en revisión 788/2005. Medicus, S.A. de C.V. 22 de junio de 2005. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Pedro Arroyo Soto.*

*Amparo en revisión 948/2005. Agroindustrias del Balsas, S.A. de C.V. 3 de agosto de 2005. Unanimidad de cuatro votos. Impedido: Juan N. Silva Meza. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Carmen Vergara López.”*

En efecto, como se señala en dicho criterio emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación “basta con que se demuestren los extremos contenidos en el artículo 11 de la referida ley para que se presuma dicho incumplimiento, es decir, acreditados esos elementos se genera una presunción legal de que se está en presencia de los supuestos de procedencia del concurso mercantil, que si bien puede destruirse durante el procedimiento, da la pauta para iniciarlo”. En el caso que nos ocupa, la manifestación expresa y firmada del representante legal de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, consistente en que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, ha incumplido en sus obligaciones de pago frente al menos **TRES ACREEDORES DISTINTOS** es prueba suficiente para acreditar la actualización establecida en la fracción II del artículo 11 de la LCM, a saber, *“incumplimiento en el pago de obligaciones de dos o más acreedores distintos”*. Dicha acreditación del extremo contenido en la fracción II del artículo 11 de la LCM, tiene como consecuencia legal directa la generación de una presunción legal de que (i) **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, se encuentra en incumplimiento generalizado de sus obligaciones; y, (ii) que se está en presencia de los supuestos de procedencia del concurso mercantil,

8. Ahora bien, ante el incumplimiento generalizado en el pago de sus obligaciones en favor de las demandantes así como, la manifestación del apoderado de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, de otros acreedores, incluyendo, sin limitación, a Banorte, es importante resaltar a su Señoría que tal y como se aprecia del contenido de la respuesta al requerimiento de pago realizado por **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, el apoderado de **DESARROLLADORA**



**INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, manifestó expresamente que su poderdante se encuentra en una difícil situación financiera para poder hacer frente al pago de sus obligaciones tanto de los créditos requeridos como de otros diversos créditos que se encuentran vencidos e incumplidos identificando algunos de ellos. De los diversos créditos a los que hizo referencia el apoderado de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, identificó aquellos descritos en el numeral 6 anterior del presente Capítulo III, mismos que a la fecha se encuentran incumplidos y entre los cuales, se encuentra el crédito derivado del Contrato de Crédito Banorte, para informar a **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** la difícil situación financiera en la que se encuentra su mandante y pretender obtener un pacto de espera, lo cual es claro que únicamente perjudicaría la posición de acreedor de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** frente a Banorte.

9. Así pues, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, ya ha incumplido generalizadamente en el pago de sus obligaciones a dos o más acreedores distintos, en este caso a **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, así como a Banorte y diversos acreedores de créditos que el propio apoderado de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, manifestó, actualizándose el supuesto previsto en la fracción II del artículo 11 de la LCM. En efecto, la fracción II, del artículo 11 de la LCM prevé lo siguiente:

*“Artículo 11.- Se presumirá que un Comerciante incumplió generalizadamente en el pago de sus obligaciones, cuando se presente alguno de los siguientes casos:*

*[...]*

*II. Incumplimiento en el pago de obligaciones a dos o más acreedores distintos.*

*[...]*”

10. Del precepto legal anteriormente transcrito, se desprende que existe una presunción legal de que un Comerciante incumplió generalizadamente en el pago de sus obligaciones cuando se actualiza cualquiera de los supuestos previstos en las fracciones del artículo 11 de la LCM, incluyendo el “incumplimiento en el pago de obligaciones a dos o más acreedores distintos”. Cabe resaltar que el único requisito establecido en la LCM para la actualización del supuesto previsto en la fracción II del artículo 11 de la LCM consiste precisamente en el incumplimiento mismo en el pago de obligaciones, no así, en la realización de gestiones de cobro, demandas o requerimientos formales de pago. Esto es, mediante el acreditamiento del simple incumplimiento en el pago de obligaciones a dos o



más acreedores, se actualiza la presunción legal establecida en la fracción II del artículo 11 de la LCM. En el caso que nos ocupa, la propia **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, ha confesado expresamente incumplir en sus obligaciones de pago frente al menos **TRES ACREEDORES DISTINTOS.**

11. En consecuencia, en el presente caso es procedente se declare a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, en concurso mercantil, en razón de que, a partir de la manifestación expresa por el representante legal de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, consistente en que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.** ha incumplido con sus obligaciones de pago frente al menos **CINCO ACREEDORES DISTINTOS**, es posible determinar que existe una presunción legal de que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, incumplió generalizadamente en el pago de sus obligaciones a dos o más acreedores distintos, pues con la manifestación expresa de su apoderado, se acredita que se encuentra en dicho incumplimiento generalizado de sus obligaciones de pago independientemente del crédito incumplido al demandante, actualizándose la hipótesis prevista en el artículo 11, fracciones II y VII, de la LCM.

12. Aunado a lo anterior, las demandantes tienen legitimación para solicitar la declaración de concurso mercantil de la comerciante **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, en términos de lo dispuesto por los artículos 9, fracción II, 21, 23, 24 y demás aplicables de la LCM, mismos que a continuación se transcriben a la letra:

*“Artículo 9o.- Será declarado en concurso mercantil, el Comerciante que incumpla generalizadamente en el pago de sus obligaciones. Se entenderá que un Comerciante incumplió generalizadamente en el pago de sus obligaciones cuando:*

*I. El Comerciante solicite su declaración en concurso mercantil y se ubique en alguno de los supuestos consignados en las fracciones I o II del artículo siguiente, o*

*II. Cualquier acreedor o el Ministerio Público hubiesen demandado la declaración de concurso mercantil del Comerciante y éste se ubique en los dos supuestos consignados en las fracciones I y II del artículo siguiente.”*

*“Artículo 21.- Podrán demandar la declaración de concurso mercantil cualquier acreedor del Comerciante o el Ministerio*



*Público. Si un juez, durante la tramitación de un juicio mercantil, advierte que un Comerciante se ubica en cualquiera de los supuestos de los artículos 10 u 11, procederá de oficio a hacerlo del conocimiento de las autoridades fiscales competentes y del Ministerio Público para que, en su caso, este último demande la declaración de concurso mercantil. Las autoridades fiscales sólo procederán a demandar el concurso mercantil de un Comerciante en su carácter de acreedores. Asimismo, uno o más acreedores del Comerciante podrán demandar el concurso mercantil iniciando directamente en etapa de quiebra. El juez, en caso de que el Comerciante se allane a la pretensión contenida en la demanda interpuesta y previo dictamen del incumplimiento generalizado en el pago de las obligaciones del Comerciante, dictará, en su caso, la sentencia de concurso mercantil en etapa de quiebra.*

*En el supuesto de que el Comerciante no se allane a la demanda a que se refiere el párrafo anterior, el procedimiento de concurso mercantil iniciará en etapa de conciliación, la cual se tramitará en los términos de esta Ley."*

*"Artículo 23.- La demanda que presente un acreedor, deberá acompañarse de:*

- I. Prueba documental que demuestre que tiene tal calidad;*
- II. El ofrecimiento de otorgar en caso de admisión de la demanda la garantía a la que se refiere el siguiente artículo, y*
- III. Los documentos originales o copias certificadas que el demandante tenga en su poder y que hayan de servir como pruebas de su parte.*

*Los documentos que presentare después no le serán admitidos, salvo tratándose de los que sirvan de prueba contra las excepciones alegadas por el Comerciante, los que fueren posteriores a la presentación de la demanda y aquéllos que, aunque fueren anteriores, manifieste el demandante, bajo protesta de decir verdad, que no tenía conocimiento de ellos al presentar la demanda. Si el demandante no tuviera a su disposición los documentos a que se refiere este artículo, deberá*



*designar el archivo o lugar en que se encuentran los originales, para que, antes de darle trámite a la demanda, a costa del demandante, el juez mande expedir copia de ellos. La presentación de las demandas o las promociones de término en forma electrónica, podrán enviarse hasta las veinticuatro horas del día de su vencimiento."*

*"Artículo 24.- En caso de oscuridad, irregularidad o deficiencia en el escrito o anexos de solicitud o demanda de concurso mercantil, el juez dictará acuerdo en el que señalará con precisión en qué consisten ellas previniendo para que se aclaren y subsanen en el mismo expediente en un plazo máximo de diez días y de no hacerlo, el juez desechará y devolverá al interesado todos los documentos.*

*Si el juez no encuentra motivo de improcedencia o defecto en la solicitud o demanda de concurso mercantil, o si fueren subsanadas las deficiencias ordenadas en la prevención que haga el juez, admitirá aquélla. El auto admisorio de la solicitud o demanda dejará de surtir sus efectos si el actor no garantiza los honorarios del visitador, por un monto equivalente a mil quinientos días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, dentro de los tres días siguientes a la fecha en que se le notifique el auto admisorio.*

*La garantía se liberará a favor del actor si el juez desecha la solicitud o demanda o dicta sentencia que declare el concurso mercantil.*

*En caso de que la demanda la presente el Ministerio Público no se requerirá la garantía a la que se refiere este artículo."*

13. De los preceptos legales anteriormente transcritos se desprende que se considera que un comerciante incumplió generalizadamente en el pago de sus obligaciones cuando cualquier acreedor o el Ministerio Público demanden la declaración de concurso mercantil y se actualicen los supuestos previstos en las fracciones I y II del artículo 10 de la LCM, precepto legal que en su parte conducente textualmente prevé lo siguiente:

*"Artículo 10.- Para los efectos de esta Ley, el incumplimiento generalizado en el pago de las obligaciones de un Comerciante a que se refiere el artículo anterior, consiste en el incumplimiento*



*en sus obligaciones de pago a dos o más acreedores distintos y se presenten las siguientes condiciones:*

*I. Que de aquellas obligaciones vencidas a las que se refiere el párrafo anterior, las que tengan por lo menos treinta días de haber vencido representen el treinta y cinco por ciento o más de todas las obligaciones a cargo del Comerciante a la fecha en que se haya presentado la demanda o solicitud de concurso, y*

*II. El Comerciante no tenga activos enunciados en el párrafo siguiente, para hacer frente a por lo menos el ochenta por ciento de sus obligaciones vencidas a la fecha de presentación de la demanda o solicitud.*

*Los activos que se deberán considerar para los efectos de lo establecido en la fracción II de este artículo serán:*

*a) El efectivo en caja y los depósitos a la vista;*

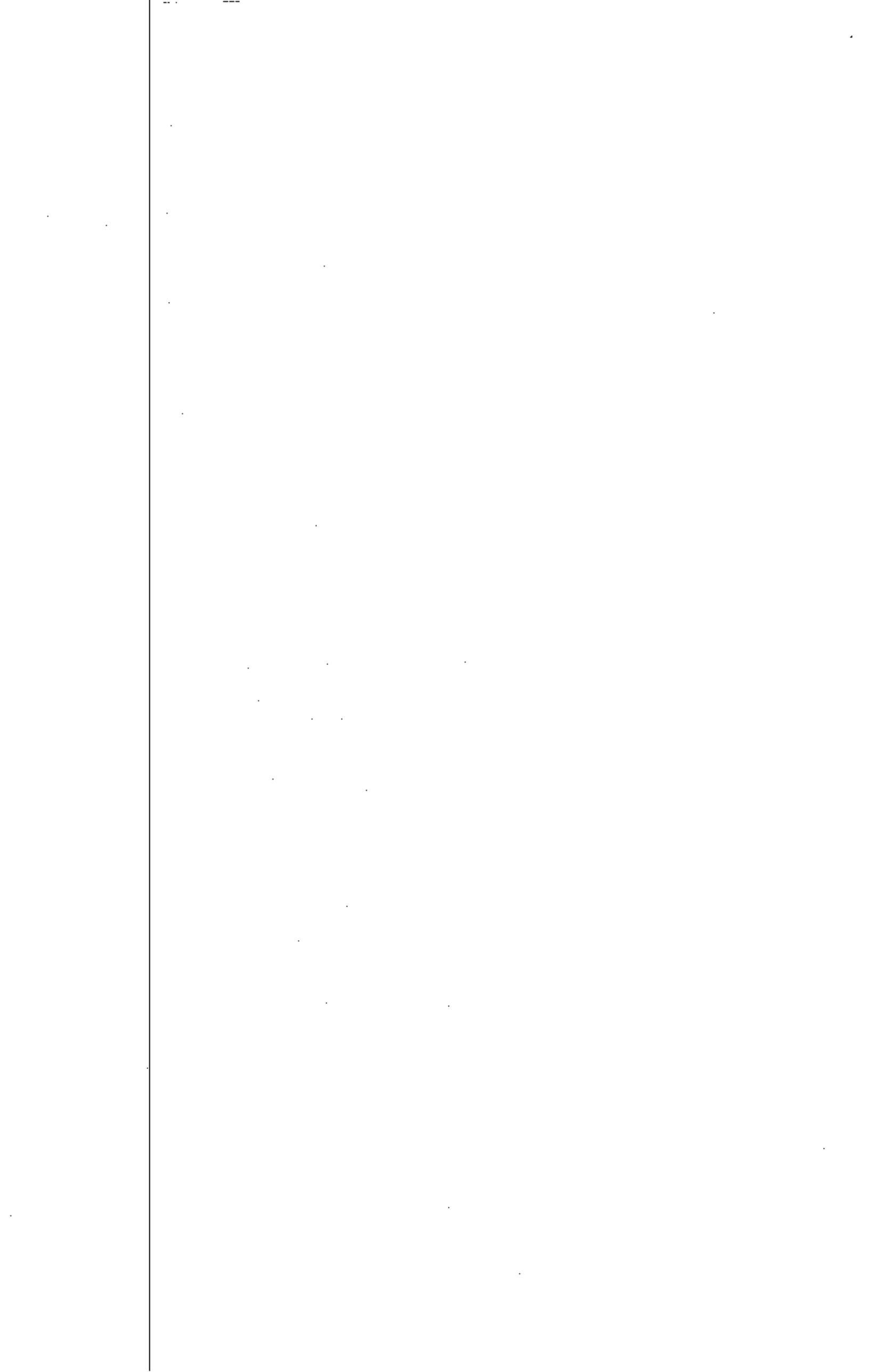
*b) Los depósitos e inversiones a plazo cuyo vencimiento no sea superior a noventa días naturales posteriores a la fecha de presentación de la demanda o solicitud;*

*c) Clientes y cuentas por cobrar cuyo plazo de vencimiento no sea superior a noventa días naturales posteriores a la fecha de presentación de la demanda o solicitud, y*

*d) Los títulos valores para los cuales se registren regularmente operaciones de compra y venta en los mercados relevantes, que pudieran ser vendidos en un plazo máximo de treinta días hábiles bancarios, cuya valuación a la fecha de la presentación de la demanda o solicitud sea conocida.*

*El dictamen del visitador y las opiniones de expertos que en su caso ofrezcan las partes, deberán referirse expresamente a los supuestos establecidos en las fracciones anteriores."*

14. Robustece la consideración de que el demandante en su carácter de acreedor con crédito vencido por más de treinta días está legitimado para demandar la declaración de concurso mercantil de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA**



MUJERES, S.A. DE C.V., en términos de lo previsto en el artículo 9, fracción II, de LCM, y el siguiente criterio jurisprudencial:

*“Época: Novena Época*

*Registro: 172065*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Aislada*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo: XXVI, Julio de 2007*

*Materia(s): Civil*

*Tesis: VI. J°C 104 C*

*Página: 2475*

*CONCURSO MERCANTIL. SU DECLARACIÓN PUEDE SER SOLICITADA POR UN SOLO ACREEDOR DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 9o., FRACCIÓN II Y 21, PRIMER PÁRRAFO, DE LA LEY DE LA MATERIA.*

*El artículo 9o., fracción II, de la ley en cita, prevé: "Será declarado en concurso mercantil, el comerciante que incumpla generalizadamente en el pago de sus obligaciones.-Se entenderá que un comerciante incumplió generalizadamente en el pago de sus obligaciones cuando: ... II. Cualquier acreedor o el Ministerio Público hubiesen demandado la declaración de concurso mercantil del comerciante y éste se ubique en los dos supuestos consignados en las fracciones I y II del artículo siguiente.". A su vez el diverso 21 de la misma legislación, establece: "Podrán demandar la declaración de concurso mercantil cualquier acreedor del comerciante o el Ministerio Público. ...". De la interpretación de los artículos citados se advierte que uno solo de los acreedores puede solicitar la declaración de insolvencia del comerciante, entendiéndose como cualquiera, de acuerdo al Diccionario Panhispánico de Dudas, Editorial Santillana, Ediciones Generales S.L., 2005, página 192 "adjetivo indefinido que denota que la persona o cosa a la que se refiere es indeterminada". En ese sentido, aun cuando el diverso precepto II, fracción II, de la mencionada ley, establece que se presumirá que un comerciante incumplió generalizadamente en el pago de sus obligaciones, cuando incumpla en el pago de sus obligaciones a dos o más acreedores distintos, de todas suertes los numerales transcritos autorizan que sólo uno de ellos pueda demandar la declaración de insolvencia; de ahí que no se*



requiera más de uno para ello.

*PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.*

*Amparo directo 73/2006. Debs International, S.A. de C.V., también conocida como Debs Internacional, S.A. de C.V. 29 de enero de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Arturo López González.”*

15. Así las cosas, en términos de lo anteriormente expuesto, es claro que para demandar la declaración de concurso mercantil, la fracción II del artículo 9 de la LCM autoriza que sea cualquier acreedor de la Comerciante, en el entendido que (i) para la admisión de la demanda, únicamente será necesario que se acredite la actualización de alguna de las presunciones legales establecidas en el artículo 11 de la LCM, que permitan presumir legalmente que la Comerciante demandada se encuentra en los supuestos establecidos en las fracciones I y II de la LCM; y, (ii) una vez admitida la demanda y ordenada y practicada la visita de verificación en términos de la LCM, se acredite fehacientemente el incumplimiento generalizado de las obligaciones de pago en el que se encuentra la comerciante como es el caso de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.** Al efecto, se vuelve a invocar para fácil referencia el siguiente criterio emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

*“Primera Sala*

*Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo XXIII, Enero de 2006*

*1<sup>o</sup> CLXVII/2006*

*Página 718*

*Número de Registro: 176356*

*Tesis: Aislada*

*Materia(s): Civil*

*CONCURSOS MERCANTILES. PARA LA ADMISIÓN DE SU SOLICITUD, NO BASTA CON LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA Y CON LA SIMPLE AFIRMACIÓN DE UNA PERSONA, SINO QUE SE REQUIERE DEMOSTRAR PRESUNTIVAMENTE EL INCUMPLIMIENTO GENERALIZADO DE LAS OBLIGACIONES DE PAGO DEL COMERCIANTE.*

*De conformidad con el artículo 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, cuando un acreedor solicita la declaración de*



*concurso mercantil, no se le puede obligar a que, desde ese momento, demuestre clara y fehacientemente que el demandado se ubica en los supuestos de incumplimiento generalizado de sus obligaciones, porque no tiene los elementos de prueba suficientes para ello. Por esta razón, basta con que se demuestren los extremos contenidos en el artículo 11 de la referida ley para que se presuma dicho incumplimiento, es decir, acreditados esos elementos se genera una presunción legal de que se está en presencia de los supuestos de procedencia del concurso mercantil, que si bien puede destruirse durante el procedimiento, da la pauta para iniciarlo. De esta manera, no basta con la presentación de la demanda y con la simple afirmación de una persona para que se admita la demanda, sino que deben reunirse los requisitos establecidos en la mencionada ley.*

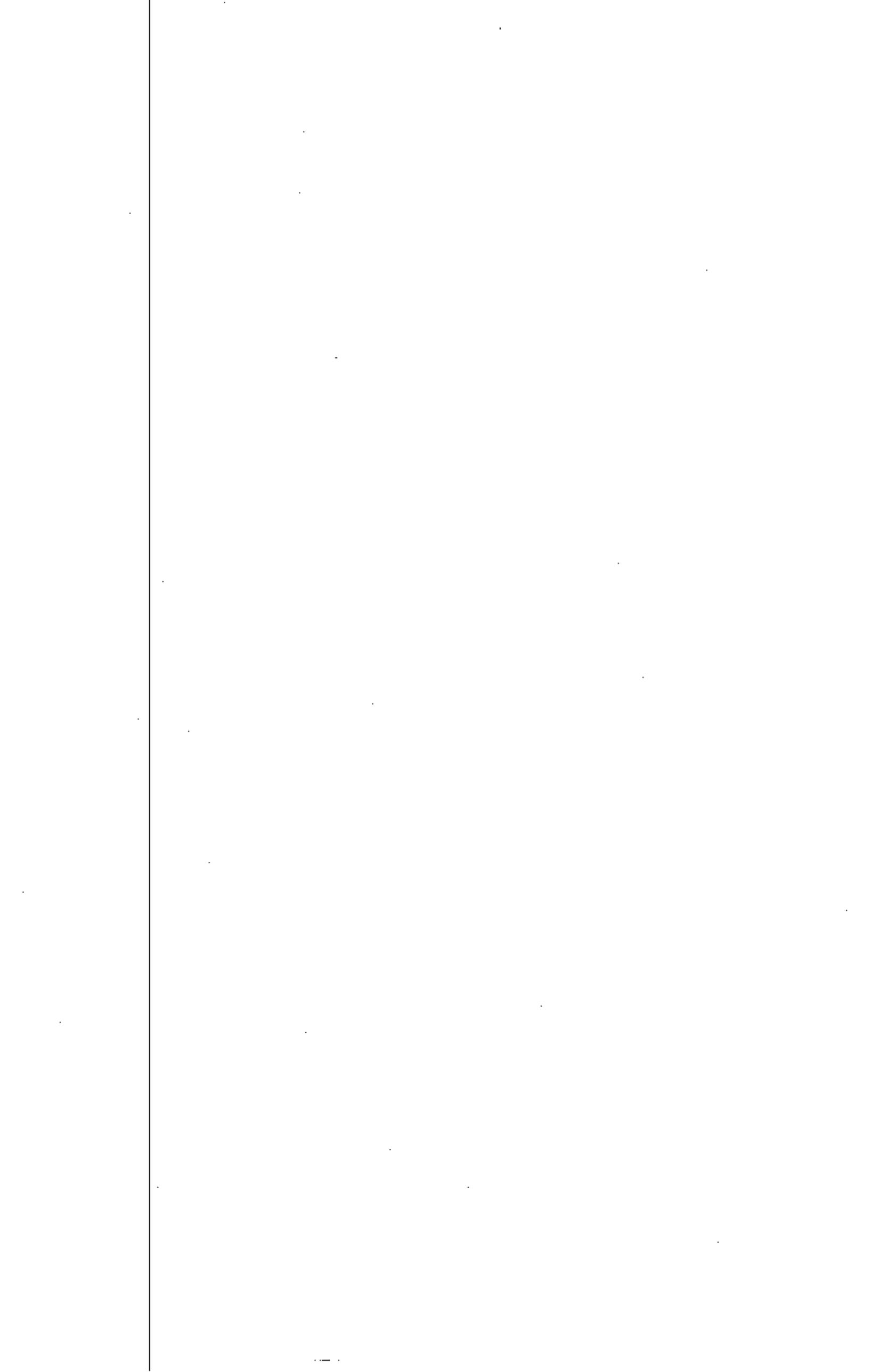
*Amparo en revisión 1030/2004. Corporación de Noticias e Información, S.A. de C.V. 13 de octubre de 2004. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.*

*Amparo en revisión 1932/2004. Grupo Fertinal, S.A. de C.V. 23 de febrero de 2005. Unanimidad de cuatro votos. Impedido: Juan N. Silva Meza. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.*

*Amparo en revisión 788/2005. Medicus, S.A. de C.V. 22 de junio de 2005. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Pedro Arroyo Soto.*

*Amparo en revisión 948/2005. Agroindustrias del Balsas, S.A. de C.V. 3 de agosto de 2005. Unanimidad de cuatro votos. Impedido: Juan N. Silva Meza. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Carmen Vergara López.”*

16. Así, en el caso concreto es procedente que su Señoría admita la demanda de concurso mercantil y, previos trámites de ley, declare en concurso mercantil a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, en etapa de conciliación, en razón de que se actualizan los supuestos previstos en los artículos 9, fracción II, 10, fracciones I y II, 11, fracciones II y VII, en relación con los artículos 22 y 23, todos de la LCM, pues los suscritos (i) han acompañado al presente escrito la prueba documental que acredita el carácter de acreedores de **DESARROLLADORA**



**INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.;** (ii) hacemos el ofrecimiento de otorgar la garantía a la que se refiere el artículo 24 de la LCM, en caso de admisión de la demanda; y, (iii) se acompañan los documentos originales o copias certificadas que el demandante tiene en su poder y que servirán como pruebas de su parte, además de que existen dos o más acreedores distintos cuyos créditos se encuentran vencidos por más de treinta días.

Así las cosas, respetuosamente se estima que deberá admitirse la presente demanda de concurso mercantil y en su momento declararse éste en etapa de conciliación, al encuadrar la Comerciante en los supuestos que establecen los artículos 9, fracción II, 10 fracciones I y II, 11, fracciones II y VII, en relación con los artículos 21, 22 y 23, todos de la LCM.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**1.- Competencia:** Su Señoría es competente para conocer de la presente Demanda, ya que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 4, fracción III, y tercer párrafo del artículo 17 de la LCM, en relación con lo previsto en el artículo 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, según se desprende del instrumento público 58,337 del 23 de mayo de 2019 otorgado por la licenciada Paloma Villalba Ortiz, Notaria Pública 64 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal cuya copia certificada se contiene, como anexo, en la respuesta enviada por **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, al requerimiento de pago de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, que se acompaña a la presente Demanda como **Anexo "5"**, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, tiene su domicilio social en la ciudad de Cancún, Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

**2.- Acción:** La acción intentada encuentra su fundamento en lo dispuesto por los artículos 1, 2, 3, 4, 8, primer párrafo, y fracción II del artículo 9, fracciones I y II del artículo 10, fracción II del artículo 11, artículo 15, primer párrafo del artículo 17, y artículos 21, 22, 23, 24, 25, 26 y demás relativos y aplicables de la LCM.

**3.- Procedimiento:** El procedimiento de concurso mercantil se rige por las normas procesales contenidas en la LCM, y supletoriamente por las normas procesales contenidas en el Código de Comercio, la legislación mercantil, los usos mercantiles especiales y generales, el Código Federal de Procedimientos Cíviles, y el Código Civil en materia federal.

#### **CAPÍTULO V**

##### **PROVIDENCIAS PRECAUTORIAS**



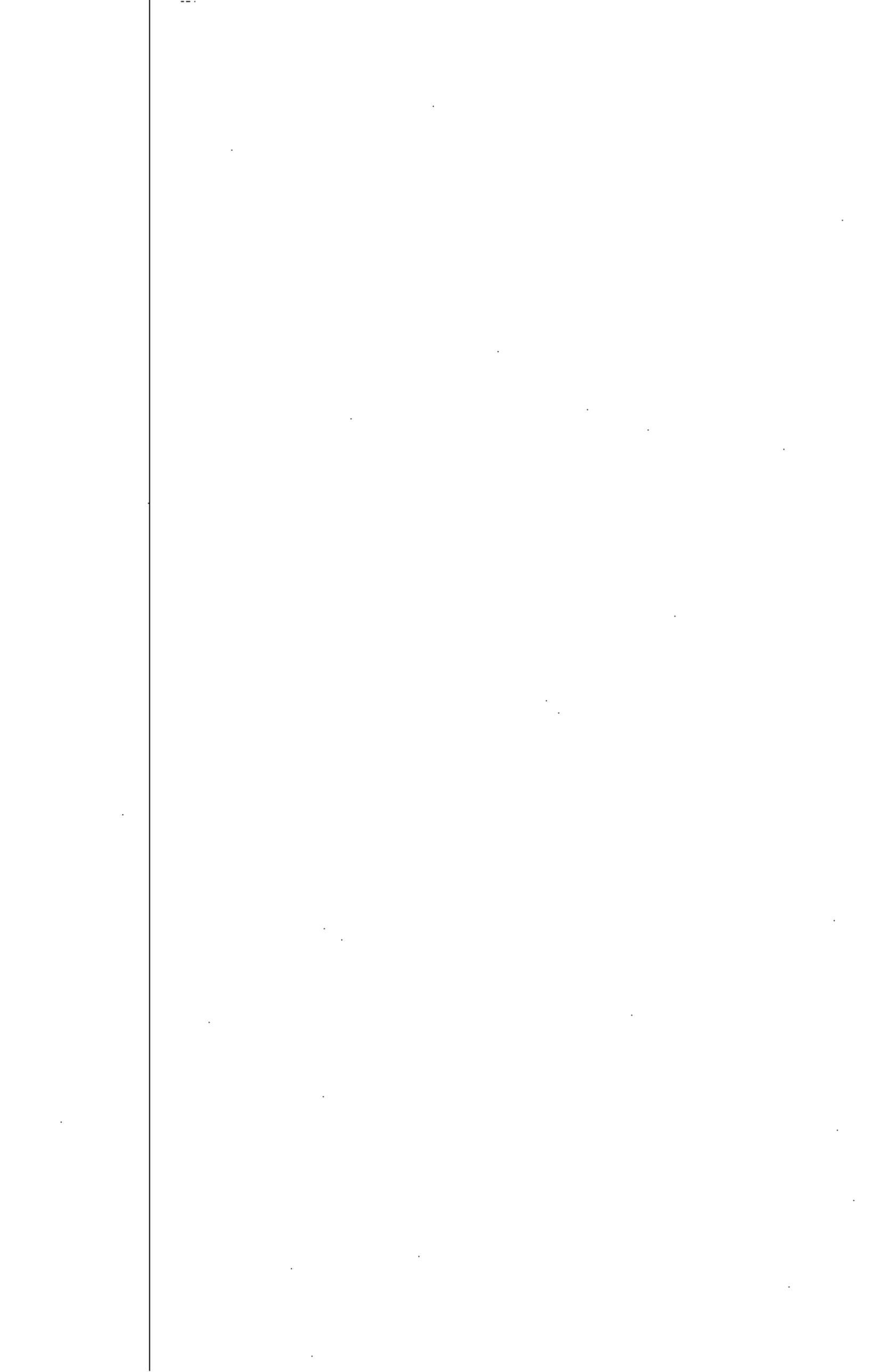
Toda vez que es intención por parte de mis representadas recuperar los créditos que actualmente tienen frente a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, y ante el conocimiento de la situación financiera precaria y difícil por la cual atraviesa dicha persona y dado que a la fecha de presentación de esta Demanda es sumamente probable que dicha persona enfrente, entre otros, procedimientos de ejecución (embargos), congelamiento de recursos necesarios para su operación, los cuales no le permiten o permitirán la ministración ni siquiera de los fondos mínimos que requiere para la administración y operación ordinaria de su negocio y, que por lo mismo, impiden o impedirán la continuidad de dicha persona, poniendo en riesgo su viabilidad, lo que constituye el bien jurídico tutelado por la LCM, conforme a su artículo 1, y considerando también, y con independencia de lo anterior, que se tiene el temor fundado de que más acreedores de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, ejerzan en su contra acciones similares, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7, 25, segundo párrafo del artículo 26, fracciones I, II y VIII del tercer párrafo del artículo 37, y artículo 38, todos de la LCM, y los artículos 384 y 388 del Código Federal de Procedimientos Civiles, con relación a lo dispuesto por los artículos 1, 2, 7, tercer párrafo, 20, 67, 74 y demás relativos de la propia LCM, artículo 1395 y demás relativos del Código de Comercio, así como la fracción VII del artículo 434, fracción V del 460 y demás relativos del Código Federal de Procedimientos Civiles, mis representadas solicitan que su Señoría, siendo el rector del procedimiento de concurso mercantil y teniendo todas las facultades necesarias para cumplir la LCM, decrete precisamente al momento de recibir y admitirse a trámite la presente demanda de concurso mercantil, las siguientes providencias precautorias (o, en su caso, las medidas que su Señoría considere que son completamente necesarias para mantener el curso ordinario del negocio, proteger la masa concursal y conservar a la empresa de la Comerciante y evitar que el incumplimiento generalizado de sus obligaciones ponga en riesgo a las empresas con las que mantienen relaciones de negocio) a efecto de proteger la Masa de la demandada y los derechos de sus acreedores, como es el caso de mis representadas, y a efecto de evitar cualquier menoscabo a la masa concursal con motivo de la admisión de la presente demanda de concurso mercantil y, en su oportunidad, de la declaración de su estado concursal, salvaguardando así el bien jurídico y el interés público tutelados por la Ley especial de la materia, en virtud de que la finalidad de las providencias precautorias es mantener la operación ordinaria de la Comerciante y la liquidez necesaria durante el trámite de su procedimiento de concurso mercantil:

- (a) Con fundamento en la fracción II del tercer párrafo del artículo 37 de la LCM, decrete, como providencia precautoria a partir del momento en que reciba la presente demanda, la suspensión de todo procedimiento de ejecución contra los bienes y derechos de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA**



**MUJERES, S.A. DE C.V.**, como lo son embargos de cuentas bancarias necesarias para la continuación del curso ordinario del negocio de la demandada, cuyo efecto es salvaguardar la buena marcha de dicha demandada como una empresa en operaciones, los derechos de todos los acreedores con la conservación de los activos de la demandada, así como el empleo de los trabajadores que actualmente prestan sus servicios;

- (b) Con fundamento en la fracción VIII del artículo 37 de la LCM, decrete, como providencia precautoria a partir del momento en que reciba la presente Demanda, la suspensión de todos los efectos de los embargos actualmente trabados sobre los bienes y derechos de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, mismos que hayan sido ejecutados con antelación a la presentación de esta Demanda. Lo anterior, en razón de que esta providencia precautoria es de naturaleza análoga a la solicitada en el inciso (a), anterior;
- (c) Con fundamento en lo dispuesto por la fracción VIII del artículo 37 de la LCM, decrete la prohibición de aseguramiento de bienes en perjuicio de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, necesarios para la operación ordinaria de la misma, hasta el dictado de sentencia que la declare en concurso mercantil, al ser esta providencia precautoria de naturaleza análoga a la solicitada en el inciso (a) anterior;
- (d) Decrete la prohibición expresa a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, de realizar pagos de obligaciones vencidas con anterioridad a la fecha de admisión de la presente demanda de concurso mercantil, salvo por aquellos pagos indispensables, en el curso ordinario del negocio, para mantener y conservar las operaciones y liquidez de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, tutelando así los principios rectores del procedimiento de concurso mercantil en etapa de conciliación y el interés público protegido por la LCM;
- (e) Con fundamento en lo dispuesto por la fracción VIII del artículo 37 de la LCM y complementariamente a lo solicitado en el inciso (b) anterior, decrete la orden de suspensión de los embargos trabados sobre las cuentas bancarias de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, al ser esta providencia precautoria de naturaleza análoga a la solicitada en el inciso (a) anterior;
- (f) Con fundamento en lo dispuesto por la fracción VIII del artículo 37 de la LCM, ordene la prohibición a instituciones financieras, sociedades y/o personas físicas,



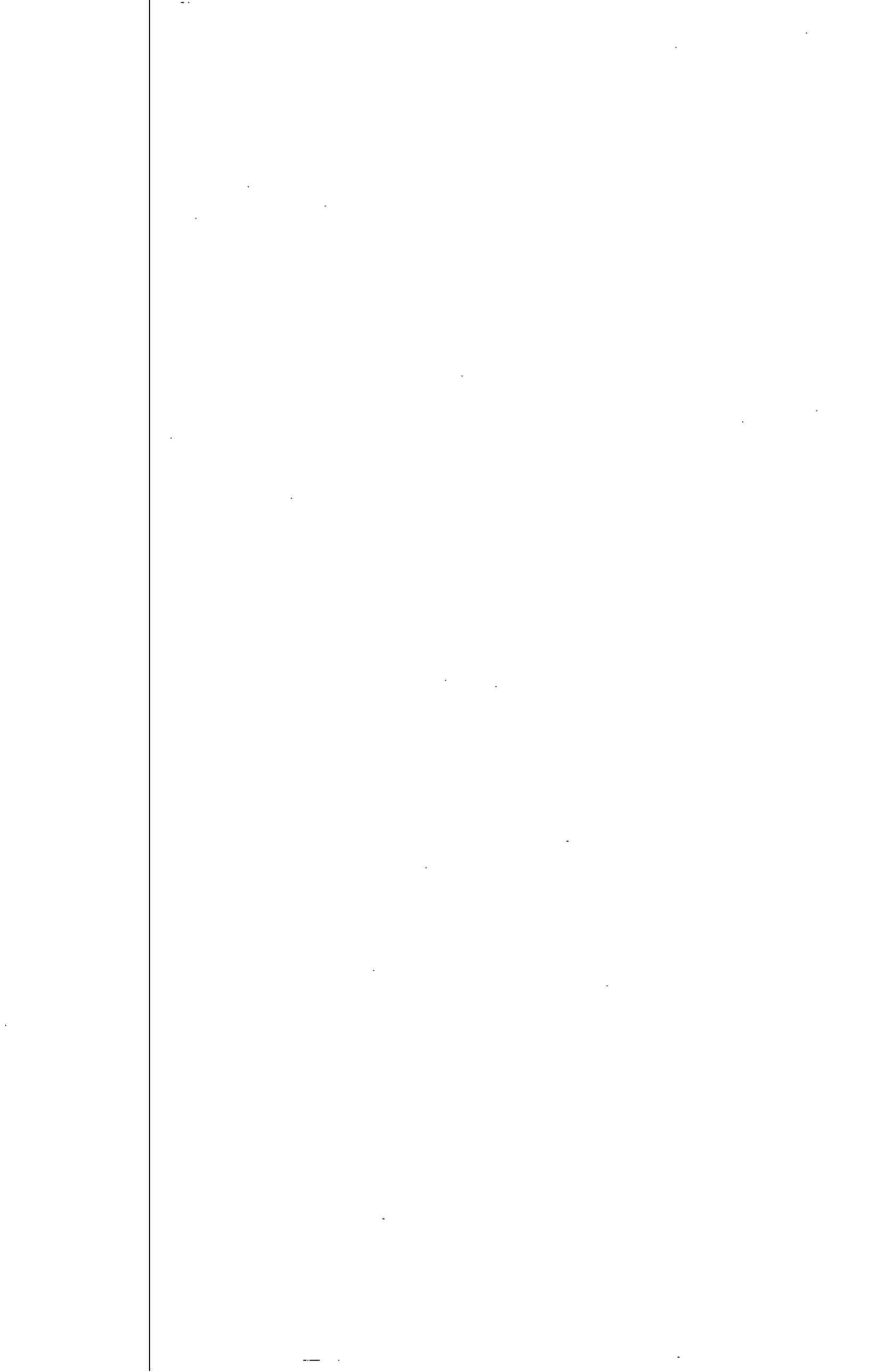
acreedoras de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, de retener, disponer, compensar y/o utilizar las cantidades derivadas de los contratos celebrados con la misma, conforme a los cuales **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, tenga derechos de cobro, al ser esta providencia precautoria de naturaleza análoga a las solicitadas, al procurar la preservación de la empresa de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.** Para efectos de lo anterior, con respecto a las instituciones financieras, se solicita a su Señoría que con el auto admisorio que, en su momento, dicte con relación a la presente Demanda se sirva ordenar la elaboración de atento oficio dirigido a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con domicilio en Insurgentes Sur 1971, colonia Guadalupe Inn, código postal 01020, en la Ciudad de México, México, para el efecto de que se le haga de su conocimiento y se le remita copia certificada del referido auto admisorio de la presente Demanda, requiriéndole para que por su conducto se recaben los informes que se sirvan rendir todas y cada una de las instituciones de banca y de crédito dentro del territorio de los Estados Unidos de México autorizadas por el Estado, respecto de cualquier cuenta de ahorro, cheques, inversión o de cualquier tipo que pueda tener fondos, cuyo titular sea **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, de manera individual o mancomunada, debiendo informar los datos de identificación de las cuentas y remitir información sobre los saldos existentes en las mismas al momento de que rindan su informe y los remitan a su Señoría dentro del término perentorio que tenga a bien señalar, apercibidas que en caso de no hacerlo se les impondrá alguna de las medidas de apremio que establece la ley por desacato a un mandato judicial, toda vez que, se manifiesta a su Señoría, bajo protesta de decir verdad, no es información asequible a los suscritos o a nuestras representadas ni existe la obligación de proporcionársele, debiéndosele también especificar que se trata de información necesaria e indispensable respecto al perfeccionamiento, cumplimiento y ejecución de las providencias precautorias que, en su caso, su Señoría se sirva conceder a nuestras representadas en términos del auto admisorio de la presente Demanda, por lo que no hay prohibición alguna en el artículo 142 de la Ley de Instituciones de Crédito ni en el artículo 192 de la Ley del Mercado de Valores;

- (g) La prohibición a las instituciones bancarias en donde **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, mantenga cuentas aperturadas, de transferir, disponer, embargar, detener, retener, compensar y/o utilizar los recursos que se encuentren administrados en dichas cuentas o sean parte del patrimonio en dichas cuentas, con fundamento en lo dispuesto por la fracción VIII del artículo 37 de la LCM, al ser esta providencia precautoria de naturaleza análoga a las solicitadas, al procurar la preservación de



**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, y evitar que se suspendan sus actividades normales por falta de acceso a sus recursos; con excepción de aquellas transferencias, disposiciones, movimientos u operaciones análogas o similares, que deriven de actos relacionados con las operaciones ordinarias de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, y/o autorizados por la LCM; y,

- (h) Con fundamento en lo dispuesto por la fracción VIII del artículo 37, así como en términos del artículo 87 de la LCM, se tengan por no puestas, salvo las excepciones expresamente establecidas en la LCM, cualquier estipulación contractual que, con motivo de la presentación de la presente demanda, establezca modificaciones que agraven para **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, los términos de los contratos en los que sea parte, al ser esta providencia precautoria de naturaleza análoga a las solicitadas, al procurar la preservación de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**
- (i) Con fundamento en lo dispuesto por la fracción VII del artículo 37 de la LCM la orden de arraigar al Comerciante, para el solo efecto de que no pueda separarse del lugar de su domicilio, que lo es Cancún, Quintana Roo, sin dejar mandato, apoderado suficientemente instruido y expensado. Asimismo, para la ejecución de dicha providencia se solicita se decrete la orden a la Comerciante para el efecto de que se mantenga la integración actual de la administración de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, es decir que se mantengan a los miembros del Consejo de Administración actuales o, en su caso, la designación de Administrador Único, lo anterior con el fin de que dichas sociedades y sus accionistas no pretendan modificar, remover o destituir a la actual administración.
- (j) Con fundamento en lo dispuesto por la fracción VII del artículo 37 de la LCM la orden, así como en términos del artículo 87 de la LCM, al ser esta providencia precautoria de naturaleza análoga a las solicitadas, al procurar la preservación de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, la prohibición a terceros de suspender, revocar, rescindir, terminar y/o cancelar cualesquiera contratos de cualquier naturaleza que tengan celebrados con **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, y que resulten indispensables para mantener la operación ordinaria y conservar la viabilidad de la empresa de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, incluyendo, sin limitación, el Contrato de Operación de Hoteles Modificado y Re-expresado celebrado el 29 de enero de 2020 entre **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA**



**PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, como hotelero, Operadora Mesol, S.A. de C.V., como operador, y Prodigios Interactivos, S.A., como proveedor de servicios (“Contrato de Operación”).

Las providencias precautorias aquí solicitadas se sustentan en las siguientes consideraciones:

Es incuestionable que el espíritu de la legislación especial conocida como Ley de Concursos Mercantiles, consagrado en su artículo 1, es la conservación de las empresas, al grado de considerarla como de interés público, estableciendo que la viabilidad de las mismas constituye el bien jurídico tutelado por dicho ordenamiento legal de carácter especial.

Con motivo de lo anterior, el propósito central de la LCM es evitar que un incumplimiento generalizado de las obligaciones de pago de una empresa, ponga en riesgo su viabilidad, al igual que la viabilidad de las empresas con las que ésta mantiene relaciones de negocios.

Por ende, resulta indiscutible que, en el supuesto de que una empresa enfrente un incumplimiento generalizado en sus obligaciones de pago, ésta tiene el derecho de ser declarada en concurso mercantil, así como sus acreedores a deruandarle el concurso mercantil, para que, de conformidad con las distintas medidas previstas por la Ley de la materia (incluyendo las providencias precautorias), pueda evitarse su inviabilidad y, con ello, ser conservada.

Por su parte, del artículo 7 de la LCM se desprende que su Señoría es el rector del presente procedimiento de concurso mercantil, y por ello se encuentra plenamente facultado por el citado ordenamiento legal para dar cumplimiento al espíritu de la misma, esto es, la conservación de las empresas, pudiendo decretar las medidas correspondientes para que el incumplimiento generalizado de las obligaciones de pago de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, no ponga en riesgo el bien jurídico que en el caso particular tutela, siendo éste la viabilidad de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, y la viabilidad de las empresas con las que mantiene relaciones de negocios, como lo son mis representadas, todo ello en aras del interés público.

De tal manera, su Señoría cuenta con plena potestad, fundamento y facultad de Ley para dictar, entre otras medidas, las relativas a las providencias precautorias solicitadas por mis representadas, como acreedoras de la comerciante, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, en el presente capítulo.



Con relación a lo anterior, el artículo 26 de la LCM, expresamente establece lo siguiente:

*“Artículo 26.- El acreedor que demande la declaración de concurso mercantil de un Comerciante, podrá solicitar al juez la adopción de providencias precautorias o, en su caso, la modificación de las que se hubieren adoptado. La constitución, modificación o levantamiento de dichas providencias se registrarán por lo dispuesto al efecto en el Código de Comercio”.*  
(Énfasis añadido)

Por otro lado, el segundo párrafo y las fracciones I, II y VIII del tercer párrafo del artículo 37 de la LCM, establecen lo siguiente:

*“Artículo 37.- ...*

*El juez podrá dictar las providencias precautorias que estime necesarias una vez que reciba la solicitud, o bien de oficio.*

*Las providencias precautorias podrán consistir en las siguientes:*

*...*

*II. La suspensión de todo procedimiento de ejecución contra los bienes y derechos del Comerciante;*

*...*

*VIII. Cualesquiera otras de naturaleza análoga”.*

*(Énfasis añadido)*

Es claro e inequívoco que su Señoría, en ejercicio de las facultades de Ley antes citadas, puede dictar las providencias precautorias que, a solicitud de mis representadas o de oficio, estime necesarias e indispensables para salvaguardar la viabilidad de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, incluyendo la correspondiente a la suspensión de todos los efectos de los embargos a la fecha trabados sobre los bienes y derechos de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, los cuales fueron trabados con antelación a la presentación de esta Solicitud, ello en razón de que es de naturaleza análoga a la prevista por la fracción II del artículo 37 en cuestión y dado que a esta fecha es altamente probable que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, enfrente procedimientos de ejecución (embargos) que no le permiten o permitirán inminentemente su administración y operación y, por lo mismo, su continuidad y conservación, sin que implique, en forma alguna, que si su Señoría considera que alguna, algunas o todas las providencias que se solicitan por medio de la presente Demanda no son necesarias para conservar la salvaguardar el interés público protegido por la legislación especial conocida como LCM, que la presente solicitud no sea admitida, pues la solicitud de otorgamiento de medidas no es un requisito formal indispensable para la admisión de la presente Demanda, aunque constituye un elemento esencial para poder conservar la



operación ordinaria de las comerciantes y de todos los acreedores con los que tiene relación, como lo son mis representadas, al ser lo anterior de interés público, según lo consagrado en el artículo 1 de la LCM.

El motivo para solicitar, entre otras cosas, la suspensión de los efectos de los embargos trabados con antelación a la presentación de esta Demanda recae en el hecho de que, para lograr los efectos jurídicos necesarios para salvaguardar la viabilidad de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, así como la de sus acreedores resulta necesario atenerse a la fecha en que ya existía en **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, un incumplimiento generalizado de sus pagos (esto es, la fecha en la que se suscitó el estado de impotencia patrimonial, no transitorio, que impida cumplir con sus obligaciones líquidas y exigibles mediante recursos genuinos), razón por la cual debe subsanarse jurídicamente la falta de coincidencia entre el estado legal de incumplimiento generalizado de obligaciones y el estado de incumplimiento generalizado de obligaciones *de hecho*, mediante el decreto de la providencia precautoria inherente a la suspensión de los efectos de los embargos trabados con antelación a la presente Demanda.

Apoya el razonamiento anterior el criterio sostenido por los Tribunales Federales en la tesis que a continuación se transcribe:

*“CONCURSOS MERCANTILES. CONCEPTO DE RETROACCIÓN Y SUS CONSECUENCIAS. De una interpretación contextual de la Ley de Concursos Mercantiles, se tiene que la retroacción es entendida como la época en que se considera que, en el estado patrimonial del concursado, ya existía el incumplimiento generalizado de pagos (estado de impotencia patrimonial, no transitorio, que impide al deudor cumplir regularmente con sus obligaciones líquidas y exigibles, mediante recursos genuinos), por ello, la retroacción tiene su razón de ser en la falta de coincidencia entre el momento en que comienza el incumplimiento generalizado de obligaciones, que es presupuesto para la declaración de concurso mercantil, y el de su declaración judicial, periodo en el que opera la presunción de que los actos realizados por el deudor han sido consumados en perjuicio de los acreedores; de ahí que se actualice la retroactividad de los efectos de la sentencia de concurso, a fin de eliminar las consecuencias dañosas que para ello tales actos pudieran eventualmente haber producido; esto es, la retroacción es el periodo decretado por el Juez, mediante el cual se pretende hacer coincidir el estado legal de incumplimiento generalizado*



*de obligaciones, con el estado de incumplimiento generalizado de obligaciones de hecho, posibilitándose la declaración de ineficacia de todas aquellas operaciones o actos realizados por el comerciante en esa época, a la que se retrotraen los efectos de la declaración judicial.*

*PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.*

*Amparo en revisión 105/2009, 2 de julio de 2009. Mayoría de votos. Disidente: Enrique Zayas Roldán. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Ciro Carrera Santiago."*

*Tesis identificada con el número VI. 1º.C.132, visible en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Octubre de 2009, página 1413.*

A mayor abundamiento, los artículos 74 y 67, primer párrafo, de la LCM, a la letra disponen:

*"Artículo 74.- Durante la etapa de conciliación, la administración de la empresa corresponderá al Comerciante..."*

*"Artículo 67.- En caso de que las autoridades laborales ordenen el embargo de bienes del Comerciante, para asegurar créditos a favor de los trabajadores por salarios y sueldos devengados en los dos años inmediatos anteriores o por indemnizaciones, quien en términos de esta Ley esté a cargo de la administración de la empresa del Comerciante será el depositario de los bienes embargados".*

*(Énfasis añadido)*

Resulta relevante lo dispuesto en los artículos transcritos en tanto que, en los concursos mercantiles, la administración de la empresa corresponde al comerciante, pues es quien mejor la conoce y, por lo tanto, quien cuenta con la experiencia y conocimientos necesarios para mejor conservarla.

Como apoyo lo anterior, es importante señalar que, inclusive, tratándose de los derechos de los trabajadores, que son los créditos con mayor grado y prelación contra la Masa del comerciante en términos de la fracción I del artículo 224 de la Ley de la materia, cuando



las autoridades laborales ordenan el embargo de bienes para asegurar créditos en favor de dichos trabajadores, quien tiene a su cargo la administración de la empresa será el depositario de los bienes embargados y, por lo mismo, los conservará en su poder. La *ratio legis* de esta disposición es precisamente que la empresa no se desmiembre en perjuicio de su continuidad y conservación, lo que corrobora que el bien jurídico tutelado por el ordenamiento legal en cuestión es, precisamente, la viabilidad de la empresa, al impedir que con la traba de embargos se paralice su administración y operación.

**Por lo expuesto y fundado,**

A USTED C. JUEZ, atentamente pedimos se sirva:

**PRIMERO.-** Tener a los suscritos Hugo Amiando Bernal Muñoz, Raúl Leonel Uribe García y Enrique Bernal de la Concha por presentados con la personalidad que ostentamos, a nombre y en representación de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C., URIBE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A. DE C.V. y CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE, S.A. DE C.V.**, como sociedades demandantes, reconociéndonosla dentro de este procedimiento para todos los efectos legales a que haya lugar.

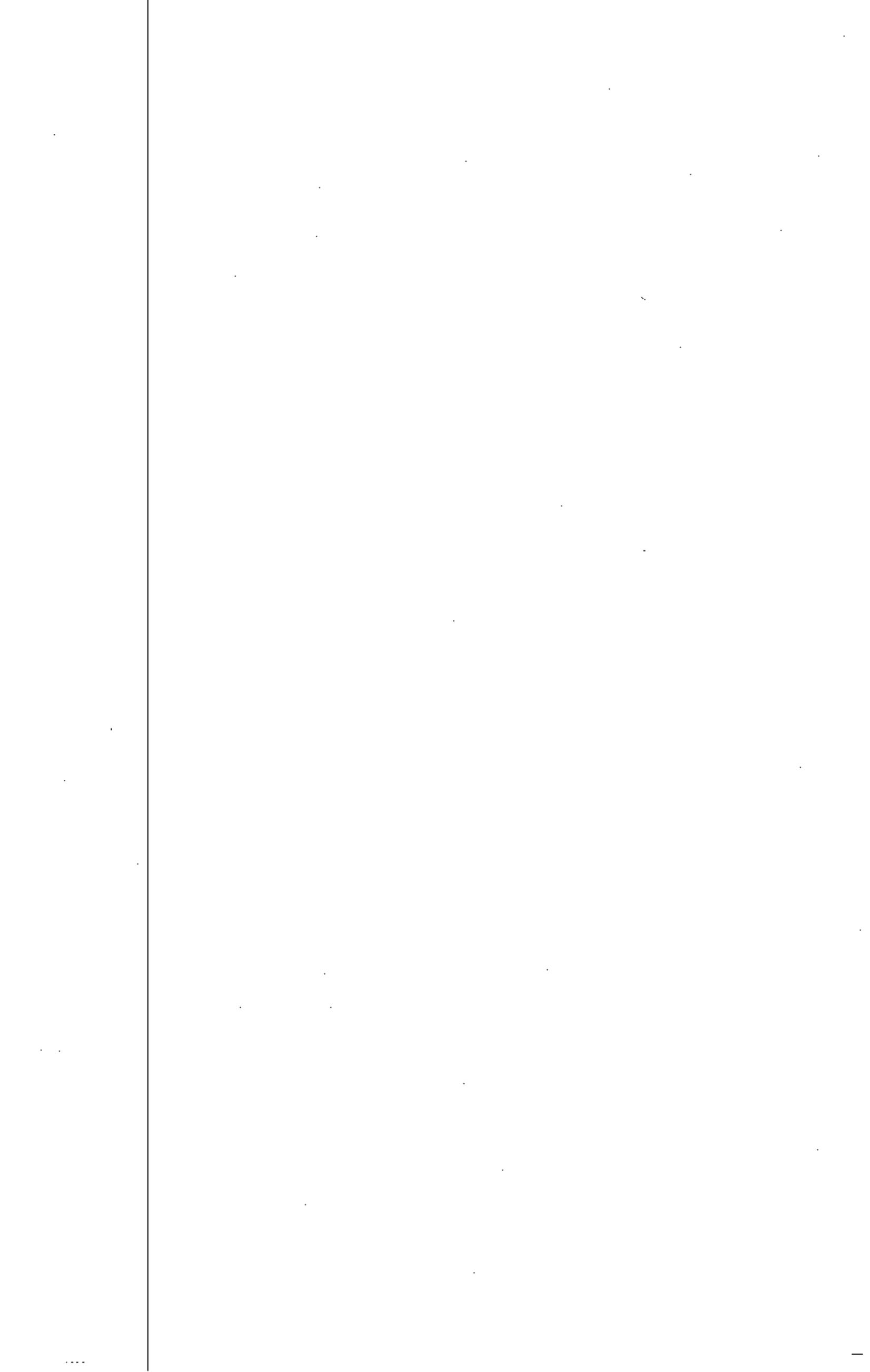
**SEGUNDO.-** Tener como reconocida la designación realizada por los demandantes para nombrar a **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** como representante común.

**TERCERO.-** Tener a los suscritos por presentados en los términos del presente escrito, demandando que **se declare en concurso mercantil a DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, y por lo mismo:

1.- Admitir a trámite la presente demanda de Concurso Mercantil toda vez que se cumplen los supuestos de los artículos 9, 10, 11, 15, 21, 22, 23, y demás relativos y aplicables de la Ley de la materia.

2.- Decretar, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 25, fracción II del artículo 37, y artículo 38 de la Ley de la materia, las providencias precautorias solicitadas en el Capítulo V del presente escrito; y,

3.- Ordenar dentro del término de Ley, girar los oficios a (i) las autoridades fiscales y ministeriales correspondientes, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 de la Ley de la materia; y, (ii) a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en términos de lo solicitado en el Capítulo V del presente escrito, haciéndoles saber sobre la admisión de la presente solicitud.



**CUARTO.-** En el momento procesal oportuno, dictar la sentencia de declaración de concurso mercantil a que se refiere el artículo 43 de la LCM, que **declare en concurso mercantil a DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, por cumplir para ello con todos y cada uno de los requisitos exigidos por la Ley de la materia, la cual deberá contener:

1.- El nombre, denominación o razón social y domicilio de la Comerciante y, en su caso, el nombre completo y domicilios de los socios ilimitadamente responsables;

2.- La fecha en que se dicte;

3.- La orden al IFECOM para designar a un Conciliador en el concurso mercantil de la Comerciante, quien deberá presentarse ante este Juzgado para aceptar el cargo que le fue conferido y protestar su fiel y leal desempeño;

4.- La declaración de apertura de la etapa de conciliación;

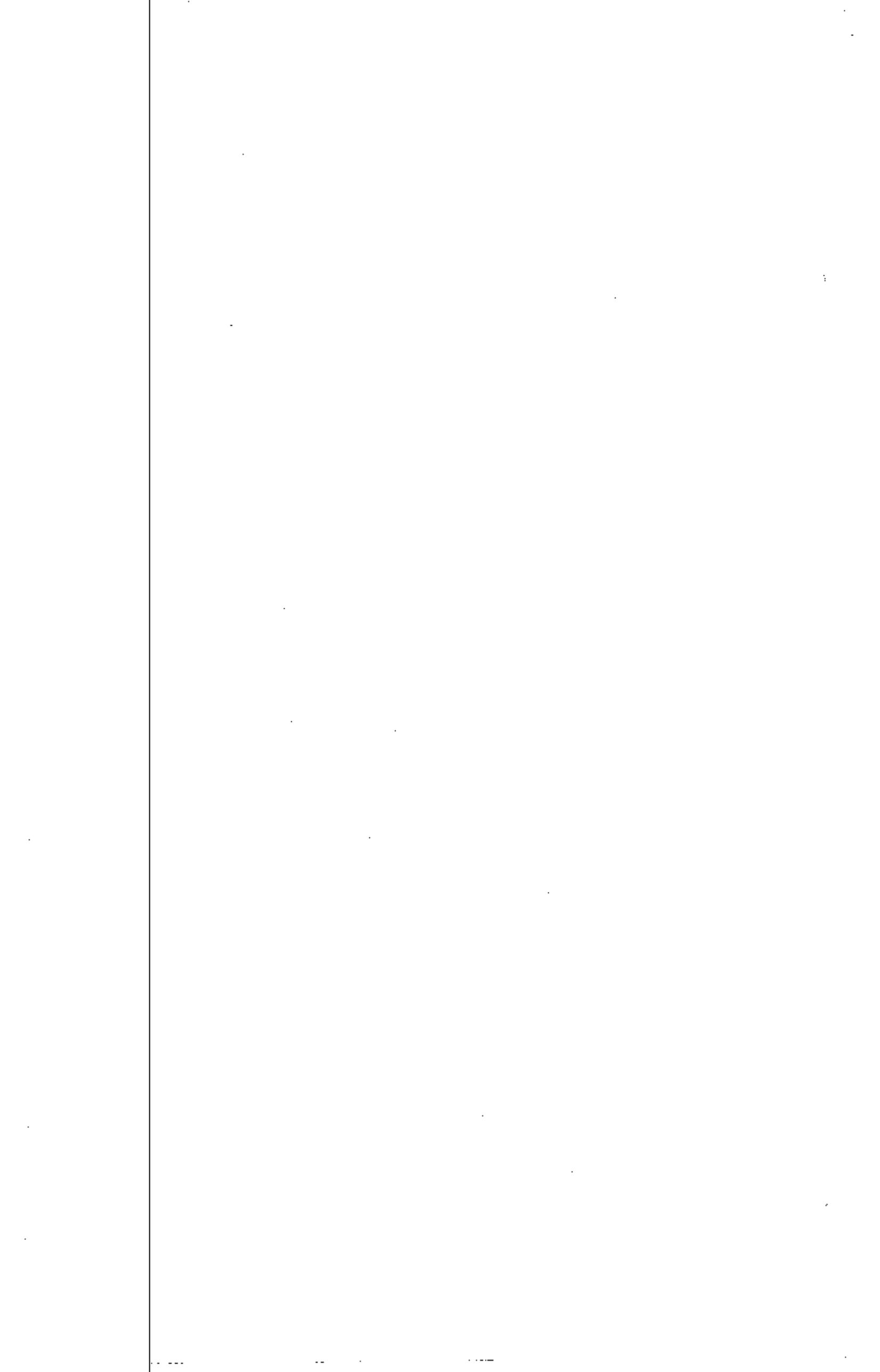
5.- La orden a la Comerciante de poner de inmediato a disposición del Conciliador los libros, registros y demás documentos de su empresa, así como los recursos necesarios para sufragar los gastos de registro y las publicaciones previstas en la presente Ley;

6.- El mandamiento a la Comerciante para que permitan al Conciliador la realización de las actividades propias de su cargo;

7.- La orden a la Comerciante de suspender el pago de los adeudos contraídos con anterioridad a la fecha en que comience a surtir sus efectos la sentencia de concurso mercantil, con excepción de los pagos inherentes a los créditos considerados como indispensables para mantener la operación ordinaria de la Comerciante y la liquidez del mismo necesaria durante la tramitación del presente concurso mercantil, debiendo la Comerciante informarle a su Señoría dentro de las setenta y dos (72) horas siguientes a la realización de dichos pagos, ello en términos de la fracción VIII del artículo 43 de la LCM.

8.- La orden de suspender todo mandamiento de embargo o ejecución contra los bienes y derechos de la Comerciante con las excepciones previstas en el artículo 65 de la LCM, así como suspender los efectos de los embargos en su contra, en tanto que impiden la operación normal de la empresa y su supervivencia como negocio en marcha por las razones expuestas en la presente Solicitud;

9.- La fecha de retroacción;



10.- La orden al Conciliador de que se publique un extracto de la sentencia en los términos del artículo 45 de la LCM;

11.- La orden al Conciliador de inscribir la sentencia en el registro público de comercio que corresponda al domicilio de la Comerciante y en todos aquellos lugares en donde tenga una agencia, sucursal o bienes sujetos a inscripción en algún registro público;

12.- La orden al Conciliador de iniciar el procedimiento de reconocimiento de créditos;

13.- El aviso a los acreedores para que aquellos que así lo deseen soliciten el reconocimiento de sus créditos;

14.- La orden de que se expida, a costa del demandante las copias certificadas de la sentencia que más adelante solicita;

15.- La declaración de inicio de la etapa de conciliación; y,

16.- La orden al Conciliador para que en su oportunidad presente a votación y subsecuente aprobación judicial el convenio concursal que, en su momento, se prepare por parte de las Comerciantes.

**QUINTO.-** Expedir, a costa de los Demandantes, 3 (tres) copias certificadas de la presente Solicitud y de su auto admisorio y, en su momento, de la Sentencia que **declare en concurso mercantil a DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**



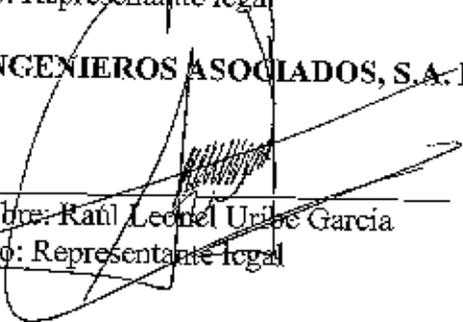
**PROTESTAMOS LO NECESARIO**

Cancún, Quintana Roo, a la fecha de su presentación

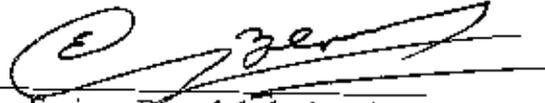
**GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**

Por:   
Nombre: Hugo Armando Bernal Muñoz  
Cargo: Representante legal

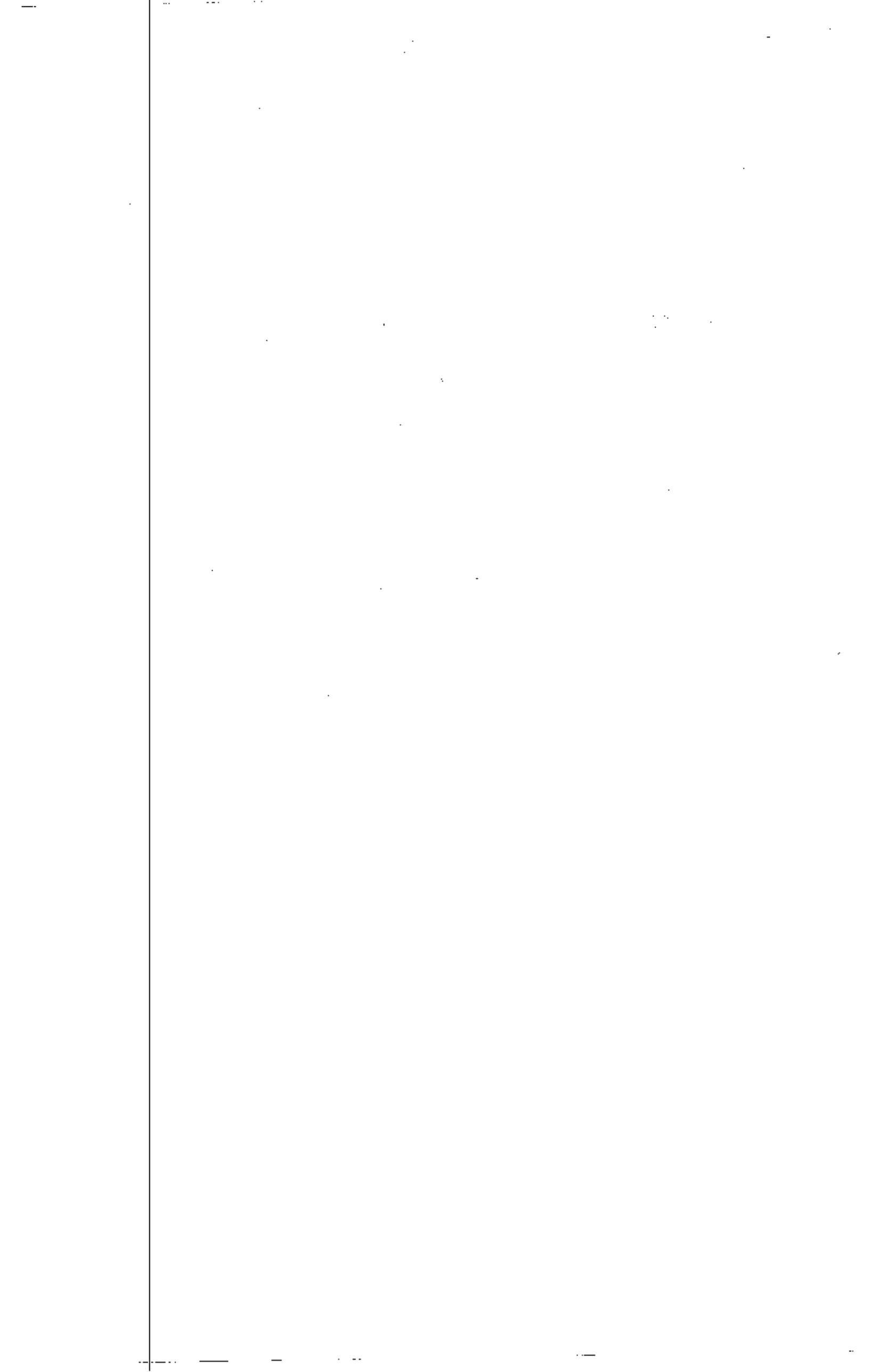
**URIBE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.**

Por:   
Nombre: Raúl Leonel Uribe García  
Cargo: Representante legal

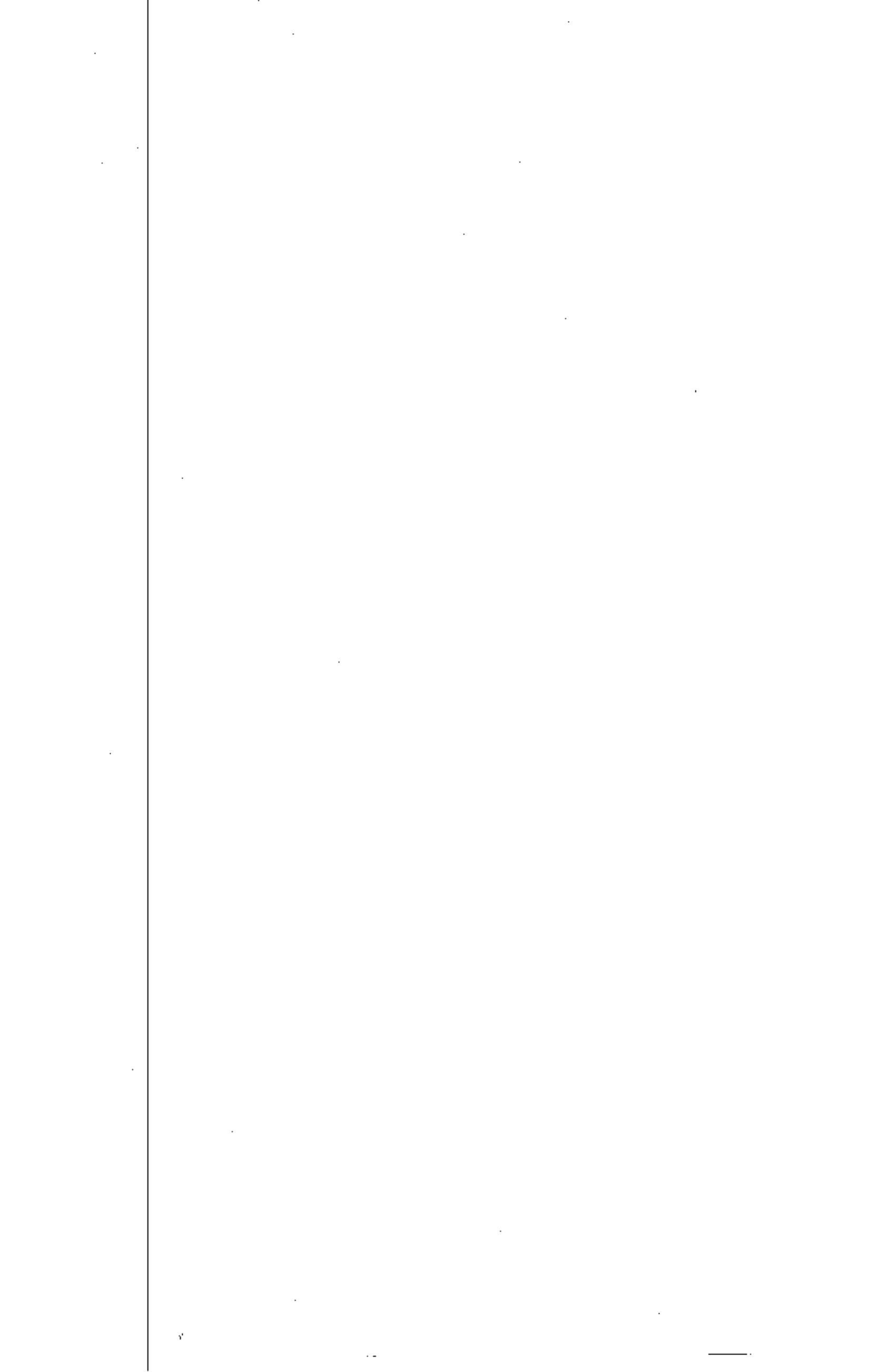
**CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE, S.A. DE C.V.**

Por:   
Nombre: Enrique Bernal de la Concha  
Cargo: Representante legal

***HOJA DE FIRMAS Y FINAL DE DEMANDA DE CONCURSO MERCANTIL QUE PROMUEVE, GUADARRAMA Y SIERRA, S.C., CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE, S.A. DE C.V. Y URIBE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A. DE C.V. EN CONTRA DE DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.***



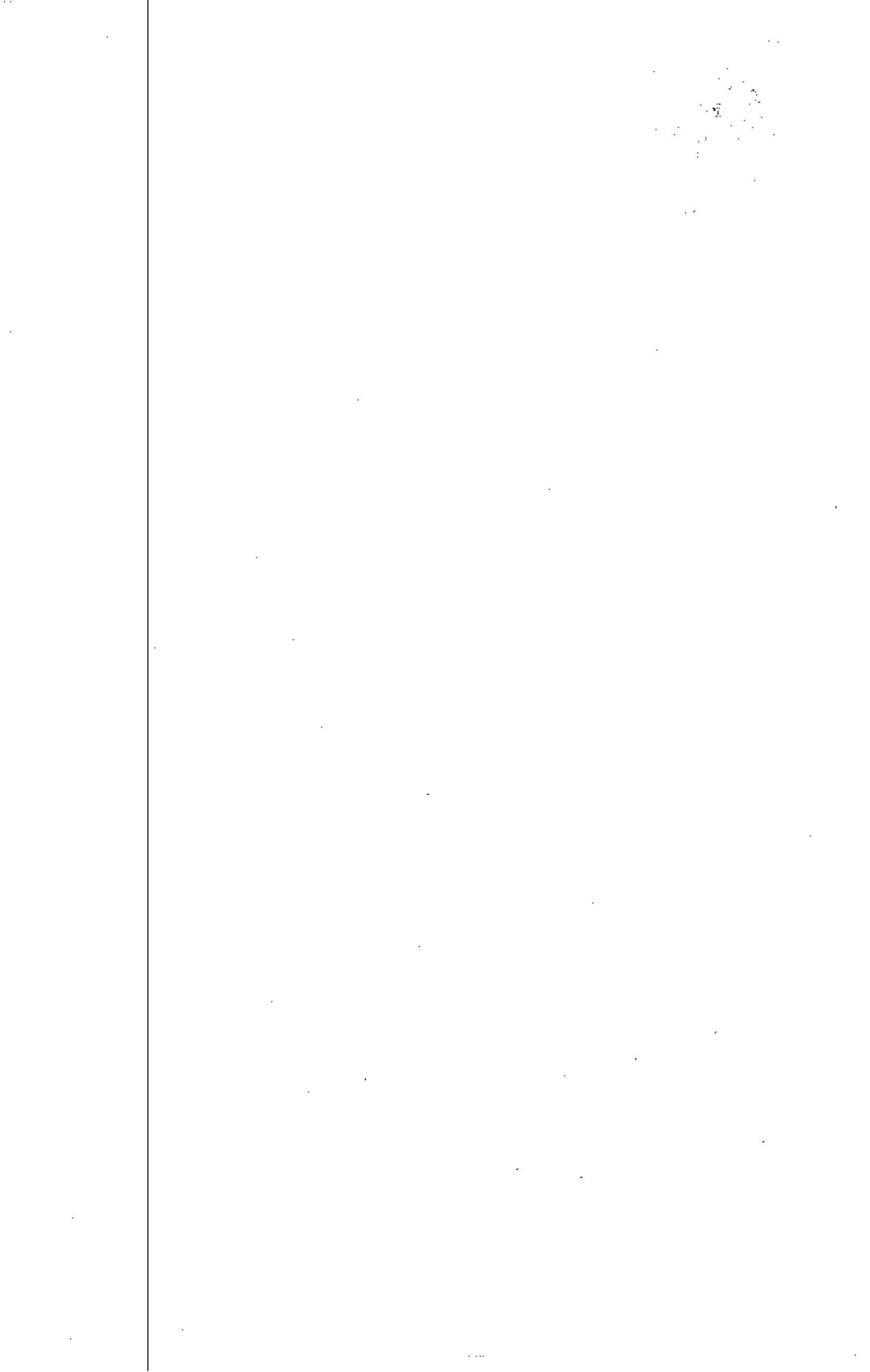
# Anexo "1"



**TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO DE:**

**EL PODER QUE OTORGA "GUADARRAMA Y SIERRA",  
SOCIEDAD CIVIL, A FAVOR DEL SEÑOR HUGO ARMANDO  
BERNAL MUÑOZ. -**

42,682.-  
1,430.-  
2021.-  
MSO/PODER.-





CELSO DE J. POLA CASTILLO  
NOTARÍA 244  
CIUDAD DE MÉXICO

LIBRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA. ----- CJPC/MSO/MAR  
INSTRUMENTO CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS. -----  
CIUDAD DE MÉXICO, a siete de abril de dos mil veintiuno. -----  
**CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO**, titular de la notaría número  
doscientos cuarenta y cuatro de la Ciudad de México, hago  
constar **EL PODER** que otorga "**GUADARRAMA Y SIERRA**", **SOCIEDAD  
CIVIL**, en lo sucesivo "**LA PODERDANTE**", representada por el  
señor André El-Mann Arazi, a favor del señor **HUGO ARMANDO  
BERNAL MUÑOZ**, en lo sucesivo "**EL APODERADO**", al tenor de la  
siguiente: -----

-----CLÁUSULA-----

**ÚNICA.- "GUADARRAMA Y SIERRA", SOCIEDAD CIVIL**, representada  
como ha quedado dicho, otorga poder al señor **HUGO ARMANDO BERNAL  
MUÑOZ**, con las facultades siguientes: -----

**I.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, con todas las  
facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo  
con la ley requieran poder o cláusula especial, **pero sin que se  
comprenda la facultad de hacer cesión de bienes**, en términos  
del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y  
cuatro del Código Civil para la Ciudad de México y su  
correlativo en los Códigos Civiles de las demás entidades de la  
República Mexicana y del Código Civil Federal. -----

De manera enunciativa y no limitativa se mencionan entre otras  
facultades las siguientes: -----

- A).- Para intentar y desistirse de toda clase de  
procedimientos, inclusive amparo y concursos mercantiles. -----
- B).- Para transigir. -----
- C).- Para comprometer en árbitros. -----
- D).- Para absolver y articular posiciones. -----
- E).- Para recusar. -----
- F).- Para recibir pagos. -----
- G).- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y  
para desistirse de ellas cuando lo permita la Ley. -----

**YO, EL NOTARIO, CERTIFICO:** -----

N



I.- Que me identifique plenamente como notario ante el compareciente, a quien conceptúo capacitado legalmente para el otorgamiento de este instrumento y de quien me aseguré de su identidad como consta al final de sus generales. -----

II.- Que el representante de **"GUADARRAMA Y SIERRA", SOCIEDAD CIVIL**, manifiesta que su representada se encuentra capacitada legalmente para el otorgamiento de este instrumento y acredita la personalidad que ostenta, la cual declara que no le ha sido revocada, ni en forma alguna modificada y que está vigente en términos de ley, con el instrumento número cuarenta y un mil doscientos diecisiete, de fecha diez de septiembre de dos mil veinte, ante mí, con la certificación que agregó al apéndice de este instrumento con la letra **"A"**. -----

III.- Que el representante de **"GUADARRAMA Y SIERRA", SOCIEDAD CIVIL**, declara que su representada no tiene obligación de inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

IV.- Que el compareciente declara por sus generales ser: -----  
Mexicano por naturalización, según certificado número dos mil quinientos setenta y ocho, expediente número "VII/521.5 (569.3)/002710/87" (siete romano diagonal quinientos veintiuno punto cinco se abre paréntesis quinientos sesenta y nueve punto tres se cierra paréntesis diagonal cero cero dos siete uno cero diagonal ochenta y siete), expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, el día veintiocho de mayo de mil novecientos ochenta y siete, originario de Beirut, República de Líbano, lugar donde nació el diez de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, empresario, casado, con domicilio en calle Paseo de los Tamarindos número cuatrocientos, torre "B", piso catorce, colonia Bosques de las Lomas, código postal cero cinco mil ciento veinte, alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en esta ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes "EAAA640510IX4" (EAAA seis cuatro cero cinco uno cero IX cuatro), con Clave Única de Registro de Población "MAAA640510HNENRN06" (MAAA seis cuatro cero cinco uno cero HNENRN cero seis), quien se identifica con la identificación oficial con fotografía que en



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARÍA 244  
CIUDAD DE MÉXICO

42,682

3

copia agrego al apéndice de este instrumento con la letra "B" y certifico que dicha copia es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé. -----

Asimismo manifiesta que su representada **"GUADARRAMA Y SIERRA", SOCIEDAD CIVIL**, se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave "GSI880210DX9" (GSI ocho ocho cero dos uno cero DX nueve). -----

V.- Que en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, informé al compareciente que sus datos personales y los de su representada, proporcionados a la notaría a mi cargo se utilizará con la finalidad de otorgarle el servicio solicitado, que por el hecho de proporcionar dicha información autoriza a esta notaría a administrar sus datos personales y a transferir los mismos a terceros cuando sea estrictamente necesario para otorgarle los referidos servicios. Asimismo, le informé que podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, divulgación y limitación de uso mediante escrito dirigido al suscrito notario como Responsable de Protección de Datos Personales en el domicilio de la notaría, donde también se encuentra disponible para su consulta el texto completo del Aviso de Privacidad. -----

VI.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento. -----

VII.- Que manifiesta el compareciente que las declaraciones que realizó en este instrumento las hizo bajo protesta de decir verdad y que lo enteré de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante notario. -----

VIII.- Que hice saber al compareciente el derecho que tiene de leer personalmente este instrumento y de que su contenido le fuera explicado por mí. -----

IX.- Que leído y explicado este instrumento de forma amplia, completa y sin tecnicismos al compareciente, habiéndole ilustrado acerca del valor, las consecuencias, alternativas, procedimientos relacionados y alcances legales del contenido

Registro de  
Notarías  
**N**



del mismo y haberse garantizado en todo momento su autonomía, protección y cuidado en la toma de decisiones relacionadas con su patrimonio personal y familiar, manifestó su conformidad y comprensión plena y lo firmó el día nueve de abril de dos mil veintiuno, mismo momento en que lo autorizo.- Doy fe.-----

Firma del señor Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi).-----

Celso de Jesús Pola Castillo.-----Rúbrica.-----

El sello de autorizar.-----

NOTAS AL APÉNDICE.-----

Para cumplir con lo dispuesto por el artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente para la Ciudad de México, a continuación se transcribe:-----

ARTÍCULO 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.-----

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.-----

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.-----

Quando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.-----

Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen".-----



CELSO DE J. POLA CASTILLO  
NOTARÍA 244  
CIUDAD DE MÉXICO

42,682

5

EXPIDO **PRIMER TESTIMONIO PRIMERO** EN SU ORDEN, PARA CONSTANCIA DEL APODERADO, SEÑOR **HUGO ARMANDO BERNAL MUÑOZ**, EN **CINCO PÁGINAS Y DOS ANEXOS SELLADOS**. -----

CIUDAD DE MÉXICO, A NUEVE DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIUNO. -----

DOY FE. -----

 MSO/MAR/lelj.







**CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO**, titular de la notaría número doscientos cuarenta y cuatro de la Ciudad de México, CERTIFICO: Que el señor **ANDRÉ EL-MANN ARAZI**, me acreditó su carácter de apoderado de "**GUADARRAMA Y SIERRA**", **SOCIEDAD CIVIL**, con los siguientes documentos: -----

I.- Con el primer testimonio del instrumento número noventa y cinco mil novecientos cuarenta y cuatro, de fecha dieciséis de octubre de dos mil tres, ante el licenciado Gerardo Correa Etcheagaray, titular de la Notaría número ochenta y nueve de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, en el Folio de Personas Morales número quince mil trescientos cuarenta y tres. -- De dicho instrumento copio, en su parte conducente, lo que es del tenor literal siguiente: -----

"...hago constar: I.- La **PROTOCOLIZACION** del Acta de la Asamblea General Ordinaria de Socios de "**GUADARRAMA Y SIERRA**", **SOCIEDAD CIVIL**, celebrada con fecha diez de octubre del año dos mil tres, que contiene: el **OTORGAMIENTO** de **PODERES**, que realizo a solicitud de su Delegado Especial señor André El-Mann Arazi; y II.- El **PODER GENERAL**, que otorga la sociedad denominada "**GUADARRAMA Y SIERRA**", **SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su expresado Delegado Especial, en favor de los señores **MOUSSA EL-MANN ARAZI** (quien también usa el nombre de Moisés El-Mann Arazi), **ELÍAS SACAL MICHA**, **MAX EL-MANN ARAZI**, **ANDRÉ EL-MANN ARAZI** y **DAVID EL-MANN ARAZI**.- Al tenor de los antecedentes y cláusulas siguientes: **ANTECEDENTES**: Primero.- **CONSTITUCIÓN**.- Por escritura número veintidós mil cuatrocientos setenta y cinco, pasada en esta Ciudad con fecha doce de enero de mil novecientos ochenta y ocho, ante el señor licenciado Rafael Rebollar Carduño, Notario ochenta y cuatro del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Personas Morales de esta Capital, con fecha diecisiete de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, en el Folio número 15,343 (quince mil trescientos cuarenta y tres), por la que previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, se constituyó la sociedad denominada "**Guadarrama y Sierra**", Sociedad Civil, con domicilio social en la Ciudad de México, Distrito Federal, duración de noventa y nueve años, capital social de veinte millones de viejos pesos, moneda nacional, con cláusula de admisión de extranjeros.- De dicha escritura se copia, en lo conducente, lo que sigue: "...**ESTATUTOS**... Artículo Segundo.- El objeto de la Sociedad será: La distribución entre los miembros de la Sociedad en proporción a sus respectivas partes sociales del remanente o utilidad resultante del arrendamiento del o de los inmuebles propiedad de la sociedad a terceras personas y, en su caso, el resultante de la venta de dichos inmuebles; la celebración de contratos mediante los cuales la Sociedad conceda a terceros el uso y goce de los mencionados inmuebles; la adquisición por cualquier título legal de los bienes muebles e inmuebles que se requieran para el desarrollo de sus fines sociales y todo cuanto sea anexo y



conexo con los propios fines.- Además podrá celebrar todos los contratos y ejecutar todos los actos civiles y mercantiles relacionados, necesarios o convenientes para el desarrollo de su objeto, sin fines de especulación comercial.. Artículo Vigésimo Primero.- El órgano supremo de la Sociedad estará constituido por la Asamblea General de Socios; sus decisiones válidamente tomadas obligan a los ausentes y a los disidentes y sus resoluciones serán ejecutadas por el Administrador Único o por los miembros del Consejo Directivo que hubiere asistido y por los socios que desearan hacerlo.. Artículo Vigésimo Sexto..- Segundo.- ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.- El compareciente exhibe el Acta de la Asamblea General Ordinaria de Socios de la sociedad denominada "GUADARRAMA Y SIERRA", SOCIEDAD CIVIL, celebrada con fecha diez de octubre del año dos mil tres, levantada en cuatro páginas útiles, misma que se protocoliza y que se agrega en original al apéndice de esta escritura con la letra "A", y que a continuación se transcribe íntegramente: "En la ciudad de México, D.F., siendo las 12:00 horas del día 10 de octubre de 2003, en las oficinas ubicadas en Miguel Lerdo de Tejada # 3, Colonia Azcapotzalco, México, Distrito Federal; se reunieron los socios de GUADARRAMA Y SIERRA", S.C., con objeto de celebrar una Asamblea General Ordinaria.. El Presidente, tomando en consideración el dictamen de los escrutadores, y sin necesidad de publicación previa de la convocatoria respectiva, en virtud de encontrarse representados el 100% de las partes sociales en que se divide el capital social, declaró la Asamblea legalmente instalada y procedieron a desahogar la siguiente: ORDEN DEL DÍA.- I.- Otorgamiento de poderes.- II.- Asuntos generales.- En desahogo del primero punto de la Orden del día, el Presidente de la Asamblea manifestó a los socios la conveniencia de otorgar nuevos poderes a fin de simplificar y agilizar el funcionamiento de la sociedad.- El Presidente de la Asamblea sometió el asunto a la consideración de los socios y éstos después de discutirlo adoptaron por voto unánime las siguientes: RESOLUCIONES.- Primera.- Se acepta el otorgamiento de poderes a favor de los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI (quien también usa el nombre de Moisés El-Mann Arazi), ELÍAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI, ANDRÉ EL-MANN ARAZI y DAVID EL-MANN ARAZI.- Segunda.- En virtud de la resolución anterior se otorga a favor de los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI (quien también usa el nombre de Moisés El-Mann Arazi), ELÍAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI, ANDRÉ EL-MANN ARAZI y DAVID EL-MANN ARAZI para que lo ejerciten en los términos que más adelante se indica, PODER GENERAL con las siguientes facultades: a).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y con todas las facultades especiales que requieran poderes o cláusulas especiales conforme a las disposiciones legales, sin limitación alguna, y con la amplitud de lo dispuesto por



el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, ambos del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de todas las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, entre las que, de una manera simplemente enunciativa, pero no limitativa, se citan de manera expresa las siguientes facultades: para intentar, ejercitar, continuar y desistirse de toda clase de acciones, instancias y procedimientos, aún de juicios de amparo; para formular y ratificar denuncias y querrelas penales, desistirse de las mismas y otorgar perdón, cuando proceda; para coadyuvar con el Ministerio Público, para constituirse en parte civil y para obtener la reparación civil del daño; para transigir; para comprometer en árbitros y arbitradores; para articular y absolver posiciones, inclusive las de carácter meramente personal; para recusar; para reconocer firmas y documentos; para consentir sentencias; para recibir pagos; para hacer posturas, pujas y mejoras en remates y obtener la adjudicación de bienes; para ejecutar todos los demás actos expresamente autorizados por la Ley; y en general para comparecer ante particulares y ante toda clase de Tribunales y Autoridades, Judiciales y Administrativas, incluyendo las penales, civiles, fiscales, del trabajo, y de cualquier otra naturaleza, ya sean Federales, Estatales, Municipales o locales; Facultad que ejercerá en forma individual el señor MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI o en forma conjunta dos cualesquiera de los señores ELIAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI, ANDRE EL-MANN ARAZI y DAVID EL-MANN ARAZI.- b).- PODER GENERAL PARA ADMINISTRAR BIENES, con la amplitud de lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.- Facultad que ejercerán en forma individual los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI y ELIAS SACAL MICHA, o en forma conjunta dos cualesquiera de los señores MAX EL-MANN ARAZI, ANDRE EL-MANN ARAZI y DAVID EL-MANN ARAZI.- c).- PODER GENERAL PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO, con la amplitud de lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.- Facultad que ejercerá el señor MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI o en forma conjunta dos cualesquiera de los señores ELIAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI, ANDRE EL-MANN ARAZI y DAVID EL-MANN ARAZI.- d).- PODER PARA OTORGAR Y SUSCRIBIR con cualquier carácter toda clase de TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, sin limitación.



alguna, pudiendo emitir, endosar, avalar, ceder y en general negociar los mismos por cualquier medio legal, con la amplitud de lo dispuesto en el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- Facultad que ejercitarán en forma individual los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI y ANDRE EL-MANN ARAZI.- e).- PODER PARA ABRIR Y CERRAR CUENTAS BANCARIAS a nombre de la sociedad, girar en contra de ellas y designar a las personas que puedan girar en contra de las mismas.- Facultad que ejercitarán en forma individual los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI y ANDRE EL-MANN ARAZI.- y f).- FACULTAD PARA SUSTITUIR SUS PODERES y para OTORGAR PODERES generales y especiales con o sin facultades de sustitución, dentro del límite de sus facultades, reservándose siempre también para sí su ejercicio, y para REVOCARLOS.- Facultad que ejercerá en forma individual el señor MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI o en forma conjunta dos cualesquiera de los señores ELIAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI, ANDRE EL-MANN ARAZI y DAVID EL-MANN ARAZI.-

EXPUESTO LO ANTERIOR, se otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS: PRIMERA.- Queda protocolizada el Acta de la Asamblea General Ordinaria de Socios de la sociedad denominada "GUADARRAMA Y SIERRA", SOCIEDAD CIVIL, celebrada con fecha diez de octubre del año dos mil tres, y que ha quedado transcrita en el antecedente segundo del proemio de la presente escritura.- DEL OTORGAMIENTO DE PODERES.- SEGUNDA.- "GUADARRAMA Y SIERRA", SOCIEDAD CIVIL, por conducto de su Delegado Especial, CONFIERE y OTORGA en favor de los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI (quien también usa el nombre de Moisés El-Mann Arazi), ELÍAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI, ANDRÉ EL-MANN ARAZI y DAVID EL-MANN ARAZI, PODER GENERAL, en los siguientes términos: a).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y con todas las facultades especiales que requieran poderes o cláusulas especiales conforme a las disposiciones legales, sin limitación alguna, y con la amplitud de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, ambos del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de todas las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, entre las que, de una manera simplemente enunciativa, pero no limitativa, se citan de manera expresa las siguientes facultades: para intentar, ejercitar, continuar y desistirse de toda clase de acciones, instancias y procedimientos, aún de juicios de amparo; para formular y ratificar denuncias y querrelas penales, desistirse de las mismas y otorgar perdón, cuando proceda; para coadyuvar con el Ministerio Público, para constituirse en parte civil y para obtener la reparación civil del



daño; para transigir; para comprometer en árbitros y arbitradores; para articular y absolver posiciones, inclusive las de carácter meramente personal; para recusar; para reconocer firmas y documentos; para consentir sentencias; para recibir pagos; para hacer posturas, pujas y mejoras en remates y obtener la adjudicación de bienes; para ejecutar todos los demás actos expresamente autorizados por la Ley; y en general para comparecer ante particulares y ante toda clase de Tribunales y Autoridades, Judiciales y Administrativas, incluyendo las penales, civiles, fiscales, del trabajo, y de cualquier otra naturaleza, ya sean Federales, Estatales, Municipales o locales; Facultad que ejercerá en forma individual el señor MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI o en forma conjunta dos cualesquiera de los señores ELIAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI, ANDRE EL-MANN ARAZI y DAVID EL-MANN ARAZI.- b).- PODER GENERAL PARA ADMINISTRAR BIENES, con la amplitud de lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.- Facultad que ejercerán en forma individual los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI y ELIAS SACAL MICHA, o en forma conjunta dos cualesquiera de los señores MAX EL-MANN ARAZI, ANDRE EL-MANN ARAZI y DAVID EL-MANN ARAZI.- c).- PODER GENERAL PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO, con la amplitud de lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.- Facultad que ejercerá el señor MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI o en forma conjunta dos cualesquiera de los señores ELIAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI, ANDRE EL-MANN ARAZI y DAVID EL-MANN ARAZI.- d).- PODER PARA OTORGAR Y SUSCRIBIR con cualquier carácter toda clase de TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, sin limitación alguna, pudiendo emitir, endosar, avalar, ceder y en general negociar los mismos por cualquier medio legal, con la amplitud de lo dispuesto en el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- Facultad que ejercerán en forma individual los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI y ANDRE EL-MANN ARAZI.- e).- PODER PARA ABRIR Y CERRAR CUENTAS BANCARIAS a nombre de la sociedad, girar en contra de ellas y designar a las personas que puedan girar en contra de las mismas.- Facultad que ejercerán en forma individual los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI y ANDRE EL-MANN ARAZI.- y f).- FACULTAD PARA SUSTITUIR SUS PODERES y para



OTORGAR PODERES generales y especiales con o sin facultades de sustitución, dentro del límite de sus facultades, reservándose siempre también para sí su ejercicio, y para REVOCARLOS.- Facultad que ejercitará en forma individual el señor MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI o en forma conjunta dos cualesquiera de los señores ELIAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI, ANDRE EL-MANN ARAZI y DAVID EL-MANN ARAZI...".

II.- OTORGAMIENTO DE PODERES.- Con el instrumento número cuarenta y un mil doscientos diecisiete, de fecha diez de septiembre de dos mil veinte, ante mí, "GUADARRAMA Y SIERRA", SOCIEDAD CIVIL, otorgó poder a favor del señor **ANDRÉ EL-MANN ARAZI**.

De dicho instrumento copio, en su parte conducente, lo que es del tenor literal siguiente: -----

.....hago constar los **PODERES** que otorga "**GUADARRAMA Y SIERRA**", **SOCIEDAD CIVIL** (la "**Poderdante**"), representada por el señor **MOUSSA EL-MANN ARAZI** (quien también acostumbra usar el nombre de **MOISÉS EL-MANN ARAZI**), a favor del señor **ANDRÉ EL-MANN ARAZI**, (el "**Apoderado**"), al tenor de la siguiente: -----

----- **C L Á U S U L A** -----

**ÚNICA.-** "**GUADARRAMA Y SIERRA**", **SOCIEDAD CIVIL**, representada como he quedado dicho, **CONFIERE** y **OTORGA** a favor del señor **ANDRÉ EL-MANN ARAZI**, los siguientes poderes y facultades: -----

**A.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente para la Ciudad de México y sus correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana y del Código Civil Federal. -----

De manera enunciativa y no limitativa se mencionan entre otras facultades las siguientes: -----

I.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo. -----

II.- Para transigir. -----

III.- Para comprometer en árbitros. -----

IV.- Para absolver y articular posiciones. -----

V.- Para recusar. -----

VI.- Para recibir pagos. -----

VII.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la Ley. ----

**B.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL**, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para la Ciudad de México y sus correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana y del Código Civil Federal, por lo que queda investido de la representación legal de la sociedad y por



ello facultado para celebrar arreglos conciliatorios, contestar las demandas, articular y absolver posiciones, y oponer excepciones, en los términos de los artículos seiscientos ochenta y cuatro E, seiscientos noventa y dos, setecientos ochenta y seis, setecientos ochenta y siete, ochocientos setenta y tres F, ochocientos setenta y tres H y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo. -----

a.- Los poderes y facultades antes mencionados se podrán ejercer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, locales o federales, y demás Autoridades del Trabajo, así como ante los Tribunales Federal y Locales del Trabajo, el Centro Federal de Conciliación y Registro Laboral y los Centros de Conciliación de las Entidades Federativas, una vez que estos tres últimos entren en funciones, de conformidad con lo previsto por el transitorio octavo del Decreto por el que se Reforman, Adicionan y Derogan diversas disposiciones de la Ley Federal del Trabajo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día primero de mayo de dos mil diecinueve. -----

b.- Asimismo, podrá comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje y demás autoridades del trabajo, ya sean Federales o Locales, a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas a que se refieren los artículos ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis y ochocientos setenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo cuando resulten aplicables de conformidad con el transitorio séptimo del Decreto antes mencionado. -----

c.- Administrar y gestionar toda clase de asuntos en materia laboral en relación con la sociedad. -----

d.- Firmar contratos individuales de trabajo. -----

**C).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, en los términos del párrafo segundo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en la Ciudad de México, y sus correlativos del Código Civil de cada una de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal. ----

**D).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO**, de acuerdo con el párrafo tercero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en la Ciudad de México, y sus correlativos del Código Civil de cada una de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal. -----

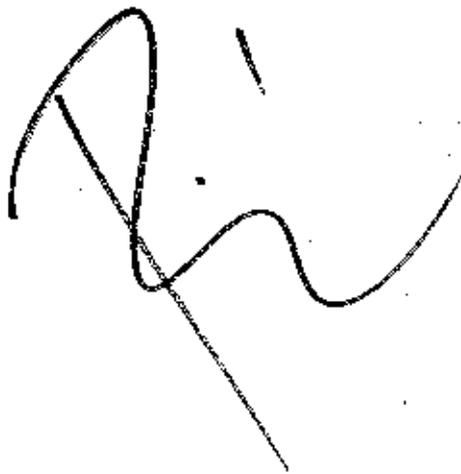
**E).- PODER PARA OTORGAR Y SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO** en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

**F).- PODER PARA ABRIR Y CERRAR LAS CUENTAS BANCARIAS** a nombre de la Sociedad, así como para girar contra ellas y designar a las personas que giren en contra de las mismas.

**G).- FACULTAD PARA SUSTITUIR SUS PODERES y para OTORGAR PODERES** generales y especiales con o sin facultades de sustitución, dentro del límite de sus facultades, reservándose siempre también para sí su ejercicio, y para



REVOCARLOS...". -----  
Y PARA ACREDITAR LA LEGAL EXISTENCIA DE "GUADARRAMA  
SIERRA", SOCIEDAD CIVIL Y LA PERSONALIDAD DEL SEÑOR ANDRÉ  
EL-MANN ARAZI, COMO APODERADO DE LA MISMA, EXPIDO LA  
PRESENTE CERTIFICACIÓN EN OCHO PÁGINAS, LAS CUALES VAN  
SELLADAS Y RUBRICADAS POR MÍ.- COTEJADA.-----DOY FE. -----  
MSQ/MER/rmr.








NOTARIA 184  
GARCADIIEGO G. C.



ESCRITURA NÚMERO TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS  
CINCUENTA.

VOLUMEN NÚMERO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE.

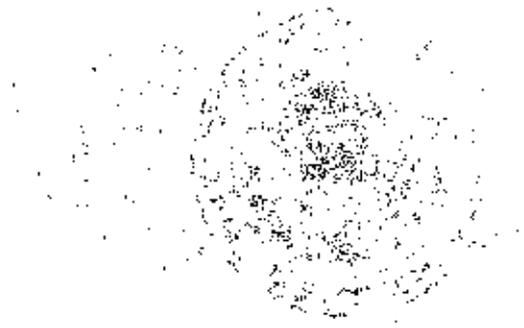
EN LA CIUDAD DE MEXICO, a los nueve días del mes de enero de dos mil dieciocho, ante mí, el licenciado MARIO GARCADIIEGO GONZÁLEZ COS, Notario, titular de la notaría número ciento ochenta y cuatro, comparece el señor SERGIO JOSÉ ARMELLA SANCHEZ, también conocido como SERGIO ARMELLA SANCHEZ, en representación de "CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y otorga un PODER GENERAL, en los términos de la siguiente:

CLAU S U L A

Ú N I C A

POR el presente instrumento en nombre y representación de "CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, se confiere en favor de los señores ALEJANDRO ALBERTO ARMELLA TRASCIERRA, JERÓNIMO ARMELLA OLAZABAL, SERGIO GUTIERREZ JIMENEZ y ENRIQUE BERNAL DE LA CONCHA, para que lo ejerciten conjunta o separadamente, un PODER con las siguientes facultades:

a).- PODER GENERAL para pleitos y cobranzas, confiriéndoles todas las facultades generales y aún las especiales para cuyo ejercicio se requiera cláusula especial conforme a la Ley, en los términos y con toda la amplitud que establece el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, facultándolos asimismo para ejercer todas y cada una de las facultades que menciona el artículo dos mil quinientos ochenta y siete del mismo ordenamiento legal, -sin que se comprenda la facultad para hacer cesión de bienes-, quedando facultados los apoderados de manera expresa para formular denuncias o querellas de carácter penal, coadyuvar con el Ministerio Público, constituirse en parte civil y otorgar el perdón correspondiente en caso de que así lo consideren conveniente; para interponer juicio de amparo y desistirse del mismo, para transigir y comprometer en árbitros; para absolver y articular posiciones; para recusar; para recibir pagos; y para las demás actividades que expresamente





determina la Ley, quedando autorizados igualmente los apoderados para gestionar en nombre de la Sociedad mandante; para comparecer y representar a la Sociedad ante toda clase de Autoridades Civiles, Penales, Administrativas y de Trabajo, sean federales, estatales, municipales o de cualquier otra índole, ante Juntas de Conciliación y Arbitraje, Sindicatos, Organismos Públicos Descentralizados, Empresas de Participación Estatal y en general, ante toda clase de Autoridades o Corporaciones creadas o reconocidas por la Ley y ante cualquier Tribunal y Autoridad.

b).- **PODER GENERAL**, para actos de administración, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil del Distrito Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

**EL ARTICULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DICE: "ART. 2554.-**

En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.-

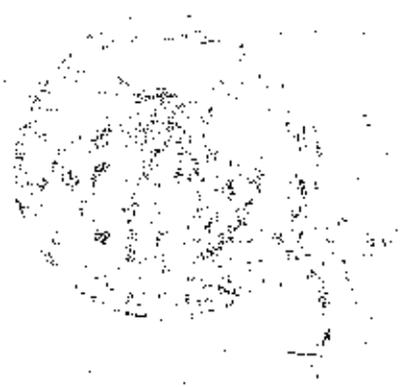
En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.-

Cuando se quisieren limitar en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales".-----

**EL COMPARECIENTE**, manifiesta bajo protesta de decir verdad que su representada tiene capacidad legal y que las facultades de que está investido no le han sido revocadas ni limitadas en manera alguna y me acredita su **PERSONALIDAD**:-----

A.- **CON** el testimonio de la escritura número seis mil setecientos veintiocho, otorgada ante mí, el día veintiuno de septiembre de mil novecientos ochenta y siete, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el Folio Mercantil número ciento dos mil quinientos sesenta y siete, por la cual se constituyó por la comparecencia de sus organizadores y previo el permiso de la Secretaría de





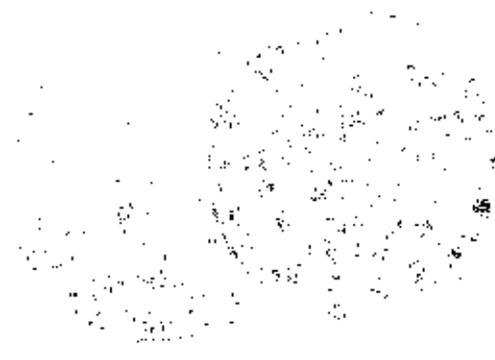
NOTARIA 184

MARIO GARCÍA DIEGO G. C.



Relaciones Exteriores número cuarenta y nueve mil seiscientos cincuenta y siete que se insertó íntegramente en dicha escritura, "**CALEFACCION Y VENTILACION DEL SURESTE**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con domicilio en esta Ciudad, duración de noventa y nueve años y un capital social mínimo fijo de **UN MILLON DE PESOS, MONEDA NACIONAL**, equivalentes a **UN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL** y máximo ilimitado. De dicha escritura compulso en lo conducente lo siguiente: ".....- **ESTATUTOS.....- ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO.-** La sociedad será Mexicana: "Todo extranjero que, en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un interés o participación social en la sociedad, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación social en beneficio de la Nación Mexicana.- .....".

B.- **CON** el testimonio de la escritura número doce mil seiscientos cincuenta y cinco, otorgada ante mí, el día veinte de abril de mil novecientos noventa, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el Folio Mercantil número ciento dos mil quinientos sesenta y siete, por la cual "**CALEFACCION Y VENTILACION DEL SURESTE**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, designó al señor **GABRIEL TORRERO IBARRA**, como Gerente General de la misma y le confirió un **PODER GENERAL**. Del testimonio de dicha escritura compulso en lo conducente lo siguiente: ".....- **CLAUSULAS.- PRIMERA.-** **POR** el presente instrumento en nombre y representación de "**CALEFACCION Y VENTILACION DEL SURESTE**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, designa al señor Ingeniero **GABRIEL TORRERO IBARRA**, como Gerente General de la Sociedad y al efecto le confiere un **PODER GENERAL AMPLISIMO**, con las siguientes facultades: a).- Para pleitos y cobranzas, confiriéndole todas las facultades generales y aún las especiales para cuyo ejercicio se requiera cláusula especial conforme a la Ley, en los términos y con toda la amplitud que establece el primer párrafo del Artículo Dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, facultándolo asimismo para ejercer todas y cada una de las facultades que menciona el Artículo Dos mil quinientos ochenta y siete del mismo Ordenamiento Legal, quedando facultado el apoderado de manera expresa para formular denuncias o querellas de





carácter penal, coadyuvar con el Ministerio Público, constituirse en parte civil y otorgar el perdón correspondiente en caso de que así lo considere conveniente; para interponer juicio de amparo y desistirse del mismo; para transigir y comprometer en árbitros; para absolver y articular posiciones; para hacer cesión de bienes mediante juicio; para recusar; para recibir pagos y para las demás actividades que expresamente determina la Ley, quedando autorizado igualmente el apoderado para gestionar en nombre de la sociedad mandante; para comparecer y representar a la sociedad ante toda clase de autoridades civiles, penales, administrativas y de trabajo; sean federales, estatales, municipales o de cualquier otra índole, ante juntas de conciliación y arbitraje, sindicatos, organismos públicos descentralizados y en general, ante toda clase de autoridades o corporaciones creadas o reconocidas por la Ley y ante cualquier tribunal y autoridad.- b).- Se designa al señor apoderado, representante legal de la empresa, en los términos del Artículo Once de la Ley Federal del Trabajo, por lo mismo, adicionalmente a las facultades que ya tiene otorgadas en este poder, se le otorga todas las facultades para actuar como representante legal de la propia empresa, ante las autoridades administrativas o jurisdiccionales del trabajo, en cualquier escrito, diligencia, audiencia o citatorio y en forma especial, representará a la empresa en las audiencias de conciliación y arbitraje; así como absolver posiciones en las pruebas confesionales a cargo de la empresa.- c).- Poder General amplísimo para actos de administración, en los términos del segundo párrafo del Artículo Dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil del Distrito Federal.- d).- Poder General para suscribir toda clase de títulos de crédito, en los términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- e).- Facultad para otorgar poderes generales y especiales y revocar los poderes o sustituciones que hubiere otorgado.- **SEGUNDA.-** EL compareciente manifiesta bajo protesta de decir verdad, que la persona antes designada ha caucionado su manejo en los términos estatutarios.-.....".-----

**C.-** CON el testimonio de la escritura número dieciséis mil novecientos veinticinco, otorgada ante mí, el día diecisiete de marzo de mil novecientos noventa y dos, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el Folio Mercantil número ciento dos mil quinientos sesenta y siete, por la cual, por acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "CALEFACCION Y VENTILACION DEL SURESTE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL





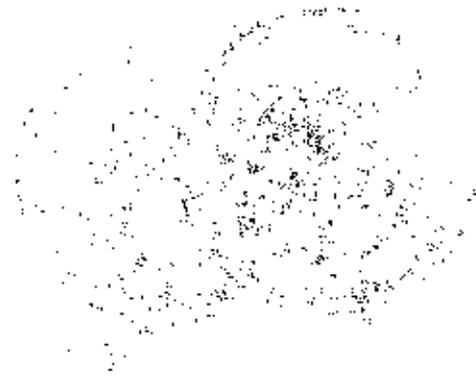
NOTARIA 184

MARIO GARCÍADIEGO G. C.



VARIABLE, celebrada en esta ciudad, el día treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y dos, quedó adicionado el inciso h) al artículo tercero de los estatutos sociales de la sociedad.

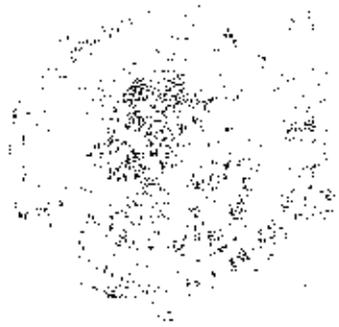
D.- CON el testimonio de la escritura número diecisiete mil setecientos sesenta y seis, otorgada ante mí, el día veintitrés de octubre de mil novecientos noventa y dos, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el Folio Mercantil número ciento dos mil quinientos sesenta y siete, por la cual "CALEFACCION Y VENTILACION DEL SURESTE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto del señor GABRIEL TORRERO IBARRA, le confirió entre otras personas, al señor SERGIO JOSÉ ARMELLA SANCHEZ, también conocido como SERGIO ARMELLA SANCHEZ un PODER GENERAL AMPLISIMO. De dicha escritura compulsada en lo conducente lo siguiente: ".....ante mí, el Licenciado MARIO GARCÍADIEGO GONZALEZ COS, Titular de la Notaría número Ciento Ochenta y Cuatro, comparece el señor GABRIEL TORRERO IBARRA, en representación de "CALEFACCION Y VENTILACION DEL SURESTE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, y otorga un PODER GENERAL, en los términos de la siguiente: C L A U S U L A.- U N I C A.- POR el presente instrumento en nombre y representación de "CALEFACCION Y VENTILACION DEL SURESTE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, se confiere en favor de los señores.....- ALEJANDRO ARMELLA SANCHEZ y SERGIO ARMELLA SANCHEZ, para que lo ejerciten conjunta o separadamente un PODER GENERAL AMPLISIMO, con las siguientes facultades: a).- Para pleitos y cobranzas, confiriéndoles todas las facultades generales y aún las especiales para cuyo ejercicio se requiera cláusula especial conforme a la Ley, en los términos y con toda la amplitud que establece el primer párrafo del Artículo Dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, facultándolos asimismo para ejercer todas y cada una de las facultades que menciona el Artículo Dos mil quinientos ochenta y siete del mismo Ordenamiento Legal, quedando facultados los apoderados de manera expresa para formular denuncias o querrelas de carácter penal, coadyuvar con el Ministerio Público, constituirse en parte civil y otorgar el perdón correspondiente en caso de que así lo consideren conveniente; para interponer juicio de amparo y desistirse del mismo; para transigir y comprometer en





árbitros; para absolver y articular posiciones; para hacer cesión de bienes mediante juicio; para recusar; para recibir pagos y para las demás actividades que expresamente determina la Ley, quedando autorizados igualmente los apoderados para gestionar en nombre de la sociedad mandante; para comparecer y representar a la sociedad ante toda clase de autoridades civiles, penales, administrativas y de trabajo; sean federales, estatales, municipales o de cualquier otra índole, ante juntas de conciliación y arbitraje, sindicatos, organismos públicos descentralizados y en general, ante toda clase de autoridades o corporaciones creadas o reconocidas por la Ley y ante cualquier tribunal y autoridad.- b).- Se designa a los señores apoderados, representantes legales de la empresa, en los términos del Artículo Once de la Ley Federal del Trabajo, por lo mismo, adicionalmente a las facultades que ya tienen otorgadas en este poder, se les otorgan todas las facultades para actuar como representantes legales de la propia empresa, ante las autoridades administrativas o jurisdiccionales del trabajo, en cualquier escrito, diligencia, audiencia o citatorio y en forma especial, representarán a la empresa en las audiencias de conciliación y arbitraje; así como absolver posiciones en las pruebas confesionales a cargo de la empresa.- c).- Poder General amplísimo para actos de administración, en los términos del segundo párrafo del Artículo Dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil del Distrito Federal.- d).- Poder General para suscribir toda clase de títulos de crédito, en los términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. e).- Facultad para otorgar poderes generales y especiales y revocar los poderes o sustituciones que hubieren otorgado.-....."

E.- CON el testimonio de la escritura número veintinueve mil novecientos ochenta y cuatro, otorgada ante mí, el día siete de diciembre de dos mil seis, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el Folio Mercantil número ciento dos mil quinientos sesenta y siete, por la cual, por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de "**CALEFACCION Y VENTILACION DEL SURESTE**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, celebrada en esta ciudad, el día dieciocho de abril de dos mil seis, se confirieron, entre otras personas, en favor del señor **SERGIO JOSE ARMELLA SANCHEZ**, también conocido como **SERGIO ARMELLA SANCHEZ** un **PODER GENERAL** para actos de dominio, en los términos que, del testimonio de dicha escritura, compulso en lo conducente lo siguiente: ".....- EXPUESTO LO ANTERIOR, el



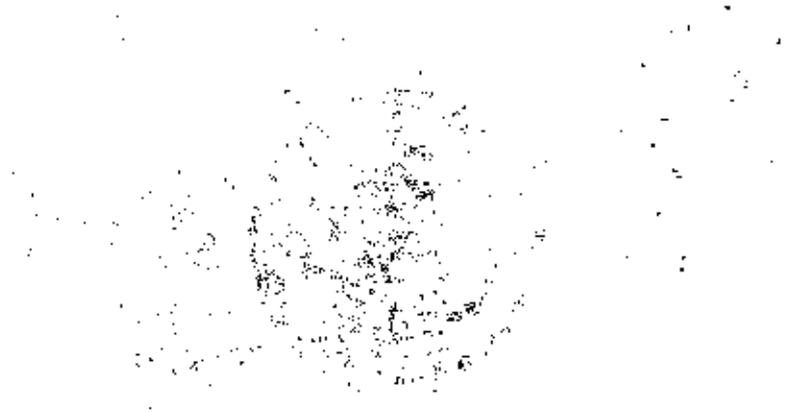


compareciente en cumplimiento a los acuerdos tomados por la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de "CALEFACCION Y VENTILACION DEL SURESTE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, cuya acta ha quedado transcrita en lo conducente en el inciso que antecede, otorga lo que se contiene en las siguientes: CLAUSULAS.-.....- TERCERA.- POR el presente instrumento, en nombre y representación de "CALEFACCION Y VENTILACION DEL SURESTE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, se confiere en favor de los señores SERGIO JOSE ARMELLA SANCHEZ, también conocido como SERGIO ARMELLA SANCHEZ y ALEJANDRO ALBERTO ARMELLA SANCHEZ, también conocido como ALEJANDRO ARMELLA SANCHEZ, un PODER GENERAL para actos de dominio con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del tercer párrafo del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, así como el Artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil para el Distrito Federal.-.....".

E.- CON el testimonio de la escritura número treinta y tres mil seiscientos noventa y tres, otorgada ante mi, el día veintinueve días del mes de octubre de dos mil doce, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el Folio Mercantil número ciento dos mil quinientos sesenta y siete, por la cual, por acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "CALEFACCION Y VENTILACION DEL SURESTE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada en esta ciudad, el día veintinueve de octubre de dos mil doce, quedó reformado el artículo tercero de los Estatutos Sociales de la Sociedad. De dicha escritura compulso en lo conducente lo siguiente: ".....- CLÁUSULA S.-.....- SEGUNDA.- QUEDA modificado el objeto social de la sociedad y en consecuencia reformado el artículo tercero de los estatutos sociales de "CALEFACCION Y VENTILACION DEL SURESTE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, para quedar en lo sucesivo redactado de la siguiente forma: -----

"ARTÍCULO TERCERO.- El objeto de la Sociedad será: -----

a).- La Construcción, reparación e instalación de toda clase de equipos y accesorios necesarios para agua, aire acondicionado, ventilación, congelación y refrigeración. -----





b).- La representación en la República de casas tanto Mexicanas como Extranjeras. -----

c).- La importación de toda clase de maquinaria y equipo.-----

d).- La compra y venta de los artículos relacionados, ya sea al contado o a crédito. -----

e).- La adquisición de los bienes muebles e inmuebles necesarios o convenientes para la realización de los fines sociales.-----

f).- El establecimiento de talleres, fábricas y laboratorios que la sociedad considere preciso instalar para cubrir el objeto social de la misma. -----

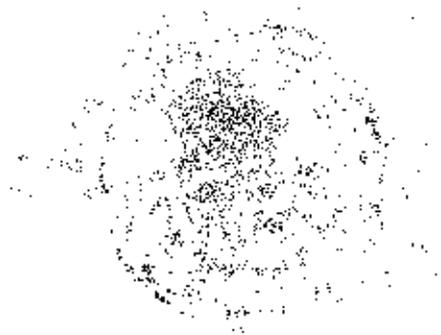
g).- En general, la ejecución de todos los actos y la celebración de todos los contratos civiles y mercantiles que se relacionen directamente con los objetos ya indicados o que sean consecuencia de los mismos. -----

h).- Vender o comprar toda clase de materiales, herramientas, refacciones, partes y equipos electrónicos, hidráulicos, sanitarios y de aire acondicionado ya sean nacionales o importados.-----

i).- Otorgar avales, fianzas, prendas, hipotecas y constituir cualquier tipo de gravamen sobre sus bienes para garantizar obligaciones propias o de terceros. -----

j).- Contraer todo tipo de obligaciones por cuenta y/o a cargo de terceros, incluyendo actuar como obligado solidario por cuenta y/o a cargo de terceros.-----".

**YO EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE:** a). Que me identifiqué plenamente ante el compareciente como Notario Público; b). Que lo inserto y relacionado concuerda fielmente con sus originales que tuve a la vista; c). Que me cercioré de la identidad del compareciente en los términos que establece la Ley del Notariado en vigor para el Distrito Federal; d). Que el compareciente manifestó bajo protesta de decir verdad que en el capital de su representada no participa Inversión Extranjera; e). Que hice saber al compareciente el derecho que tiene de leer personalmente la presente escritura y de que su contenido le sea explicado por el suscrito Notario; f). De la capacidad legal del compareciente a quien conozco personalmente y quien por sus generales agregó ser: mexicano por nacimiento, originario de esta ciudad, lugar en donde nació el día diecinueve de junio de mil novecientos sesenta, casado, Licenciado en Administración de Empresas, con domicilio en Prolongación Avenida San Antonio número cuatrocientos dieciocho, lote dos, Colonia Minas de Cristo, Delegación Alvaro Obregón, en esta ciudad. -----





NOTARIA 184  
MARIO GARCIADIEGO G. C.



**IGUALMENTE DOY FE:** De que habiéndole leído íntegramente el presente instrumento y explicándole su valor, las consecuencias y alcances legales del contenido de la presente escritura, el compareciente manifestó su conformidad y comprensión plena y firmó hoy día treinta y uno del mes de su fecha, por lo que lo **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE.- DOY FE.**

FIRMA DEL SEÑOR SERGIO JOSÉ ARMELLA SÁNCHEZ. -----

MARIO GARCIADIEGO G.C. ----- RUBRICA. -----

SELLO DE AUTORIZAR. -----

ES TESTIMONIO SEGUNDO EN SU ORDEN SACADO DE SU ORIGINAL QUE EXPIDO A LOS APODERADOS SEÑORES ALEJANDRO ALBERTO ARMELLA TRASCIERRA, JERÓNIMO ARMELLA OLAZABAL, SERGIO GUTIERREZ JIMENEZ Y ENRIQUE BERNAL DE LA CONCHA.- VA CORREGIDO Y COTEJADO EN CINCO FOJAS UTILES.- EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A LOS TRECE DIAS DEL MES DE FEBRERO DE DOS MIL DIECIOCHO.- DOY FE.



MARIO GARCIADIEGO GONZALEZ COS, NOTARIO, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO OCHENTA Y CUATRO DE LA CIUDAD DE MEXICO, C E R T I F I C O: QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA QUE CONSTA DE NUEVE FOJAS ESCRITAS POR UNA SOLA CARA, ES FIEL REPRODUCCION DE SU ORIGINAL CON EL CUAL LA COTEJE, SEGÚN CONSTA ASENTADO EN EL LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS, BAJO EL NUMERO OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA DE ESTA FECHA.

CIUDAD DE MÉXICO, A CATORCE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECIOCHO.- DOY FE.





LIBRO DE ACTAS NO. 114.  
 RAFAEL DEL PASO REINERT.  
 EXHIBICION #106 3er piso.  
 575-64-94 y 575-79-00.

VOLUMEN: QUINIENTOS

FOLIOS: 120.

SESENTA DEL CUATRO

EN LA CIUDAD DE MEXICO, a los seis días del mes de abril de mil novecientos ochenta y cuatro, comparecieron el Licenciado RAFAEL DEL PASO REINERT, Notario Público número catorce del Distrito Federal; HAGO CONSTAR: El contrato de SOCIEDAD MERCANTIL, que de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles y con autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores, otorgan ante mí, los señores RAUL LEONEL URIBE GARCIA, ALVARO URIBE GARCIA, ELSA LUZ URIBE GARCIA, MIRNA AIDA URIBE GARCIA, SOCORRO DEYANIRA URIBE GARCIA,-- Quedando agregado al efecto en los términos del artículo sesenta de la Ley del Notariado, un documento al apéndice de éste libro bajo la letra "A", con el número " 60,413", constante de quince fojas escritas por una sola cara y firmadas al margen de cada una y al calce de la última por los comparecientes.

En el mismo documento constan todas las certificaciones y requisitos exigidos por la Ley del Notariado, apareciendo de las mismas que la denominación de la sociedad es: "URIBE INGENIEROS ASOCIADOS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, su duración de CINCUENTA AÑOS, domicilio social en: MEXICO, DISTRITO FEDERAL.-- Y su capital social la suma de QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, mínimo y máximo ILIMITADO, íntegramente suscrito y pagado en la siguiente proporción y forma: EL SEÑOR RAUL LEONEL URIBE GARCIA, SUSCRIBE CUATROCIENTAS NOVENTA Y CINCO ACCIONES, PAGA CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS,-- EL SEÑOR ALVARO URIBE GARCIA, SUSCRIBE DOS ACCIONES, PAGA DOS MIL PESOS.-- LA SEÑORITA ELSA LUZ URIBE GARCIA, SUSCRIBE UNA ACCION, PAGA MIL PESOS.-- LA SEÑORA MIRNA AIDA URIBE GARCIA, SUSCRIBE UNA ACCION, PAGA MIL PESOS.-- Y LA SEÑORITA SOCORRO DEYANIRA URIBE GARCIA, SUSCRIBE UNA ACCION, PAGA MIL PESOS.-- TOTAL: QUINIENTAS ACCIONES NOMINATI

26827

VAS, CON VALOR NOMINAL DE MIL PESOS, CADA UNA DE ELLAS. --

QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL. -- Siendo su objeto:

1.- La elaboración de toda clase de anteproyectos y proyectos presupuestos, diseños de cimentación, de estructuras, de construcción, de acabados de toda clase, de albañilería, de instalaciones eléctricas y de plomería, de carpintería, de herrería, de vidriería, de jardinería, de instalaciones contra incendios de teléfonos, de gas, de intercomunicación, de aire acondicionado y especiales, de decoración, de remodelación y de restauración, de demoliciones y desmantelamientos, de excavaciones y terracerías, de urbanización, de mantenimiento --- para toda clase de construcciones, obras y construcciones, el desarrollo y la realización de los mismos. 2.- La elaboración de presupuestos de todo lo antes expresado y la dirección de esas obras. -- -- -- -- DOY FE. -- -- -- --

-- -- -- RAUL LEONEL URIBE GARCIA. -- -- -- ALVARO URIBE CAR  
CIA. -- -- -- ELSA URIBE GARCIA. -- -- -- MIRNA AIDA URI  
BE GARCIA. -- -- -- SOCCORRO DEYANIRA URIBE GARCIA. -- -- --

-- -- -- R U B R I C A S -- -- --

-- -- -- APE MI: RAFAEL DEL PASO REINERT. -- -- -- RUBRICA. -- --

-- -- -- SELLO DE AUTORIZAR. -- -- --

-- -- -- AUTORIZO EN MEXICO, a los veinticinco días del mes de --  
abril de mil novecientos ochenta y cuatro. -- -- -- DOY FE. --

-- -- -- R. DEL PASO R. -- -- -- RUBRICA. -- --

-- -- -- DERECHOS DEVENGADOS: SESENTA PESOS. -- -- -- RUBRICA. -- --

-- -- -- NOTA PRIMERA. -- El día 25 de abril de 1984, quedó presen--  
tado el aviso de la Constitución de la sociedad denominada --  
"URIBE INGENIEROS ASOCIADOS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VA--  
RIABLE, en la Oficina Federal de Hacienda número 11, según --  
Artículo 39 y 93 del Código Fiscal de la Federación, según --  
minuta que agrego al apéndice bajo la letra "A". -- -- CONSTE. --

-- -- -- SELLO DE AUTORIZAR. -- -- --







cada una de ellas, que constituyen una sola serie de acciones, y son en total: QUINIENTAS ACCIONES, las que quedan íntegramente suscritas y pagadas en efectivo por los accionistas comparecientes, al firmarse ésta escritura e ingresa su total importe a la caja social, en las proporciones que se mencionan a continuación:

EL SEÑOR RAUL LEONEL URIBE GARCIA, SUSCRIBE CUATROCIENTAS NOVENTA Y CINCO ACCIONES, PAGA CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS. EL SEÑOR ALVARO URIBE GARCIA, SUSCRIBE DOS ACCIONES, PAGA DOS MIL PESOS. LA SEÑORITA - - - - ELSA LUZ URIBE GARCIA, SUSCRIBE UNA ACCION, PAGA MIL PESOS. LA SEÑORA - - - - MIRNA AIDA URIBE GARCIA, SUSCRIBE UNA ACCION, PAGA MIL PESOS. Y LA SEÑORITA - - - - SOCORRO DEYANIRA URIBE GARCIA, SUSCRIBE UNA ACCION, PAGA MIL PESOS. TOTAL: QUINIENTAS ACCIONES NOMINATIVAS, CON VALOR NOMINAL DE MIL PESOS, CADA UNA DE ELLAS. QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL.

= = El capital social de la Empresa, será VARIABLE, fijándose como mínimo sin derecho de retiro, la cantidad de: QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, y se fija un capital máximo ILIMITADO.

= = El capital será susceptible de aumento por aportaciones posteriores de los socios o por admisión de nuevos socios, y de disminución de dicho capital por retiro parcial o total de las aportaciones, sin más limitación que la que anteriormente se establece o sea que no podrán hacerse retiros cuando el capital social sea de: QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL.

La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas fijará los aumentos de capital y la forma y términos en que deban hacerse las correspon-



NOTARIA JUDICIAL NO. 114.  
 LICENCIADO DEL PASO REINHERT.  
 AVILA ORTIZ #106 3er PISO.  
 TEL. 575-01-94 \* 575-79-00.

dientes emisiones de acciones. Las acciones emitidas o los certificados provisionales, en su caso, se conservarán en poder de la sociedad para entregarse a medida que vaya realizándose la suscripción.

= = Queda prohibido anunciar el capital cuyo aumento está autorizado sin anunciar al mismo tiempo el capital mínimo. El Administrador o cualquier otro funcionario del Consejo de Administración de la sociedad que infrinjan este precepto, serán responsables por los daños y perjuicios que se causen.

= = Todo aumento o disminución del capital social deberá inscribirse en un libro de registro que al efecto llevará la sociedad. El retiro parcial o total de aportaciones de un socio, deberá notificarse a la sociedad de una manera fehaciente y no surtirá efectos sino hasta el fin del ejercicio anual en curso, si la notificación se hace antes del último trimestre de dicho ejercicio y hasta el fin del ejercicio siguiente, si se hiciera después. No podrá ejercitarse el derecho de separación cuando tenga como consecuencia reducir a menos del mínimo el capital social.

= = Queda expresamente pactado que la transmisión de acciones sólo podrá hacerse con la autorización del Administrador General o del Consejo de Administración, el cual podrá negar la autorización, designando un comprador de las acciones al precio corriente en el mercado, en términos del Artículo ciento Treinta de la Ley General de sociedades Mercantiles.

= = SEPTIMA. = Las acciones de la sociedad conferirán a sus tenedores idénticos derechos y obligaciones, no reservándose los socios fundadores por su carácter, ninguna participación especial o extraordinaria en las utilidades sociales, sino solo el importe de las utilidades normales que se produzcan.

= = OCTAVA. = Las acciones de la sociedad irán representadas por TITU-

26827

24137

7

LOS NOMINATIVOS. Mientras se expiden los títulos, se emitirán Certificados Provisionales NOMINATIVOS. Unos u otros podrán amparar una o varias acciones, e irán firmados por el Administrador General o por el Presidente del Consejo de Administración en su caso. Contendrán todas las menciones y requisitos a que se refiere el artículo Ciento Veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y además, impresa o grabada, la cláusula quinta de ésta escritura. Los títulos NOMINATIVOS DE ACCIONES deberán quedar inscritos en el libro de registro de acciones que al efecto debe llevar la sociedad, con expresión del nombre, nacionalidad, calidad migratoria y domicilio del accionista. Este libro deberá cumplir con todos los requisitos que la Ley señala, así como para la inscripción cambio de registro de acciones nominativas.

NOVENA. La sociedad será administrada, según disponga la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad, por un ADMINISTRADOR GENERAL, o por un CONSEJO DE ADMINISTRACION. Uno u otro será nombrado por la mencionada Asamblea General, para ejercer sus funciones por períodos de uno a cinco ejercicios sociales consecutivos, pudiendo ser reelectos. Para entrar en funciones el Administrador General o los miembros del Consejo de Administración deberán otorgar como garantía un depósito en la caja social, de una acción de la sociedad o su valor nominal de MIL - - - - pesos, o fianza u otra garantía por igual o distinta suma fijada por la misma Asamblea. Los nombrados podrán ser o no accionistas de la sociedad, y SIEMPRE DEBERAN SER DE NACIONALIDAD MEXICANA.

DECIMA. El Administrador General o el Consejo de Administración gozarán del uso de la firma social y de las más amplias facultades para representar a la sociedad en todo asunto relativo a PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION DE BIENES Y ACTOS DE RIGUROSO DOMINIO, con todas las facultades generales y a las especiales que conforme a la Ley requieran cláusula especial, en los términos de los



tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos y siete del Código Civil vigente en el Distrito Federal y las facultades especiales a que se refiere el artículo dos mil quinientos y siete del mismo ordenamiento, especialmente a articular y absolver posiciones, incluso las de pedimento, nombre de la empresa, y desistirse de amparos, otorgar apoderadosos o especiales y revocarlos, expedir, subscribir, endosar, avalar toda clase de títulos de crédito, en los términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; formular denuncias y querrelas en asuntos penales, otorgar perdón cuando proceda, y constituirse en Coadyuvante del Ministerio Público; sin más limitaciones que por lo que se refiere al ejercicio de aquellas facultades que la Ley reserva expresamente a la Asamblea General de Accionistas.

DECIMA PRIMERA.- Si la sociedad quedara administrada por un CONSEJO DE ADMINISTRACION, éste estará compuesto de DOS A SIETE MIEMBROS, que en el orden de sus nombramientos llevarán los cargos de PRESIDENTE, TESORERO, SECRETARIO y VOCALES. El Consejo de Administración, sesionará periódicamente a fin de tomar razón en el libro correspondiente de actas, de todas las determinaciones emanadas de dicho cuerpo para la administración de la sociedad y la dirección de sus negocios.

DECIMA SEGUNDA.- El Consejo de Administración, podrá repartir entre sus miembros, los deberes específicos que a cada uno deban corresponder, y podrá otorgar comisiones especiales a personas extrañas al propio Consejo. Todas las determinaciones del Consejo serán tomadas a mayoría de votos, teniendo el Presidente un voto de calidad en casos de empate.

DECIMA TERCERA.- La vigilancia de la sociedad queda encomendada a uno o varios Comisarios, que serán nombrados por la Asamblea General de Accionistas, por períodos equivalentes al de los Consejeros o Admi-

26827

Administrador. Para entrar en funciones, el o los comisarios deberán pres-  
tar idéntica garantía que la señalada en esta escritura para los miem-  
bros del Consejo de Administración.=====

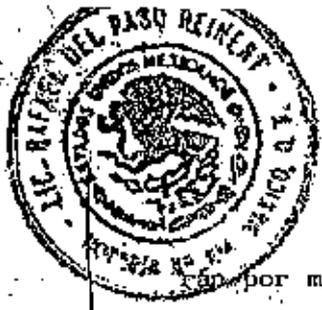
=== DECIMA CUARTA. = El o los Comisarios de la sociedad, tendrán las===  
facultades y obligaciones que señala el artículo ciento sesenta y===  
seis y siguientes de la Ley General de Sociedades Mercantiles.=====

=== DECIMA QUINTA. = El órgano supremo de la sociedad, será la Asamblea  
General de Accionistas. Ella se reunirá con carácter de Ordinaria=====  
cuando menos una vez al año, durante los tres primeros meses siguien-  
tes a la clausura de cada ejercicio social, y como Extraordinaria=====  
cuantas veces sea necesario.=====

=== DECIMA SEXTA. = Las convocatorias para Asambleas deberán ir suscri-  
tas por el Administrador General o por el Presidente del Consejo de===  
Administración, o en su defecto, por quienes legalmente tengan derecho  
de convocar a Asambleas. Se publicarán por una sola vez, con anticipa-  
ción de tres días cuando menos, en uno de los diarios de mayor circu-  
lación en ésta Capital, o en el Diario Oficial de la Entidad del domi-  
cilio social.=====

=== DECIMA SEPTIMA. = Las convocatorias para Asambleas contendrán la===  
Orden del Día. Cuando a una Asamblea cualquiera concorra la totalidad-  
de las acciones de la sociedad, debidamente representadas, aún median-  
te simple carta-poder; la Asamblea podrá declararse legalmente consti-  
tuida, sin necesidad de acreditarse la existencia de convocatoria=====  
o publicación alguna. = Para efecto de convocatorias, se tendrá en=====  
cuenta lo dispuesto por los artículos ciento sesenta y ocho, ciento===  
ochenta y cuatro y ciento ochenta y cinco de la Ley General de Socie-  
dades Mercantiles.=====

=== DECIMA OCTAVA. = Para poder declarar legalmente instalada una Asam-  
blea, se atenderá siempre a las mayorías de asistencia que previenen==  
los artículos ciento ochenta y nueve, ciento noventa y ciento noventa=  
y uno de la propia Ley invocada. Las votaciones en Asambleas se toma==



RAFAEL DEL PASO REINERI.  
Lorenzo #106 3er PISO.  
TELE. 575-64-94 y 575-79-00.



... por mayoría de votos, en caso de empate, sego...  
... rías de votación que para casos especiales determine...  
El Administrador General o el Presidente del Consejo de Administración  
presidirán las Asambleas y tendrán voto de calidad en caso de empate.

=== DECIMA NOVENA.== Las decisiones de toda Asamblea legalmente insta-  
lada, serán obligatorias para todos los accionistas, aun los ausentes-  
o disidentes.

=== VIGESIMA.== Podrá además haber uno o varios Gerentes, y uno o va-  
rios Directores, que serán nombrados y removidos libremente por la  
Asamblea General de Accionistas, por el Administrador General, o por  
el Consejo de Administración, y tendrán las facultades que les sean  
asignadas al momento de su nombramiento, o les sean aumentadas o res-  
tringidas posteriormente. El o los Gerentes y el o los Directores,====  
podrán ser o no accionistas de la sociedad, y para entrar en funciones  
deberán depositar como CAUCION DE MANEJO, idéntica garantía que la====  
señalada en ésta escritura para los miembros del Consejo de Adminis-  
tración y el Comisario.

=== VIGESIMA PRIMERA.== Salvo autorización expresa de la Asamblea Gene-  
ral de Accionistas, queda prohibido a los accionistas, así como a====  
los administradores, dar fianzas a nombre de la sociedad en negocios==  
ajenos a la misma, bajo la pena, en caso de hacerlo, de nulidad de====  
la fianza o garantía otorgada, y rescisión del pacto social, o revoca-  
ción del nombramiento, respecto del accionista o administrador que====  
haya violado ésta regla.

=== VIGESIMA SEGUNDA.== Los ejercicios sociales correrán por años natu-  
rales, de cada primero de enero a último de diciembre de cada año.====  
Por excepción el primer ejercicio social correrá desde la fecha de====  
ésta escritura, en que empieza a correr el ejercicio social primero====  
hasta el día último del año en curso. Esta vigencia de año social,====  
puede ser cambiada por la Asamblea General de Accionistas, previa====  
autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, sin neces-  
sidad de modificar ésta escritura. Al finalizar cada ejercicio social,

26827  
24137



el Administrador General o el Consejo de Administración, levantarán una balanza general de todos los negocios y utilidades sociales. Dicho balance general será turnado al Comisario, y con el visto bueno de este funcionario, respecto de los resultados numéricos será presentado a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas para efectos de su discusión y aprobación. De las utilidades que aparecieran, se separará el fondo de reserva legal, constituido por un cinco por ciento de las utilidades sociales hasta alcanzar el veinte por ciento del capital social, el que se reconstituirá en la misma forma cuando por cualquier causa disminuyere. Se podrán separar a juicio de la Asamblea otras cantidades o porcentajes para formar fondos especiales, hasta alcanzar los límites que se fijen, así como el importe de los emolumentos, comisiones y otras prestaciones destinadas a remunerar o gratificar a los funcionarios o los obreros al servicio de la sociedad por el desempeño de sus trabajos. El remanente de utilidades será repartido entre los accionistas, en proporción exacta al número de sus acciones, o conservando en la sociedad para futura distribución o capitalización. En caso de resultar pérdidas éstas serán reportadas por los mismos accionistas, pero solo hasta donde alcance el valor contable de las acciones.

== VIGESIMA TERCERA. = La sociedad se disolverá en cualquiera de los casos previstos por la Ley General de Sociedades Mercantiles, debiendo tomarse ésta resolución en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas. La Asamblea que tal acuerde nombrará él o los liquidadores que hayan de fungir señalándoles atribuciones. Los liquidadores procederán al desempeño de sus cargos, siguiendo el trámite que para el efecto señala la Ley.

== VIGESIMA CUARTA. = Para todo lo no previsto en éste contrato, será aplicable lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles. Para cualquier caso de interpretación o cumplimiento de éste contrato serán competentes los Tribunales de la Entidad del domicilio social.



NOTARIA PUBLICA NO. 114.  
 RAFAEL DEL PASO REINERT.  
 NOTARIO PUBLICO NO. 1106 1er PISO.  
 55-64-94 55-79-00.

Los gastos que ésta escritura origina, serán por cuenta de la socie-  
 dad.

TRANSITORIAS

PRIMERA. Los comparecientes, reunidos en primera Asamblea General Ordinaria de Accionistas, y estando reunida la totalidad de las accio- nes que integran el capital social, por unanimidad de votos nombran para fungir durante los cinco primeros ejercicios sociales y permane- cer en sus cargos hasta que la Asamblea haga nuevos nombramientos y los nuevamente nombrados tomen posesión de sus cargos, a los si- guientes funcionarios:

ADMINISTRADOR GENERAL: Señor RAFAEL EDONEL URIBE GARCIA.

COMISARIO: Señor HECTOR VARGAS SEPULVEDA.

Ambos funcionarios gozarán de todas las facultades señaladas por la Ley y ésta escritura constitutiva social, sin limitación alguna.

SEGUNDA. Igualmente por unanimidad de votos queda nombrado como GERENTE DE PROYECTOS: Señor ALVARO URIBE GARCIA, a quien para el desempeño de su cargo, se le otorgan las más amplias facultades para ejercer cualquier asunto relativo a PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACION DE BILLETES, en los términos de los dos pri- meros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal, quedando autorizado así mismo para manejar las cuentas de cheques que le autorice el Adminis- trador General.

TERCERA. Los nombrados aceptan respectivamente los cargos que se les confieren, protestan su fiel y legal desempeño y depositan en la Caja Social COMO CAUCION DE MANEJO, la suma de Mil Pesos, Moneda Nacional, en efectivo, cada uno de ellos y toman posesión de sus cargos desde luego.

Los comparecientes exhiben y el Suscrito Notario da fé tener

a la vista el Permiso concedido por la Secretaría de Relaciones Exte-  
riores, mismo que agrego al apéndice de ésta escritura bajo la letra-  
"B", y dice textualmente: =====

"AL MARGEN SUPERIOR IZQUIERDO: SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL.= SECRETA-  
RIA DE RELACIONES EXTERIORES.= AL MARGEN SUPERIOR DERECHO: DIRECCION==  
GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS.= SUBDIRECCION GENERAL PARA ASUNTOS DEL==  
ART. 27 CONSTITUCIONAL.= PERMISO NO. 17141. ===== EXP. NO. 869087. ==

FOLIO NO. 25770. == AL CENTRO: Tlatelolco, D.F., a dieciseis = de==  
marzo ===== de mil novecientos ochenta y cuatro. = EN ATENCION=

a que el C. RAUL LEONEL URIBE GARCIA, - - - - -  
solicitó permiso de ésta Secretaría para que se constituya una:=====

SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, =====

bajo la denominación de: "URIBE INGENIEROS ASOCIADOS", SOCIEDAD ANO-  
NIMA DE CAPITAL VARIABLE, =====

con duración: 50 AÑOS. =====

domicilio en: MEXICO, D.F. =====

y capital de: \$ 500,000.00 MINIMO, MAXIMO ILLIMITADO. =====

Objeto social: 1.- La elaboración de toda clase de anteproyectos ==  
y proyectos, presupuestos, diseños de cimentación, de estructuras ==

de construcción, de acabados de toda clase, de albañilería, de ins-  
talaciones eléctricas y de plomería, de carpintería, de herrería, ==

de vidriería, de jardinería, de instalaciones contra incendio, de ==  
teléfonos, de gas, de intercomunicación, de aire acondicionado y es-  
peciales, de decoración, de remodelación y de restauración, de demo-  
liciones y desmantelamientos, de excavaciones y terracerías, de ur-  
banización, de mantenimiento para toda clase de construcciones, obras-  
y construcciones, el desarrollo y la realización de los mismos. =====

2.- La elaboración de presupuestos de todo lo antes expresado y la ==  
dirección de esas obras. - - - - -

-----

-----

-----

-----

-----

Handwritten signature and initials on the right margin.



Y para insertar en la escritura constitutiva de la sociedad, si====  
 guiente cláusula especificada en el artículo 10. del Reglamento de====  
 la Ley Orgánica de la fracción I del Artículo 27 Constitucional, por====  
 medio de la cual se conviene con el Gobierno Mexicano, ante la Secre====  
 taria de Relaciones Exteriores, por los socios fundadores y los futu====  
 ros que la sociedad pueda tener, en que: "NINGUNA PERSONA EXTRANJERA,=  
 FISICA O MORAL, podrá tener participación social alguna o ser propie====  
 taria de acciones de la sociedad. Si por algún motivo alguna de las====  
 personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a====  
 adquirir una participación social o a ser propietaria de una o más====  
 acciones, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede====  
 se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula y, por====  
 tanto, cancelada y sin ningún valor la participación social de que====  
 se trate y los títulos que la representen, teniéndose por reducido====  
 el capital social, en una cantidad igual al valor de la participación====  
 cancelada." C O N C E D E al solicitante permiso para constituir====  
 la sociedad a condición de insertar en la escritura constitutiva la====  
 cláusula de exclusión de extranjeros arriba transcrita, en la inteli====  
 gencia de que la totalidad del capital social estará suscrito por====  
 mexicanos o sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extran====  
 jeros, con fundamento en el artículo 10. de la Ley Orgánica de la====  
 fracción I del Artículo 27 Constitucional, Artículos 40. segundo ====  
 párrafo, en su caso 6o. primer párrafo última parte y 7o. de la Ley====  
 para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.  
 Los títulos o certificados de acciones además de los enunciados====  
 que exige el artículo 125 de la Ley General de Sociedades Mercantiles,  
 llevarán impresa o gravada la misma cláusula. En cada caso de adquisi====

ción del dominio de tierras aguas o sus accesiones, bienes raíces o inmuebles en general, de negociaciones o empresas, deberá solicitarse de ésta misma Secretaría el Permiso previo. Este permiso se concede con fundamento en los artículos 17 de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y 28, fracción V, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en los términos de los artículos 27 Constitucional, fracción I, lo. de su Ley Orgánica y 80. de su Reglamento; su uso implica su aceptación incondicional y obliga al cumplimiento de las disposiciones legales que rigen el objeto de la sociedad, su incumplimiento o violación origina la aplicación de las sanciones que determinan dichos Ordenamientos legales; se expide sin perjuicio de otras autorizaciones, licencias o permisos que el interesado deba obtener para el establecimiento y operación de la sociedad. El texto íntegro de éste permiso se insertará en la escritura constitutiva y dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición. = SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION. = P.D. DEL SECRETARIO. = SUBDIRECTOR GENERAL DE ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL. = LIC. SONIA M. ESCANILLA LEDEZMA. = FIRMA ILEGIBLE. = RUBRICA. = = Anexa al permiso de Relaciones anteriormente transcrito, aparece la Orden de Cobro número ciento ochenta y ocho mil seiscientos cincuenta y cinco, por la cantidad de \$ 3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.), en favor de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a nombre de: "URIBE INGENIEROS ASOCIADOS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, por concepto de constitución de la misma. = YO, EL NOTARIO DOY FE: Del conocimiento y capacidad legal de los comparecientes, que lo inserto y relacionado concuerda fielmente con



sus originales que tuve a la vista y a que me remite, que legalmente este instrumento y explicado su valor y efectos legales, se manifiestan conformes con el contenido y la forma de su redacción, agregando por sus generales ser:

El señor RAUL LEONEL URIBE GARCIA, de nacionalidad mexicana por nacimiento, hijo de padres mexicanos, originaria de Amacuzac, Morelos, nacido el día doce de junio de mil novecientos cincuenta y ocho, casado, - - - - - Ingeniero Electricista, con domicilio en Boulevard Adolfo López Mateos número mil cuatrocientos sesenta y siete, departamento trescientos cinco "B", Colonia Alfonso XIII, Código Postal número cero mil cuatrocientos sesenta, Distrito Federal y declara que sí causa el Impuesto Sobre la Renta, según Cédula Registro número: UIGR-580612.

El señor ALVARO URIBE GARCIA, de nacionalidad mexicana por nacimiento, hijo de padres mexicanos, originario de Amacuzac, Morelos, nacido el día veintiocho de agosto de mil novecientos cincuenta y cinco, casado, - - - - - Proyectista, con domicilio en Viaducto Miguel Alemán número mil ciento cuarenta y uno, departamento doscientos dos Colonia Alamos, Distrito Federal, Código Postal cero tres mil cuatrocientos y declara que sí causa el Impuesto Sobre la Renta, según Cédula Registro número: UIGA-550828.

La señorita - - - - - ELSA LUZ URIBE GARCIA, de nacionalidad mexicana por nacimiento, hija de padres mexicanos, originaria de Amacuzac, Morelos, nacida el día veinte de mayo de mil novecientos cincuenta y tres, soltera, - - - - - Empleada Federal, con domicilio en Calle Julio Zarate número cuarenta y tres, Colonia Del Lago, Cuernavaca, Morelos y declara que sí causa el Impuesto Sobre la Renta, según Cédula Registro número: UIGE-530520.

La señora - - - - - MIRNA ALDA GARCIA, de nacionalidad mexicana por nacimiento, hija de padres mexicanos, originaria de Amacuzac, Morelos, nacida el día - - - - -

26827

1950

1951

1952

1953

1954

1955

1956

1957

SIN TEXTO

Morclos, nacida el día veintinueve de mayo de mil y dos, casada, --- Empleada Federal --- lugar que la anterior y declara que --- el Imp --- ta, según Cédula Registro número: UIGK-620329.



La señorita --- SOCORRO DEYANIRA URIBE --- nacionalidad --- mexicana por nacimiento, hija de padres mexicanos --- de --- Amacuzac, Morclos, nacida el día cinco de --- mil novecientos --- sesenta y cuatro, soltera, --- Empleada Federal --- con domici --- lio en el mismo lugar que las anteriores y declara que si causa el --- Impuesto Sobre la Renta, según Cédula Registro número: UIGS-640605. ---



--- DOY FE. --- AL MARGEN DEL PROTOCOLO OBRAN DOS NOTAS QUE DICEN: NOTA SEGUNDA: EN OCHO DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO SE EXPIDIO PRIMER TESTIMONIO A LA SOCIEDAD EN NUEVE FOJAS UTILES, CAUSANDO POR DERECHOS CUARENTA Y UN PESOS. ---

--- CONSTE. --- R. DEL PASO R. --- RUBRICA. ---

NOTA TERCERA: EL TESTIMONIO A QUE SE REFIERE LA NOTA PRIMERA QUEDO INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN EL FOLIO MERCANTIL NUMERO 70689 (SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE) EL DIA DOCE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO. ---

--- CONSTE. --- R. DEL PASO R. --- RUBRICA. ---

RAFAEL DEL PASO REINERT, NOTARIO PUBLICO TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO CATORCE DEL DISTRITO FEDERAL, EXPIDO TERCER TESTIMONIO PARA QUE SIRVA DE COMPROBACION A LA SOCIEDAD DENOMINADA " URIBE INGENIEROS ASOCIADOS" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. --- VA EN DIECIOCHO PAGINAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADO Y CORREGIDO. --- MEXICO DISTRITO FEDERAL, A VEINTIUNO DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA.



26827



----- JOSÉ VISOSO DEL VALLE, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO NOVENTA Y DOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN CUYO PROTOCOLO ACTÚA TAMBIÉN EL LICENCIADO FRANCISCO JOSÉ VISOSO DEL VALLE, NOTARIO NÚMERO CIENTO CUARENTA Y CINCO DE LA MISMA ENTIDAD, COMO ASOCIADO, CERTIFICO QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA, CONSTANTE DE VEINTE PÁGINAS, PROTEGIDA CON UN HOLOGRAMA EN LA ÚLTIMA, ES UNA REPRODUCCIÓN FIEL Y EXACTA DE SU COPIA CERTIFICADA, LA QUE TUVE A LA VISTA Y CON LA QUE LA COMPARÉ HABIENDO ASENTADO EL REGISTRO CORRESPONDIENTE EN EL LIBRO DE COTEJOS CON EL NÚMERO VEINTISÉIS MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE, CON ESTA MISMA FECHA. -----  
 EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A DIEZ DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.  
 DOY FE. -----

DOY FE. -----  
 1919



26827

*[Handwritten signature]*



-----  
 RAFAEL DEL PASO REINERT, NOTARIO PÚBLICO FIGURAR DE LA NOTARÍA NÚMERO  
 ----- R. DEL PASO R. ----- RUBRICA. -----  
 Y NUEVE) EL DÍA DOCE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO.  
 FOLIO MERCANTIL NÚMERO 70689 (SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA  
 INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN EL  
 NOTA TERCERA: EL TESTIMONIO A QUE SE REFIERE LA NOTA PRIMERA QUEDO  
 ----- R. DEL PASO R. ----- RUBRICA. -----  
 CHOS CUARENTA Y UN PESOS. -----  
 TESTIMONIO A LA SOCIEDAD EN NUEVE FOLIOS ÚTILES, CAUSANDO POR DERECHO  
 OCHO DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO SE EXPIDIO PRIMERO  
 AT MARGEN DEL PROTOCOLO OBRAN DOS NOTAS QUE DICEN: NOTA SEGUNDA: EN  
 DOY FE. -----

-----  
 Registro Sobre La Renta, según Cédula Registral número: UIGR-640605.  
 lio en el mismo lugar que las anteriores y de las que se causa el  
 sesenta y cuatro, soltera, -----  
 Ansuazac, Jordjos, nacida el día cinco de -----  
 mexicana por nacimiento, hija de padres mexicanos de -----  
 La soborita ----- SOCORRO DELMIRA URBES G. ----- nacionalidad  
 ta, según Cédula Registral número: UIGR-620329.

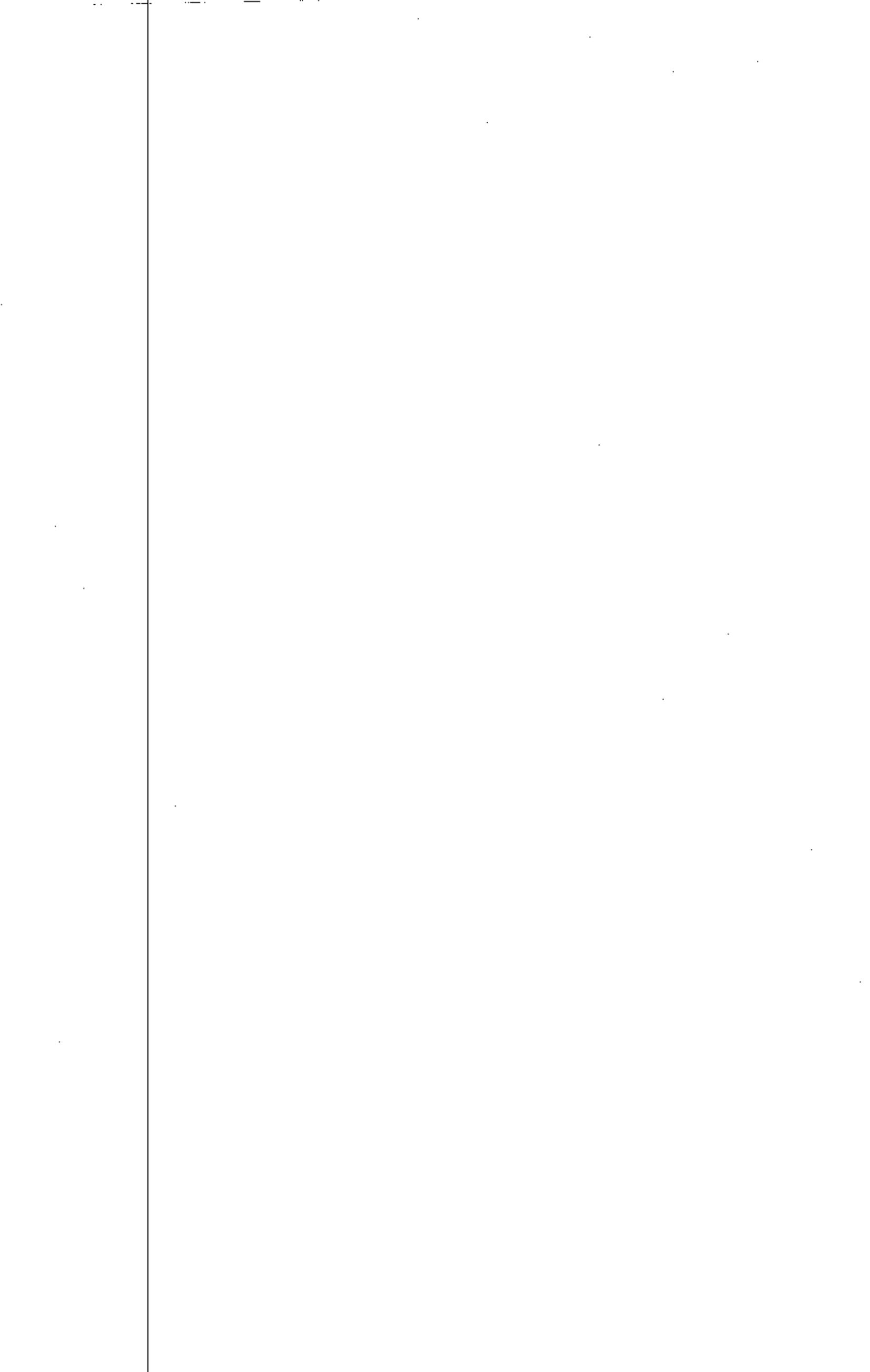


-----  
 lugar que la anterior y declara que -----  
 y dos, casada, -----  
 Horoloz, nacida el día veintinueve de -----  
 -----





# Anexo "2"



## Demanda de declaración en concurso mercantil

### Título Primero de la Ley de Concursos Mercantiles (en adelante LCM)

C. Juez de Distrito en

**El Estado de Quintana Roo,  
con residencia en Cancún,  
en turno**

Elija una sola de las ocho opciones siguientes pulsando el botón que antecede al párrafo cuyo contenido, describa la situación que priva respecto del comerciante demandado para identificar al juez competente que deba conocer de la demanda, de conformidad con lo establecido por los artículos 4º, fracción III y 17 de la LCM. Así mismo siga únicamente la Instrucción del párrafo elegido.

Opción 1



Si el comerciante demandado es persona física, escriba el nombre de la entidad federativa en la que se localice el establecimiento principal de su empresa y, en su defecto, en donde tenga su domicilio, seguido de las palabras "...en turno.". Artículo 4º, fracción III y 17, párrafo primero de la LCM.

Opción 2



Si la demandada es la sucesión de un comerciante persona física, a continuación de las palabras "...de Distrito en...", escriba el nombre de la entidad federativa en la que se localice el establecimiento principal de la empresa y, en su defecto, en donde tenga su domicilio el albacea, seguido de las palabras "...en turno.". Artículos 4º fracción III y 17, párrafo primero de la LCM.

Opción 3



Si la demandada es patrimonio fideicomitido afecto a la realización de actividades empresariales, a continuación de las palabras "...de Distrito en...", escriba el nombre de la entidad federativa en la que se localice el domicilio social de la fiduciaria o el domicilio donde se lleva la administración principal de la actividad empresarial, a la que esté afecto el patrimonio fideicomitido, seguido de las palabras "...en turno.". Artículos 4º fracción III y 17, párrafo primero de la LCM.

Opción 4



Con las salvedades descritas en los siguientes puntos 5 y 6, si el comerciante demandado es persona moral, escriba el nombre de la entidad federativa en la que se localice su domicilio social o, en caso de irrealidad de éste, el de la entidad federativa en donde tenga la administración principal su empresa, seguido de las palabras "...en turno.". Artículo 4º fracción III y 17, párrafo primero de la LCM.

Opción 5



Si el comerciante demandado es integrante de un grupo societario en el que exista otro(s) comerciante(s) respecto del (de los) cual(es) se haya iniciado previamente un procedimiento de concurso mercantil, derivado de una solicitud de declaración en concurso mercantil ordinario, de una solicitud de declaración en concurso mercantil con plan de reestructura previo o de una demanda de declaración de concurso mercantil, escriba las palabras complementarias del nombre del Juzgado de Distrito en el que esté radicado el expediente del concurso mercantil previamente iniciado. Artículo 4º, fracción III y 17, párrafo segundo de la LCM.

Opción 6



Si el comerciante es demandado simultáneamente con otro(s) comerciante(s) con quien(es) integra un mismo grupo societario conforme al artículo 15 Bis de la LCM, escriba el nombre de la entidad federativa en la que se localice el domicilio social del comerciante integrante del grupo societario que se ubique primero en los supuestos de los artículos 10, 11 o 20 Bis de la LCM o, en caso de irrealidad del domicilio social, el de la entidad federativa en donde tenga la administración principal ese comerciante, seguido de las palabras "...en turno.". Artículo 4º, fracción III y 17, párrafo tercero de la LCM.

Opción 7



Si se trata de comerciante persona moral y es demandado conjuntamente con sus socios ilimitadamente responsables conforme al artículo 14 de la LCM, escriba el nombre de la entidad federativa en la que se localice el domicilio social del comerciante persona moral, en caso de irrealidad del domicilio social, el de la entidad federativa en donde tenga la administración principal ese comerciante, seguido de las palabras "...en turno.". Artículo 4º fracción III de la LCM.

Opción 8



Si se trata de socio ilimitadamente responsable y es demandado conjuntamente con la sociedad mercantil de la que es socio conforme al artículo 14 de la LCM, escriba el nombre de la entidad federativa en la que se localice el domicilio social de dicha sociedad mercantil, en caso de irrealidad del domicilio social, el de la entidad federativa en donde tenga la administración principal, seguido de las palabras "...en turno.". Artículo 4º fracción III de la LCM.

**Expediente:**

Haga clic aquí para escribir texto.

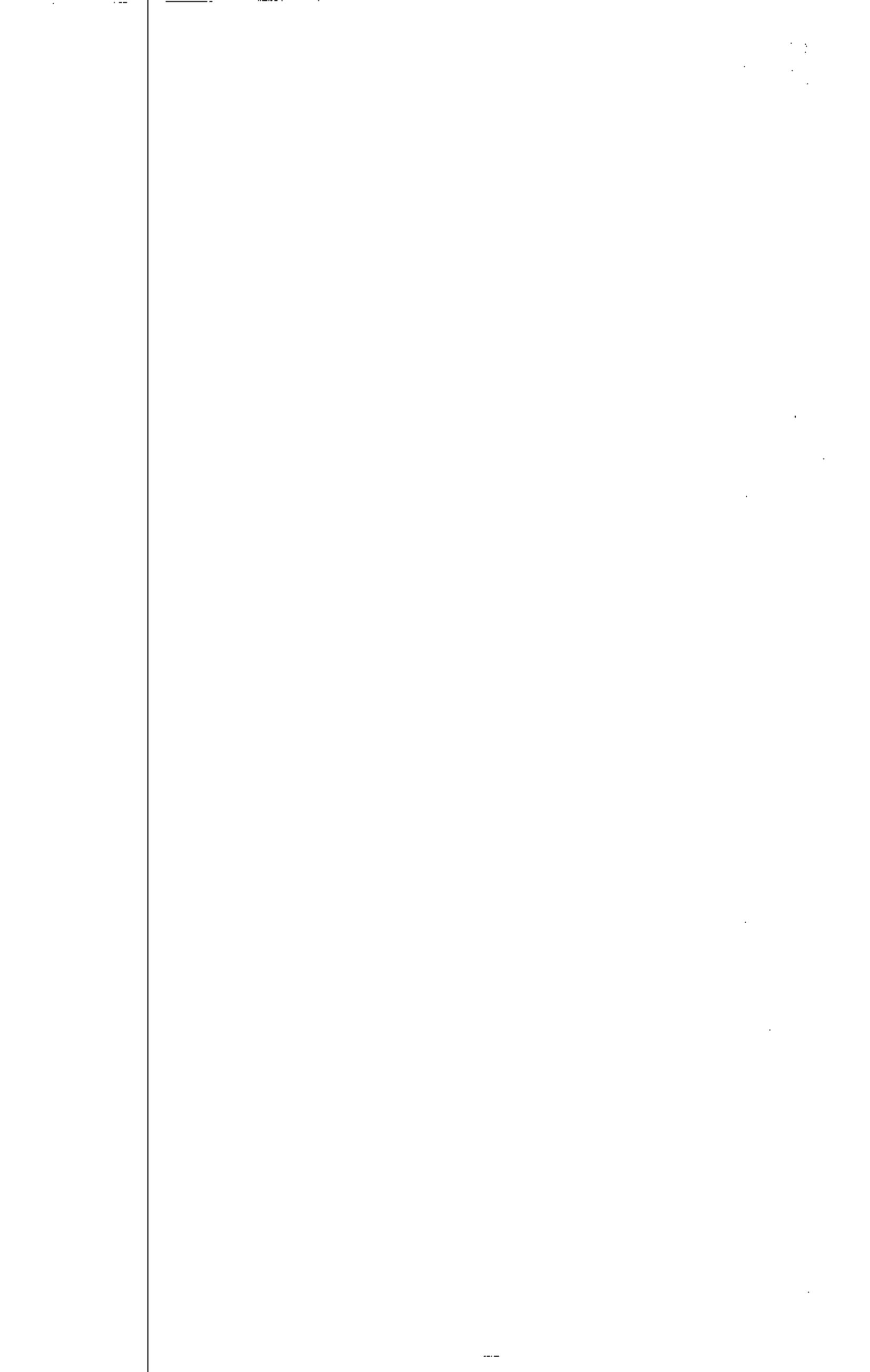
**Partes:**

Haga clic aquí para escribir texto.

**Tipo de procedimiento:**

Haga clic aquí para escribir texto.

Sólo si se trata el demandado de comerciante integrante de un grupo societario en el que existan otro(s) comerciante(s) respecto del (de los) cual(es) se haya iniciado previamente un procedimiento de concurso mercantil, escriba el número del expediente, previamente radicado en el Juzgado de Distrito ante el cual se presente la demanda, así como los demás datos de identificación de las partes y el tipo de procedimiento de concurso mercantil de que se trate, ya sea derivado de una solicitud de declaración en concurso mercantil ordinario, de una solicitud de declaración en concurso mercantil con plan de reestructura previo o de una demanda de declaración de concurso mercantil.



### Identificación y personalidad de quien(es) promueve(n) por el (los) acreedor(es) que demanda(n).

A continuación proporcione la información que, respecto de quien(es) suscriben el formato, se solicita.

Si necesita áreas para agregar más personas que promueven por el demandante, observe los siguientes pasos:

1. Dé clic en el margen izquierdo de la hoja a la altura del siguiente recuadro, en el que se insertan los datos de identificación de personas que promueven por el demandante.
2. Elija el comando "Copiar".
3. Posicione el cursor en el "Área de pegado", que aparece en seguida del área seleccionada.
4. Elija el comando "Pegar".

**Nombre:**

**Raúl Leonel Uribe García**

Escriba completo el nombre de la persona física que suscribe la demanda de declaración de concurso mercantil.

**Carácter que ostenta:**

**Representante legal de Uribe Ingenieros Asociados, S.A. de C.V.**

Describa la circunstancia bajo la cual actúa, ya sea por su propio derecho, como apoderado o representante legal.

**Instrumento con el que acredita personalidad:**

**Escritura pública 60,413 del 6 de abril de 1984, otorgada por el licenciado Rafael del Paso Reihert, titular de la Notaría Pública 114 de del Distrito Federal (ahora Ciudad de México)**

En su caso, describa el documento en el que consta que tiene facultades para representar al acreedor que demanda la declaración en concurso mercantil y llene el formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 4.

**Domicilio procesal:**

**Avenida Sayil, lote 2, manzana 5, supermanzana 6, plaza Azuna, local 202, C.P. 77500, Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo.**

Escriba completo el domicilio que, dentro de la jurisdicción del Juzgado de Distrito, debe designar para recibir notificaciones.

**Nombre:**

**Hugo Armando Bernal Muñoz**

Escriba completo el nombre de la persona física que suscribe la demanda de declaración de concurso mercantil.

**Carácter que ostenta:**

**Representante legal de Guadarrama y Sierra, S.C.**

Describa la circunstancia bajo la cual actúa, ya sea por su propio derecho, como apoderado o representante legal.

**Instrumento con el que acredita personalidad:**

**Escritura pública 42,682 del 7 de abril de 2021, otorgada por el licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la Notaría Pública 244 de la Ciudad de México.**

En su caso, describa el documento en el que consta que tiene facultades para representar al acreedor que demanda la declaración en concurso mercantil y llene el formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 4.

**Domicilio procesal:**

**Avenida Sayil, lote 2, manzana 5, supermanzana 6, plaza Azuna, local 202, C.P. 77500, Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo.**

Escriba completo el domicilio que, dentro de la jurisdicción del Juzgado de Distrito, debe designar para recibir notificaciones.

**Nombre:**

**Enrique Bernal de la Concha**

Escriba completo el nombre de la persona física que suscribe la demanda de declaración de concurso mercantil.

**Carácter que ostenta:**

**Calefacción y Ventilación del Sureste, S.A. de C.V.**

Describa la circunstancia bajo la cual actúa, ya sea por su propio derecho, como apoderado o representante legal.

**Instrumento con el que acredita personalidad:**

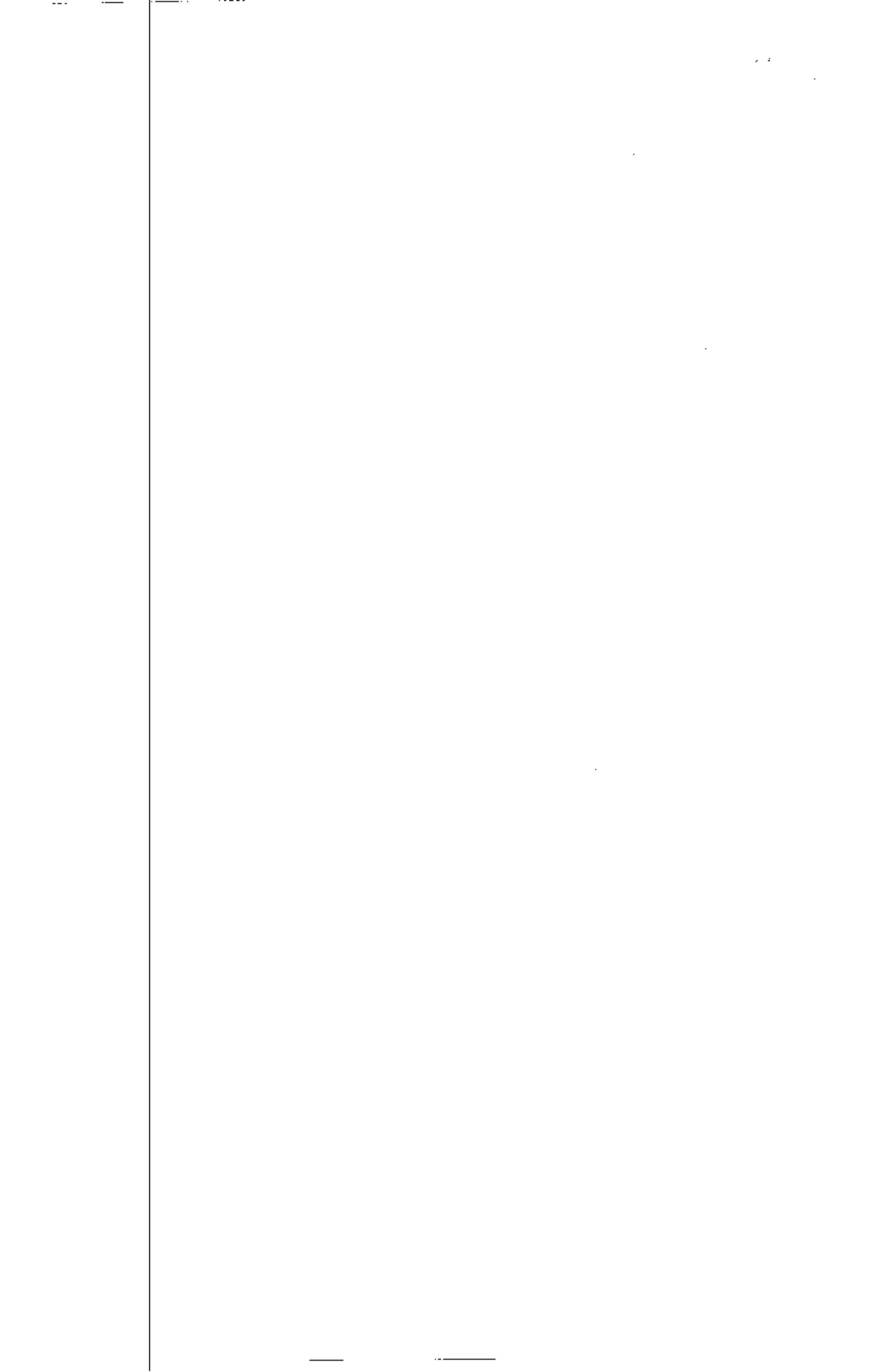
**Escritura pública 37,750 del 9 de enero de 2018, otorgada por el licenciado Mario Garciadiego González Cos, titular de la Notaría Pública 184 de la Ciudad de México.**

En su caso, describa el documento en el que consta que tiene facultades para representar al acreedor que demanda la declaración en concurso mercantil y llene el formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 4.

**Domicilio procesal:**

**Avenida Sayil, lote 2, manzana 5, supermanzana 6, plaza Azuna, local 202, C.P. 77500, Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo.**

Escriba completo el domicilio que, dentro de la jurisdicción del Juzgado de Distrito, debe designar para recibir notificaciones.



**Ministerio Público**

De conformidad con lo establecido por el artículo 21 de la LCM, además de cualquier acreedor del comerciante, podrá demandar la declaración en concurso mercantil, el Ministerio Público.

Si es el caso, marque con el símbolo X dentro del cuadro que antecede al título de este apartado y proporcione la información que se solicita.

**Nombre:**

Haga clic aquí para escribir texto.

Escriba el nombre completo del agente del Ministerio Público demandante.

**Oficina:**

Haga clic aquí para escribir texto.

Escriba los datos completos de identificación de la oficina a la que esté adscrito.

**Instrumento(s) con el (los) que acredita su nombramiento:**

Haga clic aquí para escribir texto.

En su caso, describa el (los) documento en el que consta su nombramiento como agente del Ministerio Público.

**Domicilio procesal:**

Haga clic aquí para escribir texto.

Escriba completo el domicilio que, dentro de la jurisdicción del Juzgado de Distrito, debe designar para recibir notificaciones.

**Personas autorizadas en términos del artículo 1069 del Código de Comercio. Artículo 21 y 22, fracción II de la LCM**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1069 del Código de Comercio de aplicación supletoria a la LCM, las partes podrán autorizar personas con capacidad legal, para actuar en nombre del autorizante.

En términos del párrafo tercero del citado artículo 1069, las partes podrán autorizar para citaciones e imponerse de los autos, así como para interponer los recursos que procedan, ofrecer e intervenir en el desahogo de pruebas, alegar en las audiencias, pedir se dicte sentencia para evitar la consumación del término de caducidad por inactividad procesal y realizar cualquier acto que resulte ser necesario para la defensa de los derechos del autorizante. Para ello deberán acreditar encontrarse legalmente autorizadas para ejercer la profesión de abogado o licenciado en Derecho.

En términos del penúltimo párrafo del citado artículo 1069, las partes podrán designar personas solamente autorizadas para cit notificaciones e imponerse de los autos, a cualquiera con capacidad legal, quien no gozará de las demás facultades a que se refiere el párrafo anterior.

Para identificar a las personas que autoriza y al alcance de la autorización, proporcione la información que a continuación se solicita.

Utilice un recuadro por cada persona autorizada.

Si necesita áreas para agregar más personas autorizadas, observe los siguientes pasos:

1. Dé clic en el margen izquierdo de la hoja a la altura de los siguientes recuadros, en los que se insertan los datos de identificación de personas autorizadas.
2. Elija el comando "Copiar".
3. Posicione el cursor en el «Área de pegado» que aparece en seguida del área seleccionada.
4. Elija el comando "Pegar".

**Nombre del autorizante:**

Guadarrama y Sierra, S.C.

Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.

**Nombre del autorizado:**

Alejandro Sainz Orantes

Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.

**Cédula profesional:**

2025059

Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.

**Alcance de la autorización:**

Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que confiere.

- Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio
- Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio

**Nombre del autorizante:**

Guadarrama y Sierra, S.C.

Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.

**Nombre del autorizado:**

Daniel Alejandro Díaz Álvarez

Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.

**Cédula profesional:**

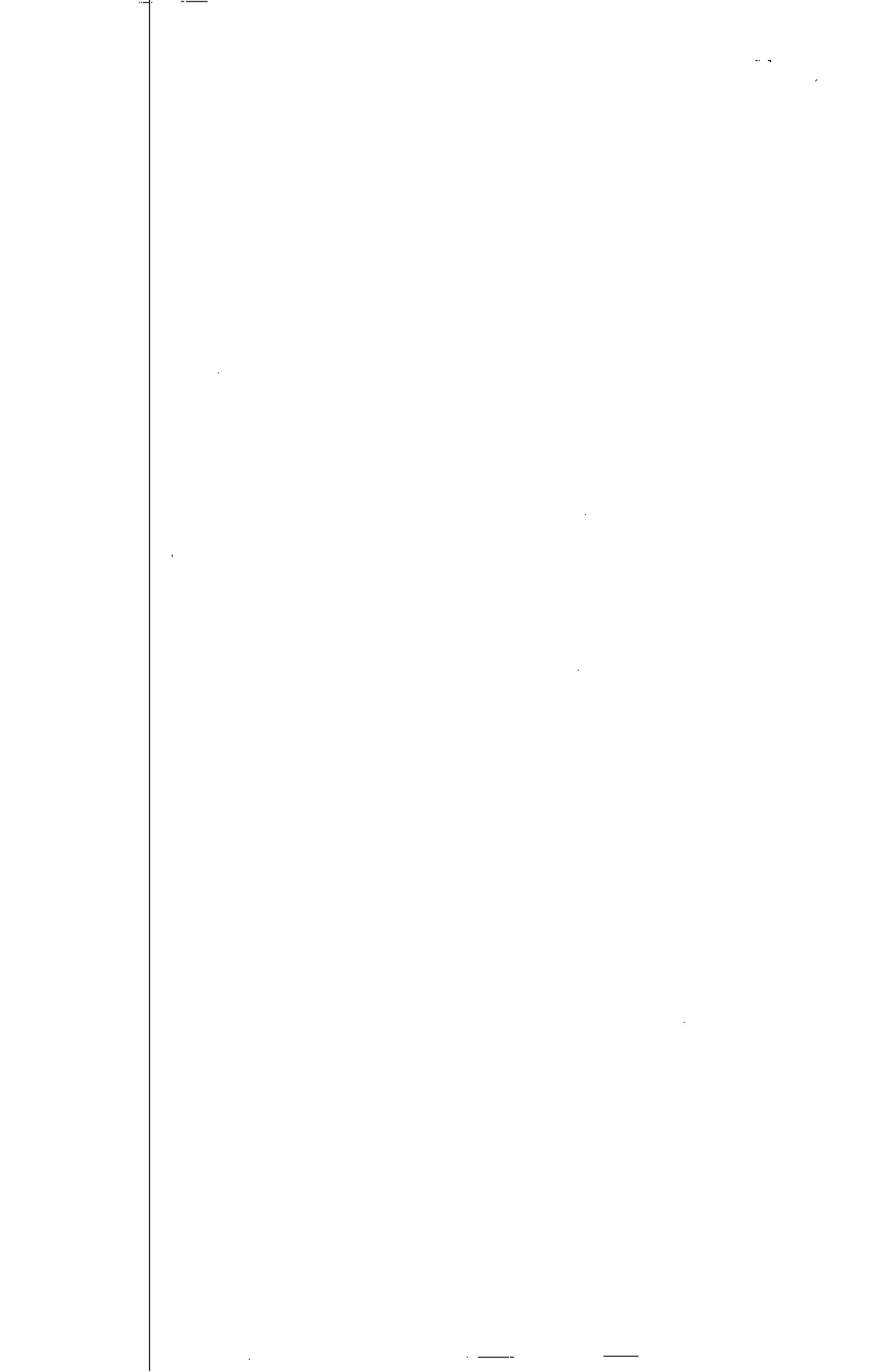
4048429

Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.

**Alcance de la autorización:**

Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que confiere.

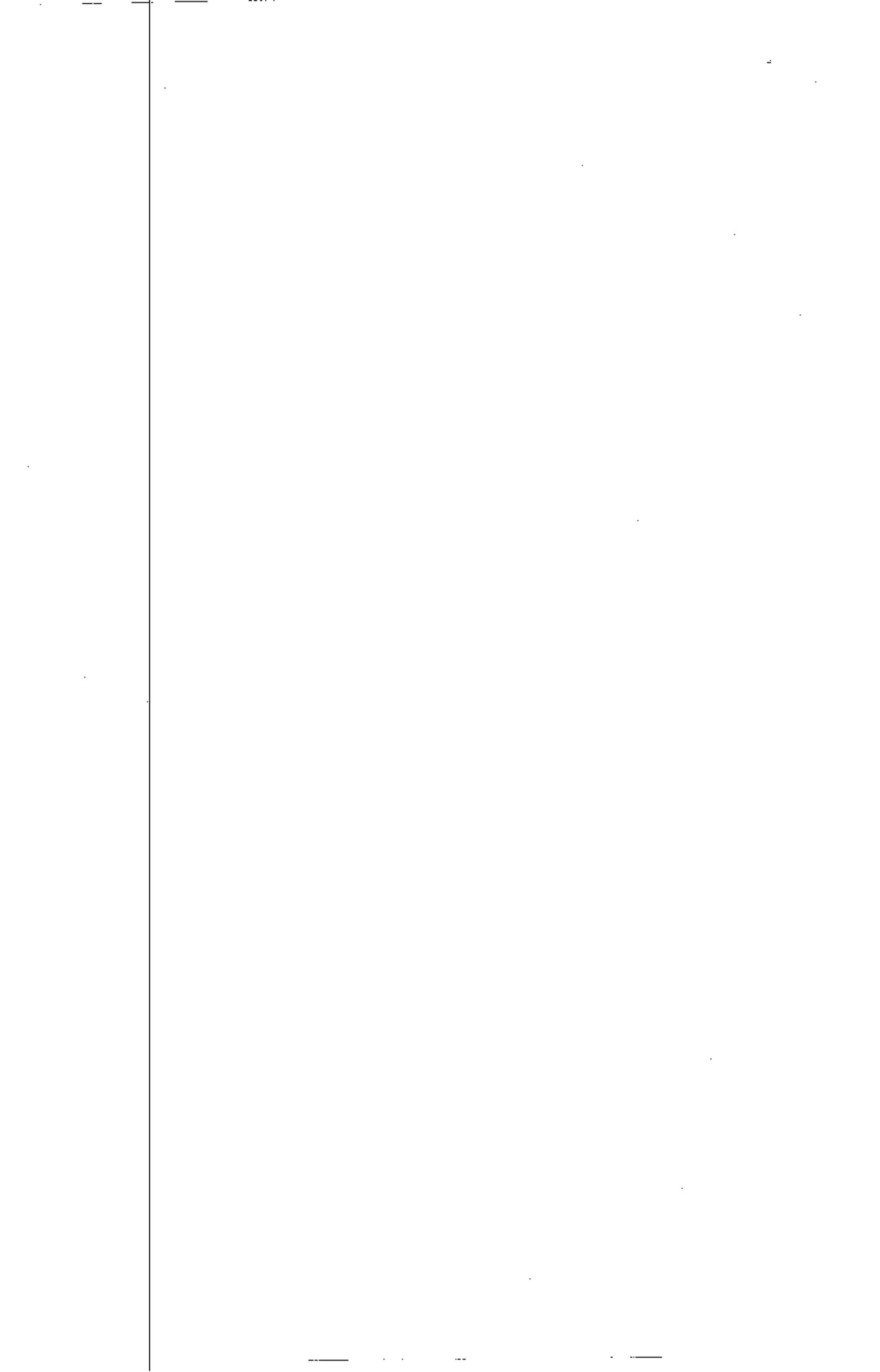
- Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio
- Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio



<p>&lt;&lt;A&gt; Nombre del autorizante: <b>Guadarrama y Sierra, S.C</b></p> <p>Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.</p> <p>Nombre del autorizado: <b>Santiago Alessio Robles Seguí</b></p> <p>Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.</p> <p>Cédula profesional: <b>7364460</b></p> <p>Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.</p> <p>Alcance de la autorización: Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que confiere.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p> <p><input type="checkbox"/> Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p> <p>es de pégado&gt;&gt;</p>	<p>Nombre del autorizante: <b>Guadarrama y Sierra, S.C</b></p> <p>Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.</p> <p>Nombre del autorizado: <b>Estefanía Sierra Ulibarri</b></p> <p>Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.</p> <p>Cédula profesional: <b>8074726</b></p> <p>Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.</p> <p>Alcance de la autorización: Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que confiere.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p> <p><input type="checkbox"/> Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p>
<p>Nombre del autorizante: <b>Guadarrama y Sierra, S.C</b></p> <p>Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.</p> <p>Nombre del autorizado: <b>Luis Antonio Estrella Saavedra</b></p> <p>Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.</p> <p>Cédula profesional: <b>7726661</b></p> <p>Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.</p> <p>Alcance de la autorización: Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que confiere.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p> <p><input type="checkbox"/> Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p>	<p>Nombre del autorizante: <b>Guadarrama y Sierra, S.C</b></p> <p>Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.</p> <p>Nombre del autorizado: <b>Isaac Carrasco Martínez</b></p> <p>Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.</p> <p>Cédula profesional: <b>11116288</b></p> <p>Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.</p> <p>Alcance de la autorización: Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que confiere.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p> <p><input type="checkbox"/> Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p>
<p>Nombre del autorizante: <b>Guadarrama y Sierra, S.C</b></p> <p>Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.</p> <p>Nombre del autorizado: <b>Adrián Roberto Villagómez Alemán</b></p> <p>Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.</p> <p>Cédula profesional: <b>7259714</b></p> <p>Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.</p> <p>Alcance de la autorización: Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que confiere.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p> <p><input type="checkbox"/> Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p>	<p>Nombre del autorizante: <b>Guadarrama y Sierra, S.C</b></p> <p>Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.</p> <p>Nombre del autorizado: <b>Daniel Pardo Fuentes</b></p> <p>Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.</p> <p>Cédula profesional: <b>11036633</b></p> <p>Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.</p> <p>Alcance de la autorización: Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que confiere.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p> <p><input type="checkbox"/> Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p>
<p>Nombre del autorizante: <b>Guadarrama y Sierra, S.C</b></p> <p>Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.</p> <p>Nombre del autorizado:</p>	<p>Nombre del autorizante: <b>Guadarrama y Sierra, S.C</b></p> <p>Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.</p> <p>Nombre del autorizado:</p>



<p><b>Gabriel Nájera Mandujano</b> Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.</p> <p><b>Cédula profesional:</b> 11547664</p> <p>Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.</p> <p><b>Alcance de la autorización:</b> Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que confiere.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio <input type="checkbox"/> Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p>	<p><b>Rodolfo Brizuela Arroyo</b> Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.</p> <p><b>Cédula profesional:</b> 7788590</p> <p>Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.</p> <p><b>Alcance de la autorización:</b> Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que confiere.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio <input type="checkbox"/> Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p>
<p><b>Nombre del autorizante:</b> Guadarrama y Sierra, S.C Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.</p> <p><b>Nombre del autorizado:</b> Miguel Ángel García Ávila Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.</p> <p><b>Cédula profesional:</b></p> <p>Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.</p> <p><b>Alcance de la autorización:</b> Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que confiere.</p> <p><input type="checkbox"/> Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio <input checked="" type="checkbox"/> Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p>	<p><b>Nombre del autorizante:</b> Guadarrama y Sierra, S.C Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.</p> <p><b>Nombre del autorizado:</b> Citlali Anahí Nava Marín Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.</p> <p><b>Cédula profesional:</b></p> <p>Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.</p> <p><b>Alcance de la autorización:</b> Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que confiere.</p> <p><input type="checkbox"/> Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio <input checked="" type="checkbox"/> Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p>
<p><b>Nombre del autorizante:</b> Guadarrama y Sierra, S.C Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.</p> <p><b>Nombre del autorizado:</b> Santiago Hernández Gutiérrez Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.</p> <p><b>Cédula profesional:</b></p> <p>Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.</p> <p><b>Alcance de la autorización:</b> Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que confiere.</p> <p><input type="checkbox"/> Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio <input checked="" type="checkbox"/> Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p>	<p><b>Nombre del autorizante:</b> Guadarrama y Sierra, S.C Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.</p> <p><b>Nombre del autorizado:</b> Ana Sofía Elizaga Sánchez Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.</p> <p><b>Cédula profesional:</b></p> <p>Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.</p> <p><b>Alcance de la autorización:</b> Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que confiere.</p> <p><input type="checkbox"/> Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio <input checked="" type="checkbox"/> Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p>
<p><b>Nombre del autorizante:</b> Guadarrama y Sierra, S.C Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.</p> <p><b>Nombre del autorizado:</b> Armando Armeria Hernández Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.</p> <p><b>Cédula profesional:</b> Luis Eduardo García Mora Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.</p>	<p><b>Nombre del autorizante:</b> Guadarrama y Sierra, S.C Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.</p> <p><b>Nombre del autorizado:</b> Sebastián García Lascuráin Barrantes Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.</p> <p><b>Cédula profesional:</b> Barbara Maciás Ávila Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.</p>



<p><b>Alcance de la autorización:</b>                  Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que contiene:</p> <p><input type="checkbox"/> Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p>	<p><b>Alcance de la autorización:</b>                  Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que contiene:</p> <p><input type="checkbox"/> Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p>
<p><b>Nombre del autorizante:</b>                  Guadarrama y Sierra, S.C.</p> <p><small>Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.</small></p> <p><b>Nombre del autorizado:</b>                  Emiliano Hernández Castañeda y García</p> <p><small>Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.</small></p> <p><b>Cédula profesional:</b></p> <p><small>Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.</small></p>	<p><b>Nombre del autorizante:</b>  <small>Escriba completo el nombre de la parte que autoriza.</small></p> <p><b>Nombre del autorizado:</b>  <small>Escriba completo el nombre de la persona física autorizada.</small></p> <p><b>Cédula profesional:</b>  <small>Escriba los datos del documento que acredita que la persona autorizada está legalmente facultada para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho.</small></p>
<p><b>Alcance de la autorización:</b>                  Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que contiene:</p> <p><input type="checkbox"/> Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p>	<p><b>Alcance de la autorización:</b>                  Marque con el símbolo X dentro del cuadro que identifica el párrafo que se refiere al alcance de la autorización que contiene:</p> <p><input type="checkbox"/> Tercer párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Penúltimo párrafo del artículo 1069 del Código de Comercio</p>

**Identificación y domicilios del comerciante demandado**  
 Artículo 22, fracción III de la LCM

**Nombre del comerciante:**

**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.**

Escriba completo el domicilio que determina competencia por territorio en la jurisdicción del Juez de Distrito ante quien se presenta la demanda.

**Domicilio del comerciante que determina competencia:**

**Solar B, Vialidad Costa Mujeres, Smz 003, Mza 001, Lote 34, Sub Lote 01, Zona Costera, Isla Mujeres, Quintana Roo, México.**

Escriba completo el domicilio que determina competencia por territorio en la jurisdicción del Juez de Distrito ante quien se presenta la demanda.

Elija una sola de las seis opciones siguientes pulsando en el botón que antecede al título de la opción cuyo contenido se identifica con la situación del comerciante que solicita ser declarado en concurso mercantil y proporcione la información que corresponda.

**Opción 1**

**Persona física**

**Artículos 4º, fracción III y 17, párrafo primero, así como 13 de la LCM.**

A continuación elija una sola de las opciones pulsando en el botón que antecede al párrafo cuyo contenido se identifica con el domicilio que señala.

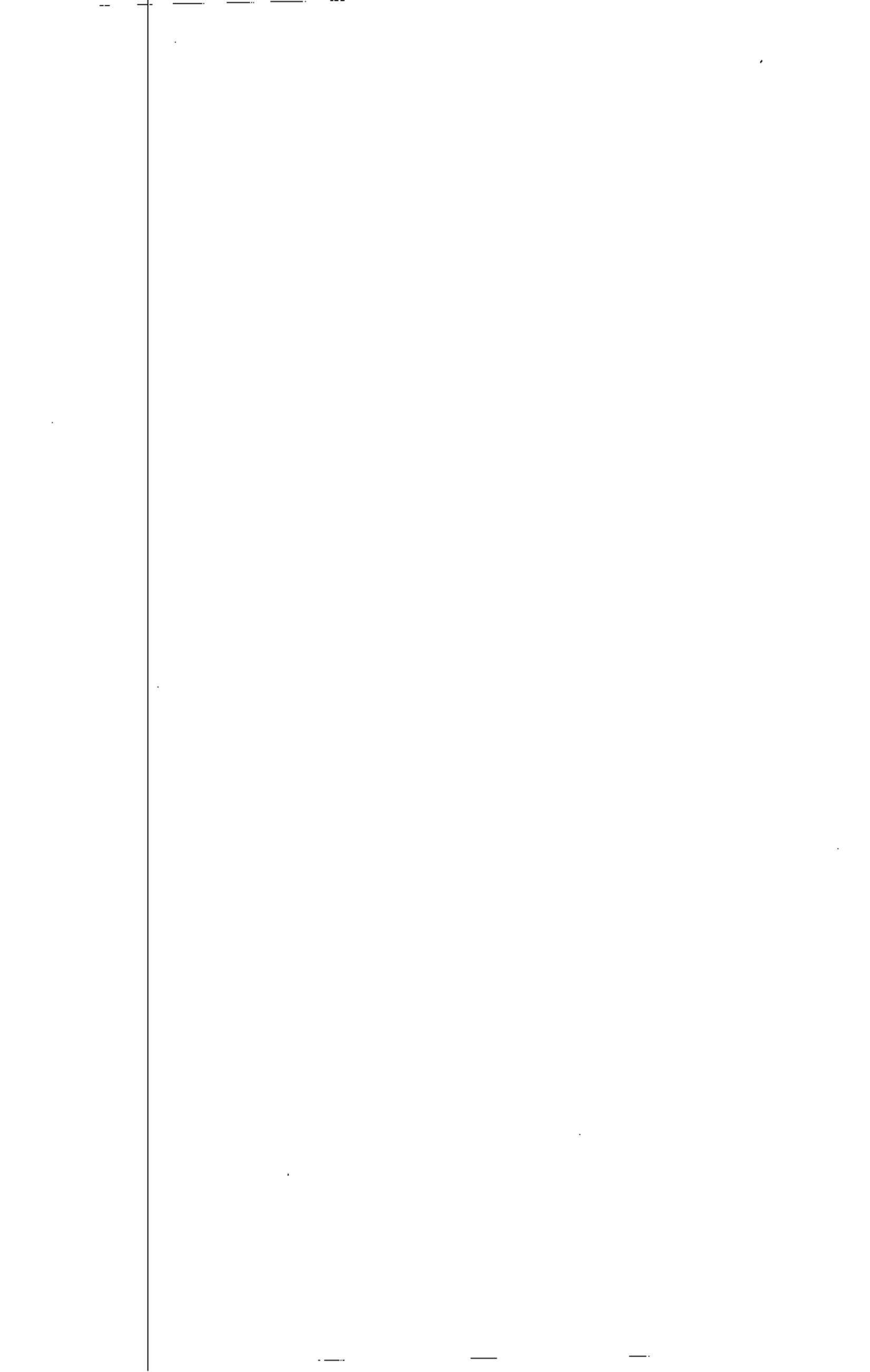
- Domicilio del establecimiento principal de la empresa
- Domicilio donde vive, por carecer de establecimiento principal
- Domicilio donde vive, en defecto del establecimiento principal, al haber suspendido o terminado la operación de su empresa

**Opción 2**

**Sucesión de persona física titular de una empresa**

**Artículos 4º, fracción III y 17, párrafo primero, así como 12 de la LCM.**

A continuación elija una sola de las opciones pulsando en el botón que antecede al párrafo cuyo contenido se identifica con el domicilio que señala.



- Domicilio de la empresa que continúa en operación
- Domicilio del albacea de la sucesión porque la empresa suspendió operaciones

**Opción 3**

- Socio ilimitadamente responsable  
Artículos 4º, fracción III y 17, párrafo primero, así como 14 de la LCM.

Al elegir esta opción 3 automáticamente se marcará la frase siguiente, cuyo contenido debe identificarse con el domicilio que señala.

- Domicilio donde vive

**Opción 4**

- Sociedad mercantil  
Artículos 4º, fracción III y 17, párrafo primero de la LCM.

A continuación elija una sola de las opciones pulsando en el botón que antecede al párrafo cuyo contenido se identifica con el domicilio que señala.

- Domicilio social
- Domicilio en donde se tiene la administración principal de la empresa, ante la irrealidad del domicilio social

**Opción 5**

- Sucursal de sociedad extranjera  
Artículos 4º, fracción III y 17, párrafo primero, así como 16 de la LCM.

Al elegir esta opción 5 automáticamente se marcará la frase siguiente, cuyo contenido debe identificarse con el domicilio que señala.

- Domicilio de la sucursal en donde se tiene la administración principal

**Opción 6**

- Patrimonio fideicomitido  
Artículos 4º, fracción III y 17, párrafo primero, de la LCM así como 381 y 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

A continuación elija una sola de las opciones pulsando en el botón que antecede al párrafo cuyo contenido se identifica con el domicilio que señala.

- Domicilio social de la fiduciaria
- Domicilio en donde se tiene la administración principal de la actividad empresarial a la que está afecto el patrimonio fideicomitido

Sólo en el evento de haber elegido entre las seis opciones anteriores la de "Sociedad mercantil" y que respecto de esta se actualice alguna de las situaciones que en los dos recuadros siguientes se describen, elija una sola de las opciones pulsando en el botón que antecede al párrafo cuyo contenido se identifica con la situación societaria que guarda y proporcione la información que se solicita.

- Sociedad mercantil integrante de un grupo societario respecto de la cual se demanda sea declarada en concurso mercantil, sucesivamente respecto de otra(s) integrante(s) del grupo societario conforme al artículo 15 Bis de la LCM:

Elija una sola de las dos opciones siguientes pulsando el botón que antecede al párrafo cuyo contenido se identifica con la información que complementa la descripción de la situación societaria que guarda la sociedad mercantil respecto de la cual se demanda sea declarada en concurso mercantil y después de la palabra "denominada", escriba la razón social o denominación de la sociedad mercantil a que se refiere.

- controladora de otra sociedad mercantil denominada

Haga clic aquí para escribir texto.

- Sociedad mercantil integrante de un grupo societario respecto de la cual se demanda sea declarada en concurso mercantil, conjuntamente con otra(s) integrante(s) del grupo societario conforme al artículo 15 Bis de la LCM.

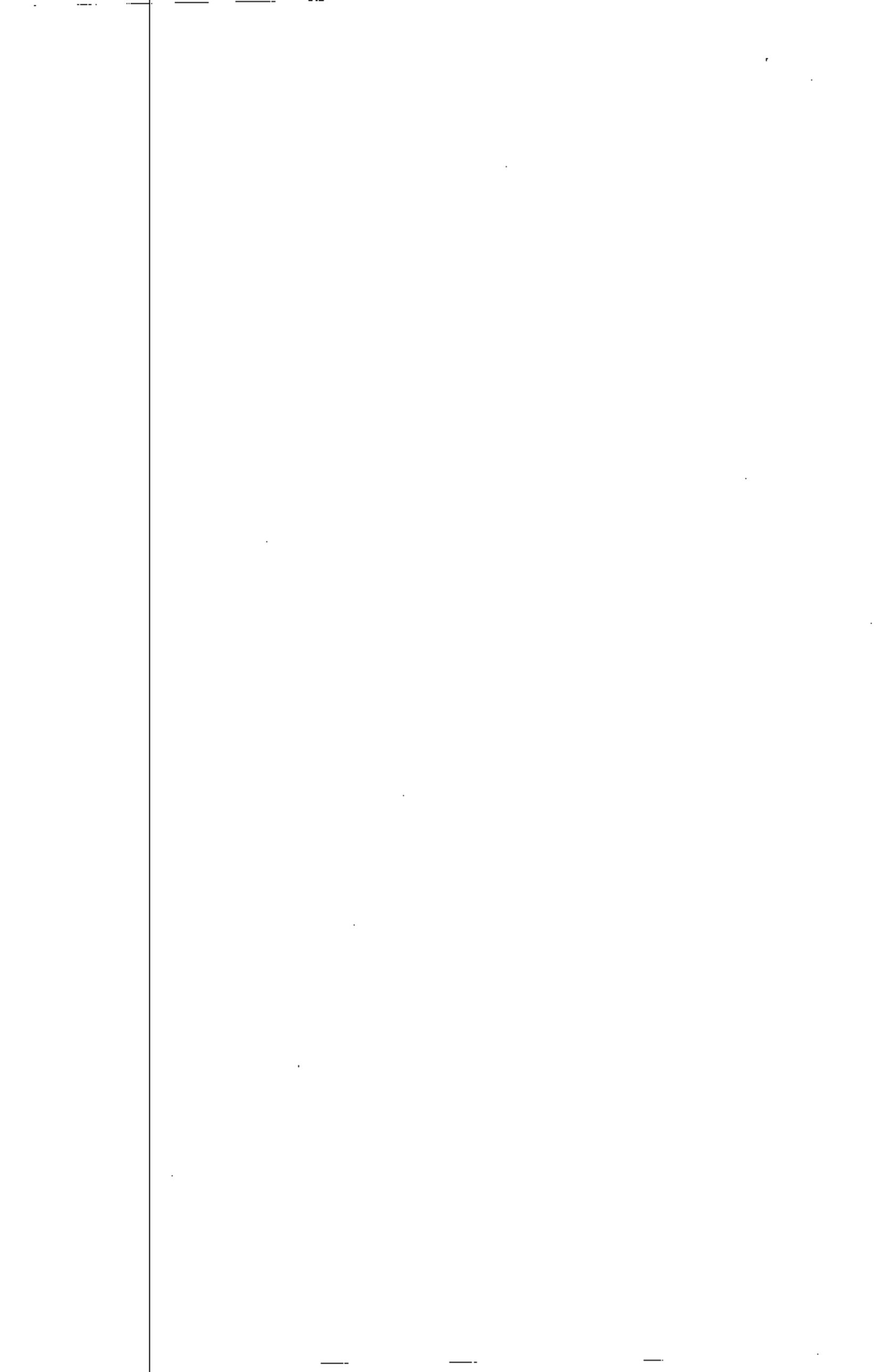
Elija una sola de las dos opciones siguientes pulsando el botón que antecede al párrafo cuyo contenido se identifica con la información que complementa la descripción de la situación societaria que guarda la sociedad mercantil demandada y escriba la razón social o denominación de la(s) sociedad(es) mercantil(es) a que se refiere, después de la palabra "denominada(s)".

- controladora de otra(s) sociedad(es) mercantil(es) denominada(s)

Haga clic aquí para escribir texto.

- controlada por otra sociedad mercantil denominada

Haga clic aquí para escribir texto.



controlada por otra sociedad mercantil denominada

Haga clic aquí para escribir texto.

Después de las palabras "...de la sociedad mercantil...", escriba nuevamente la denominación o razón social de la persona moral a que hizo referencia en la opción que antecede y después de la palabra "expediente", escriba el número correspondiente.

El domicilio proporcionado como determinante de competencia es el de la sociedad mercantil

Haga clic aquí para escribir texto.

respecto de la cual está previamente presentado un procedimiento de concurso mercantil en ese juzgado, bajo el expediente

Haga clic aquí para escribir texto.

Artículos 4º, fracción III y 17, párrafo segundo de la LCM.

El domicilio proporcionado como determinante de competencia es de:

Elija una sola de las tres opciones siguientes pulsando el botón que antecede al párrafo cuyo contenido se identifica con las circunstancias que priven respecto del domicilio que señala.

Sólo en el evento de haber elegido la opción 3, después de la palabra "denominada", escriba la razón social o denominación de la sociedad mercantil a que se refiere.

Opción 1

La sociedad demandada integrante del grupo societario del que forman parte otras sociedades demandadas conjuntamente y del que es controladora. Artículo 4º, fracción III y 17, párrafo segundo de la LCM.

Opción 2

La sociedad demandada, porque el demandante considera que es la sociedad integrante del grupo societario que se ubica primero en los supuestos de los artículos 10, 11 de la LCM. Artículo 4º, fracción III y 17, párrafo tercero de la LCM.

Opción 3

Otra sociedad demandada conjuntamente, denominada Haga clic aquí para escribir texto., porque el demandante considera que es la sociedad integrante del grupo societario que se ubica primero en los supuestos de los artículos 10, 11 de la LCM. Artículo 4º, fracción III y 17, párrafo tercero de la LCM.

Otros domicilios del comerciante demandado:

Haga clic aquí para escribir texto.

Escriba completo el domicilio que, dentro de la jurisdicción del Juzgado de Distrito, debe designar para recibir notificaciones.

Social, oficinas, establecimientos, sucursales, plantas, almacenes y/o bodegas, así como, si se trata de persona física el domicilio en donde vive:

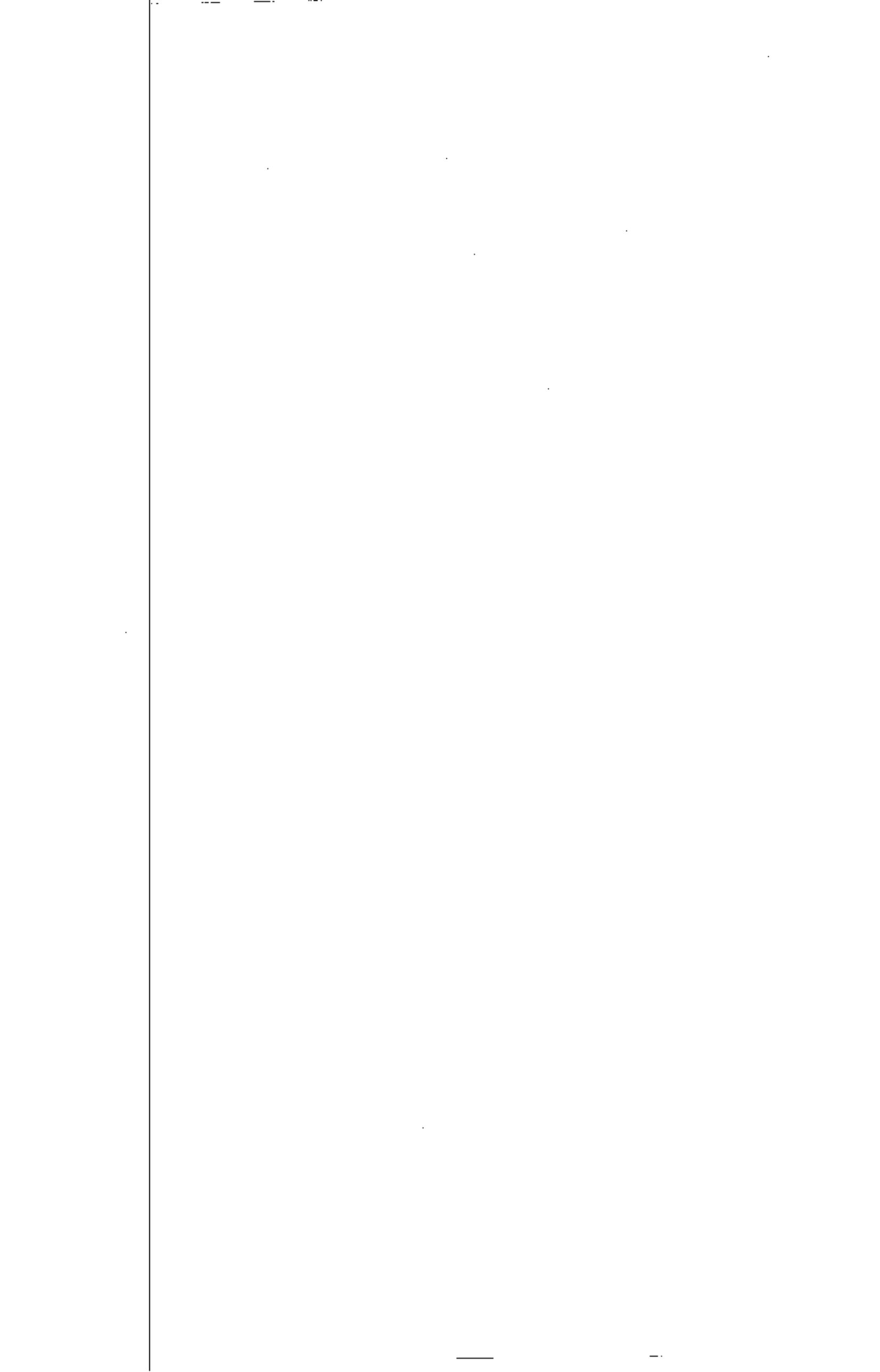
Haga clic aquí para escribir texto.

Si lo conoce, escriba completo el domicilio de cada una de las diversas oficinas y establecimientos del comerciante respecto del cual demanda que sea declarada en concurso mercantil.

Administración principal:

Cancún, Quintan Roo

Si lo conoce, escriba completo el domicilio en el que tenga su administración principal el comerciante respecto del cual demanda que sea declarado en concurso mercantil, aun cuando este no sea determinante para fijar competencia.



### Calidad de comerciante

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 4º y 9º de la LCM, sólo los comerciantes podrán ser declarados en concurso mercantil.

En términos de lo dispuesto en la fracción II del artículo 4º de la LCM, por comerciante se entiende a la persona física o moral que tenga ese carácter conforme al Código de Comercio e incluye en ese concepto al patrimonio fideicomitido cuando se afecte a la realización de actividades empresariales.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 de la LCM, la sucesión del comerciante podrá ser declarada en concurso mercantil cuando la empresa de la cual el comerciante era titular continúe en operaciones o suspendidas, no hayan prescrito las acciones de los acreedores.

Conforme a lo establecido en el artículo 14 de la LCM, la declaración de concurso mercantil de una sociedad determina que los socios ilimitadamente responsables sean considerados para todos los efectos en concurso mercantil.

Elija una sola de las seis opciones siguientes pulsando el botón que antecede a las circunstancias que se actualizan respecto de la persona que demanda sea declarada en concurso mercantil y describa en el formato LP3/1, 22, 23 y 23 Bis Anexo 3, los documentos que, en su caso, acompañe para acreditar la calidad de comerciante de la demandada.

El (la) demandante considera que la demandada es comerciante en razón de que es:

Opción 1

- Una persona física con capacidad legal para ejercer el comercio y hace de él su ocupación ordinaria;

Opción 2

- La sucesión de la persona física titular de una empresa que:

En caso de haber elegido esta opción, a continuación pulse el botón que antecede a las circunstancias de operación que privan sobre la empresa de la persona física autora de la sucesión.

- Continúa en operación;
- Ha suspendido sus operaciones y no han prescrito las acciones de los acreedores;

Solamente que haya elegido cualquiera de las dos opciones anteriores, a continuación exprese las circunstancias o características que, en términos de lo previsto por la fracción I del artículo 3º del Código de Comercio y la fracción II del artículo 4º de la LCM, dan calidad de comerciante a la persona física demandada o a la persona física autora de la sucesión demandada.

Haga clic aquí para escribir texto.

Opción 3

- Una sociedad constituida con arreglo a las leyes mercantiles;

Opción 4

- Un socio ilimitadamente responsable de la sociedad denominada Haga clic aquí para escribir texto., conjuntamente demandada;

Escriba después de las palabras "sociedad denominada" el nombre de la sociedad demandada conjuntamente con sus socios ilimitadamente responsables.

Opción 5

- Una sociedad extranjera o agencia o sucursal de ésta, que ejerce actos de comercio dentro del territorio nacional;

Opción 6

- Patrimonio fideicomitido con actividad empresarial.

Solamente que haya elegido esta opción, a continuación describa las características del objeto del fideicomiso que, en términos de lo previsto por la fracción II del artículo 4º de la LCM, determinen que la actividad a que está afecto el patrimonio fideicomitido, es empresarial.

Haga clic aquí para escribir texto.



**Acumulación de procedimientos. Sección 1**

De conformidad con lo establecido por los artículos 14, 15 y 15 Bis de la LCM, es posible que se tramiten acumulados pero por cuerda separada los procedimientos de concurso mercantil de una o más personas en razón de la situación de relación corporativa o de responsabilidad ilimitada que guarden.

Si es el caso, marque con el símbolo X dentro del cuadro que antecede al título de este apartado.

Proporcione la información que se solicita a continuación y llene el formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis /Sección 1.

Pulse el botón que antecede al párrafo que identifica a la situación de acumulación que se actualiza y complete la información que corresponda.

- Se pide acumulación del procedimiento que se inicie con esta demanda al procedimiento radicado ante ese Juzgado  , bajo el expediente  , relativo al procedimiento de concurso mercantil del comerciante  , toda vez que, de los supuestos previstos por los artículos 14, 15 y 15 Bis de la LCM, respecto de la demandada se actualizan los que se especifican en el formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Sección 1.
- Se pide acumulación del procedimiento que se inicie con esta demanda al (a los) procedimiento(s) del (de los) comerciante(s)  que se inicie(n) respecto de las demandas de declaración de concurso mercantil que, conjuntamente se presenta(n), toda vez que, de los supuestos previstos por los artículos 14, 15 y 15 Bis de la LCM, respecto de la demandada se actualizan los que se especifican en el formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Sección 1.



**Narración de hechos**

A continuación narra los hechos en que funde su demanda, de manera sucinta, con claridad y precisión de conformidad con lo dispuesto por la fracción III del artículo 322 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la LCM.

Útilce tantas hojas como sean necesarias.

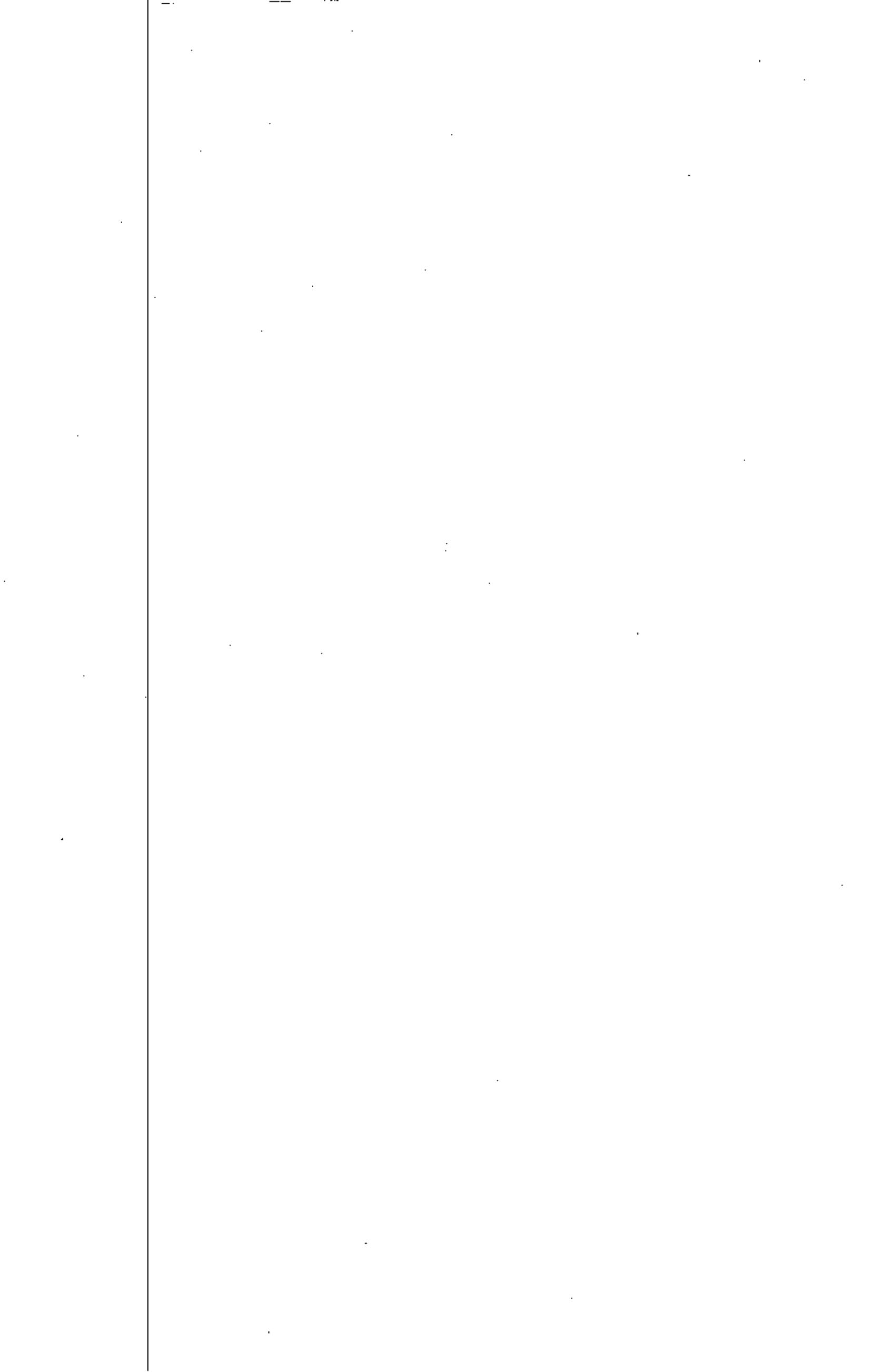
**HECHOS QUE MOTIVAN LA PETICIÓN DE LOS DEMANDANTES**

1. **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, es una sociedad constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, en términos de la escritura pública 22,475 del 12 de enero de 1998, otorgada por Rafael Rebollar Garduño, Notario Público 84 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), dedicada, preponderantemente, a celebrar contratos mediante los cuales la sociedad conceda a terceros el uso y goce de inmuebles. Copia certificada de dicho testimonio se acompaña a la presente Demanda como **Anexo "6"**.

2. Que, como se señaló debidamente en el Capítulo I de la presente Demanda, los poderes del representante de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, constan en la escritura pública 95,944 del 16 de octubre del 2013, otorgada por Gerardo Correa Etchegaray, Notario Público 89 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), los poderes del representante de **URIBE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.** constan en la escritura pública 42,682 del 7 de abril de 2021, otorgada por el licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la Notaría Pública 244 de la Ciudad de México; los poderes del representante de **CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE, S.A. DE C.V.** constan en la escritura pública 37,750 del 9 de enero del 2018, otorgada por el licenciado Mario Garcíadiago González Cos titular de la Notaría Pública 184 de la Ciudad de México.

3. El 24 de enero de 2020, **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, como mutuante, y **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.** (anteriormente, Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A.P.I. de C.V.), como mutuuario, celebraron contrato de mutuo en virtud del cual, (i) **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** otorgó y entregó a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, la cantidad de \$85,990,000.00 M.N. (ochenta y cinco millones novecientos noventa mil pesos 00/100 moneda nacional) en calidad de mutuo o préstamo; y, (ii) para efectos de documentar dicho adculo, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, suscribió en favor de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** los Pagarés por la misma cantidad.

4. Así pues, como **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, reconoció en términos del Contrato de Mutuo de fecha 18 de septiembre de 2020, se manifiesta que el anterior crédito se encuentra vencido por más de treinta días, siendo por la exorbitante cantidad de \$85,990,000.00 M.N. (ochenta y cinco millones novecientos noventa mil pesos 00/100 moneda nacional), más los intereses, ordinarios y moratorios, que se han devengado y continuarán devengando a la tasa de interés anual igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIE) a plazo de 28 días, más 7% (siete por ciento), más los impuestos que en su caso se causen.

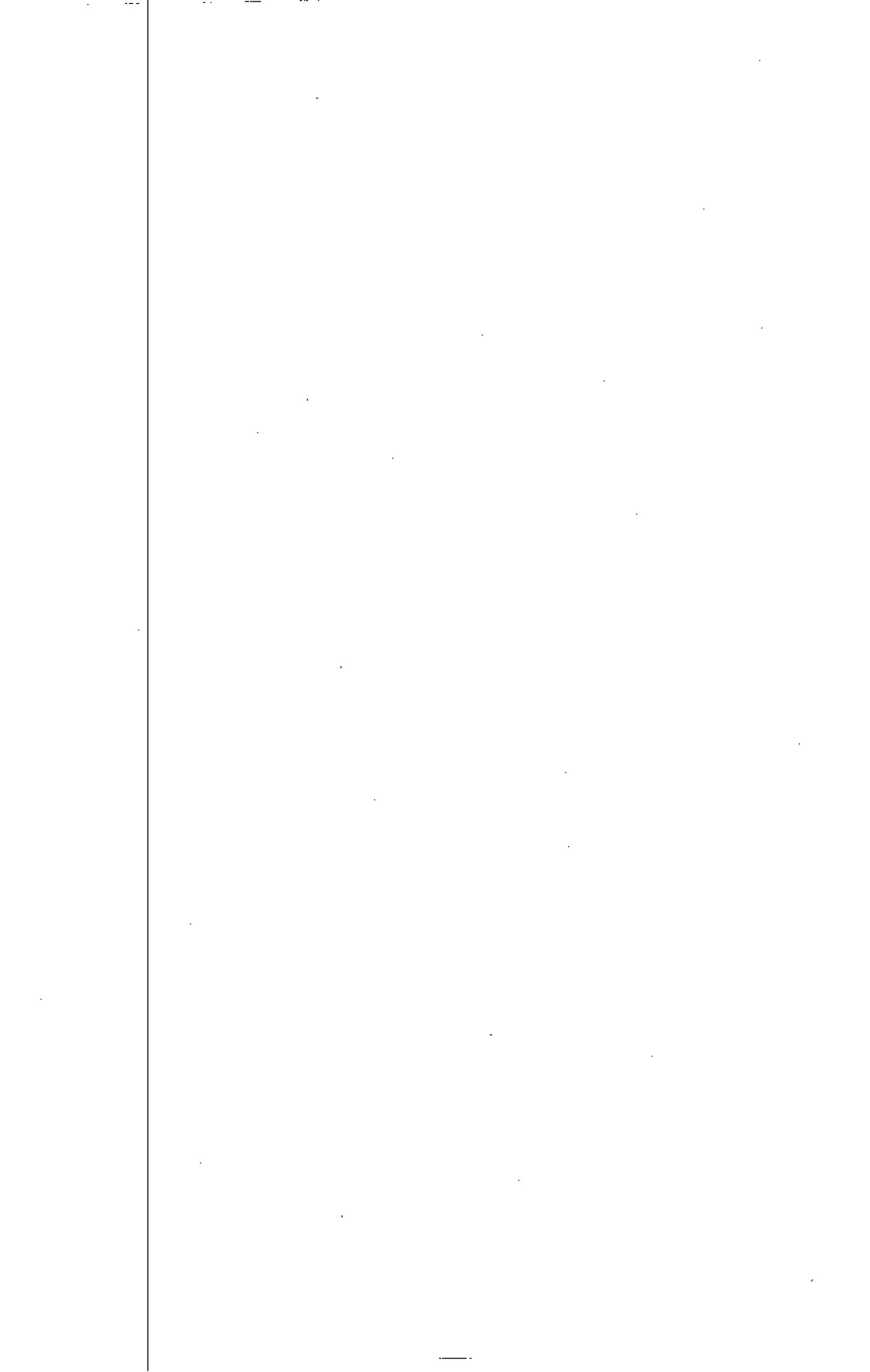


5. En virtud del crédito antes identificado, mismo que se encuentra vencido y a favor del demandante, **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, entregó el 10 de diciembre del 2020 un requerimiento de pago a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, por virtud del cual requirió el pago del capital insoluto derivado del Contrato de Mutuo y los Pagarés en favor de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, más los intereses, ordinarios y moratorios, que se han devengado y continuarán devengando a la tasa de interés anual igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIEE) a plazo de 28 días, más siete por ciento, más los impuestos que en su caso se causen.

6. Ahora bien, el señor **FÉLIX ROMANO MOUSSALI**, en su carácter de apoderado de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, entregó a **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** el 21 de diciembre del 2020 cierta respuesta al requerimiento de pago recibido por **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, mediante la cual realizó expresamente diversas manifestaciones en donde reconoció el Contrato de Mutuo y los Pagarés, base de la presente demanda, así como los adeudos que le fueron requeridos de pago a su mandante, manifestando también que su poderdante se encuentran en una difícil situación financiera para poder hacer frente al pago de sus obligaciones tanto de los créditos requeridos así como de otros diversos créditos que se encuentran vencidos e incumplidos, incluyendo, sin limitación cierto crédito derivado de cierto Contrato de Apertura de Crédito Simple de fecha 19 de mayo de 2017 (el "Contrato de Crédito Banorte") celebrado entre Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Banorte"), como acreditante, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, como acreditada, el señor Félix Romano Moussali, como obligado solidario, y **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA, S.A. DE C.V.** como garante hipotecario, ofreciendo a **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, un pacto de no cobrar o de espera hasta en tanto su mandante logre salir de la difícil situación financiera en la que se encuentra. En las manifestaciones que realizó el apoderado de DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V., identificó diversos créditos que, según su manifestación, se encuentran vencidos e incumplidos (por más de treinta días), entre muchos otros pasivos, mismos que nos permitimos identificar a continuación:

a) pasivo a favor de **URIBE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.**, a cargo de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, la cantidad de \$3,957,009.77 M.N. (tres millones novecientos cincuenta y siete mil nueve pesos 77/100, moneda nacional) más IVA, cuyo vencimiento ocurrió desde diciembre del 2020;

b) pasivo a favor de **CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE, S.A. DE C.V.**, a cargo de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, por un monto de \$3,143,251.90 M.N. (tres millones ciento cuarenta y tres mil doscientos cincuenta y un pesos 90/100, moneda nacional) más IVA, y USD\$190,494.15 (ciento noventa mil cuatrocientos noventa y cuatro dólares 15/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) más IVA, cuyo vencimiento ocurrió desde diciembre



del 2020;

7. En ese tenor, es claro que el crédito a favor **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, conjuntamente con los créditos que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, manifestó adeudar en la contestación al requerimiento enviado por **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, misma que se adjunta al presente escrito como como Anexo "5", los cuales todos ellos se encuentran vencidos por más de treinta días y como ha quedado asentado en las manifestaciones hechas al testimonio del acta de notificación por el apoderado de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, se tiene reconocimiento que su poderdante se encuentra en una "*difícil situación financiera*" para poder hacer frente al pago de sus obligaciones tanto de los créditos requeridos por el demandante como de otros diversos créditos que se encuentran vencidos e incumplidos, incluyendo, sin limitación, el crédito derivado del Contrato de Crédito Banorte. Lo anterior, confirma la presunción legal en su conjunto, de que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, se encuentra en incumplimiento generalizado de sus obligaciones, actualizándose el supuesto que establece el artículo 11, fracción II, de la LCM, en virtud de los referidos incumplimientos por parte de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, en el pago de sus obligaciones a dos o más acreedores. En consecuencia, se actualiza la presunción de que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V. ha incumplido generalizadamente en el pago de sus obligaciones y se encuentra en los supuestos establecidos en las fracciones I y II del artículo 10 de la LCM, presunción que resulta suficiente para admitir a trámite la presente DEMANDA de concurso mercantil.** Al efecto, se invoca el siguiente criterio emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

*"Primera Sala*

*Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo XXIII, Enero de 2006*

*1ª CLXVII/2006*

*Página 718*

*Número de Registro: 176356*

*Tesis: Aislada*

*Materia(s): Civil*

**CONCURSOS MERCANTILES. PARA LA ADMISIÓN DE SU SOLICITUD, NO BASTA CON LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA Y CON LA SIMPLE AFIRMACIÓN DE UNA PERSONA, SINO QUE SE REQUIERE DEMOSTRAR PRESUNTIVAMENTE EL INCUMPLIMIENTO GENERALIZADO DE LAS OBLIGACIONES DE PAGO DEL COMERCIANTE.**

*De conformidad con el artículo 10 de la Ley de Concursos Mercantiles,*



cuando un acreedor solicita la declaración de concurso mercantil, no se le puede obligar a que, desde ese momento, demuestre clara y fehacientemente que el demandado se ubica en los supuestos de incumplimiento generalizado de sus obligaciones, porque no tiene los elementos de prueba suficientes para ello. Por esta razón, basta con que se demuestren los extremos contenidos en el artículo 11 de la referida ley para que se presuma dicho incumplimiento, es decir, acreditados esos elementos se genera una presunción legal de que se está en presencia de los supuestos de procedencia del concurso mercantil, que si bien puede destruirse durante el procedimiento, da la pauta para iniciarlo. De esta manera, no basta con la presentación de la demanda y con la simple afirmación de una persona para que se admita la demanda, sino que deben reunirse los requisitos establecidos en la mencionada ley.

Amparo en revisión 1030/2004. Corporación de Noticias e Información, S.A. de C.V. 13 de octubre de 2004. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Amparo en revisión 1932/2004. Grupo Fertinal, S.A. de C.V. 23 de febrero de 2005. Unanimidad de cuatro votos. Impedido: Juan N. Silva Meza. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Amparo en revisión 788/2005. Medicus, S.A. de C.V. 22 de junio de 2005. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Pedro Arroyo Soto.

Amparo en revisión 948/2005. Agroindustrias del Balsas, S.A. de C.V. 3 de agosto de 2005. Unanimidad de cuatro votos. Impedido: Juan N. Silva Meza. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Carmen Vergara López.”

En efecto, como se señala en dicho criterio emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación “hasta con que se demuestren los extremos contenidos en el artículo 11 de la referida ley para que se presuma dicho incumplimiento, es decir, acreditados esos elementos se genera una presunción legal de que se está en presencia de los supuestos de procedencia del concurso mercantil, que si bien puede destruirse durante el procedimiento, da la pauta para iniciarlo”. En el caso que nos ocupa, la manifestación expresa y firmada del representante legal de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, consistente en que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, ha incumplido en sus obligaciones de pago frente al menos **TRES ACREEDORES DISTINTOS** es prueba suficiente para acreditar la actualización establecida en la fracción II del artículo 11 de la LCM, a saber, “incumplimiento en el pago de obligaciones de dos o más acreedores distintos”. Dicha acreditación del



extremo contenido en la fracción II del artículo 11 de la LCM, tiene como consecuencia legal directa la generación de una presunción legal de que (i) **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, se encuentra en incumplimiento generalizado de sus obligaciones; y, (ii) que se está en presencia de los supuestos de procedencia del concurso mercantil,

8. Ahora bien, ante el incumplimiento generalizado en el pago de sus obligaciones en favor de las demandantes así como, la manifestación del apoderado de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, de otros acreedores, incluyendo, sin limitación, a Banorte, es importante resaltar a su Señoría que tal y como se aprecia del contenido de la respuesta al requerimiento de pago realizado por **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, el apoderado de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, manifestó expresamente que su poderdante se encuentra en una difícil situación financiera para poder hacer frente al pago de sus obligaciones tanto de los créditos requeridos como de otros diversos créditos que se encuentran vencidos e incumplidos identificando algunos de ellos. De los diversos créditos a los que hizo referencia el apoderado de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, identificó aquellos descritos en el numeral 6 anterior del presente Capítulo III, mismos que a la fecha se encuentran incumplidos y entre los cuales, se encuentra el crédito derivado del Contrato de Crédito Banorte, para informar a **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** la difícil situación financiera en la que se encuentra su mandante y pretender obtener un pacto de espera, lo cual es claro que únicamente perjudicaría la posición de acreedor de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** frente a Banorte.

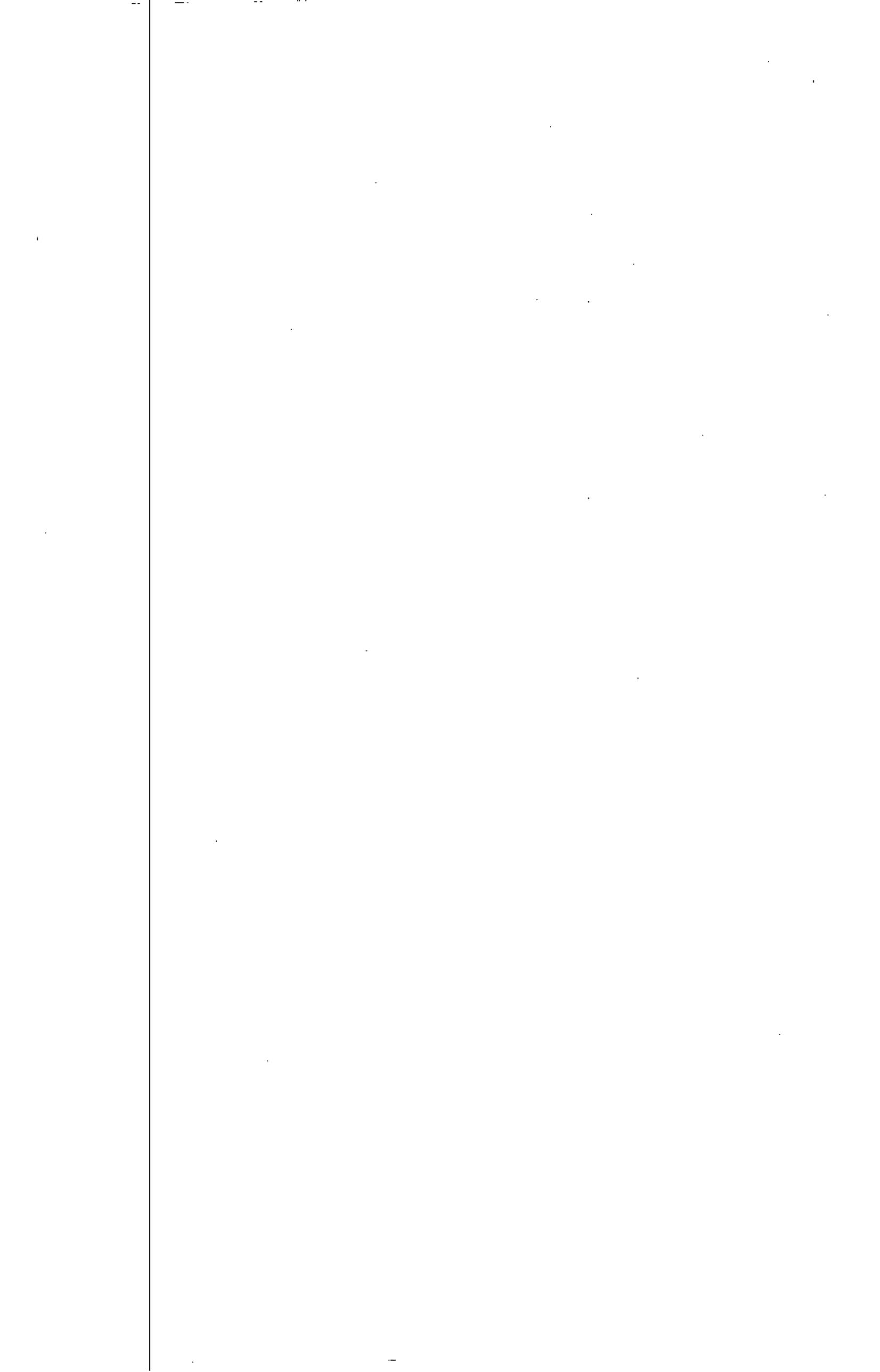
9. Así pues, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, ya ha incumplido generalizadamente en el pago de sus obligaciones a dos o más acreedores distintos, en este caso a **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, así como a Banorte y diversos acreedores de créditos que el propio apoderado de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, manifestó, actualizándose el supuesto previsto en la fracción II del artículo 11 de la LCM. En efecto, la fracción II, del artículo 11 de la LCM prevé lo siguiente:

*“Artículo 11.- Se presumirá que un Comerciante incumplió generalizadamente en el pago de sus obligaciones, cuando se presente alguno de los siguientes casos:*

*[...]*

*II. Incumplimiento en el pago de obligaciones a dos o más acreedores distintos.*

*[...]*”



10. Del precepto legal anteriormente transcrito, se desprende que existe una presunción legal de que un Comerciante incumplió generalizadamente en el pago de sus obligaciones cuando se actualiza cualquiera de los supuestos previstos en las fracciones del artículo 11 de la LCM, incluyendo el "incumplimiento en el pago de obligaciones a dos o más acreedores distintos". Cabe resaltar que el único requisito establecido en la LCM para la actualización del supuesto previsto en la fracción II del artículo 11 de la LCM consiste precisamente en el **incumplimiento mismo en el pago de obligaciones**, no así, en la realización de gestiones de cobro, demandas o requerimientos formales de pago. Esto es, mediante el acreditamiento del simple incumplimiento en el pago de obligaciones a dos o más acreedores, se actualiza la presunción legal establecida en la fracción II del artículo 11 de la LCM. En el caso que nos ocupa, la propia **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, ha confesado expresamente incumplir en sus obligaciones de pago frente al menos **TRES ACREEDORES DISTINTOS**.

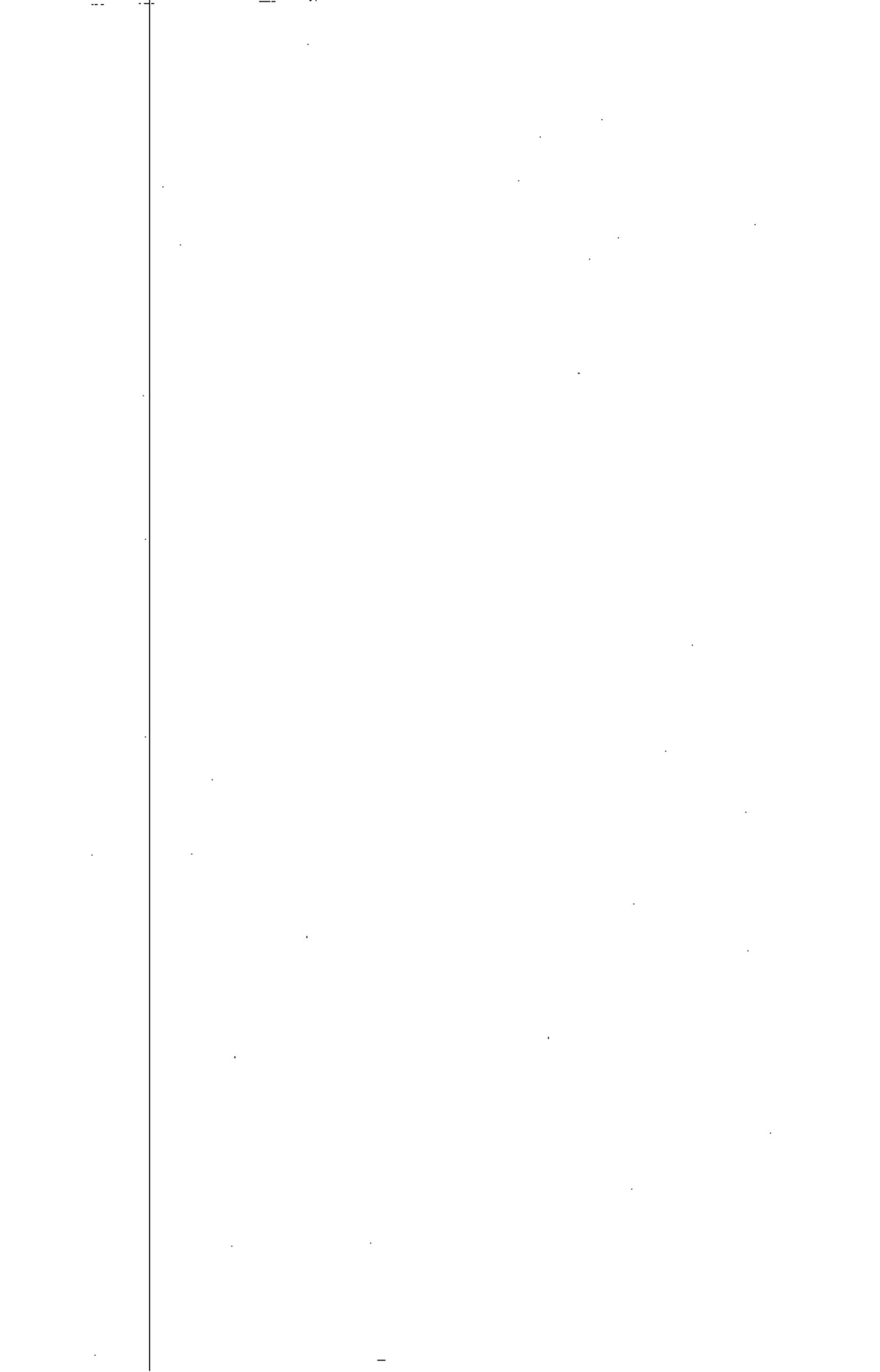
11. En consecuencia, en el presente caso es procedente se declare a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, en concurso mercantil, en razón de que, a partir de la manifestación expresa por el representante legal de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, consistente en que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.** ha incumplido con sus obligaciones de pago frente al menos **CINCO ACREEDORES DISTINTOS**, es posible determinar que existe una presunción legal de que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, incumplió generalizadamente en el pago de sus obligaciones a dos o más acreedores distintos, pues con la manifestación expresa de su apoderado, se acredita que se encuentra en dicho incumplimiento generalizado de sus obligaciones de pago independientemente del crédito incumplido al demandante, actualizándose la hipótesis prevista en el artículo 11, fracciones II y VII, de la LCM.

12. Aunado a lo anterior, las demandantes tienen legitimación para solicitar la declaración de concurso mercantil de la comerciante **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, en términos de lo dispuesto por los artículos 9, fracción II, 21, 23, 24 y demás aplicables de la LCM, mismos que a continuación se transcriben a la letra:

*"Artículo 9o.- Será declarado en concurso mercantil, el Comerciante que incumpla generalizadamente en el pago de sus obligaciones. Se entenderá que un Comerciante incumplió generalizadamente en el pago de sus obligaciones cuando:*

*I. El Comerciante solicite su declaración en concurso mercantil y se ubique en alguno de los supuestos consignados en las fracciones I o II del artículo siguiente, o*

*II. Cualquier acreedor o el Ministerio Público hubiesen demandado la*



*declaración de concurso mercantil del Comerciante y éste se ubique en los dos supuestos consignados en las fracciones I y II del artículo siguiente.”*

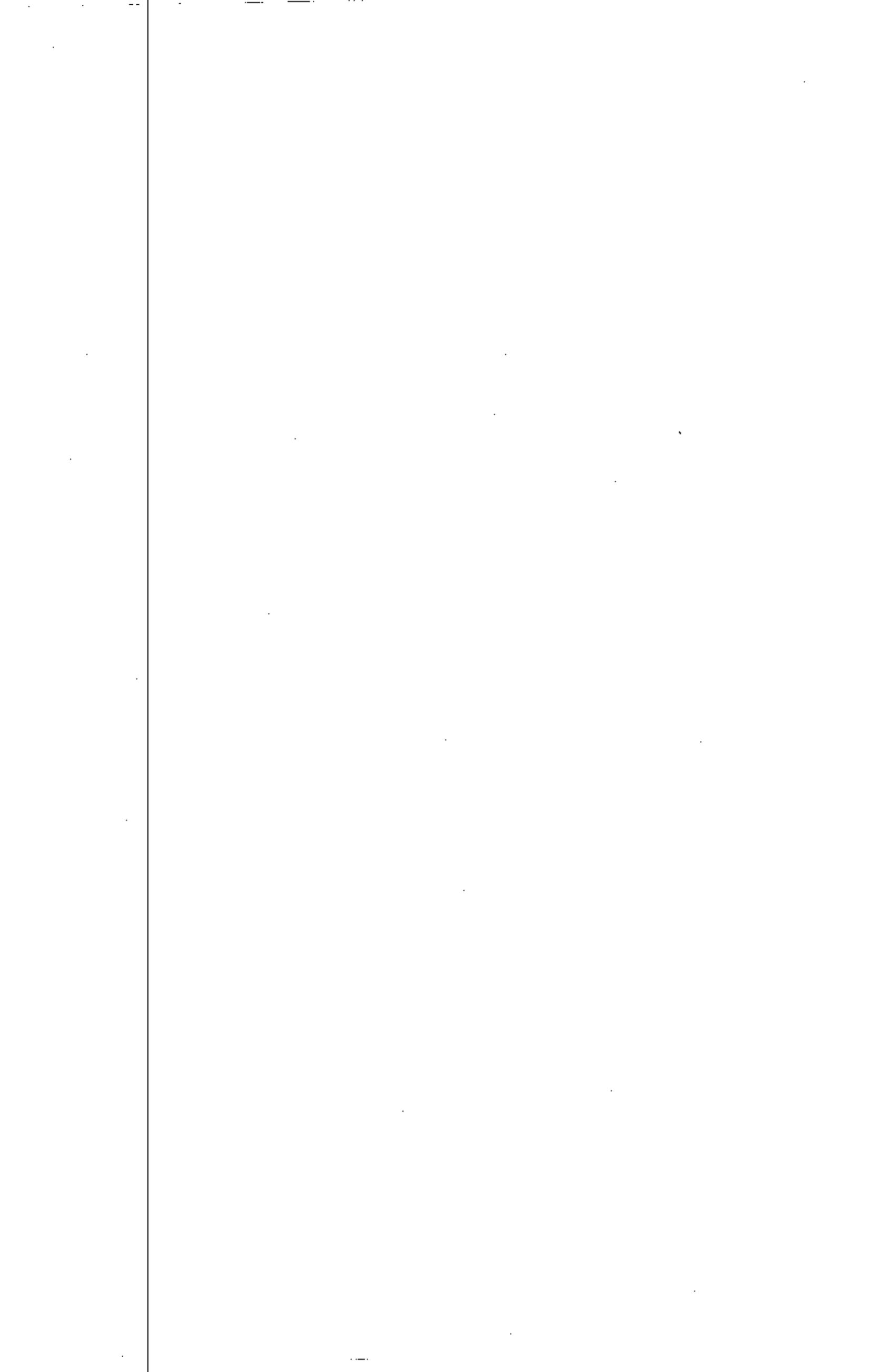
*“Artículo 21.- Podrán demandar la declaración de concurso mercantil cualquier acreedor del Comerciante o el Ministerio Público. Si un juez, durante la tramitación de un juicio mercantil, advierte que un Comerciante se ubica en cualquiera de los supuestos de los artículos 10 u 11, procederá de oficio a hacerlo del conocimiento de las autoridades fiscales competentes y del Ministerio Público para que, en su caso, este último demande la declaración de concurso mercantil. Las autoridades fiscales sólo procederán a demandar el concurso mercantil de un Comerciante en su carácter de acreedores. Asimismo, uno o más acreedores del Comerciante podrán demandar el concurso mercantil iniciando directamente en etapa de quiebra. El juez, en caso de que el Comerciante se allane a la pretensión contenida en la demanda interpuesta y previo dictamen del incumplimiento generalizado en el pago de las obligaciones del Comerciante, dictará, en su caso, la sentencia de concurso mercantil en etapa de quiebra.*

*En el supuesto de que el Comerciante no se allane a la demanda a que se refiere el párrafo anterior, el procedimiento de concurso mercantil iniciará en etapa de conciliación, la cual se tramitará en los términos de esta Ley.”*

*“Artículo 23.- La demanda que presente un acreedor, deberá acompañarse de:*

- I. Prueba documental que demuestre que tiene tal calidad;*
- II. El ofrecimiento de otorgar en caso de admisión de la demanda la garantía a la que se refiere el siguiente artículo, y*
- III. Los documentos originales o copias certificadas que el demandante tenga en su poder y que hayan de servir como pruebas de su parte.*

*Los documentos que presentare después no le serán admitidos, salvo tratándose de los que sirvan de prueba contra las excepciones alegadas por el Comerciante, los que fueren posteriores a la presentación de la demanda y aquéllos que, aunque fueren anteriores, manifieste el demandante, bajo protesta de decir verdad, que no tenía conocimiento de ellos al presentar la demanda. Si el demandante no tuviera a su disposición los documentos a que se refiere este artículo, deberá designar el archivo o lugar en que se encuentran los originales, para que, antes de darle trámite a la demanda, a*



*costa del demandante, el juez mande expedir copia de ellos. La presentación de las demandas o las promociones de término en forma electrónica, podrán enviarse hasta las veinticuatro horas del día de su vencimiento."*

*"Artículo 24.- En caso de oscuridad, irregularidad o deficiencia en el escrito o anexos de solicitud o demanda de concurso mercantil, el juez dictará acuerdo en el que señalará con precisión en qué consisten ellas previniendo para que se aclaren y subsanen en el mismo expediente en un plazo máximo de diez días y de no hacerlo, el juez desechará y devolverá al interesado todos los documentos.*

*Si el juez no encuentra motivo de improcedencia o defecto en la solicitud o demanda de concurso mercantil, o si fueren subsanadas las deficiencias ordenadas en la prevención que haga el juez, admitirá aquélla. El auto admisorio de la solicitud o demanda dejará de surtir sus efectos si el actor no garantiza los honorarios del visitador, por un monto equivalente a mil quinientos días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, dentro de los tres días siguientes a la fecha en que se le notifique el auto admisorio.*

*La garantía se liberará a favor del actor si el juez desecha la solicitud o demanda o dicta sentencia que declare el concurso mercantil.*

*En caso de que la demanda la presente el Ministerio Público no se requerirá la garantía a la que se refiere este artículo."*

13. De los preceptos legales anteriormente transcritos se desprende que se considera que un comerciante incumplió generalizadamente en el pago de sus obligaciones cuando cualquier acreedor o el Ministerio Público demanden la declaración de concurso mercantil y se actualicen los supuestos previstos en las fracciones I y II del artículo 10 de la LCM, precepto legal que en su parte conducente textualmente prevé lo siguiente:

*"Artículo 10.- Para los efectos de esta Ley, el incumplimiento generalizado en el pago de las obligaciones de un Comerciante a que se refiere el artículo anterior, consiste en el incumplimiento en sus obligaciones de pago a dos o más acreedores distintos y se presenten las siguientes condiciones:*

*I. Que de aquellas obligaciones vencidas a las que se refiere el párrafo anterior, las que tengan por lo menos treinta días de haber vencido representen el treinta y cinco por ciento o más de todas las obligaciones a cargo del Comerciante a la fecha en que se haya presentado la demanda o solicitud de concurso, y*



*II. El Comerciante no tenga activos enunciados en el párrafo siguiente, para hacer frente a por lo menos el ochenta por ciento de sus obligaciones vencidas a la fecha de presentación de la demanda o solicitud.*

*Los activos que se deberán considerar para los efectos de lo establecido en la fracción II de este artículo serán:*

*a) El efectivo en caja y los depósitos a la vista;*

*b) Los depósitos e inversiones a plazo cuyo vencimiento no sea superior a noventa días naturales posteriores a la fecha de presentación de la demanda o solicitud;*

*c) Clientes y cuentas por cobrar cuyo plazo de vencimiento no sea superior a noventa días naturales posteriores a la fecha de presentación de la demanda o solicitud, y*

*d) Los títulos valores para los cuales se registren regularmente operaciones de compra y venta en los mercados relevantes, que pudieran ser vendidos en un plazo máximo de treinta días hábiles bancarios, cuya valuación a la fecha de la presentación de la demanda o solicitud sea conocida.*

*El dictamen del visitador y las opiniones de expertos que en su caso ofrezcan las partes, deberán referirse expresamente a los supuestos establecidos en las fracciones anteriores.”*

14. Robustece la consideración de que el demandante en su carácter de acreedor con crédito vencido por más de treinta días está legitimado para demandar la declaración de concurso mercantil de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, en términos de lo previsto en el artículo 9, fracción II, de LCM, y el siguiente criterio jurisprudencial:

*“Época: Novena Época*

*Registro: 172065 -*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Aislada*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

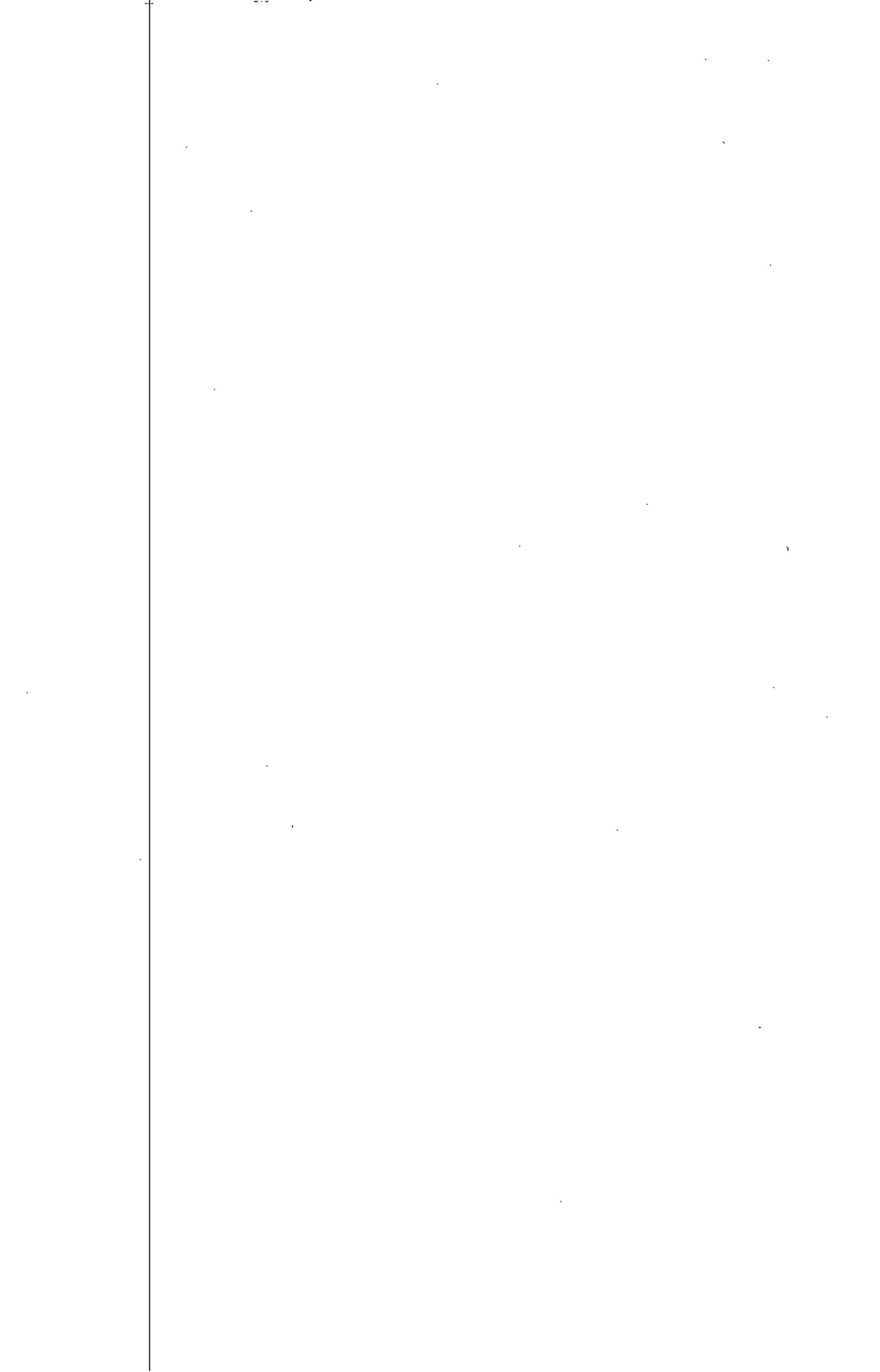
*Tomo: XXVI, Julio de 2007*

*Materia(s): Civil*

*Tesis: VI 1º C 104 C*

*Página: 2475*

**CONCURSO MERCANTIL. SU DECLARACIÓN PUEDE SER SOLICITADA POR UN SOLO ACREEDOR DE CONFORMIDAD CON**



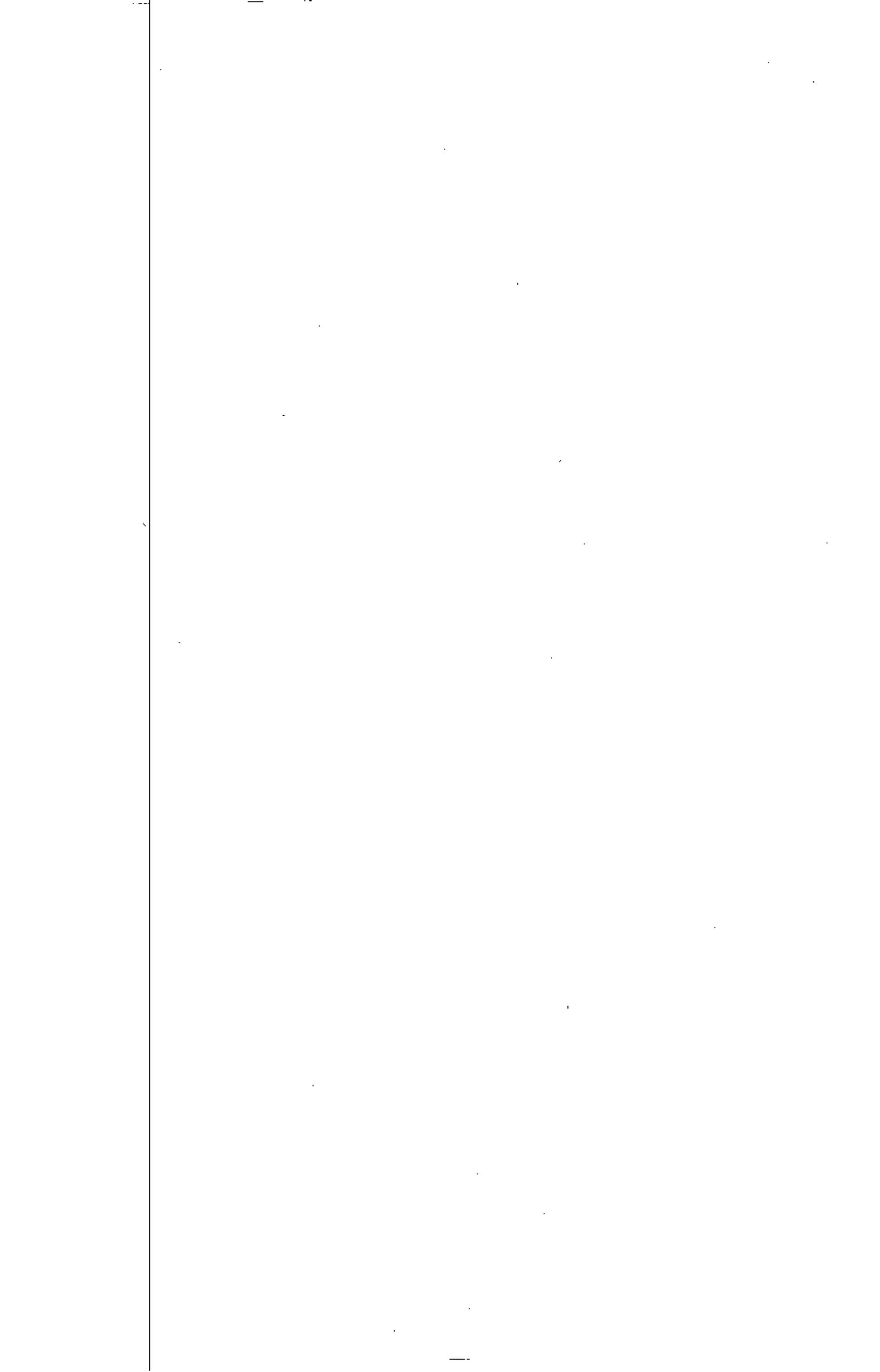
*LOS ARTÍCULOS 9o., FRACCIÓN II Y 21, PRIMER PÁRRAFO, DE LA LEY DE LA MATERIA.*

*El artículo 9o., fracción II, de la ley en cita, prevé: "Será declarado en concurso mercantil, el comerciante que incumpla generalizadamente en el pago de sus obligaciones.-Se entenderá que un comerciante incumplió generalizadamente en el pago de sus obligaciones cuando: ... II. Cualquiera acreedor o el Ministerio Público hubiesen demandado la declaración de concurso mercantil del comerciante y éste se ubique en los dos supuestos consignados en las fracciones I y II del artículo siguiente.". A su vez el diverso 21 de la misma legislación, establece: "Podrán demandar la declaración de concurso mercantil cualquier acreedor del comerciante o el Ministerio Público. ...". De la interpretación de los artículos citados se advierte que uno solo de los acreedores puede solicitar la declaración de insolvencia del comerciante, entendiéndose como cualquiera, de acuerdo al Diccionario Panhispánico de Dudas, Editorial Santillana, Ediciones Generales S.L., 2005, página 192 "adjetivo indefinido que denota que la persona o cosa a la que se refiere es indeterminada". En ese sentido, aun cuando el diverso precepto 11, fracción II, de la mencionada ley, establece que se presumirá que un comerciante incumplió generalizadamente en el pago de sus obligaciones, cuando incumpla en el pago de sus obligaciones a dos o más acreedores distintos, de todas suertes los numerales transcritos autorizan que sólo uno de ellos pueda demandar la declaración de insolvencia; de ahí que no se requiera más de uno para ello.*

*PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.*

*Amparo directo 73/2006. Debs International, S.A. de C.V., también conocida como Debs Internacional, S.A. de C.V. 29 de enero de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Arturo López González."*

15. Así las cosas, en términos de lo anteriormente expuesto, es claro que para demandar la declaración de concurso mercantil, la fracción II del artículo 9 de la LCM autoriza que sea cualquier acreedor de la Comerciante, en el entendido que (i) para la admisión de la demanda, únicamente será necesario que se acredite la actualización de alguna de las presunciones legales establecidas en el artículo 11 de la LCM, que permitan presumir legalmente que la Comerciante demandada se encuentra en los supuestos establecidos en las fracciones I y II de la LCM; y, (ii) una vez admitida la demanda y ordenada y practicada la visita de verificación en términos de la LCM, se acredite fehacientemente el incumplimiento generalizado de las obligaciones de pago en el que se encuentra la comerciante como



es el caso de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**. Al efecto, se vuelve a invocar para fácil referencia el siguiente criterio emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

*“Primera Sala*

*Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo XXIII, Enero de 2006*

*1ª CLXVII/2006*

*Página 718*

*Número de Registro: 176356*

*Tesis: Aislada*

*Materia(s): Civil*

*CONCURSOS MERCANTILES. PARA LA ADMISIÓN DE SU SOLICITUD, NO BASTA CON LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA Y CON LA SIMPLE AFIRMACIÓN DE UNA PERSONA, SINO QUE SE REQUIERE DEMOSTRAR PRESUNTIVAMENTE EL INCUMPLIMIENTO GENERALIZADO DE LAS OBLIGACIONES DE PAGO DEL COMERCIANTE.*

*De conformidad con el artículo 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, cuando un acreedor solicita la declaración de concurso mercantil, no se le puede obligar a que, desde ese momento, demuestre clara y fehacientemente que el demandado se ubica en los supuestos de incumplimiento generalizado de sus obligaciones, porque no tiene los elementos de prueba suficientes para ello. Por esta razón, basta con que se demuestren los extremos contenidos en el artículo 11 de la referida ley para que se presuma dicho incumplimiento, es decir, acreditados esos elementos se genera una presunción legal de que se está en presencia de los supuestos de procedencia del concurso mercantil, que si bien puede destruirse durante el procedimiento, da la pauta para iniciarlo. De esta manera, no basta con la presentación de la demanda y con la simple afirmación de una persona para que se admita la demanda, sino que deben reunirse los requisitos establecidos en la mencionada ley.*

*Amparo en revisión 1030/2004. Corporación de Noticias e Información, S.A. de C.V. 13 de octubre de 2004. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.*

*Amparo en revisión 1932/2004. Grupo Fertinal, S.A. de C.V. 23 de febrero de 2005. Unanimidad de cuatro votos. Impedido: Juan N. Silva Meza. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola*



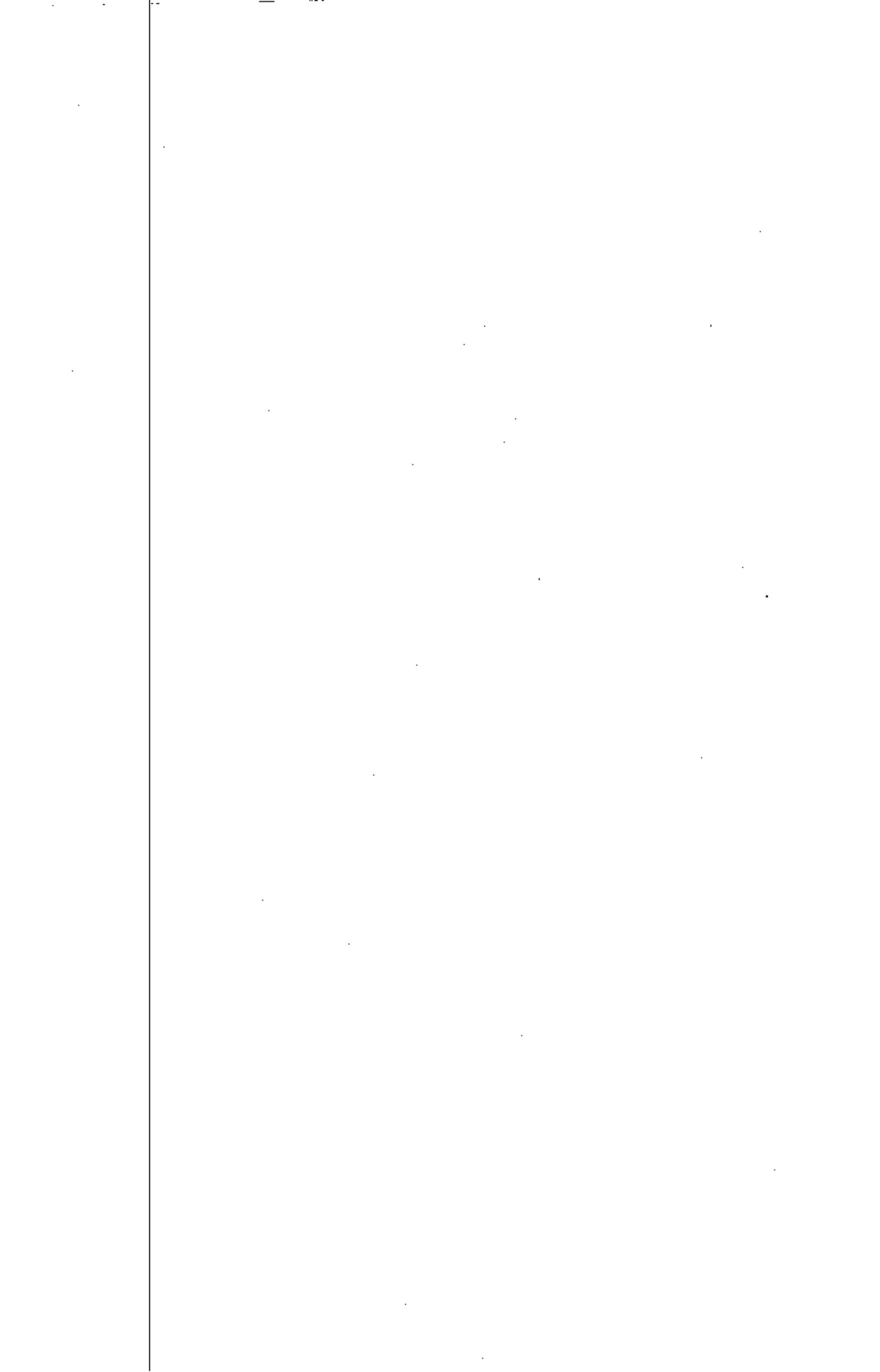
*Mendoza.*

*Amparo en revisión 788/2005. Medicus, S.A. de C.V. 22 de junio de 2005.  
Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Pedro Arroyo Soto.*

*Amparo en revisión 948/2005. Agroindustrias del Balsas, S.A. de C.V. 3 de  
agosto de 2005. Unanimidad de cuatro votos. Impedido: Juan N. Silva Meza.  
Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Carmen Vergara López.”*

16. Así, en el caso concreto es procedente que su Señoría admita la demanda de concurso mercantil y, previos trámites de ley, declare en concurso mercantil a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, en etapa de conciliación, en razón de que se actualizan los supuestos previstos en los artículos 9, fracción II, 10, fracciones I y II, 11, fracciones II y VII, en relación con los artículos 22 y 23, todos de la LCM, pues los suscritos (i) han acompañado al presente escrito la prueba documental que acredita el carácter de acreedores de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**; (ii) hacemos el ofrecimiento de otorgar la garantía a la que se refiere el artículo 24 de la LCM, en caso de admisión de la demanda; y, (iii) se acompañan los documentos originales o copias certificadas que el demandante tiene en su poder y que servirán como pruebas de su parte, además de que existen dos o más acreedores distintos cuyos créditos se encuentran vencidos por más de treinta días.

Así las cosas, respetuosamente se estima que deberá admitirse la presente demanda de concurso mercantil y en su momento declararse éste en etapa de conciliación, al encuadrar la Comerciante en los supuestos que establecen los artículos 9, fracción II, 10 fracciones I y II, 11, fracciones II y VII, en relación con los artículos 21, 22 y 23, todos de la LCM.



**Fundamentos de derecho**

A continuación, después de la frase "...por los artículos..." exprese los artículos de la Ley de Concursos Mercantiles y los de cualquier otra ley aplicable, en los que sustenta la demanda que formula.

Esta demanda tiene fundamento en lo dispuesto por los artículos 1, 2, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 21, 22, 23, 24 y demás relativos de la LCM, particularmente porque considero que se actualizan los supuestos previstos en la(s) fracción(es):

En seguida pulse el botón que anteceda al párrafo o párrafos que identifique(n) e(los) supuesto(s) que, de las fracciones de los artículos 10 y 11 de la LCM, considere que se actualizan respecto de comerciante demandado.

**Del artículo 10 de la LCM**

- I. De las obligaciones de pago vencidas, las que tienen por lo menos treinta días de haber vencido, representan el 35 % o más de todas las obligaciones de pago a su cargo a la fecha en que se haya presentado la demanda de concurso mercantil,
- II. No tiene activos tales como: efectivo en caja y depósitos a la vista; depósitos e inversiones a plazo cuyo vencimiento no sea superior a 90 días naturales posteriores a la fecha de presentación de la demanda; clientes y cuentas por cobrar cuyo plazo de vencimiento no sea superior a 90 días naturales posteriores a la fecha de presentación de la demanda; y títulos valores para los cuales se registren regularmente operaciones de compra y venta en los mercados relevantes, que pudieran ser vendidos en un plazo máximo de 30 días hábiles bancarios, cuya valuación a la fecha de la presentación de la solicitud sea conocida, para hacer frente a por lo menos el 80% de sus obligaciones vencidas a la fecha de presentación de la demanda de concurso mercantil,

**Del artículo 11 de la LCM**

- I. Inexistencia o insuficiencia de bienes en qué trabar ejecución al practicarse un embargo por el incumplimiento de una obligación o al pretender ejecutar una sentencia en su contra con autoridad de cosa juzgada,
- II. Incumplimiento en el pago de obligaciones a dos o más acreedores distintos,
- III. Ocultación o ausencia, sin dejar al frente de la administración u operación de su empresa a alguien que pueda cumplir con sus obligaciones,
- IV. En iguales circunstancias que en el caso anterior, el cierre de los locales de su empresa,
- V. Acudir a prácticas ruinosas, fraudulentas o ficticias para atender o dejar de cumplir sus obligaciones,
- VI. Incumplimiento de obligaciones pecuniarias contenidas en un convenio celebrado en términos del Título Quinto de la LCM,
- VII. Cualquier otro de naturaleza análoga.

Haga clic aquí para escribir texto.

Describa aquí en que consiste el caso de naturaleza análoga.



**Solicitud**

De conformidad con lo dispuesto en la fracción VI del artículo 22 de la LCM, la demanda de declaración de concurso mercantil, debe contener la solicitud de que se declare al comerciante en concurso mercantil sin mayor pretensión o, en su caso, en concurso mercantil en etapa de quiebra de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la misma LCM en el que se establece que podrá demandarse el concurso mercantil directamente en etapa de quiebra.

Para reportar la información conducente a la solicitud formal de que el comerciante demandado sea declarado en concurso mercantil y, en su caso, que el procedimiento inicie en etapa de quiebra, proporcione la información que a continuación se solicita.

En el espacio que aparece a continuación de la frase "...el comerciante..." escriba completo el nombre de la persona física o, en su caso, la denominación o razón social de la persona moral respecto de la cual se demanda que sea declarada en concurso mercantil.

En el espacio que aparece a continuación de la frase "...en etapa de..." escriba si solicita que, de considerarse fundada la declaración en concurso mercantil, se abra en etapa de conciliación o en quiebra.

El (los) promovente(s), solicita(n) que el comerciante demandado Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., sea declarado en concurso mercantil y se inicie en etapa de Conciliación, en términos de lo dispuesto por los artículos 21, 22 y 23 de la LCM, toda vez que la demanda reúne los requisitos previstos por la ley y con los documentos que se aportan como prueba, se acredita el incumplimiento generalizado de las obligaciones de pago en que incurrió el comerciante demandado.

**Anexos**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 22, 23 y 23 Bis de la LCM, además de presentarse en la forma que se indica y de contener lo que en estos artículos se prevé, la demanda de concurso mercantil debe acompañarse de los anexos que se relacionan en este apartado. Para cada uno de ellos se ha diseñado por lo menos una característica para identificarlos así como, en su caso, para indicar y organizar la información que deben contener.

Utilice los formatos diseñados para cada caso.

En cada uno de los renglones pulse el botón que identifique el título del anexo de los documentos que acompaña. Cuando por la naturaleza del comerciante o circunstancias jurídicas particulares, no se adjunta la documentación, pulse el botón que se encuentra en la columna denominada "No aplica" y en el formato correspondiente, cuando sea el caso, exprese las razones por las que no se exhibe.

Clave	Número	Título	No aplica
LP3/21, 22, 23 y 23 Bis	Anexo 1	 Documental que demuestra la calidad de acreedor del demandante	<input type="checkbox"/>
LP3/21, 22, 23 y 23 Bis	Anexo 2	 Ofrecimiento de otorgar la garantía a que se refiere el artículo 24 de la LCM	<input type="checkbox"/>
LP3/21, 22, 23 y 23 Bis	Anexo 3	 Documentos que hayan de servir como prueba de la demanda	<input type="checkbox"/>
LP3/21, 22, 23 y 23 Bis	Anexo 4	 Documentos con los que se acredita personalidad	<input type="checkbox"/>



**Peticiones adicionales**

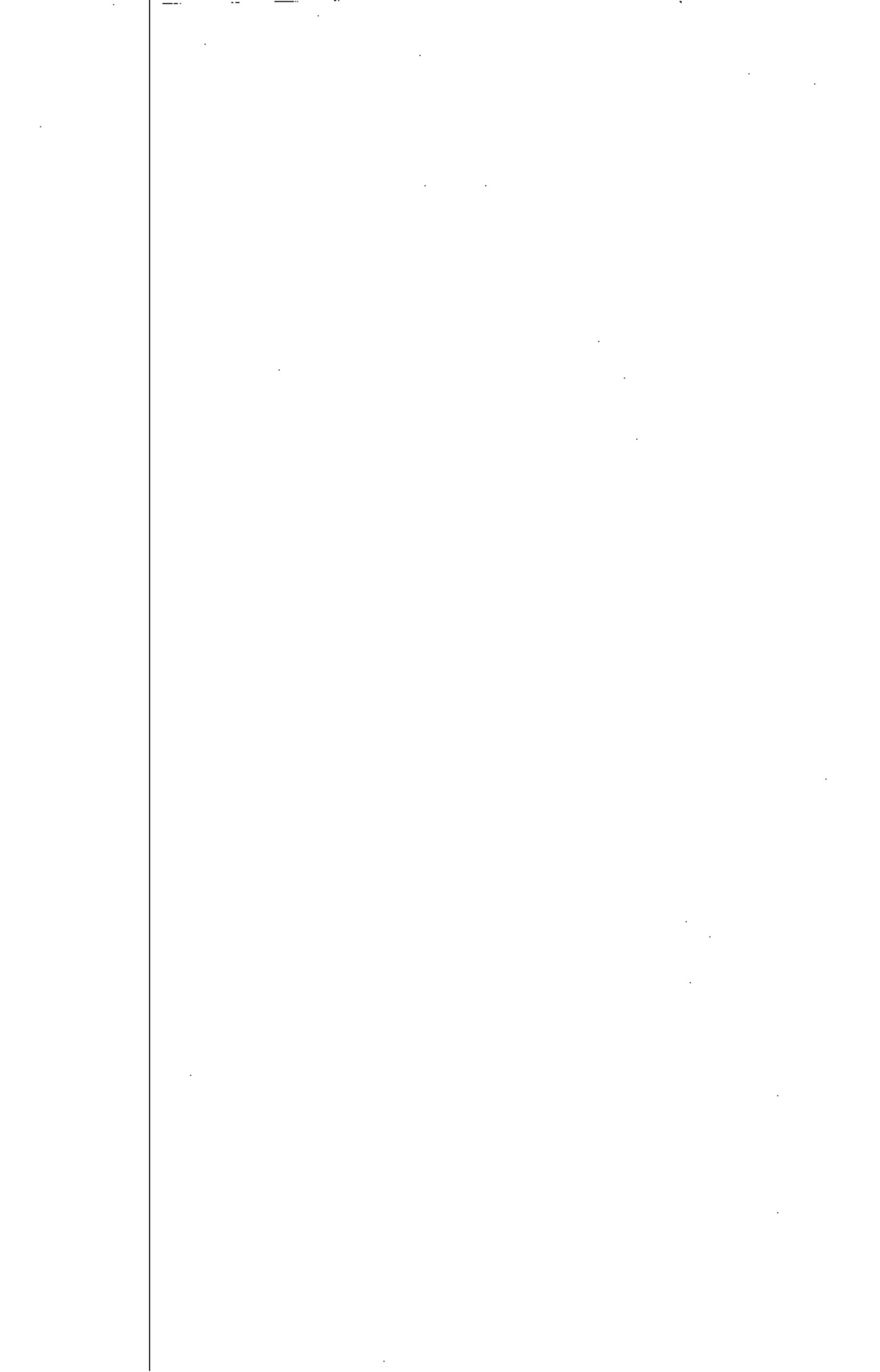
En el recuadro siguiente escriba cuantas peticiones adicionales a las que se prevé en el formato y sus secciones. Juzgue convenientes en tanto sean pertinentes al trámite del concurso mercantil.

Utilice un recuadro por cada petición y tantas hojas como sean necesarias.

**PROVIDENCIAS PRECAUTORIAS**

Toda vez que es intención por parte de mis representadas recuperar los créditos que actualmente tienen frente a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, y ante el conocimiento de la situación financiera precaria y difícil por la cual atraviesa dicha persona y dado que a la fecha de presentación de esta Demanda es sumamente probable que dicha persona enfrente, entre otros, procedimientos de ejecución (embargos), congelamiento de recursos necesarios para su operación, los cuales no le permiten o permitirán la ministración ni siquiera de los fondos mínimos que requiere para la administración y operación ordinaria de su negocio y, que por lo mismo, impiden o impedirán la continuidad de dicha persona, poniendo en riesgo su viabilidad, lo que constituye el bien jurídico tutelado por la LCM, conforme a su artículo 1, y considerando también, y con independencia de lo anterior, que se tiene el temor fundado de que más acreedores de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, ejerzan en su contra acciones similares, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7, 25, segundo párrafo del artículo 26, fracciones I, II y VIII del tercer párrafo del artículo 37, y artículo 38, todos de la LCM, y los artículos 384 y 388 del Código Federal de Procedimientos Civiles, con relación a lo dispuesto por los artículos 1, 2, 7, tercer párrafo, 20, 67, 74 y demás relativos de la propia LCM, artículo 1395 y demás relativos del Código de Comercio, así como la fracción VII del artículo 434, fracción V del 460 y demás relativos del Código Federal de Procedimientos Civiles, mis representadas solicitan que su Señoría, siendo el rector del procedimiento de concurso mercantil y teniendo todas las facultades necesarias para cumplir la LCM, decrete precisamente al momento de recibir y admitirse a trámite la presente demanda de concurso mercantil, las siguientes providencias precautorias (o, en su caso, las medidas que su Señoría considere que son completamente necesarias para mantener el curso ordinario del negocio, proteger la masa concursal y conservar a la empresa de la Comerciante y evitar que el incumplimiento generalizado de sus obligaciones ponga en riesgo a las empresas con las que mantienen relaciones de negocio) a efecto de proteger la Masa de la demandada y los derechos de sus acreedores, como es el caso de mis representadas, y a efecto de evitar cualquier menoscabo a la masa concursal con motivo de la admisión de la presente demanda de concurso mercantil y, en su oportunidad, de la declaración de su estado concursal, salvaguardando así el bien jurídico y el interés público tutelados por la Ley especial de la materia, en virtud de que la finalidad de las providencias precautorias es mantener la operación ordinaria de la Comerciante y la liquidez necesaria durante el trámite de su procedimiento de concurso mercantil:

- (a) Con fundamento en la fracción II del tercer párrafo del artículo 37 de la LCM, decrete, como providencia precautoria a partir del momento en que reciba la presente demanda, la suspensión



de todo procedimiento de ejecución contra los bienes y derechos de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, como lo son embargos de cuentas bancarias necesarias para la continuación del curso ordinario del negocio de la demandada, cuyo efecto es salvaguardar la buena marcha de dicha demandada como una empresa en operaciones, los derechos de todos los acreedores con la conservación de los activos de la demandada, así como el empleo de los trabajadores que actualmente prestan sus servicios;

- (b) Con fundamento en la fracción VIII del artículo 37 de la LCM, decrete, como providencia precautoria a partir del momento en que reciba la presente Demanda, la suspensión de todos los efectos de los embargos actualmente trabados sobre los bienes y derechos de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, mismos que hayan sido ejecutados con antelación a la presentación de esta Demanda. Lo anterior, en razón de que esta providencia precautoria es de naturaleza análoga a la solicitada en el inciso (a), anterior;
- (c) Con fundamento en lo dispuesto por la fracción VIII del artículo 37 de la LCM, decrete la prohibición de aseguramiento de bienes en perjuicio de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, necesarios para la operación ordinaria de la misma, hasta el dictado de sentencia que la declare en concurso mercantil, al ser esta providencia precautoria de naturaleza análoga a la solicitada en el inciso (a) anterior;
- (d) Decrete la prohibición expresa a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, de realizar pagos de obligaciones vencidas con anterioridad a la fecha de admisión de la presente demanda de concurso mercantil, salvo por aquellos pagos indispensables, en el curso ordinario del negocio, para mantener y conservar las operaciones y liquidez de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, tutelando así los principios rectores del procedimiento de concurso mercantil en etapa de conciliación y el interés público protegido por la LCM;
- (e) Con fundamento en lo dispuesto por la fracción VIII del artículo 37 de la LCM y complementariamente a lo solicitado en el inciso (b) anterior, decrete la orden de suspensión de los embargos trabados sobre las cuentas bancarias de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, al ser esta providencia precautoria de naturaleza análoga a la solicitada en el inciso (a) anterior;
- (f) Con fundamento en lo dispuesto por la fracción VIII del artículo 37 de la LCM, ordene la prohibición a instituciones financieras, sociedades y/o personas físicas, acreedoras de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, de retener, disponer, compensar y/o utilizar las cantidades derivadas de los contratos



celebrados con la misma, conforme a los cuales **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, tenga derechos de cobro, al ser esta providencia precautoria de naturaleza análoga a las solicitadas, al procurar la preservación de la empresa de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.** Para efectos de lo anterior, con respecto a las instituciones financieras, se solicita a su Señoría que con el auto admisorio que, en su momento, dicte con relación a la presente Demanda se sirva ordenar la elaboración de atento oficio dirigido a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con domicilio en Insurgentes Sur 1971, colonia Guadalupe Inn, código postal 01020, en la Ciudad de México, México, para el efecto de que se le haga de su conocimiento y se le remita copia certificada del referido auto admisorio de la presente Demanda, requiriéndole para que por su conducto se recaben los informes que se sirvan rendir todas y cada una de las instituciones de banca y de crédito dentro del territorio de los Estados Unidos de México autorizadas por el Estado, respecto de cualquier cuenta de ahorro, cheques, inversión o de cualquier tipo que pueda tener fondos, cuyo titular sea **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, de manera individual o mancomunada, debiendo informar los datos de identificación de las cuentas y remitir información sobre los saldos existentes en las mismas al momento de que rindan su informe y los remitan a su Señoría dentro del término perentorio que tenga a bien señalar, apercibidas que en caso de no hacerlo se les impondrá alguna de las medidas de apremio que establece la ley por desacato a un mandato judicial, toda vez que, se manifiesta a su Señoría, bajo protesta de decir verdad, no es información asequible a los suscritos o a nuestras representadas ni existe la obligación de proporcionárselo, debiéndosele también especificar que se trata de información necesaria e indispensable respecto al perfeccionamiento, cumplimiento y ejecución de las providencias precautorias que, en su caso, su Señoría se sirva conceder a nuestras representadas en términos del auto admisorio de la presente Demanda, por lo que no hay prohibición alguna en el artículo 142 de la Ley de Instituciones de Crédito ni en el artículo 192 de la Ley del Mercado de Valores;

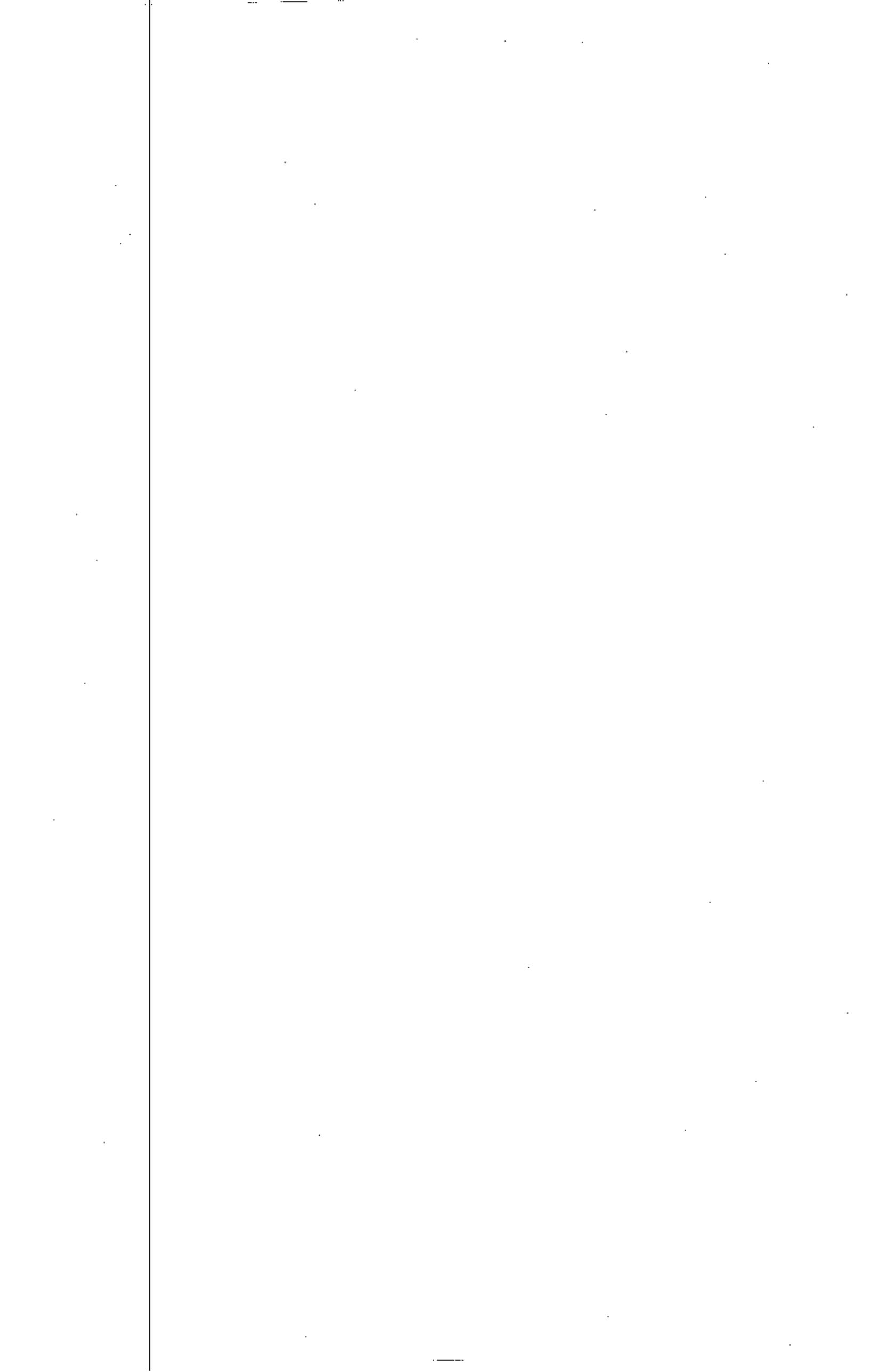
- (g) La prohibición a las instituciones bancarias en donde **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, mantenga cuentas aperturadas, de transferir, disponer, embargar, detener, retener, compensar y/o utilizar los recursos que se encuentren administrados en dichas cuentas o sean parte del patrimonio en dichas cuentas, con fundamento en lo dispuesto por la fracción VIII del artículo 37 de la LCM, al ser esta providencia precautoria de naturaleza análoga a las solicitadas, al procurar la preservación de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, y evitar que se suspendan sus actividades normales por falta de acceso a sus recursos; con excepción de aquellas transferencias, disposiciones, movimientos u operaciones análogas o similares, que deriven de actos relacionados con las operaciones ordinarias de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, y/o autorizados por la LCM; y,



- (h) Con fundamento en lo dispuesto por la fracción VIII del artículo 37, así como en términos del artículo 87 de la LCM, se tengan por no puestas, salvo las excepciones expresamente establecidas en la LCM, cualquier estipulación contractual que, con motivo de la presentación de la presente demanda, establezca modificaciones que agraven para **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, los términos de los contratos en los que sea parte, al ser esta providencia precautoria de naturaleza análoga a las solicitadas, al procurar la preservación de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**
- (i) Con fundamento en lo dispuesto por la fracción VII del artículo 37 de la LCM la orden de arraigar al Comerciante, para el solo efecto de que no pueda separarse del lugar de su domicilio, que lo es Cancún, Quintana Roo, sin dejar mandato, apoderado suficientemente instruido y expensado. Asimismo, para la ejecución de dicha providencia se solicita se decrete la orden a la Comerciante para el efecto de que se mantenga la integración actual de la administración de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, es decir que se mantengan a los miembros del Consejo de Administración actuales o, en su caso, la designación de Administrador Único, lo anterior con el fin de que dichas sociedades y sus accionistas no pretendan modificar, remover o destituir a la actual administración.
- (j) Con fundamento en lo dispuesto por la fracción VII del artículo 37 de la LCM la orden, así como en términos del artículo 87 de la LCM, al ser esta providencia precautoria de naturaleza análoga a las solicitadas, al procurar la preservación de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, la prohibición a terceros de suspender, revocar, rescindir, terminar y/o cancelar cualesquiera contratos de cualquier naturaleza que tengan celebrados con **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, y que resulten indispensables para mantener la operación ordinaria y conservar la viabilidad de la empresa de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, incluyendo, sin limitación, el Contrato de Operación de Hoteles Modificado y Re-expresado celebrado el 29 de enero de 2020 entre **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, como hotelero, Operadora Mesol, S.A. de C.V., como operador, y Prodigios Interactivos, S.A., como proveedor de servicios ("Contrato de Operación").

Las providencias precautorias aquí solicitadas se sustentan en las siguientes consideraciones:

Es incuestionable que el espíritu de la legislación especial conocida como Ley de Concursos Mercantiles, consagrado en su artículo 1, es la conservación de las empresas, al grado de considerarla como de interés público, estableciendo que la viabilidad de las mismas constituye el bien jurídico tutelado por dicho ordenamiento legal de carácter especial.



Con motivo de lo anterior, el propósito central de la LCM es evitar que un incumplimiento generalizado de las obligaciones de pago de una empresa, ponga en riesgo su viabilidad, al igual que la viabilidad de las empresas con las que ésta mantiene relaciones de negocios.

Por ende, resulta indiscutible que, en el supuesto de que una empresa enfrente un incumplimiento generalizado en sus obligaciones de pago, ésta tiene el derecho de ser declarada en concurso mercantil, así como sus acreedores a demandarle el concurso mercantil, para que, de conformidad con las distintas medidas previstas por la Ley de la materia (incluyendo las providencias precautorias), pueda evitarse su inviabilidad y, con ello, ser conservada.

Por su parte, del artículo 7 de la LCM se desprende que su Señoría es el rector del presente procedimiento de concurso mercantil, y por ello se encuentra plenamente facultado por el citado ordenamiento legal para dar cumplimiento al espíritu de la misma, esto es, la conservación de las empresas, pudiendo decretar las medidas correspondientes para que el incumplimiento generalizado de las obligaciones de pago de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, no ponga en riesgo el bien jurídico que en el caso particular tutela, siendo éste la viabilidad de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, y la viabilidad de las empresas con las que mantiene relaciones de negocios, como lo son mis representadas, todo ello en aras del interés público.

De tal manera, su Señoría cuenta con plena potestad, fundamento y facultad de Ley para dictar, entre otras medidas, las relativas a las providencias precautorias solicitadas por mis representadas, como acreedoras de la comerciante, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, en el presente capítulo.

Con relación a lo anterior, el artículo 26 de la LCM, expresamente establece lo siguiente:

*"Artículo 26.- El acreedor que demande la declaración de concurso mercantil de un Comerciante, podrá solicitar al juez la adopción de providencias precautorias o, en su caso, la modificación de las que se hubieren adoptado. La constitución, modificación o levantamiento de dichas providencias se regirán por lo dispuesto al efecto en el Código de Comercio".*

*(Énfasis añadido)*

Por otro lado, el segundo párrafo y las fracciones I, II y VIII del tercer párrafo del artículo 37 de la LCM, establecen lo siguiente:

*"Artículo 37.- ...*

*El juez podrá dictar las providencias precautorias que estime necesarias una vez que reciba la solicitud, o bien de oficio.*

*Las providencias precautorias podrán consistir en las siguientes:*

*...*



*II. La suspensión de todo procedimiento de ejecución contra los bienes y derechos del Comerciante;*

...

*VIII. Cualesquiera otras de naturaleza análoga".*

*(Énfasis añadido)*

Es claro e inequívoco que su Señoría, en ejercicio de las facultades de Ley antes citadas, puede dictar las providencias precautorias que, a solicitud de mis representadas o de oficio, estimo necesarias e indispensables para salvaguardar la viabilidad de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, incluyendo la correspondiente a la suspensión de todos los efectos de los embargos a la fecha trabados sobre los bienes y derechos de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, los cuales fueron trabados con antelación a la presentación de esta Solicitud, ello en razón de que es de naturaleza análoga a la prevista por la fracción II del artículo 37 en cuestión y dado que a esta fecha es altamente probable que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, enfrente procedimientos de ejecución (embargos) que no le permiten o permitirán inminentemente su administración y operación y, por lo mismo, su continuidad y conservación, sin que implique, en forma alguna, que si su Señoría considera que alguna, algunas o todas las providencias que se solicitan por medio de la presente Demanda no son necesarias para conservar la salvaguardar el interés público protegido por la legislación especial conocida como LCM, que la presente solicitud no sea admitida, pues la solicitud de otorgamiento de medidas no es un requisito formal indispensable para la admisión de la presente Demanda, aunque constituye un elemento esencial para poder conservar la operación ordinaria de las comerciantes y de todos los acreedores con los que tiene relación, como lo son mis representadas, al ser lo anterior de interés público, según lo consagrado en el artículo 1 de la LCM.

El motivo para solicitar, entre otras cosas, la suspensión de los efectos de los embargos trabados con antelación a la presentación de esta Demanda recae en el hecho de que, para lograr los efectos jurídicos necesarios para salvaguardar la viabilidad de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, así como la de sus acreedores resulta necesario atenderse a la fecha en que ya existía en **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, un incumplimiento generalizado de sus pagos (esto es, la fecha en la que se suscitó el estado de impotencia patrimonial, no transitorio, que impida cumplir con sus obligaciones líquidas y exigibles mediante recursos genuinos), razón por la cual debe subsanarse jurídicamente la falta de coincidencia entre el estado legal de incumplimiento generalizado de obligaciones y el estado de incumplimiento generalizado de obligaciones *de hecho*, mediante el decreto de la providencia precautoria inherente a la suspensión de los efectos de los embargos trabados con antelación a la presente Demanda.

Apoya el razonamiento anterior el criterio sostenido por los Tribunales Federales en la tesis



que a continuación se transcribe:

*“CONCURSOS MERCANTILES. CONCEPTO DE RETROACCIÓN Y SUS CONSECUENCIAS. De una interpretación contextual de la Ley de Concursos Mercantiles, se tiene que la retroacción es entendida como la época en que se considera que, en el estado patrimonial del concursado, ya existía el incumplimiento generalizado de pagos (estado de impotencia patrimonial, no transitorio, que impide al deudor cumplir regularmente con sus obligaciones líquidas y exigibles, mediante recursos genuinos), por ello, la retroacción tiene su razón de ser en la falta de coincidencia entre el momento en que comienza el incumplimiento generalizado de obligaciones, que es presupuesto para la declaración de concurso mercantil, y el de su declaración judicial, periodo en el que opera la presunción de que los actos realizados por el deudor han sido consumados en perjuicio de los acreedores; de ahí que se actualice la retroactividad de los efectos de la sentencia de concurso, a fin de eliminar las consecuencias dañosas que para ello tales actos pudieran eventualmente haber producido; esto es, la retroacción es el periodo decretado por el Juez, mediante el cual se pretende hacer coincidir el estado legal de incumplimiento generalizado de obligaciones, con el estado de incumplimiento generalizado de obligaciones de hecho, posibilitándose la declaración de ineficacia de todas aquellas operaciones o actos realizados por el comerciante en esa época, a la que se retrotraen los efectos de la declaración judicial.*

*PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.*

*Amparo en revisión 105/2009. 2 de julio de 2009. Mayoría de votos. Disidente: Enrique Zayas Roldán. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Ciro Carrera Santiago.”*

*Tesis identificada con el número VI. 1º.C.132, visible en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Octubre de 2009, página 1413.*

A mayor abundamiento, los artículos 74 y 67, primer párrafo, de la LCM, a la letra disponen:

*“Artículo 74.- Durante la etapa de conciliación, la administración de la empresa corresponderá al Comerciante...”*



*“Artículo 67.- En caso de que las autoridades laborales ordenen el embargo de bienes del Comerciante, para asegurar créditos a favor de los trabajadores por salarios y sueldos devengados en los dos años inmediatos anteriores o por indemnizaciones, quien en términos de esta Ley esté a cargo de la administración de la empresa del Comerciante será el depositario de los bienes embargados”.*

*(Énfasis añadido)*

Resulta relevante lo dispuesto en los artículos transcritos en tanto que, en los concursos mercantiles, la administración de la empresa corresponde al comerciante, pues es quien mejor la conoce y, por lo tanto, quien cuenta con la experiencia y conocimientos necesarios para mejor conservarla.

Como apoyo lo anterior, es importante señalar que, inclusive, tratándose de los derechos de los trabajadores, que son los créditos con mayor grado y prelación contra la Masa del comerciante en términos de la fracción I del artículo 224 de la Ley de la materia, cuando las autoridades laborales ordenan el embargo de bienes para asegurar créditos en favor de dichos trabajadores, quien tiene a su cargo la administración de la empresa será el depositario de los bienes embargados y, por lo mismo, los conservará en su poder. La ratio legis de esta disposición es precisamente que la empresa no se desmiembre en perjuicio de su continuidad y conservación, lo que corrobora que el bien jurídico tutelado por el ordenamiento legal en cuestión es, precisamente, la viabilidad de la empresa, al impedir que con la traba de embargos se paralice su administración y operación.

**Lugar y fecha de presentación**

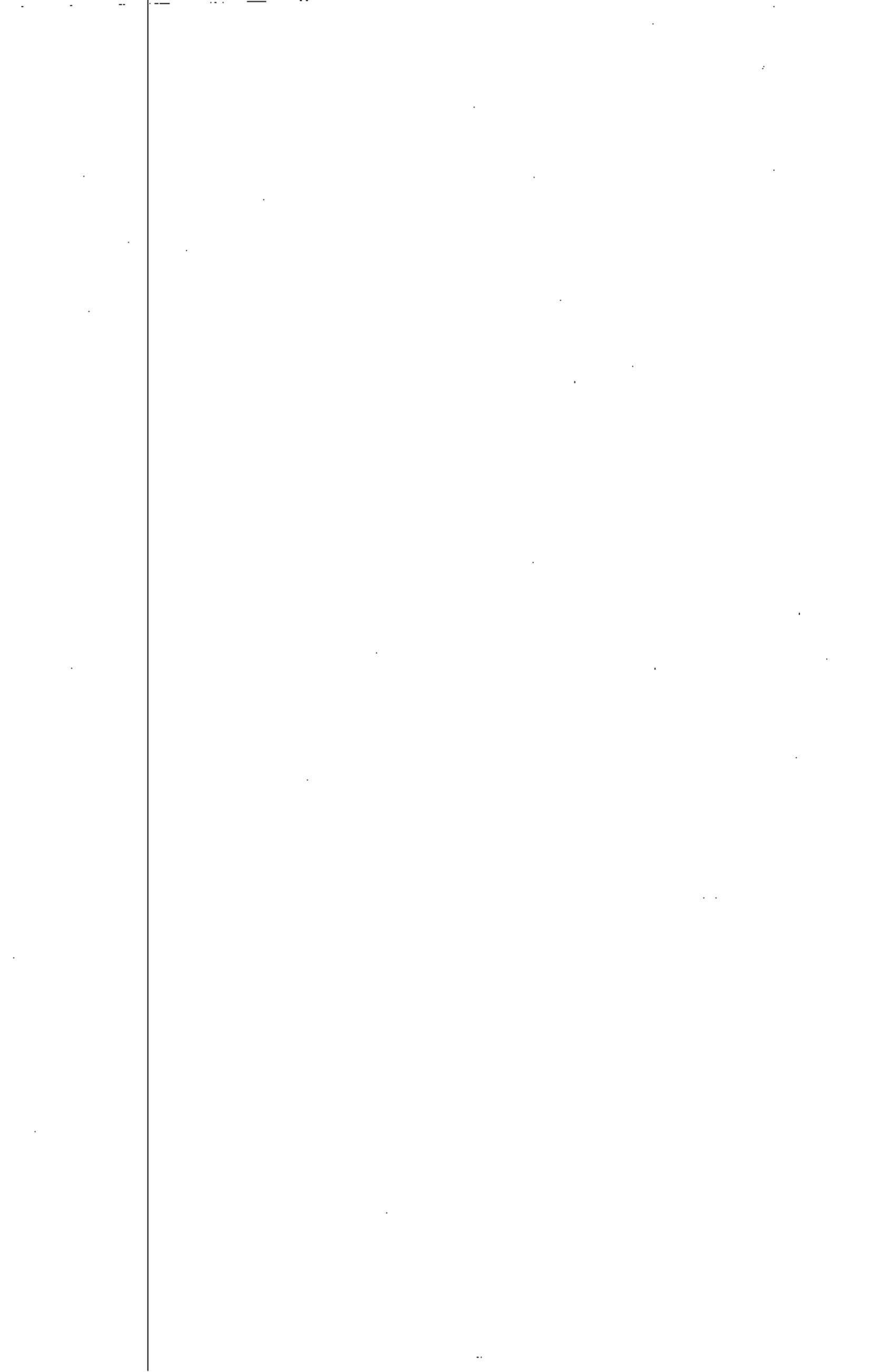
Cancún, Quintana Roo, a 13 de mayo del año 2021

Escriba la entidad federativa del lugar del Juzgado de Distrito en el que se presenta la demanda, así como el día, mes y año en que eso suceda.

**Nombre y firma de quien(es) promueve(n) por el (los) acreedor(es) demandante(s)**

Hugo Armando Bernal Muñoz, Raúl Leonel Uribe García y Enrique Bernal de la Concha

Escriba el nombre completo del (de los) promovente(s) quien(es) deberá(n) poner su firma autógrafa, o bien, de contar con ella, insertar su firma electrónica.



**Anexo 1**  
**Documental que demuestra la calidad de acreedor del demandante**

Utilice este formato como cartulina para identificar la(s) documental(es) que exhiba para demostrar que el (los) promovente(s) tiene(n) la calidad de acreedor del comerciante, asigne un número progresivo a cada una de ellas, etiquételas con el número que corresponda.  
Con este formato y todos las documentales que al efecto acompañe, identifiqúelas y ordenadas, forme un faja para integrar el formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 1.

**Identificación del (de los) acreedor(es) demandante(s) y de las documentales que acreditan que tiene(n) esa calidad**

1. Escriba completo el nombre, denominación o razón social de cada acreedor demandante.
2. Utilice una numeración progresiva a partir de la primera documental cuyas características se describen.
3. Escriba el número de póliza, de folio o de serie, datos de fedatario público y de registro que, en su caso, identifique a la documental, agregue cualquier otro dato característico, tal como el tipo de moneda extranjera, en caso de que así se hubiera pactado.

Cuando no existan esos datos, describa sencillamente el tipo de documental, como pagaré, contrato, factura u otro, fecha de expedición y cualquier otro dato complementario.  
Utilice un renglón por cada documental.

Si necesita áreas para describir más documentales exhibidas por un mismo acreedor acreedor demandante o agregar descripción de más documentales exhibidas por otros acreedores demandantes, observe los siguientes pasos:

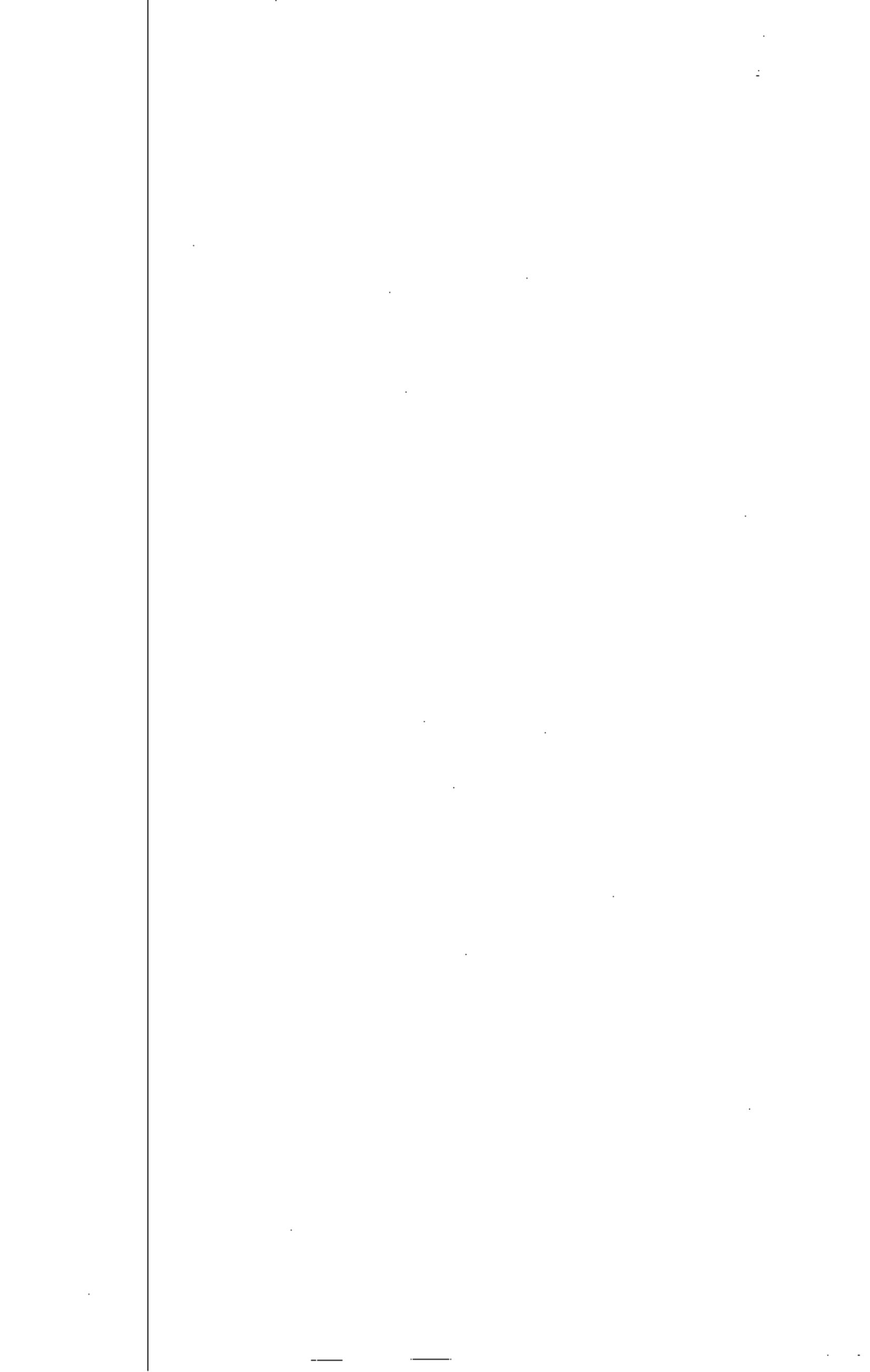
- I. De clic en el margen izquierdo de la hoja a la altura del recuadro, en el que se insertan los datos del (de los) acreedor(es) demandante(s) y de las documentales que acreditarán que tiene(n) esa calidad.
- II. Elija el comando "Copiar".
- III. Posicione el cursor en el "Área de pegado", que aparece en seguida del área seleccionada.
- IV. Elija el comando "Pegar".

Nombre del acreedor <sup>1</sup>	No. <sup>2</sup>	Características de la documental <sup>3</sup>
Guadarrama y Sierra, S.C.	1	Contrato de Reconocimiento de Adeudo y Mutuo con Interés de fecha 18 de septiembre de 2020 celebrado entre Guadarrama y Sierra, S.C., como mutuante, y Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., como mutuataria; por virtud del cual Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., reconoció, entre otros, un adeudo en favor de Guadarrama y Sierra, S.C., por la cantidad de \$85,990,000.00 (ochenta y cinco millones novecientos noventa mil pesos 0/100, moneda nacional)
Guadarrama y Sierra, S.C.	2	15 (quince) Pagarés suscritos por Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., en favor de Guadarrama y Sierra, S.C., que suman la cantidad total de \$85,990,000.00 (ochenta y cinco millones novecientos noventa mil pesos 0/100, moneda nacional)
Uribe Ingenieros Asociados, S.A. de C.V.	3	Convenio de Reconocimiento de Adeudo suscrito el 18 de diciembre de 2020 por Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., en favor de Uribe Ingenieros Asociados, S.A. de C.V., por virtud del cual la demandada reconoció un crédito en favor de Uribe Ingenieros Asociados, S.A. de C.V.,
Calefacción y Ventilación del Sureste, S.A. de C.V.	4	Convenio de Reconocimiento de Adeudo suscrito el 18 de diciembre de 2020 por Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., en favor de Calefacción y Ventilación del Sureste, S.A. de C.V., por virtud del cual la demandada reconoció adeudar en favor de Calefacción y Ventilación del Sureste, S.A. de C.V., la cantidad de \$3,143,215.90 M.N. (tres millones ciento cuarenta y tres mil doscientos quince 90/100, moneda nacional)

**Nombre y firma de quien(es) promueve(n) por el (los) acreedor(es) demandante(s)**

Hugo Armando Bernal Muñoz, Raúl Leonel Uribe García y Enrique Bernal de la Concha

Escriba el nombre completo del (de los) promovente(s) quien(es) declarará(n) poner su firma autógrafa, o bien, de contar con ella, insertar su firma electrónica.



**Anexo 3**  
**Documentos que hayan de servir como pruebas del (de los) demandantes**

Utilice este formato como carátula, para identificar cada uno de los documentos originales o copias certificadas que, por obrar en poder del (de los) demandante(s), se exhiban como pruebas de su parte; asigne un número progresivo a cada uno de ellos; etiquételos con el número que corresponda. Con este formato y todos los documentos que al efecto acompañe, identificados y ordenados, forme un legajo para integrar el formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 3.

**Anexo 2**  
**Ofrecimiento de otorgar garantía a que se refiere el artículo 24 de la LCM**

En términos de lo dispuesto por el artículo 24 de la LCM, el (los) demandante(s) cuya demanda de declaración de concurso mercantil se haya admitido, deberá(n) garantizar los honorarios del visitador y, conforme a lo ordenado en la fracción II del artículo 23 de la LCM, anexar el ofrecimiento de otorgarla.

A continuación aparecen dos párrafos en términos de los cuales, el (los) demandante(s) ofrece(n) otorgar la referida garantía y se hace(n) sabedor(es) de las consecuencias de incurrir en omisión al respecto.

**Nombre del (de los) acreedor(es) demandante(s):**  
Uribe Ingenieros Asociados, S.A. de C.V., Guadarrama y Sierra, S.C., y Calefacción y Ventilación del Sureste, S.A. de C.V.

Escriba completo el nombre o, en su caso, la denominación o razón social del (de los) acreedor(es) demandante(s)

El (los) acreedor(es) demandante(s) ofrece(n) que dentro de los tres días siguientes a la fecha en que se le(s) notifique el auto admisorio de la demanda, otorgará(n) garantía para cubrir los honorarios del visitador por un monto equivalente a mil quinientos días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal.

El (los) acreedor(es) demandante(s) se hace(n) sabedor(es) que en caso de no otorgar la garantía a que se refiere el párrafo anterior, el auto admisorio de la solicitud dejará de surtir efectos.

**Nombre y firma de quien(es) promueve(n) por el (los) acreedor(es) demandante(s)**

Hugo Armando Bernal Muñoz, Raúl Leonel Uribe García y Enrique Bernal de la Concha

Escribe el nombre completo del (de los) promoviente(s) y el(en) del (de) (s) poner su firma autógrafa, o bien, de contar con ella, insertar su firma electrónica.



### Anexo 3 Documentos que hayan de servir como pruebas del (de los) demandantes

Utilice este formato como carátula, para identificar cada uno de los documentos originales o copias certificadas que, por obrar en poder del (de los) demandante(s), se exhiban como pruebas de su parte, asigne un número progresivo a cada uno de ellos, etiquételos con el número que corresponda. Con este formato y todos los documentos que al efecto acompañe, identificados y ordenados, forme un legajo para integrar el formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 3.

### Descripción de los documentos que se exhiben

Proporcione la información que se solicita a fin de describir los documentos que se acompañan y relacionarlos con los hechos que con ellos se pretenden probar.

Si necesita áreas para describir más documentos, observe los siguientes pasos:

- I. Dé clic en el margen izquierdo de la hoja, a la altura del siguiente recuadro, en el que se insertan los datos del documento que se exhibe.
- II. Elija el comando "Copiar".
- III. Posicione el cursor en el "«Área de pegado»", que aparece en seguida del área seleccionada.
- IV. Elija el comando "Pegar".

#### Documento número

1

Utilice una numeración progresiva y asigne el número que corresponda al documento como parte del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 3, etiquételo.

En el evento de que se trate de un documento exhibido como parte del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 1, en lugar de asignar número progresivo, escriba el número que le correspondió en ese formato y agregue "del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 1".

#### Descripción del documento

Contrato de reconocimiento de adeudo y mutuo con interés de fecha 18 de septiembre de 2020 celebrado entre Guadarrama y Sierra, S.C., como mutuante, y Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., como mutuataria; por virtud del Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., reconoció un adeudo, entre otros, en favor de Guadarrama y Sierra, S.C., por la cantidad de \$85,990,000.00 (ochenta y cinco millones novecientos noventa mil pesos 0/100, moneda nacional).

Escriba los datos característicos del documento, tales como lugar y fecha de expedición, nombre y datos de identificación de la autoridad que lo expidió o del fedatario público ante quien se protocolizó o de los suscriptores y, en su caso, los datos de inscripción en el Registro Público de Comercio correspondiente, número de póliza, de folio o de serie.

#### Hechos con los que se relaciona

Hechos identificados en el apartado de "Narración de hechos" del formato de demanda LP3/21,22,23 y 23 Bis con el número 3 y 4.

Expresa claramente el hecho o hechos de los narrados en la demanda, que con este documento pretende demostrar.

#### Idoneidad del documento

Este documento tiene como objeto acreditar la calidad de acreedor de la demandante.

Expresa claramente las razones por las que considera que con este documento, demostrará los hechos con los que lo relaciona.

#### Documento número

2

Utilice una numeración progresiva y asigne el número que corresponda al documento como parte del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 3, etiquételo.

En el evento de que se trate de un documento exhibido como parte del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 1, en lugar de asignar número progresivo, escriba el número que le correspondió en ese formato y agregue "del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 1".

#### Descripción del documento

15 (quince) Pagarés suscritos por Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., en favor de Guadarrama y Sierra, S.C., que suman la cantidad total de \$85,990,000.00 (ochenta y cinco millones novecientos noventa mil pesos 0/100, moneda nacional).

Escriba los datos característicos del documento, tales como lugar y fecha de expedición, nombre y datos de identificación de la autoridad que lo expidió o del fedatario público ante quien se protocolizó o de los suscriptores y, en su caso, los datos de inscripción en el Registro Público de Comercio correspondiente, número de póliza, de folio o de serie.

#### Hechos con los que se relaciona

Hechos identificados en el apartado de "Narración de hechos" del formato de demanda LP3/21,22,23 y 23 Bis con el número 3 y 4.

Expresa claramente el hecho o hechos de los narrados en la demanda, que con este documento pretende demostrar.

#### Idoneidad del documento

Este documento tiene como objeto acreditar la calidad de acreedor de la demandante.

Expresa claramente las razones por las que considera que con este documento, demostrará los hechos con los que lo relaciona.

#### Documento número



**3**

Utilice una numeración progresiva y asigne el número que corresponda al documento como parte del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 3, etiquételo.

En el evento de que se trate de un documento exhibido como parte del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 1, en lugar de asignar número progresivo, escriba el número que le correspondió en ese formato y agregue "del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 1".

**Descripción del documento**

**Requerimiento de pago enviado por Guadarrama y Sierra, S.C., el 10 de diciembre de 2020 a Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., respecto de las cantidades adeudadas con motivo del Contrato de Mutuo y los Pagarés,**

Escriba los datos característicos del documento, tales como lugar y fecha de expedición, nombre y datos de identificación de la autoridad que lo expidió o del fedatario público ante quien se protocolizó o de los suscriptores y, en su caso, los datos de inscripción en el Registro Público de Comercio correspondiente, número de póliza, de folio o de serie.

**Hechos con los que se relaciona**

**Hechos identificados en el apartado de "Narración de hechos" del formato de demanda LP3/21,22,23 y 23 Bis con el número 5.**

Expresé claramente el hecho o hechos de los narrados en la demanda, que con este documento pretenda demostrar.

**Idoneidad del documento**

**Este documento tiene como objeto acreditar que Guadarrama y Sierra, S.C. requirió el pago del capital insoluto derivado del Contrato de Mutuo y los Pagarés, más los intereses ordinarios y moratorios, que se han devengado y continuarán devengando a la tasa de interés anual igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a plazo de 28 días, más 700 puntos base, más los impuestos que en su caso se causen.**

Expresé claramente las razones por las que considera que con este documento, demostrará los hechos con los que lo relaciona.

**Documento número****4**

Utilice una numeración progresiva y asigne el número que corresponda al documento como parte del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 3, etiquételo.

En el evento de que se trate de un documento exhibido como parte del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 1, en lugar de asignar número progresivo, escriba el número que le correspondió en ese formato y agregue "del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 1".

**Descripción del documento**

**Respuesta enviada por Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., a través de su representante legal el Sr. Félix Romano Moussali, al requerimiento de pago de Guadarrama y Sierra, S.C. de 10 de diciembre de 2020; misma que contiene copia del instrumento público 58,337 del 23 de mayo de 2019, otorgado por la licenciada Paloma Villalba Ortiz, Notaria Pública 64 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, el cual contiene la protocolización del acta de las resoluciones tomadas fuera de asamblea de accionistas de DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V., de fecha 23 de mayo de 2019, en cuyo Anexo "1" se observa el domicilio social de dicha sociedad.**

Escriba los datos característicos del documento, tales como lugar y fecha de expedición, nombre y datos de identificación de la autoridad que lo expidió o del fedatario público ante quien se protocolizó o de los suscriptores y, en su caso, los datos de inscripción en el Registro Público de Comercio correspondiente, número de póliza, de folio o de serie.

**Hechos con los que se relaciona**

**Hechos identificados en el apartado de "Narración de hechos" del formato de demanda LP3/21,22,23 y 23 Bis con el número 6, 7, 8 y 9.**

Expresé claramente el hecho o hechos de los narrados en la demanda, que con este documento pretenda demostrar.

**Idoneidad del documento**

**Este documento tiene como objeto acreditar que Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., a través de su representante legal el Sr. Félix Romano Moussali, reconoció la existencia del Contrato de Mutuo con interés celebrado con Guadarrama y Sierra el 24 de enero de 2020, así como de 15 (quince) pagarés, por la cantidad total de \$85,990,000.00 (ochenta y cinco millones novecientos noventa mil pesos 0/100, moneda nacional), manifestando la difícil situación financiera en la que se encuentran sus poderdantes para hacer frente al pago de sus obligaciones, tanto de los créditos requeridos, como de otros diversos créditos vencidos e incumplidos, relacionados todos ellos en dicha respuesta.**

Expresé claramente las razones por las que considera que con este documento, demostrará los hechos con los que lo relaciona.

**Documento número****5**

Utilice una numeración progresiva y asigne el número que corresponda al documento como parte del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 3, etiquételo.

En el evento de que se trate de un documento exhibido como parte del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 1, en lugar de asignar número progresivo, escriba el número que le correspondió en ese formato y agregue "del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 1".

**Descripción del documento**

**Convenio de Reconocimiento de adeudo suscrito por DESARROLLADORA**



**INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V. en favor de URIBE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A. DE C.V. por virtud del cual la demandada reconoció un crédito en favor de URIBE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A. DE C.V..**

Escriba los datos característicos del documento, tales como lugar y fecha de expedición, nombre y datos de identificación de la autoridad que lo expidió o del fedatario público ante quien se protocolizó o de los suscriptores y, en su caso, los datos de inscripción en el Registro Público de Comercio correspondiente, número de póliza, de folio o de serie.

**Hechos con los que se relaciona**

**Hechos identificados en el apartado de "Narración de hechos" del formato de demanda LP3/21,22,23 y 23 Bis con los números 6,7,8,9, y 10.**

Expresé claramente el hecho o hechos de los narrados en la demanda, que con este documento pretende demostrar.

**Idoneidad del documento**

**Este documento tiene como objeto acreditar que Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., reconoció un crédito en favor de Uribe Ingenieros, S.A. de C.V.**

Expresé claramente las razones por las que considera que con este documento, demostraré los hechos con los que lo relaciona.

**Documento número**

**6**

Utilice una numeración progresiva y asigne el número que corresponda al documento como parte del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 3, etiquételo.

En el evento de que se trate de un documento exhibido como parte del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 1, en lugar de asignar número progresivo, escriba el número que le correspondió en ese formato y agrégue "del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis/Anexo 1."

**Descripción del documento**

**Convenio de Reconocimiento de adeudo suscrito por DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V. en favor de CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE, S.A. DE C.V. por virtud del cual la demandada reconoció adeudar en favor de CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE, S.A. DE C.V. la cantidad de \$3,143,215.90 M.N. (tres millones ciento cuarenta y tres mil doscientos quince pesos 90/100, moneda nacional).**

Escriba los datos característicos del documento, tales como lugar y fecha de expedición, nombre y datos de identificación de la autoridad que lo expidió o del fedatario público ante quien se protocolizó o de los suscriptores y, en su caso, los datos de inscripción en el Registro Público de Comercio correspondiente, número de póliza, de folio o de serie.

**Hechos con los que se relaciona**

**Hechos identificados en el apartado de "Narración de hechos" del formato de demanda LP3/21,22,23 y 23 Bis con los números 6,7,8,9, y 10.**

Expresé claramente el hecho o hechos de los narrados en la demanda, que con este documento pretende demostrar.

**Idoneidad del documento**

**Este documento tiene como objeto acreditar que Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., reconoció adeudar la cantidad de \$3,143,215.90 M.N. (tres millones ciento cuarenta y tres mil doscientos quince pesos 90/100, moneda nacional), en favor de Calefacción y Ventilación del Sureste, S.A. de C.V.**

Expresé claramente las razones por las que considera que con este documento, demostraré los hechos con los que lo relaciona.

**Nombre y firma de quien(es) promueve(n) por el (los) acreedor(es) demandante(s)**

**Hugo Armando Bernal Muñoz, Raúl Leonel Uribe García y Enrique Bernal de la Concha**

Escribe el nombre completo del (de los) promovente(s) quien(es) deberá(n) poner su firma autógrafa, o bien, de contar con ella, insertar su firma electrónica.



**Anexo 4****Documentos con los que se acredita personalidad**

Con este formato y todos los documentos que al efecto acompañe, identificados y ordenados progresivamente, forme un legajo para integrar el formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis Anexo 4.

**Documentos con los que se acredita personalidad de quien(es) promueve(n) por el demandante(s)**

Describe cada uno de los documentos que se acompañan para acreditar la personalidad de quien promueva en representación del (de los) demandante(s).

Si se trata de varias personas físicas utilice un apartado por cada una de ellas.

Para facilitar la distinción de los datos de mayor interés proporcione la información que se solicita.

Si necesita áreas para describir más documentos, observe los siguientes pasos:

1. Dé clic en el margen izquierdo de la hoja a la altura del siguiente recuadro, en el que se insertan los datos del documento que se exhibe.
2. Elija el comando "Copiar".
3. Posicione el cursor en el "<<Área de pegado>>", que aparece en seguida del área seleccionada.
4. Elija el comando "Pegar".

**Nombre del promovente**

**Hugo Armando Bernal Muñoz**

Escriba completo el nombre de la persona física que suscribe la demanda en representación del acreedor que demanda la declaración de concurso mercantil.

**Documento**

**1**

Inicie una numeración progresiva y asigne el número que corresponde al documento como parte del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis Anexo 4, etiquételo.

**Descripción del documento**

**Escritura pública 42,682 del 7 de abril de 2021, otorgada por el licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la Notaría Pública 244 de la Ciudad de México.**

Escriba los datos de identificación del documento, tales como lugar y fecha de expedición, nombre y datos de identificación de la autoridad que lo expidió o del notario público ante quien se protocolizó y, en su caso, los datos de inscripción en el Registro Público de Comercio correspondiente.

**Página(s)**

**1**

Escriba el número o números de la(s) página(s) en la que es visible el acuerdo específico en el que consta que al promovente le fueron conferidas facultades para representar al acreedor demandante o, en su caso, que el promovente tiene el cargo de agente del Ministerio Público.

**Nombre del promovente**

**Raúl Leonel Uribe García**

Escriba completo el nombre de la persona física que suscribe la demanda en representación del acreedor que demanda la declaración de concurso mercantil.

**Documento**

**2**

Inicie una numeración progresiva y asigne el número que corresponde al documento como parte del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis Anexo 4, etiquételo.

**Descripción del documento**

**Escritura Pública 60,413 del 6 de abril de 1984, otorgada por el licenciado Rafel del Paso Reinert, titular de la Notaría Pública 114 de la Ciudad de México.**

Escriba los datos de identificación del documento, tales como lugar y fecha de expedición, nombre y datos de identificación de la autoridad que lo expidió o del notario público ante quien se protocolizó y, en su caso, los datos de inscripción en el Registro Público de Comercio correspondiente.

**Página(s)**

**14**

Escriba el número o números de la(s) página(s) en la que es visible el acuerdo específico en el que consta que al promovente le fueron conferidas facultades para representar al acreedor demandante o, en su caso, que el promovente tiene el cargo de agente del Ministerio Público.

**Nombre del promovente**



**Enrique Bernal de la Concha**

Escriba completo el nombre de la persona física que suscribe la demanda en representación del acreedor que demanda la declaración de concurso mercantil.

**Documento****3**

Incluya una numeración progresiva y asigne el número que corresponda al documento como parte del formato LP3/21, 22, 23 y 23 Bis Anexo 4, etiquétalo.

**Descripción del documento**

**Escritura Pública 37,750 del 9 de enero del 2018, otorgada por el licenciado Mario Garciadiago González Cos titular de la Notaría Pública 184 de la Ciudad de México.**

Escriba los datos de identificación del documento, tales como lugar y fecha de expedición, nombre y datos de identificación de la autoridad que lo expidió o del fedatario público ante quien se protocolizó y, en su caso, los datos de inscripción en el Registro Público de Comercio correspondiente.

**Página(s)****2-3**

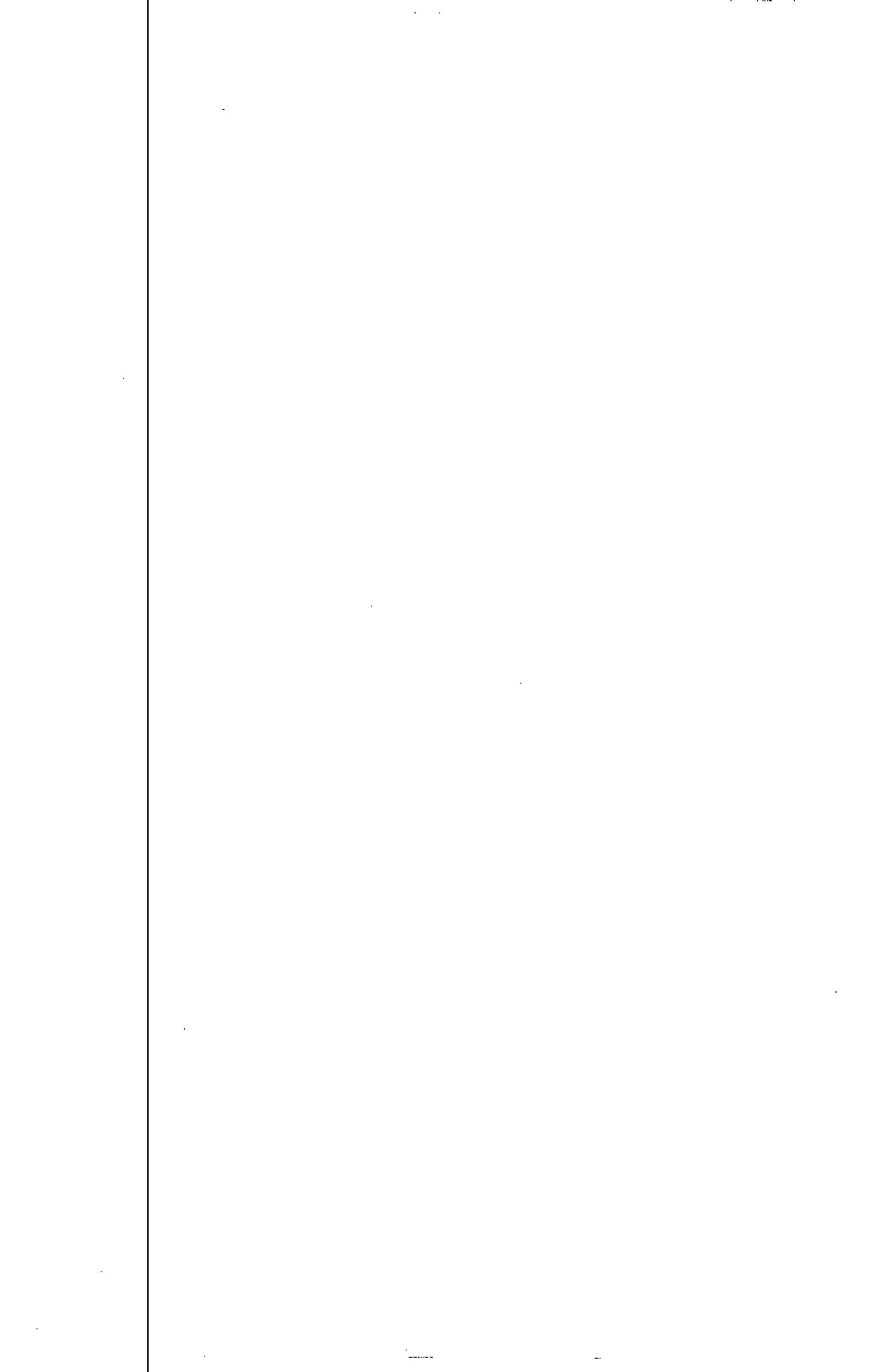
Escriba el número o números de la(s) página(a) en la que es visible el acuerdo específico en el que consta que al promovente le fueron conferidas facultades para representar al acreedor demandante o, en su caso, que el promovente tiene el cargo de agente del Ministerio Público.

&lt;&lt;Área de pegado&gt;&gt;

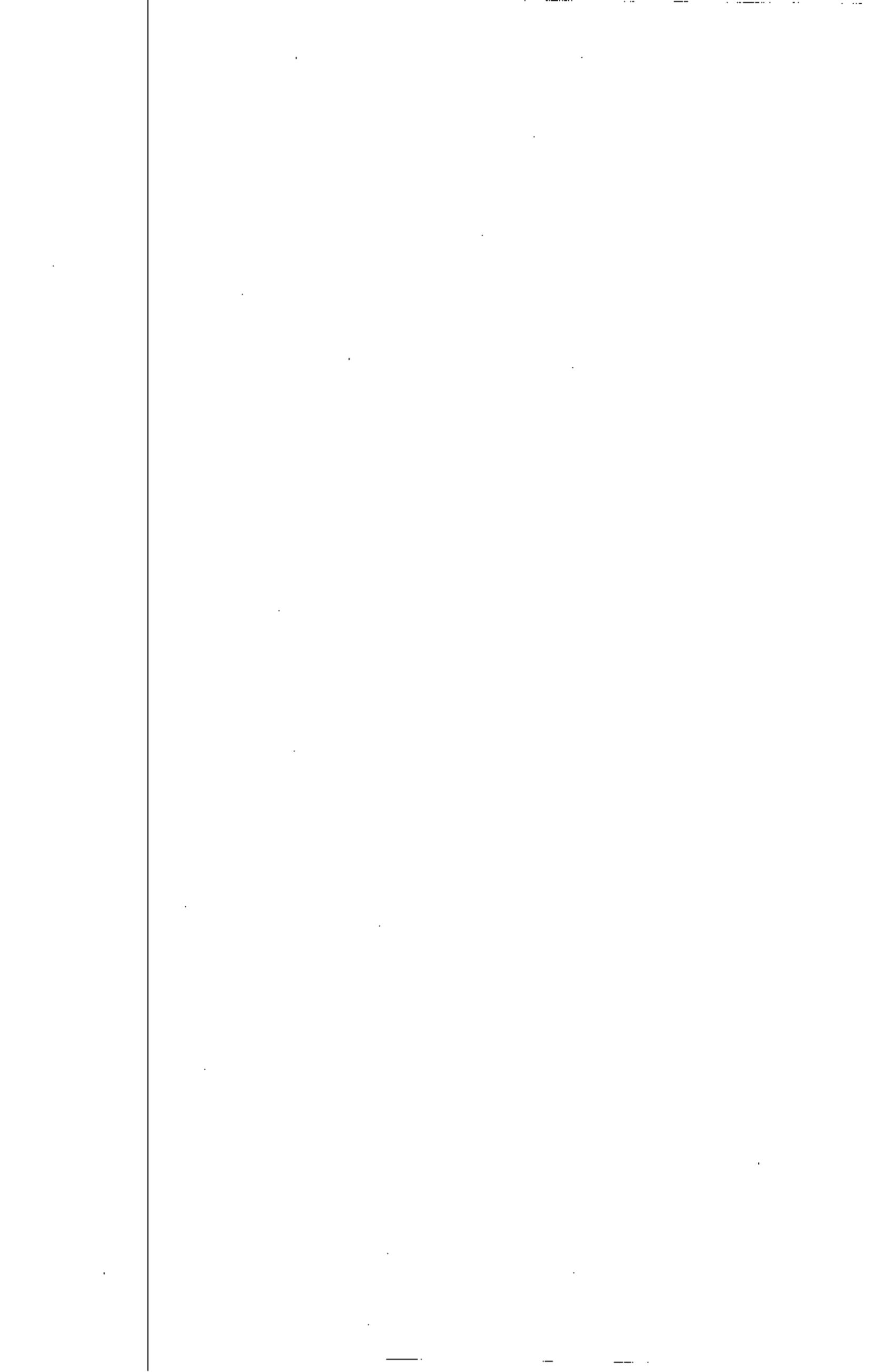
**Nombre y firma de quien(es) promueve(n) por el (los) acreedor(es) demandante(s)**

*Hugo Amando Bernal Muñoz*  
*Raúl Leonel Uribe García*  
*Enrique Bernal de la Concha*  
**Hugo Amando Bernal Muñoz, Raúl Leonel Uribe García y Enrique Bernal de la Concha**

Escriba el nombre completo del (de los) promovente(s) quien(es) debe(n) poner su firma autógrafa, o bien, de contar con ella, insertar su firma electrónica.



# Anexo "3"



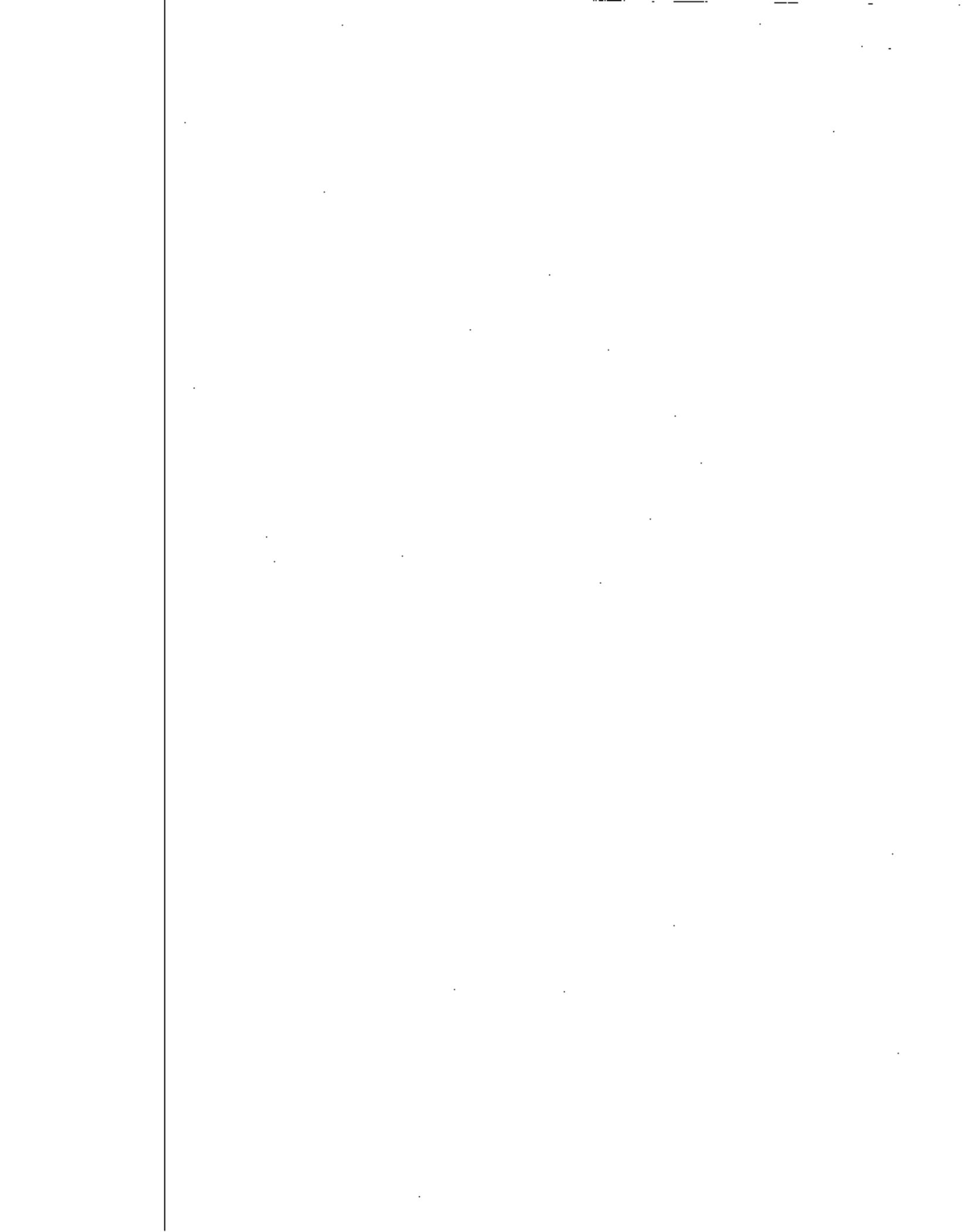
*A ser ratificado ante fedatario público*

**CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDOS Y DE MUTUO CON INTERÉS, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE GUADARRAMA Y SIERRA S.C., A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL, EL SEÑOR ANDREE EL-MANN ARAZI, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ COMO EL "MUTUANTE", POR OTRA PARTE, EL SEÑOR FÉLIX ROMANO MOUSSALI, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "MUTUARIO", Y POR OTRA PARTE, DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V. Y DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA, S.A. DE C.V., REPRESENTADAS POR EL SEÑOR FÉLIX ROMANO MOUSSALI, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ COMO "OBLIGADO SOLLIDARIO", Y EN SU CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

**I. DECLARACIONES:**

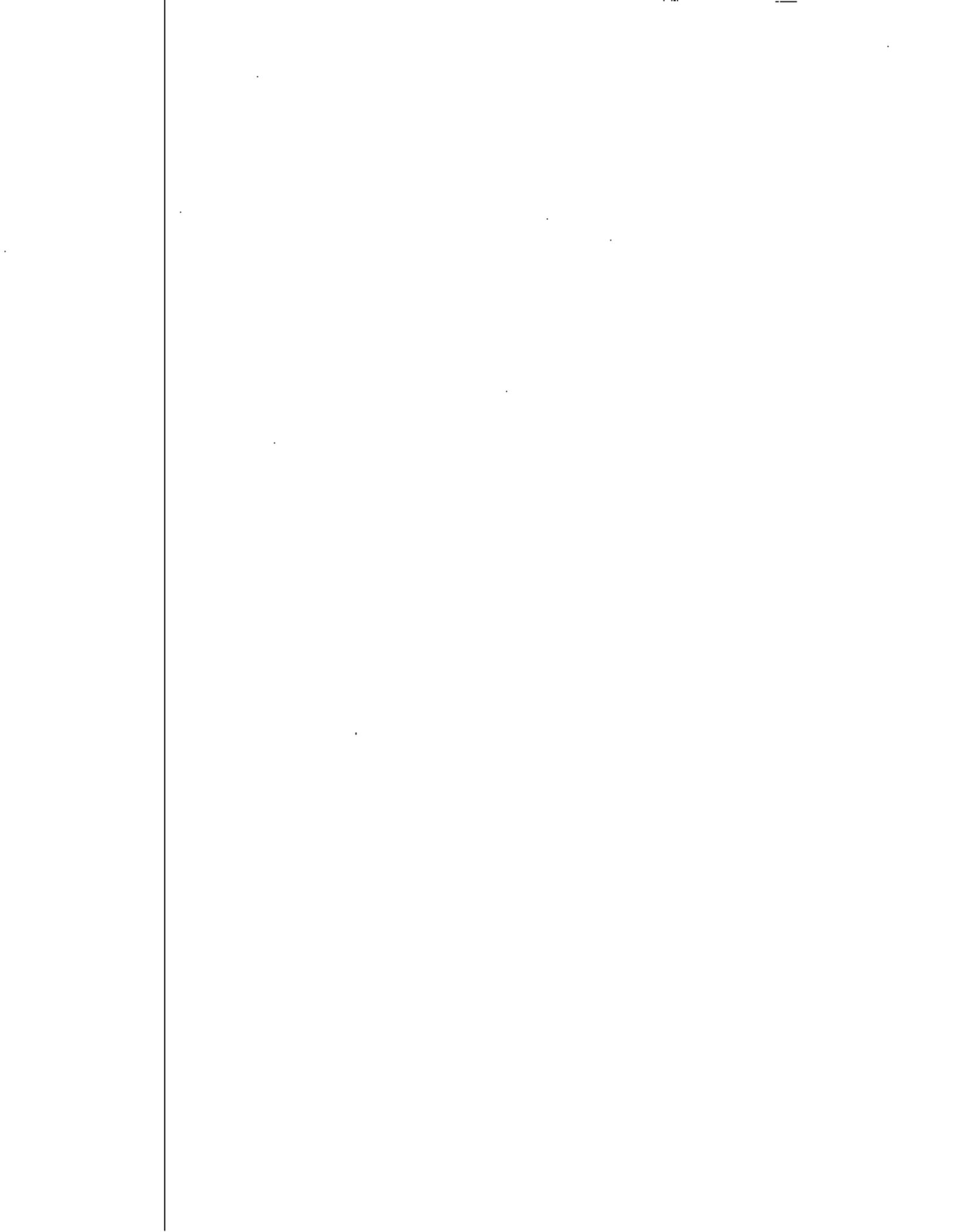
**1) Declara el MUTUANTE, a través de su representante que:**

- a) Es una sociedad mercantil, constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, como lo acredita con la escritura pública número 22,475 otorgada el 10 de enero de 2011, ante el Lic. Rafael Rebollar Garduño, titular de la notaría pública No. 84 de la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad.
- b) Que su representante legal cuenta con las facultades necesarias para celebrar el presente Contrato, mismas que a la fecha no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna, por lo que cuenta con capacidad legal para celebrar y obligarse en los términos de este instrumento, como lo acredita con la escritura pública número 95,944 de 16 de octubre de 2003, otorgadas ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etehegaray, Titular de la Notaría Pública número 89 de la Ciudad de México.
- c) Que su representada se encuentra debidamente registrada ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con el Registro Federal de Contribuyentes [\*]
- d) Que los recursos objeto del presente contrato son de procedencia lícita.
- e) Que es su deseo celebrar el presente contrato bajo el principio de buena fe.
- f) Que es su voluntad celebrar el presente contrato con el objeto de otorgar al Deudor un Préstamo (como dicho término es definido en este contrato).
- g) Que no existe prohibición ni requiere del consentimiento de ningún tercero para la celebración de este contrato.



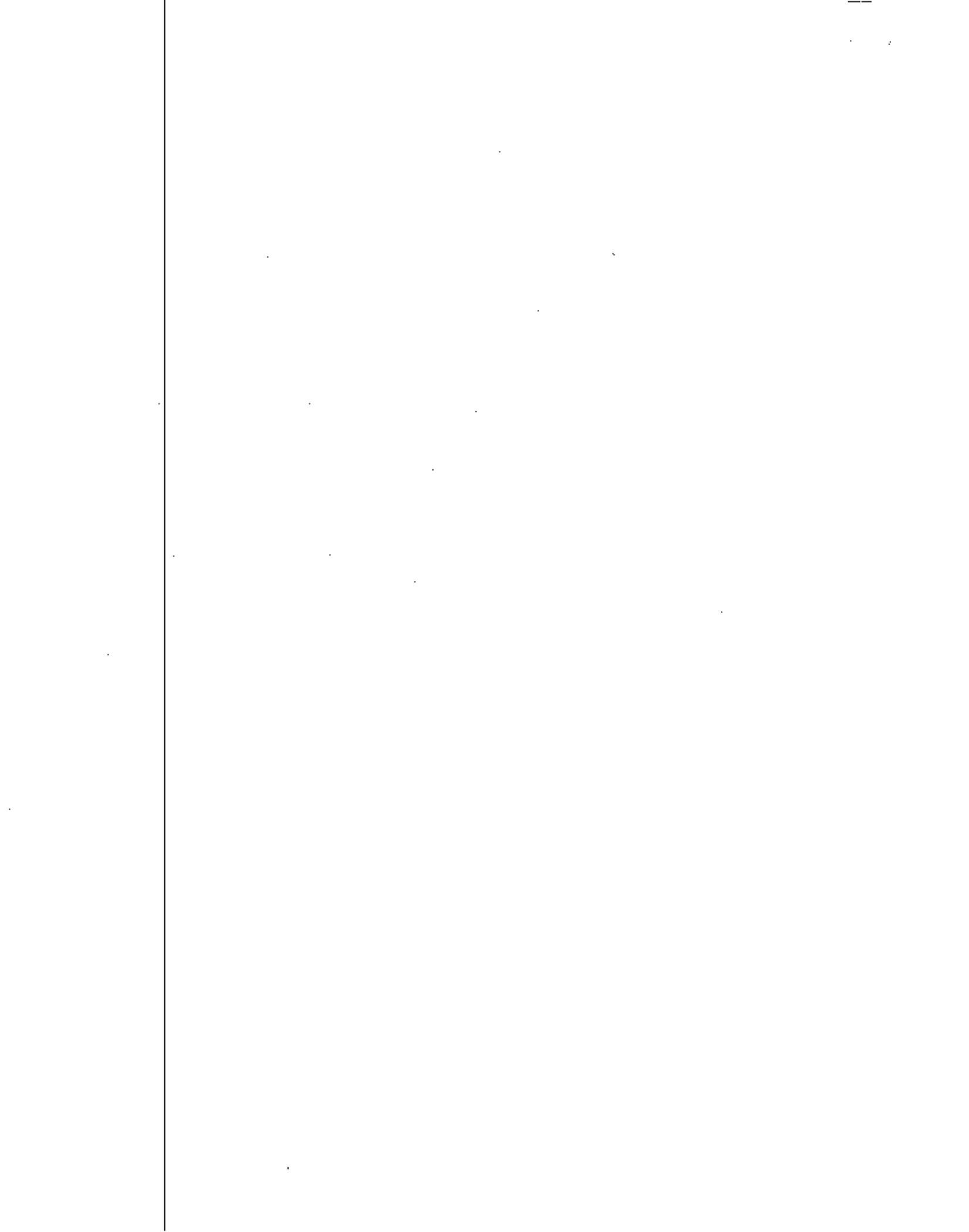
**2) Declara el MUTUARIO, por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad:**

- a) Que es persona física, de nacionalidad mexicana, casado bajo el régimen de separación de bienes, según consta en el acta de matrimonio que se agrega a este contrato como Anexo "A", con capacidad legal y económica para celebrar este contrato y cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas del mismo.
- b) Que se encuentra debidamente registrada ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con el Registro Federal de Contribuyentes ROMF640621N39.
- c) Que es accionista A de las sociedades (i) Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V. (antes Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A.P.I. de C.V.) ("en lo sucesivo Playa Mujeres") y (ii) Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A. de C.V. (antes Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A.P.I. de C.V.) ("en lo sucesivo Marina Blanca"), las cuales en su conjunto se les denominará las "Sociedades", según consta en los Estatutos sociales de las "Sociedades", que se agregan a este contrato como Anexo "B".
- d) Que reconoce como propio y a su cargo el adeudo que tiene con el Mutuante, por virtud del "Segundo Contrato" a que se refieren los Antecedentes de este Contrato, y que a la fecha asciende a la cantidad de \$58'417,000.00 (Cincuenta y Ocho Millones, Cuatrocientos Diecisiete Mil Pesos, 00/100 M.N.) por concepto de suerte principal, más los intereses que se generen.
- e) Que es su voluntad celebrar el presente contrato, conforme a los términos fijados en el presente instrumento con el objeto de recibir el Préstamo del Mutuante.
- f) Que no existe prohibición ni requiere del consentimiento de ningún tercero para la celebración de este contrato y no se encuentra en violación ni constituye un incumplimiento bajo cualquier ley, o cualquier requerimiento existente o restricción impuesta por juicio, orden, escrito, autoridad gubernamental, o cualesquier contrato, instrumento o acuerdo escrito por medio del cual este comprometido o sea parte, o resulte en la creación de un gravamen sobre cualesquiera de sus activos, y los documentos relacionados con los bienes de que es titular el Mutuario.
- g) Que no existe contrato, convenio, o sentencia alguna, o cualquier otro tipo de documento, que pudiese anular, prohibir, restringir, o de cualquier otra forma afectar la celebración del presente contrato o los demás instrumentos previstos en este contrato, o sus obligaciones derivadas del propio contrato.
- h) Que es su deseo celebrar el presente contrato bajo el principio de buena fe.



**3) Declara el OBLIGADO SOLIDARIO por medio de su apoderado legal y Administrador Único, y bajo protesta de decir verdad que:**

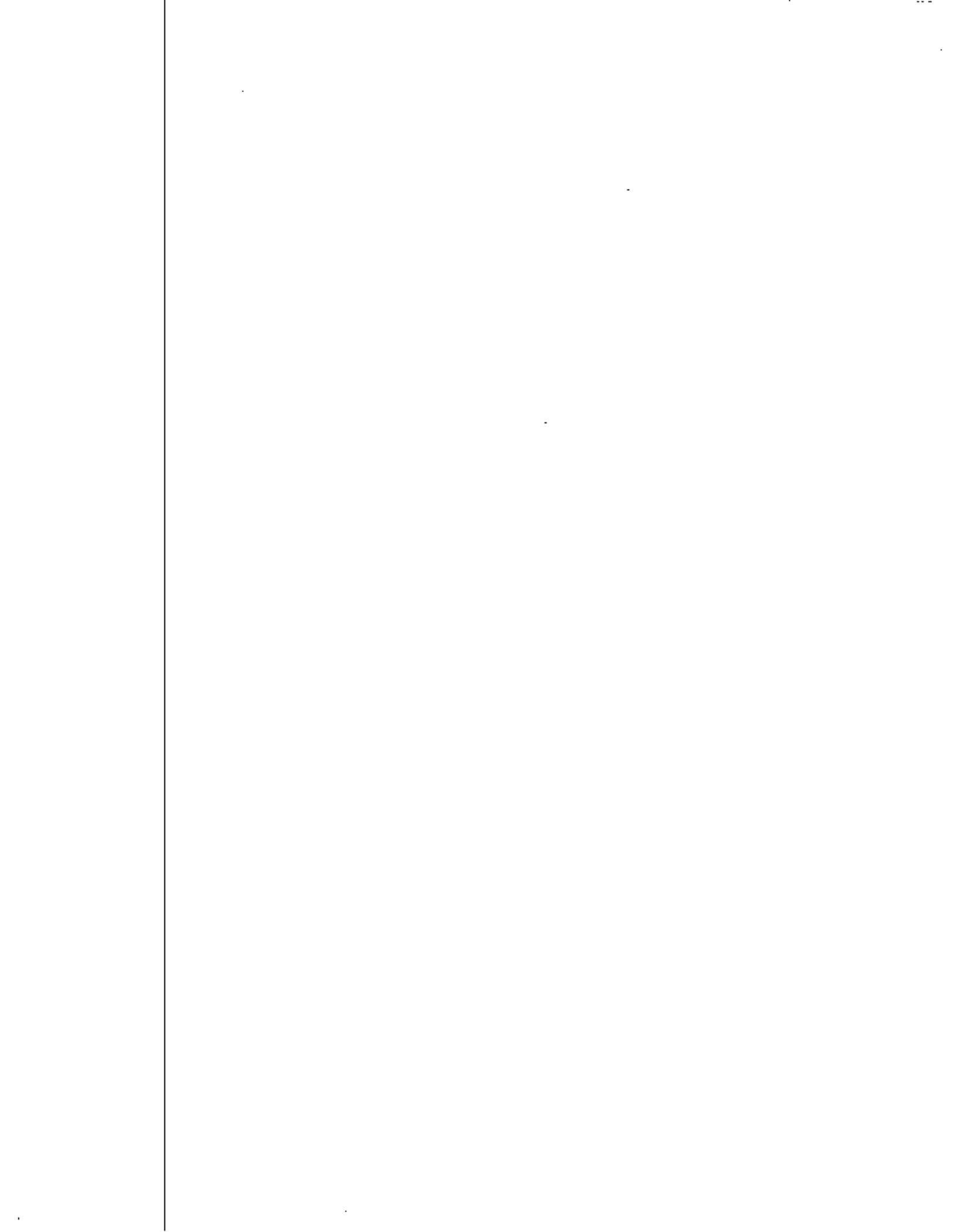
- a) Son sociedades mercantiles constituidas y existentes conforme a las leyes de México según consta en las escrituras públicas números 4,430 (Marina Blanca) y 4,431 (Playa Mujeres), ambas de fecha 12 de octubre de 2012, otorgada ante la fe del Licenciado José Roberto Rodríguez Acevedo, Notario Público auxiliar actuando en el protocolo de la Notaría Pública número 66 del Estado de Quintana Roo, debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio del Estado de Quintana Roo.
- b) Su representante comparece a la firma del presente contrato bajo su libre voluntad y cuenta con todas las facultades legales necesarias para la celebración de este contrato y que las mismas a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o en forma alguna modificadas según se acredita con las escrituras públicas números 58,336 (Marina Blanca) y 58,337 (Playa Mujeres), ambas de fecha 23 de mayo de 2019, otorgadas ante la fe de la licenciada Paloma Villalba Ortiz, Notaria Pública número 64 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, poderes que fueron ratificados mediante escrituras públicas números 23,680 (Marina Blanca) y 23,681 (Playa Mujeres), ambas de fecha 8 de septiembre de 2020, otorgadas ante la fe del licenciado Camilo Ernesto Cámara Reyes, titular de la Notaría Pública 39 del Estado de Quintana Roo, de conformidad con los Poderes que obran como Anexo "C" del presente Contrato.
- c) Que reconoce como propio y a su cargo el adeudo que tiene con el Mutuante, por virtud del "Primer Contrato" a que se refieren los Antecedentes de este instrumento, y que asciende a la cantidad de \$85'990,000.00 (Ochenta y Cinco Millones, Novecientos Noventa Mil Pesos, 00/100 M.N.) por concepto de suerte principal, más los intereses que se generen en términos de las cláusulas que en el se contienen.
- d) Son sociedades mercantiles, económicas y moralmente capaces y solventes, para cumplir con las obligaciones que asumen y que asumirán en virtud del presente contrato.
- e) Es voluntad de sus representadas el comparecer a la celebración del presente contrato, a efecto de garantizar solidariamente y sin limitación alguna, el cumplimiento de las obligaciones del Mutuario bajo el presente contrato.
- f) Reconoce expresamente la personalidad y facultades de los apoderados legales de el Mutuante y el Mutuario quien actúa por su propio derecho y para comparecer en su representación a la celebración de este contrato y para que asuman, con base en dicha representación, todos y cada uno de los derechos y obligaciones que del mismo derivan.



## II. ANTECEDENTES

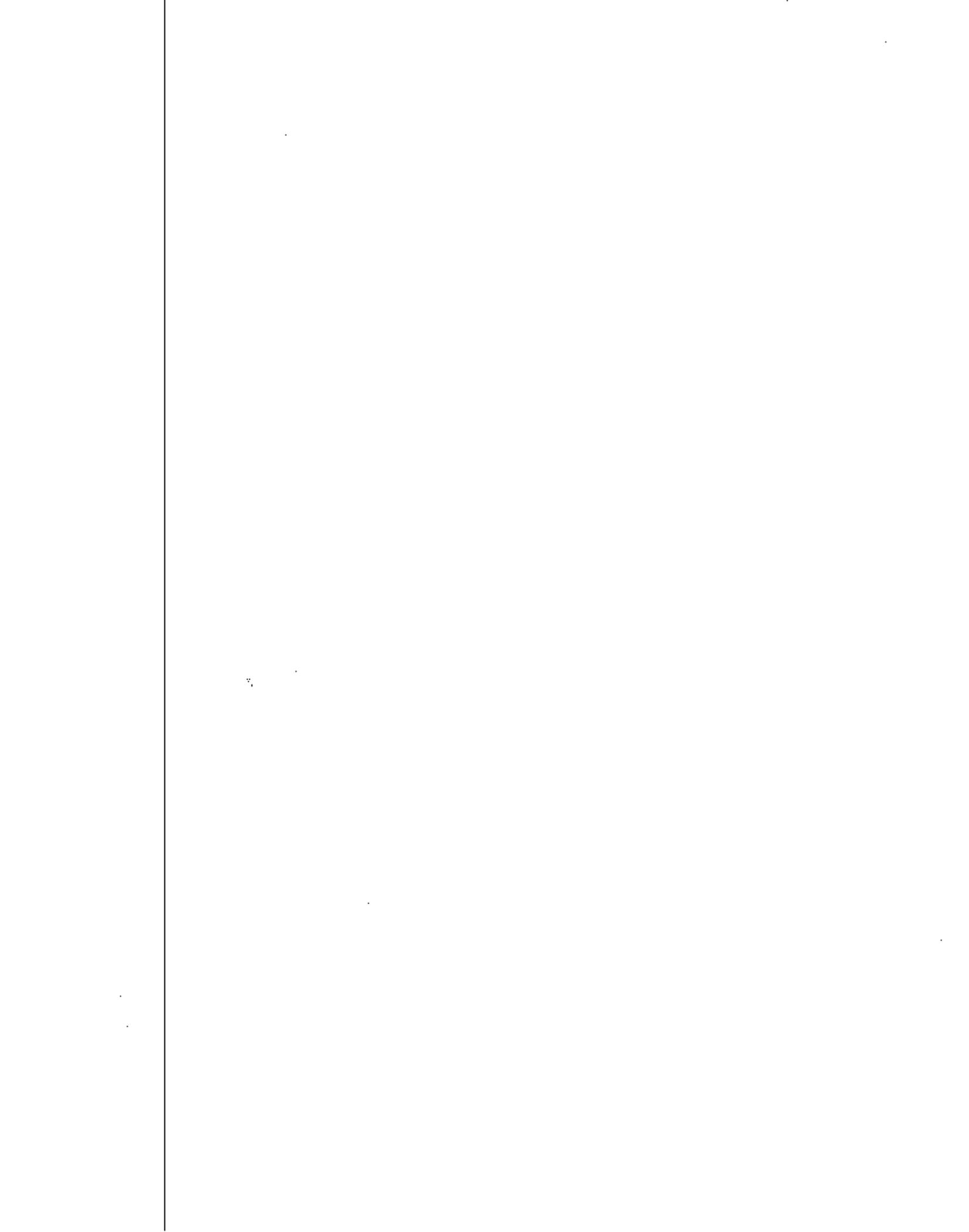
1. Que con fecha 24 de enero de 2020, el ahora Mutuante y Playa Mujeres, representada por Félix Romano Mousalli y André El-Mann Razi, en su calidad de Mutuario, celebraron diverso contrato de Mutuo con Interés (en adelante "**Primer Contrato**"), mismo que se encuentra vigente, en el cual, el Mutuante se comprometió a entregar en mutuo al Mutuario, la cantidad total de \$100'000,000.00 (Cien millones de pesos 00/100 M.N.), para efecto de cubrir los gastos ordinarios y extraordinarios que permitan la operabilidad de la sociedad Playa Mujeres.
2. Que como consecuencia del mutuo referido en el punto 1 anterior, el Mutuario en dicho contrato, suscribió a favor del Mutuante 15 pagarés de tipo causal, en las siguientes fechas y montos:

FECHA	MONTO
24 de enero de 2020	24,000,000.00
14 de febrero de 2020	9,000,000.00
19 de febrero de 2020	20,000,000.00
27 de marzo de 2020	6,000,000.00
03 de abril de 2020	5,000,000.00
08 de abril de 2020	2,500,000.00
17 de abril de 2020	1,750,000.00
24 de abril de 2020	600,000.00
30 de abril de 2020	2,700,000.00
08 de mayo de 2020	490,000.00
15 de mayo de 2020	2,700,000.00
19 de mayo de 2020	8,000,000.00
22 de mayo de 2020	800,000.00
29 de mayo de 2020	2,000,000.00
05 de junio de 2020	450,000.00
<b>Total</b>	<b>100,000,000.00</b>



3. Que en virtud del "Primer Contrato", a la fecha el Mutuante ha entregado al Mutuario, la cantidad de \$85'990,000.00 (Ochenta y Cinco Millones, Novecientos Noventa Mil Pesos, 00/100 M.N.).
4. Que con fecha 2 de junio de 2020, las Partes celebraron diverso contrato de Mutuo con Interés (en adelante "**Segundo Contrato**"), mismo que se encuentra vigente y por el cual el Mutuante se comprometió a entregar en mutuo al Mutuario, la cantidad total de hasta \$100'000,000.00 (Cien millones de pesos 00/100 M.N.), para el efecto de cubrir los gastos ordinarios y extraordinarios que permitan la operabilidad del proyecto inmobiliario de las Sociedades.
5. Que como consecuencia del mutuo referido en el punto 4 anterior, el Mutuario suscribió a favor del Mutuante 19 pagarés de tipo causal, en las siguientes fechas y montos:

FECHA	MONTO
15 de junio 2020	2,000,000.00
19 de junio 2020	200,000.00
26 de junio 2020	1,200,000.00
29 de junio 2020	2,300,000.00
29 de junio 2020	11,600,000.00
3 de julio 2020	250,000.00
10 de julio 2020	1,300,000.00
10 de julio 2020	5,800,000.00
17 de julio 2020	1,000,000.00
17 de julio 2020	5,800,000.00
24 de julio 2020	140,000.00
29 de julio 2020	16,760,000.00
31 de julio 2020	1,500,000.00
7 de agosto 2020	390,000.00
14 de agosto 2020	1,300,000.00
21 de agosto 2020	400,000.00



28 de agosto 2020	3,500,000.00
11 de septiembre 2020	2,977,000.00
<b>Total</b>	<b>\$58'417,000.00</b>

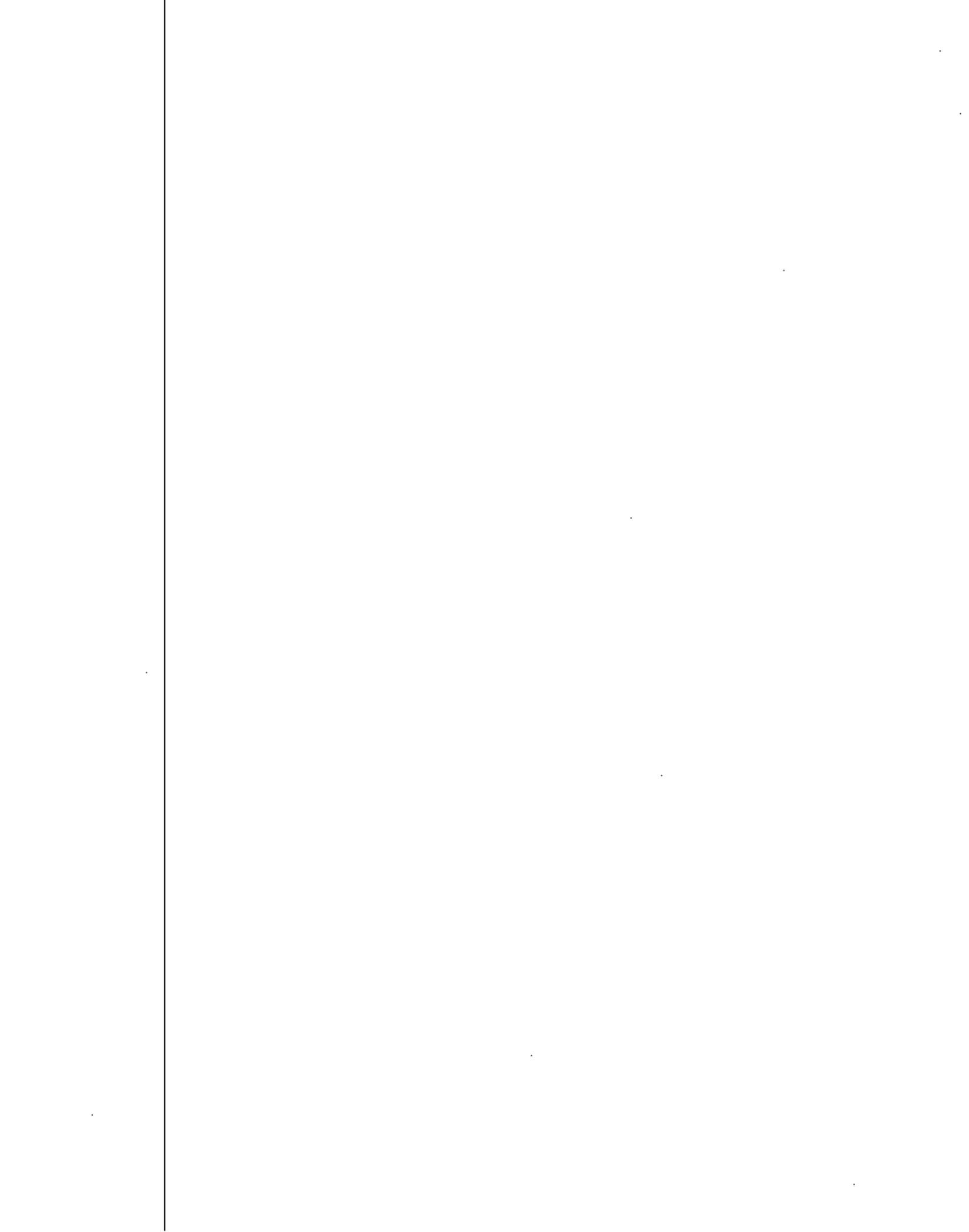
6. Que en virtud del "Segundo Contrato" y a la fecha el Mutuante ha entregado al Mutuario, la cantidad de \$58'417,000.00 (Cincuenta y Ocho Millones, Cuatrocientos Diecisiete Mil Pesos, 00/100 M.N.).
7. Que el adeudo referido en los puntos 3 y 6 anteriores se encuentran documentados y reconocidos en la Resolución Número 2 de las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de las Sociedades, que se llevaron a cabo el día 8 de septiembre de 2020 según copia certificada entregada por el Mutuario y que se agrega al presente contrato como Anexo "D" y por medio de las cuales se le autoriza a celebrar, por su propio derecho o a través de la representación legal que tiene de las Sociedades, los actos jurídicos necesarios que le permitan obtener el financiamiento que se requiera para realizar el proyecto inmobiliario denominado Hotel Paradisus Playa Mujeres a cargo de las Sociedades, otorgando a su vez las garantías suficientes y a satisfacción del acreedor.
8. Que a la fecha de la firma del presente contrato, el Mutuante no ha recibido pago alguno por concepto de los Mutuos a que se refiere el "Primer Contrato" y el "Segundo Contrato", por parte del Mutuario y que es voluntad del Mutuario hacer un reconocimiento expreso de las cantidades adeudadas y obtener una línea de préstamo adicional que le permita concluir el proyecto inmobiliario de las Sociedades referido con antelación.
9. Que en virtud de que las Sociedades de las cuales es accionista requieren de mayor capital a fin de continuar con su operabilidad y concluir el proyecto inmobiliario denominado Hotel Paradisus Playa Mujeres es necesario celebrar el presente contrato.

En virtud de las declaraciones y antecedentes anteriores, las partes otorgan las siguientes:

### CLÁUSULAS:

#### PRIMERA. OBJETO.

Las partes celebran el presente contrato, con el fin de pactar los términos y condiciones generales que aplicarán en cada mutuo que otorgue el Mutuante al Mutuario conforme al calendario que se refiere en la siguiente cláusula, de tal forma que por cada mutuo que otorgue el Mutuante en favor del Mutuario y de conformidad con el calendario de préstamos contenido en el Anexo "E" del presente convenio las Partes firmarán, en un plazo no mayor a 3 días



hábiles contados a partir de que se refleje la transferencia bancaria, un pagaré donde se especifiquen las particularidades del Mutuo y que deberán corresponder al calendario de préstamos referido, tales como la cantidad, fecha de pago.

Los referidos pagarés serán de tipo causal y, en consecuencia no constituirán novación, modificación o extinción de las obligaciones que el Mutuario ha contraído en favor del Mutuante.

El numerario que corresponda a cada mutuo que de vez en cuando se vaya otorgando será únicamente para llevar a cabo el proyecto inmobiliario a cargo de las Sociedades y los gastos que se encuentren relacionados con el mismo, por lo que cualquier destino diferente que el Mutuario realice, será causal de rescisión del presente contrato por el Mutuante y por lo tanto procederán a ejecutarse las garantías que se prevén en el presente instrumento, con independencia de las acciones legales que correspondan.

## **SEGUNDA.- OTORGAMIENTO DEL MUTUO.**

El Mutuante podrá entregar al Mutuario las cantidades que se señalen en cada Anexo, las cuales podrán ascender hasta por el monto total de \$572'480,682.93 (Quinientos Setenta y Dos Millones Cuatrocientos Ochenta Mil Seiscientos Ochenta y Dos Pesos 93/100 M.N.) monto que no incluye los préstamos otorgados en el "Primer Contrato" y "Segundo Contrato", recursos que se otorgarán conforme al Anexo "E" del presente instrumento contractual. Las fechas y montos podrán ser modificadas de común acuerdo por las Partes cuando las necesidades de la operación así lo requieran, y para ello se harán las notificaciones a través del correo electrónico que para tal efecto proporcionen las Partes.

Así también, el Mutuante realizará los depósitos por concepto de mutuo, mediante transferencia bancaria con los siguientes datos (en adelante "Cuenta del Mutuario"):

Banco: Banco Mercantil de Norte (Banorte)  
 No. Clabe: 072180006002102214  
 Sucursal: 1192-SUCURSAL BOSQUES DE LAURELES  
 No. Cuenta: 0600210221

En el importe de las cantidades otorgadas al Mutuario por concepto de mutuo, no quedan comprendidos los intereses ni cualesquiera otros gastos, impuestos, contribuciones, comisiones o demás cantidades que se deriven por el otorgamiento del mutuo, mismos que en este acto se obliga a cubrir el Mutuario.

El Mutuario acepta que las deudas contraídas con motivo del presente contrato, así como del "Primer Contrato" y el "Segundo Contrato" podrán ser pagadas al Mutuante, a través de la suscripción de acciones representativas de capital social de las Sociedades, para lo cual se deberán llevar a cabo las Asambleas Generales Ordinarias o Extraordinarias de Accionistas que correspondan. Dicha capitalización podrá ser solicitada por el Mutuante durante la vigencia del presente contrato.



**TERCERA.- FECHA Y FORMA DE PAGO.**

El Mutuario se obliga a pagar al Mutuante las cantidades otorgadas en Mutuo en las fechas indicadas en cada Anexo, mediante transferencia bancaria a la siguiente cuenta del Mutante (en adelante "Cuenta del Mutuante"):

Banco:

No. Clabe:

Sucursal:

No. Cuenta:

En caso de no poder realizar algún pago mediante transferencia, los pagos que deba hacer el Mutuario deberán realizarse en el domicilio convencional del Mutuante señalado en el presente contrato.

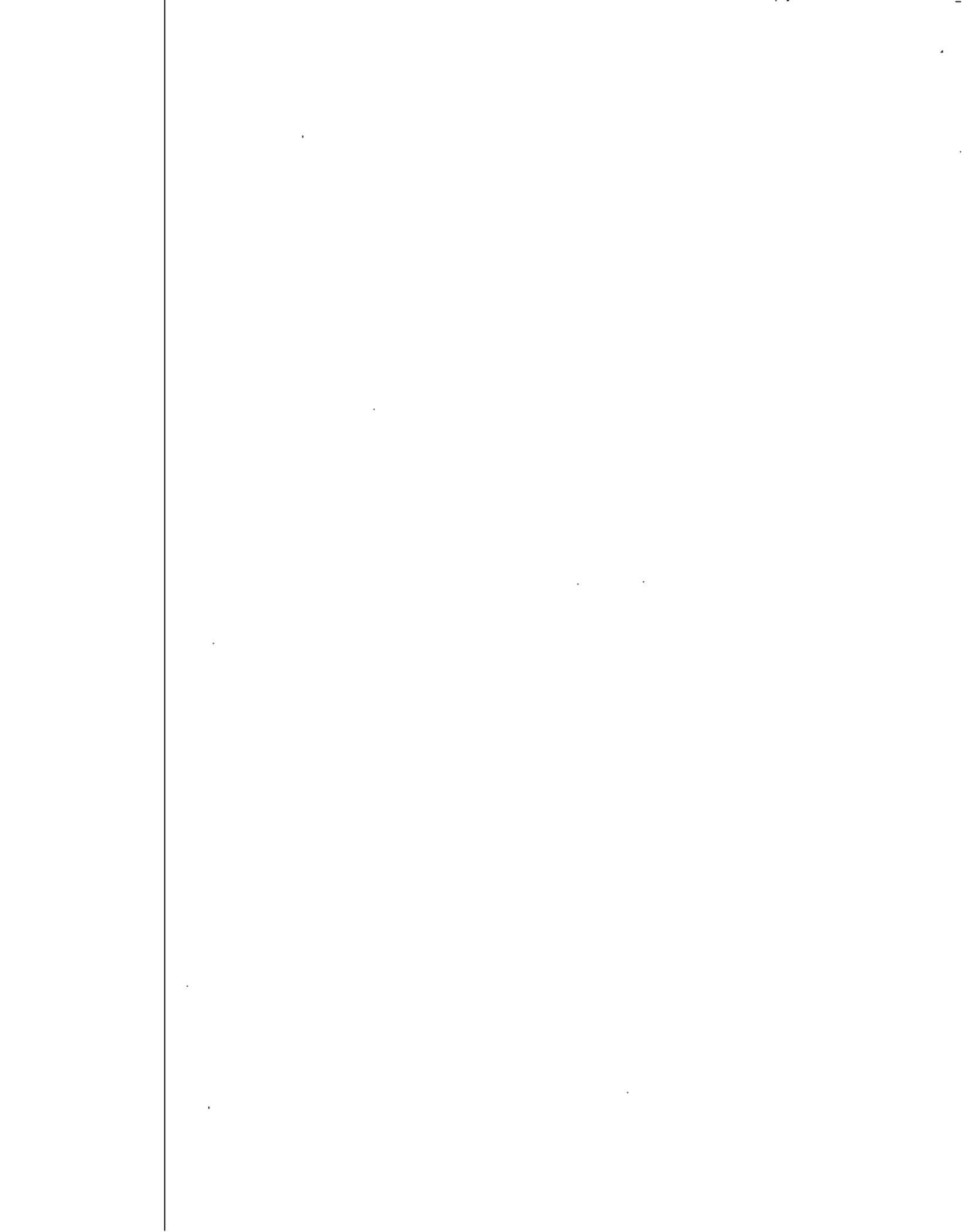
El Mutuario se obliga a devolver y pagar al Mutuante la cantidad dada en mutuo, más los intereses ordinarios causados sobre la cantidad otorgada, desde la fecha en que se otorgue el mutuo respectivo, hasta la fecha de pago convenida, a una tasa de interés anual igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (conocida por sus siglas como TIEE) a plazo de 28 (veintiocho) días, más 700 bps (setecientos puntos base, más los impuestos que, en su caso, se causen y deban ser pagados por el Mutuario de conformidad con la legislación aplicable.

Lo anterior, en el entendido de que la tasa TIEE será la determinada por el Banco de México y dada a conocer a través de su publicidad en el Diario Oficial de la Federación o en la página de internet de dicha institución ([www.banxico.gob.mx](http://www.banxico.gob.mx)) o, si la TIEE dejare de publicarse, la tasa de interés que la sustituya.

El Mutuario se obliga a pagar mensualmente al Mutuante, a partir de la firma de este contrato, intereses ordinarios sobre saldos insolutos a la tasa de interés anual del 4.5% (la "**Tasa Ordinaria**").

Los intereses se calcularán dividiendo la Tasa Ordinaria aplicable entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el resultado así obtenido por el número de días efectivamente transcurridos hasta en tanto se hayan pagado las cantidades debidas bajo este Contrato. Los intereses serán pagados mensualmente en el domicilio convencional del Mutuante señalado en el presente contrato, o mediante transferencia bancaria a la Cuenta del Mutuante.

Cualquier cantidad que se reciba se aplicará (i) en primer lugar al pago de gastos, impuestos, contribuciones, comisiones o demás cantidades que se deriven por el otorgamiento del Adeudo Total, (ii) en segundo lugar al pago de intereses moratorios, en



su caso, (iii) en tercer lugar al pago de intereses ordinarios; y (iv) una vez cubiertos los conceptos anteriores, el remanente, si lo hubiere, al monto insoluto del Adeudo.

#### **CUARTA. INTERESES MORATORIOS**

En el supuesto de que el Mutuario no pague en su totalidad las cantidades adeudadas bajo este Contrato en la fecha de su vencimiento y como se determine en cada uno de los Anexos, las mismas causarán intereses moratorios a una tasa anual equivalente a la Tasa Ordinaria multiplicada por 3 (tres), desde el día en que se inicie el incumplimiento hasta el día en que quede cubierto dicho saldo. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista en la cuenta del Mutuante junto con los impuestos que se causen y deban ser pagados por el Mutuario de conformidad con la legislación aplicable.

El Mutuario se obliga a hacer todos los pagos a los que está obligado bajo este contrato, libres de toda deducción o retención, por lo cual, en caso que los pagos derivados de este contrato fueran objeto de alguna deducción o retención de carácter fiscal o de otra naturaleza se incrementará a la cantidad a pagarse, el monto necesario para que una vez que se hayan hecho los cargos y/o deducciones señaladas, el Mutuante reciba un pago neto equivalente a la cantidad correspondiente según las cláusulas anteriores. El Mutuario, asimismo, expedirá en favor y entregará al Mutuante cualesquier constancias de retención y demás documentos que por ley esté obligado a expedir y entregar al Mutuante.

#### **QUINTA.- ANTICIPOS**

El Mutuario podrá pagar por anticipado, parte o la totalidad del Adeudo a su cargo, sin que se cause por dicho hecho pena o comisión alguna, siempre que notifique al Mutuante su intención de realizar dicho pago anticipado con al menos diez días hábiles de anticipación a la fecha en que quiera realizar dicho pago anticipado.

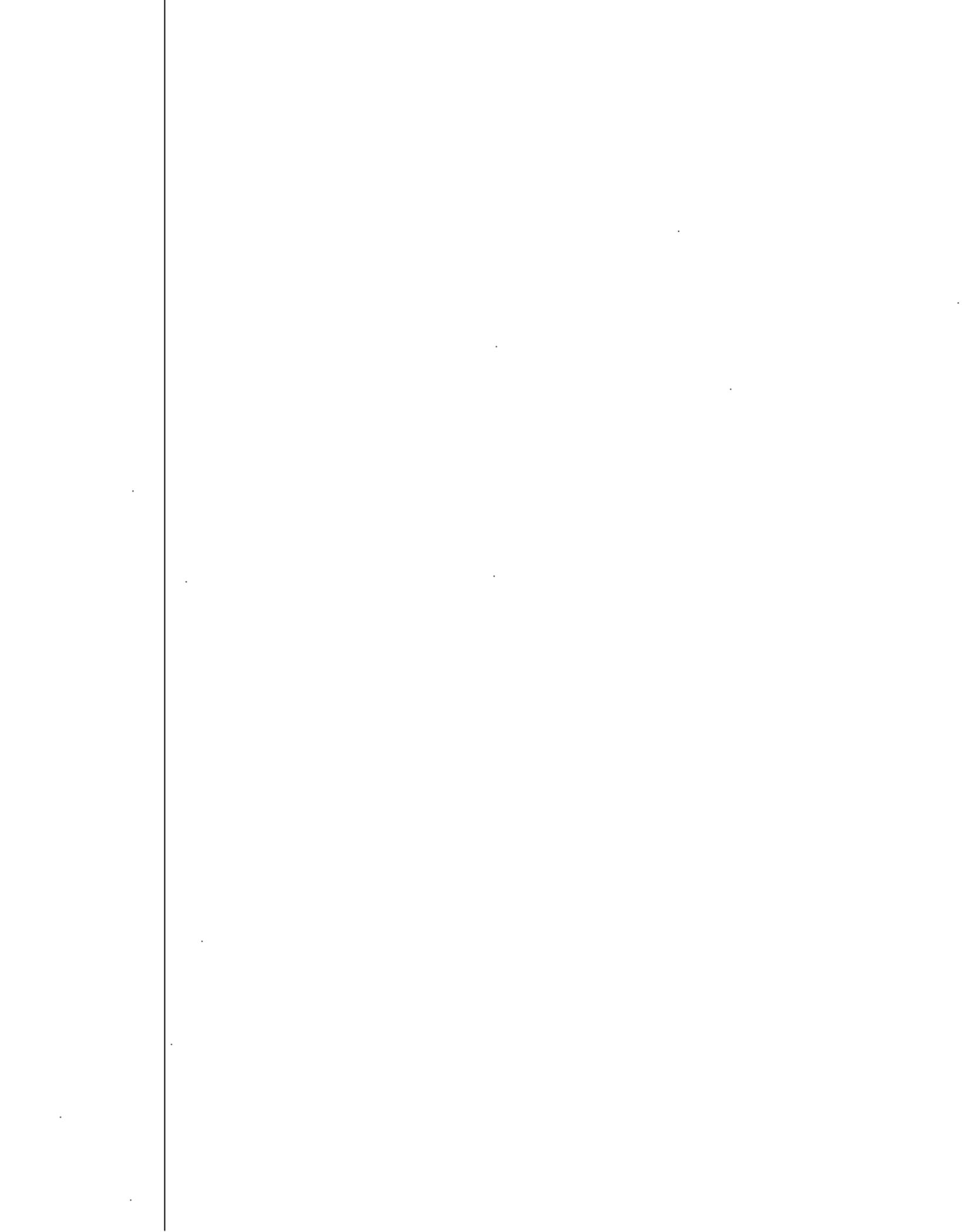
#### **SEXTA.- GASTOS**

Todos los gastos generados por el otorgamiento del Mutuo y que posteriormente se constituyan en el adeudo, serán cubiertos por el Mutuario.

#### **SÉPTIMA.- GARANTÍAS**

Para documentar las cantidades otorgadas en Mutuo, el Mutuario suscribirá pagarés no negociables que generarán intereses, que serán pagaderos y vencidos de acuerdo con los términos establecidos en el mismo y en este Contrato.

A fin de garantizar todas y cada una de las obligaciones de pago del Mutuario derivadas de este contrato, así como de las correspondientes al "Primer Contrato" y "Segundo Contrato", el Mutuario, en forma simultánea a la celebración de este contrato constituye prenda en primer lugar y grado de prelación en beneficio del Mutuante (la "**Prenda**"), sobre las



acciones que le corresponde en las Sociedades, las cuales garantizarán de manera consecutiva cada préstamo que realice el Mutuante, de tal manera que por cada depósito que el Mutuante haya realizado conforme al "Primer Contrato" y "Segundo Contrato" o realice conforme al Anexo "E" del presente instrumento contractual, deberá estar garantizado con un porcentaje accionario del Mutuario en las Sociedades que represente en valor la misma proporción del mutuo otorgado, para lo cual las Partes convienen en celebrar, de manera simultánea el contrato específico de Prenda.

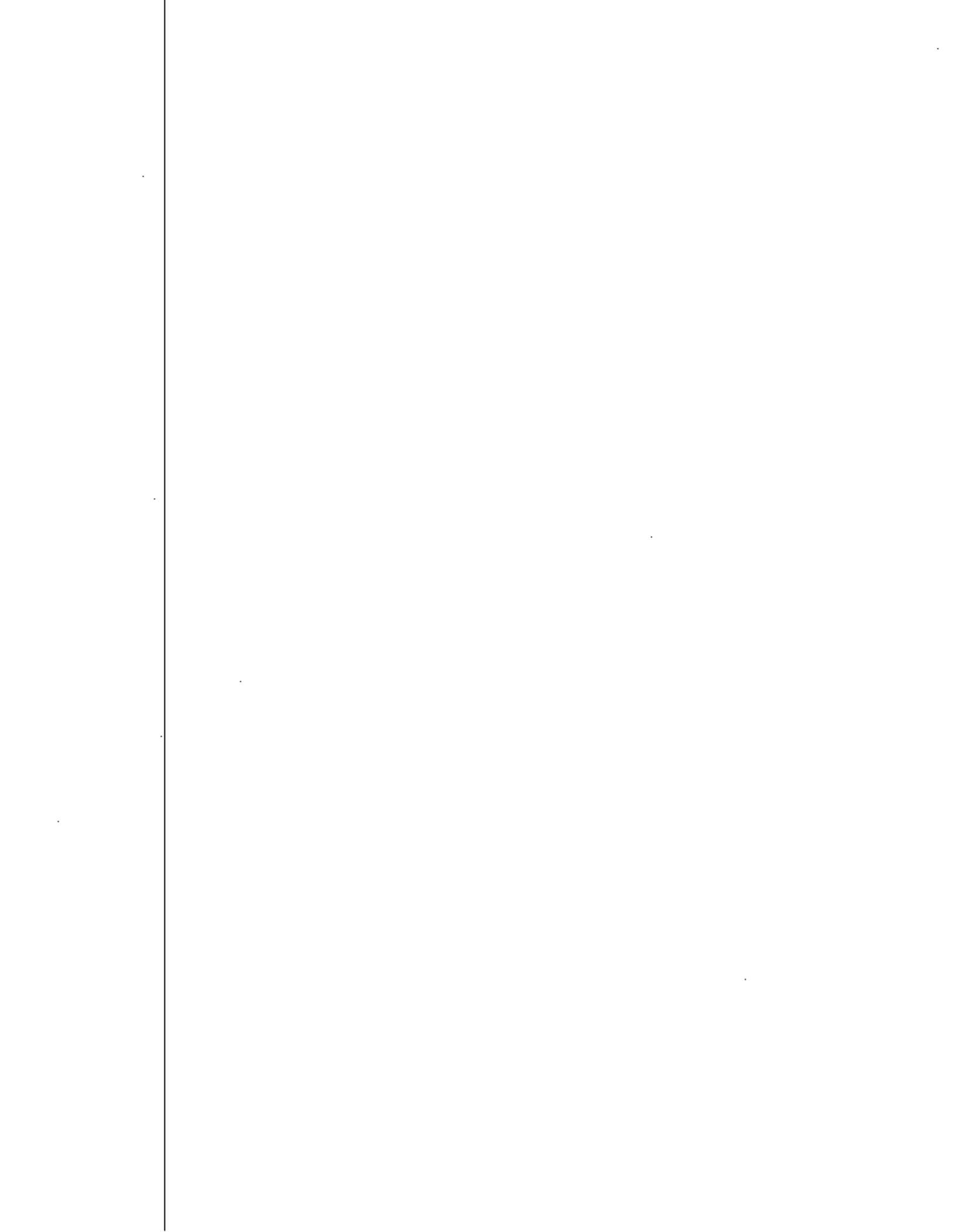
#### **OCTAVA.- OBLIGADO SOLIDARIO**

Las Sociedades, a través de su representante legal, para garantizar las obligaciones pactadas en el presente contrato a cargo de Mutuario se constituye como Obligado Solidario del mismo y a favor del Mutuario de todas y cada una de las prestaciones a las que se obliga el Mutuario en este contrato, así como en el "Primer Contrato" y en el "Segundo Contrato". El Obligado Solidario está obligado a cubrir el pago total de las prestaciones que en su momento adeude el Mutuario, de conformidad con cada una de las cláusulas establecidas en el presente instrumento contractual, así como respecto de las obligaciones contraídas en el "Primer Contrato" y "Segundo Contrato", por lo que la presente responsabilidad solidaria formará parte de los contratos referidos en último término

#### **NOVENA.- TERMINACIÓN**

El Mutuario está de acuerdo en que sin necesidad de notificación previa o declaración judicial, este contrato se dé por terminado por el Mutuante, por cualquiera de las siguientes causas de terminación, pudiendo el Mutuante dar por vencidas anticipadamente las obligaciones a cargo del Mutuario y exigir el pago del saldo insoluto del Adeudo Total en los siguientes casos:

- a) Si el Mutuario faltare al puntual cumplimiento de uno de los pagos a su cargo conforme al presente contrato, incluyendo sin limitar el pago de los importes mensuales de interés pactados en este contrato.
- b) Si el Mutuario no se mantiene al corriente en el pago de los impuestos, derechos, contribuciones, cuotas y demás cantidades que deba pagar en las fechas en las que éstos sean exigibles o si no acredita haber hecho el pago de estos conceptos en los términos de la legislación aplicable dentro de un plazo de treinta días calendario contados a partir de la fecha en que el Mutuante lo solicite por escrito al Mutuario.
- c) Si cualquiera de las declaraciones hechas por el Mutuario en el capítulo de declaraciones de este contrato resultare en cualquier momento ser falsa, errónea o incompleta.
- d) Si por cualquier causa las Acciones de las Sociedades se perdieran o disminuyeran o la Prenda constituida por el Mutuario perdiera su efectividad y vigencia.



- e) En general, si el Mutuario no cumpliere con cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato o la Prenda.

#### **DÉCIMA.- CESIÓN DE DERECHOS**

El Mutuante podrá ceder sus derechos derivados de este contrato siempre que endose el pagaré que documenta el Adeudo Total al cesionario de dichos derechos y notifique puntualmente de la cesión al Mutuario. El Mutuario no podrá ceder sus derechos y obligaciones derivados de este contrato sin que medie consentimiento previo y por escrito del Mutuante.

#### **DÉCIMA PRIMERA.- CONFIDENCIALIDAD**

LAS PARTES acuerdan en mantener en absoluto secreto y completa confidencialidad, y que no se divulgue o haga del conocimiento de terceros, por cualquier forma o medio, la celebración del presente contrato y toda la información contenida en el presente instrumento. Se exceptúa de lo anterior cuando la información deba de ser divulgada por ley o mandato de autoridad judicial.

#### **DÉCIMA SEGUNDA.- DOMICILIOS**

Las partes señalan como sus domicilios, los siguientes:

El Mutuario: Paseo de los Laureles número 458, piso 10-1004, colonia Bosques de las Lomas, delegación Miguel Hidalgo, código postal 05120, en Ciudad de México.

El Mutuante: Paseo de los Tamarindos 400, torre "B", piso 14, colonia Bosques de las Lomas, delegación Miguel Hidalgo, código postal 05120, en Ciudad de México.

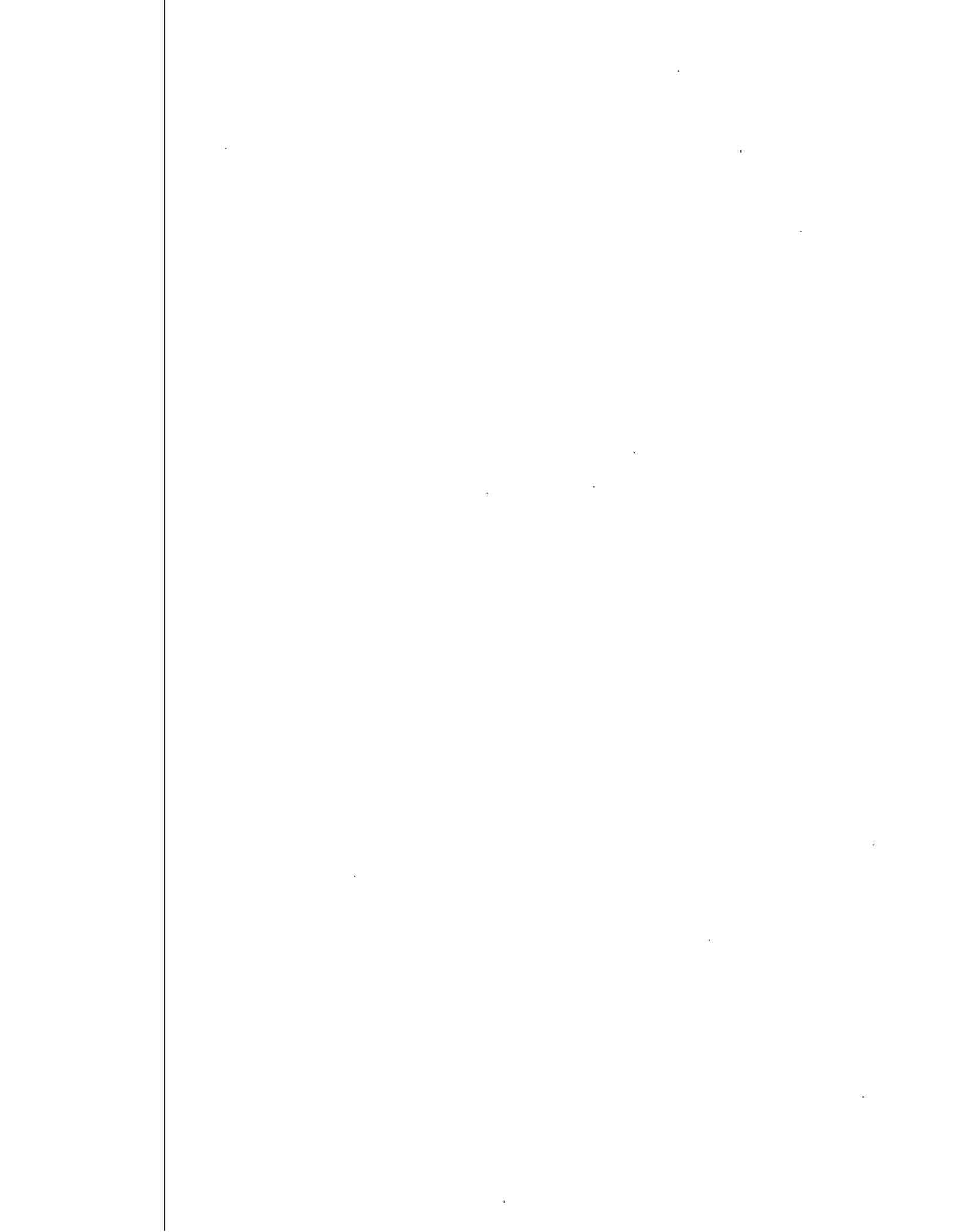
El Obligado Solidario: Paseo de los Laureles número 458, piso 10-1004, colonia Bosques de las Lomas, delegación Miguel Hidalgo, código postal 05120, en Ciudad de México.

Las partes podrán cambiar el lugar de su domicilio, debiendo dar aviso a las otras partes, con cinco días hábiles de anticipación.

Todos los avisos y notificaciones que las partes quieran darse deberán ser realizados por escrito y entregados fehacientemente en el domicilio de las otras partes, así como ser enviados por correo certificado con acuse de recibo.

#### **DÉCIMA TERCERA.- LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN**

(A) Este contrato se registrará por las leyes aplicables de los Estados Unidos Mexicanos, y se considerará celebrado y se interpretará de conformidad con dichas leyes.

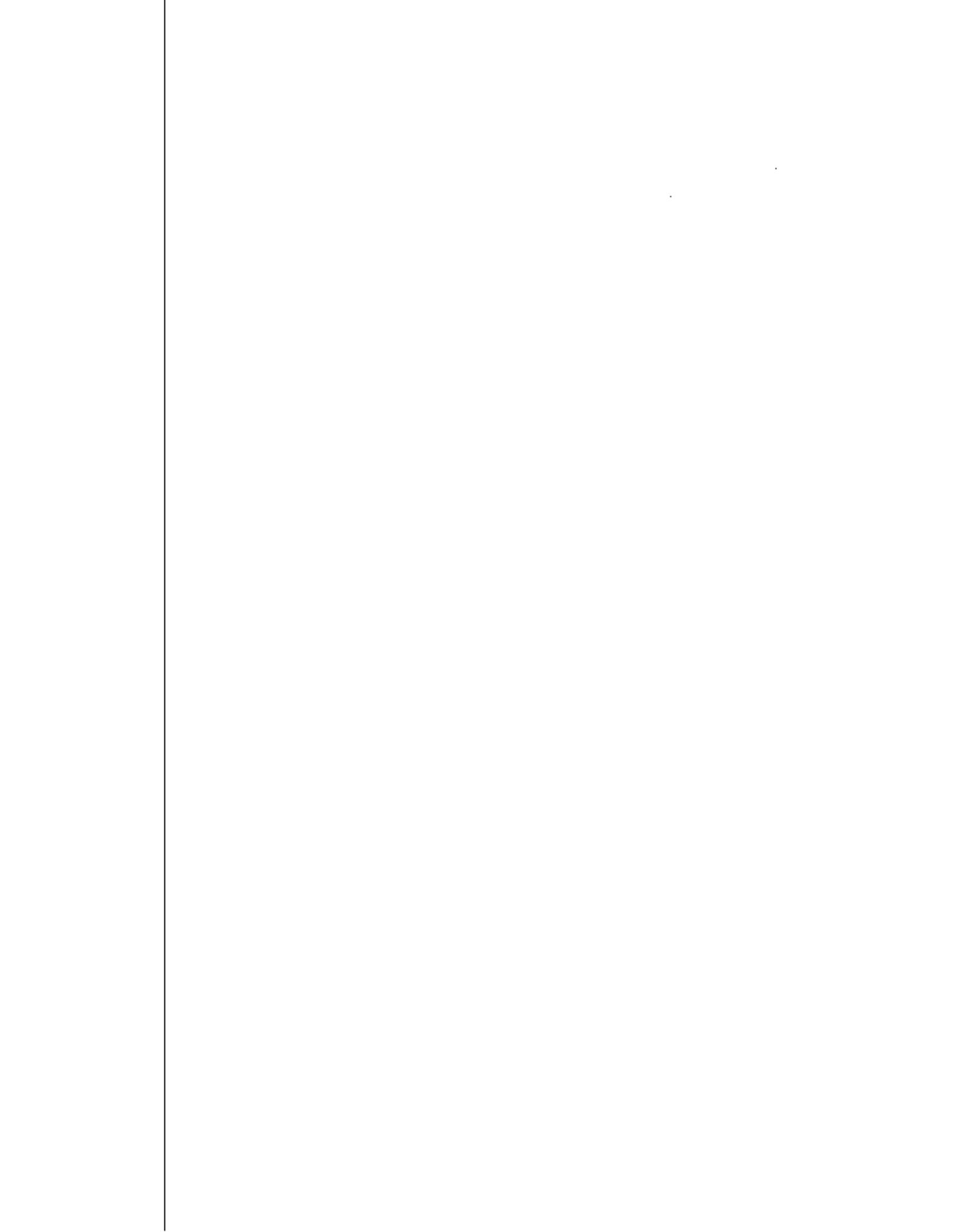


(B) Cualquier acción, disputa u otro asunto que pudiera surgir entre las partes respecto a o en relación con este contrato, o el incumplimiento del mismo, o la responsabilidad civil de cualquier tipo en relación con el mismo será sometida a los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

En virtud de lo anterior, las partes firman de conformidad este contrato el 18 de Septiembre de 2020.

[Sigue página de firmas]

A large, complex handwritten signature scribble in black ink covers the bottom half of the page. It starts from the right side, near the top, and extends diagonally down to the left, crossing over itself multiple times. The scribble is dense and appears to be a single continuous stroke or a series of overlapping strokes.



**EL MUTUANTE**  
 Guadarrama y Sierra, S.C.

Por: Andree El-Mann Arazi  
 Cargo: Representante legal

**EL MUTUARIO**

Félix Romano Moussali  
 Por su propio derecho

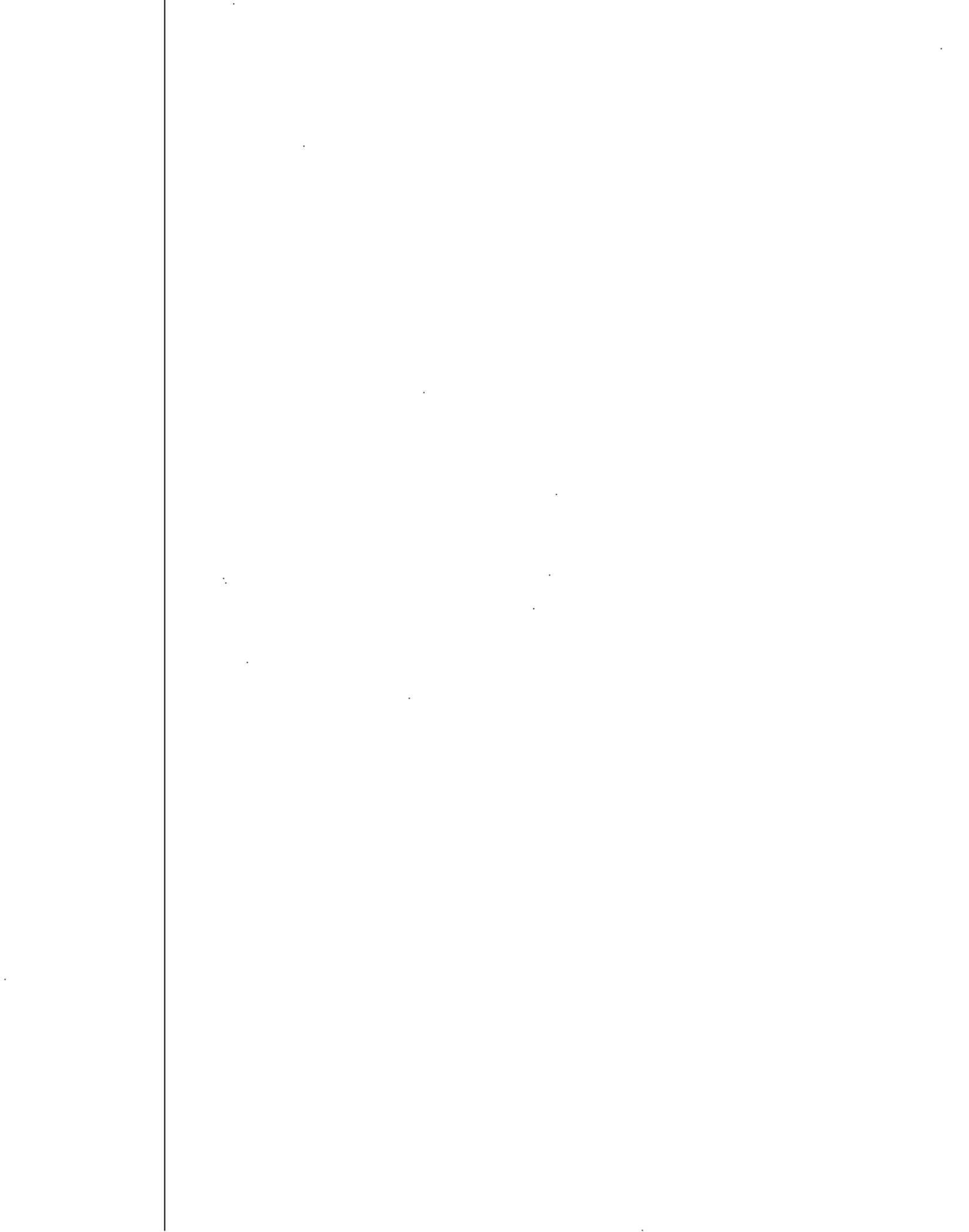
**EL OBLIGADO SOLIDARIO**

**Las Sociedades**

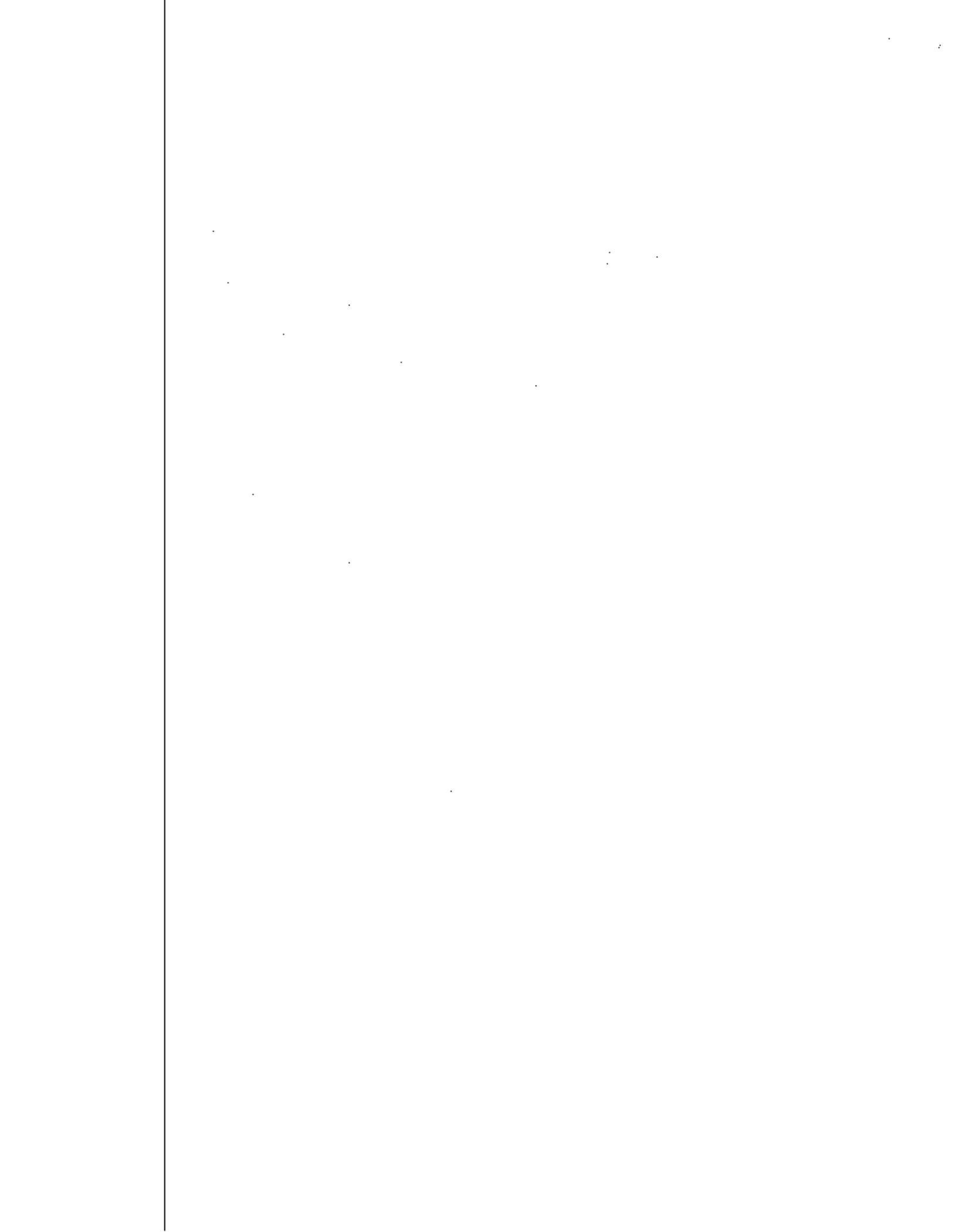
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.  
 (antes Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A.P.I. de C.V.) y  
 Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A. de C.V.  
 (antes Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A.P.I. de C.V.)

Félix Romano Moussali  
 Cargo: Administrador Único y Representante Legal

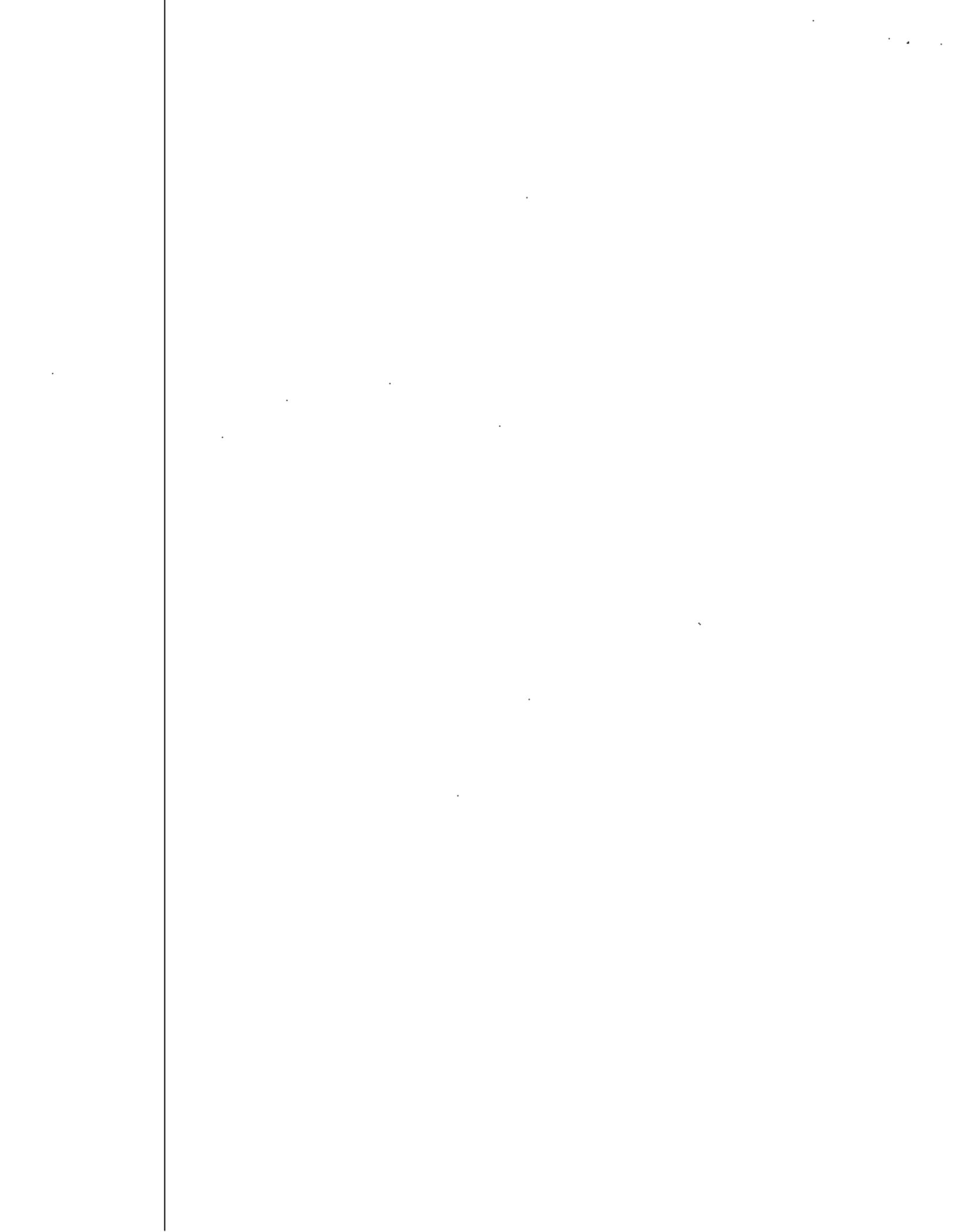
Esta página de firmas pertenece únicamente al contrato de Reconocimiento de Adeudo y Mutuo con Interés de 18 de Septiembre de 2020, celebrado por Guadarrama y Sierra S.C. representada por Andree El-Mann Arazi, como Mutuante, y Félix Romano Moussali como Mutuario, y con la comparecencia de las sociedades Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V. (antes Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A.P.I. de C.V.) y Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A. de C.V. (antes Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A.P.I. de C.V.) por conducto de su Administrador Único y Representante Legal en su carácter de Obligado Solidario.











**PAGARE**

AABEVS 2381 AVO

Por este pagare, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE CV** (en lo sucesivo el Deudor) promete pagar incondicionalmente a la orden de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** (en lo sucesivo el Acreedor) en sus oficinas ubicadas en **Bosques de Duraznos 127 piso 11 oficina M. Colonia Bosques de las Lomas, Guajalpa, en la Ciudad de México, la suma de \$450,000.00 (Cuatrocientos cincuenta mil pesos 00/100, Moneda Nacional) en una sola exhibición a más tardar el día 23 de Julio de 2020.**

Cualquier pago a cargo del Deudor conforme a este Pagare, lo efectuará precisamente el día de su vencimiento, o bien el Día Hábil inmediato posterior, si el día de vencimiento resulta inhábil. Para estos efectos, "Día Hábil" significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.

El presente Pagare se rige por la leyes de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del mismo, el Deudor se somete irrevocablemente a la jurisdicción de tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncia expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

En la Ciudad de México, a 05 de Junio de 2020.

**EL DEUDOR**

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE CV**

**FELIX ROMERO MASSAU**

**PAGARE**



PAGARE



3 JUL 2020

Por este pagaré **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE C.V.** (en lo sucesivo el Deudor), promete pagar incondicionalmente a la orden de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** (en lo sucesivo el Acreedor), en sus oficinas ubicadas en Bosques de Duraznos 127-piso 14 oficina M, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, en la Ciudad de México, la suma de **\$2,000,000.00 (Dos millones pesos 00/100 Moneda Nacional)**, en una sola exhibición a más tardar el día **23 de julio de 2020**.

Cualquier pago a cargo del Deudor conforme a este Pagaré lo efectuará precisamente el día de su vencimiento o bien el Día Hábil inmediato posterior, si el día de vencimiento resulta inhábil. Para estos efectos, "Día Hábil" significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.

El presente Pagaré se rige por la leyes de los Estados Unidos Mexicanos por lo que para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del mismo el Deudor se somete irrevocablemente a la jurisdicción de tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncia expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

En la Ciudad de México, a 29 de mayo de 2020.

EL DEUDOR

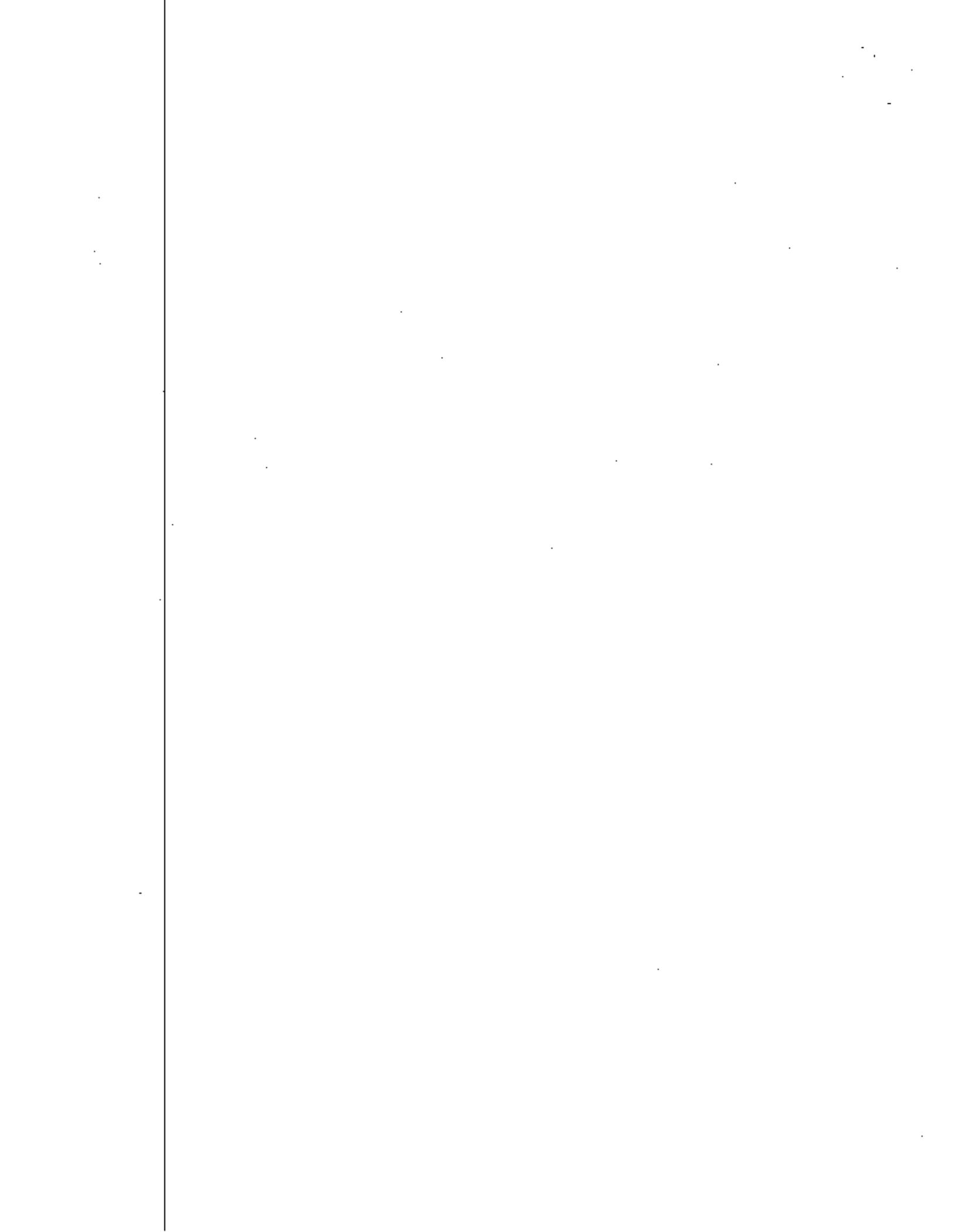
**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE C.V.**

**FELIX ROMANO YMOUSQUI**

PAGARE



3 JUL 2020



**PAGARE**

OAK-TREE



SAFETY

OAK

Por este pagaré **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE C.V.** (en lo sucesivo el Deudor) prometo pagar incondicionalmente a la orden de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** (en lo sucesivo el Acreedor) en sus oficinas ubicadas en Bosques de Duraznos 127-piso 1-Oficina M.-Colonia Bosques de las Lomas-Cuajimalpa en la Ciudad de México la suma de **\$800,000.00** (ochocientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional) en una sola exhibición a más tardar el día 23 de julio de 2020.

Cualquier pago a cargo del Deudor conforme a este Pagaré lo efectuará precisamente el día de su vencimiento o bien el Día Hábil inmediato posterior, si el día de vencimiento resulta inhábil. Para estos efectos Día Hábil significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.

El presente Pagaré se rige por la leyes de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del mismo, el Deudor se somete irrevocablemente a la jurisdicción de tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncia expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

En la Ciudad de México, a 22 de mayo de 2020.

**EL DEUDOR**

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE C.V.**

**ELIX ROMANA MOUSAZI**

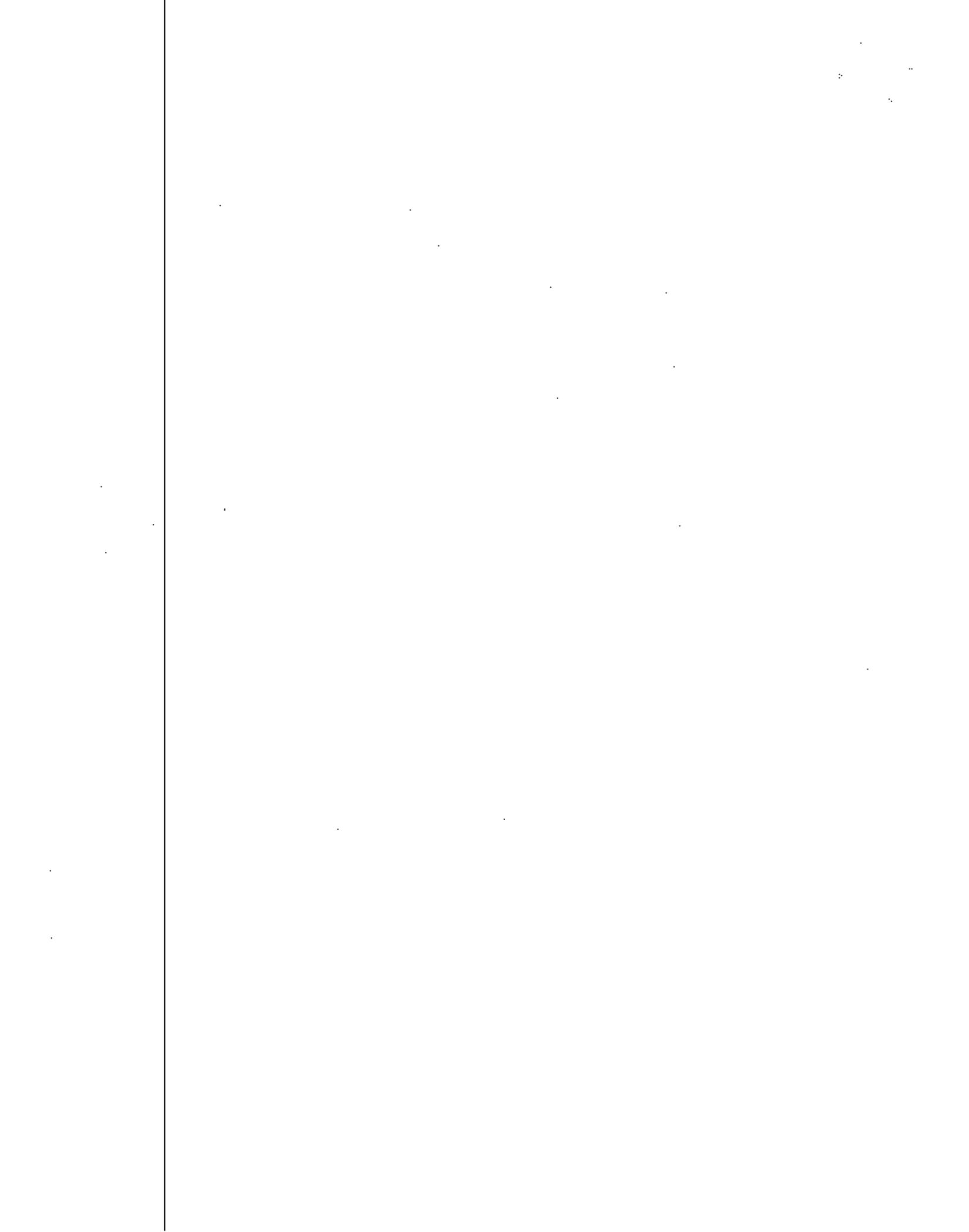
OAK-TREE



SAFETY

OAK

**PAGARE**



OAK TREE



SAFETY

OAK TREE

PAGARE

Por este pagare, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I. DE C.V.** (en lo sucesivo el Deudor) promete pagar incondicionalmente a la orden de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** (en lo sucesivo el Acreedor) en sus oficinas ubicadas en Bosques de Duraznos 127 piso II oficina IV, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa en la Ciudad de México, la suma de \$8,000,000.00 (ocho millones pesos 00/100, Moneda Nacional) en una sola exhibición a más tardar el día 23 de julio de 2020.

Cualquier pago a cargo del Deudor conforme a este Pagare, lo efectuará precisamente el día de su vencimiento o bien el día hábil inmediato posterior si el día de vencimiento resulta inhábil. Para estos efectos, "Día Hábil" significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.

El presente Pagare se rige por la leyes de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del mismo, el Deudor se somete irrevocablemente a la jurisdicción de tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncia expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

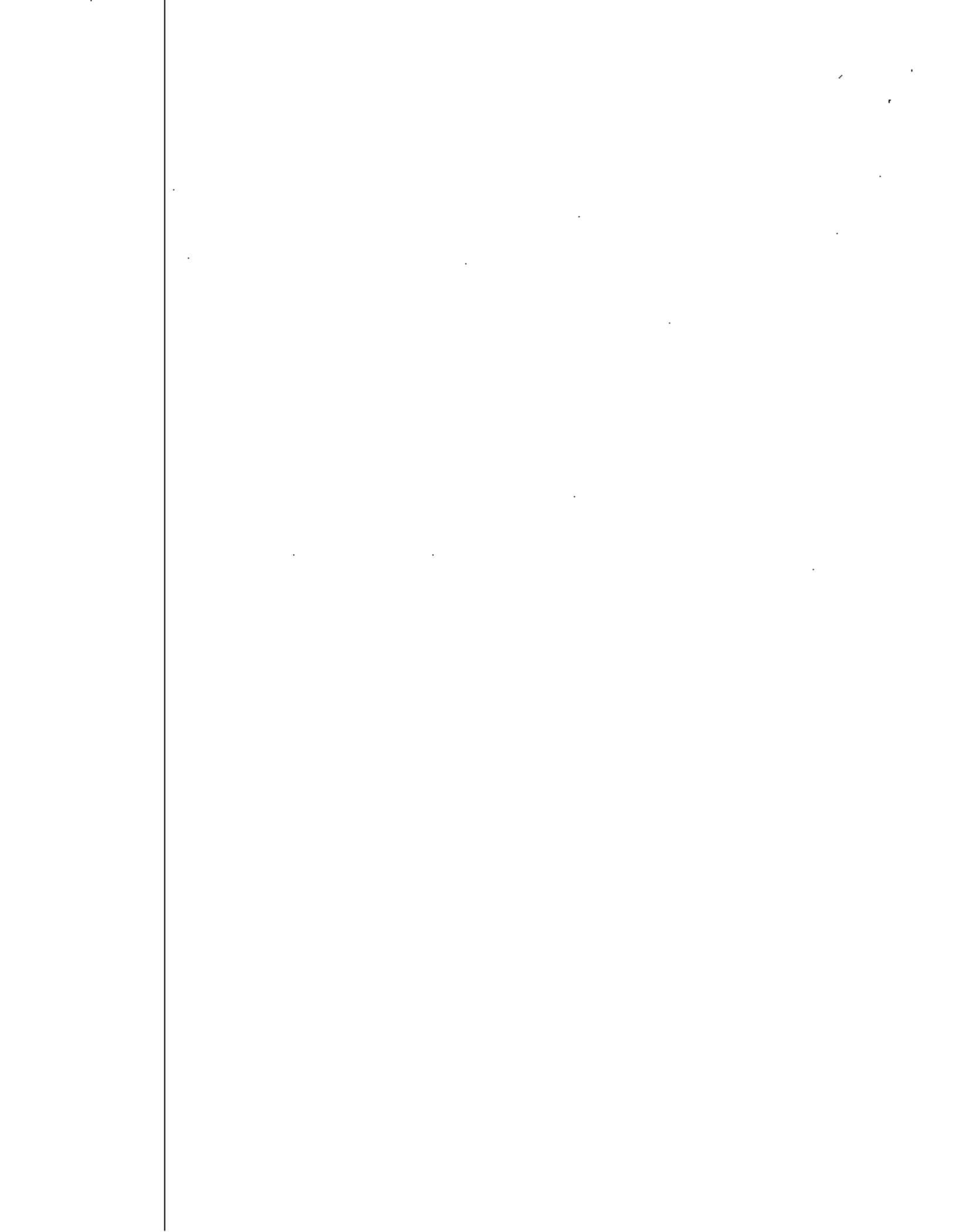
En la Ciudad de México a 19 de mayo de 2020.

EL DEUDOR

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I. DE C.V.**

Felix Armando Morsali

PAGARE



## PAGARÉ

Por este pagaré, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE C.V.** (en lo sucesivo el **Deudor**), promete pagar incondicionalmente a la orden de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** (en lo sucesivo el **Acreedor**), en sus oficinas ubicadas en Bosques de Duraznos 127 piso 11 oficina M, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, en la Ciudad de México, la suma de **\$2,700,000.00 (dos millones setecientos mil pesos 00/100, Moneda Nacional)**, en una sola exhibición a más tardar el día 23 de julio de 2020.

Cualquier pago a cargo del Deudor conforme a este Pagaré, lo efectuara precisamente el día de su vencimiento, o bien el Día Hábil inmediato posterior, si el día de vencimiento resulta inhábil. Para estos efectos, "Día Hábil" significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.

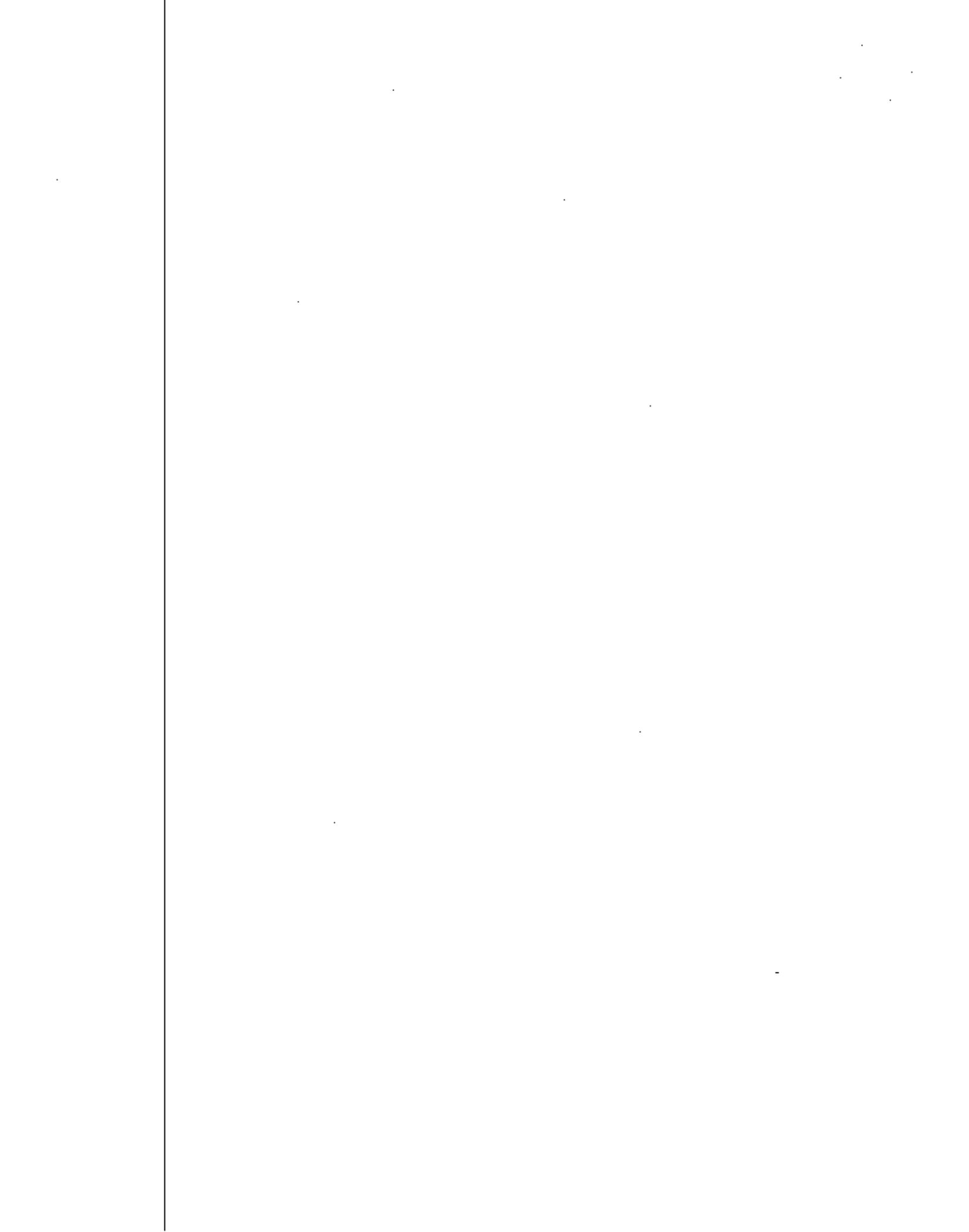
El presente Pagaré se rige por la leyes de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del mismo, el Deudor se somete irrevocablemente a la jurisdicción de tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncia expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

En la Ciudad de México, a 15 de mayo de 2020.

**EL DEUDOR**

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE CV**

*Felix Romano moussi*



## PAGARÉ

Por este pagaré, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE C.V.** (en lo sucesivo el **Deudor**), promete pagar incondicionalmente a la orden de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** (en lo sucesivo el **Acreedor**), en sus oficinas ubicadas en Bosques de Duraznos 127 piso 11 oficina M, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, en la Ciudad de México, la suma de **\$490,000.00 (cuatrocientos noventa mil pesos 00/100, Moneda Nacional)**; en una sola exhibición a más tardar el día 23 de julio de 2020.

Cualquier pago a cargo del Deudor conforme a este Pagaré, lo efectuará precisamente el día de su vencimiento, o bien el Día Hábil inmediato posterior, si el día de vencimiento resulta inhábil. Para estos efectos, "Día Hábil" significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.

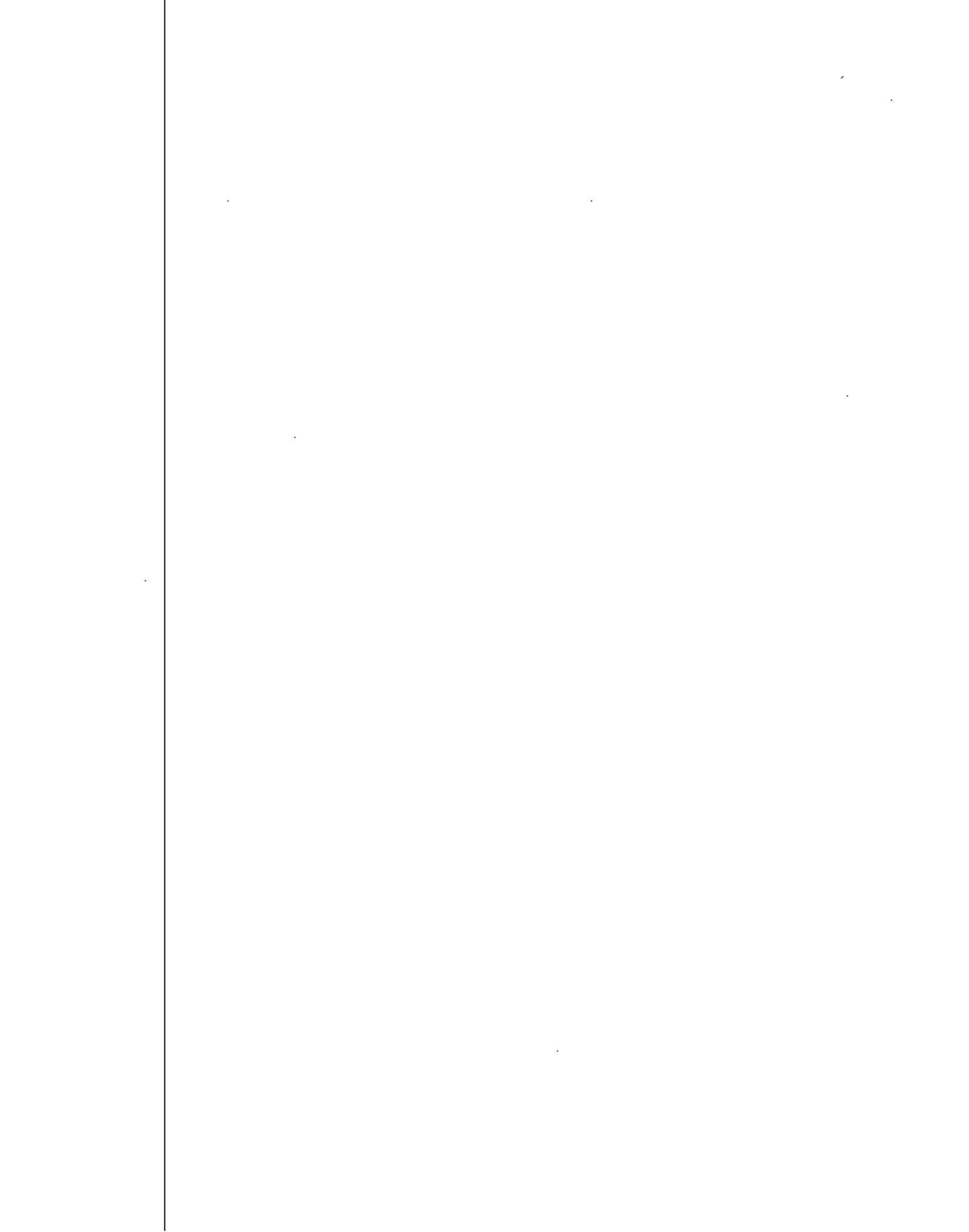
El presente Pagaré se rige por la leyes de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del mismo, el Deudor se somete irrevocablemente a la jurisdicción de tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncia expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

En la Ciudad de México, a 08 de mayo de 2020.

**EL DEUDOR**

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE CV**

  
FELIX ROMANO MOUSSALI



## PAGARÉ

Por este pagaré, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE C.V.** (en lo sucesivo el Deudor), promete pagar incondicionalmente a la orden de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** (en lo sucesivo el Acreedor), en sus oficinas ubicadas en Bosques de Duraznos 127 piso 11 oficina M, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, en la Ciudad de México, la suma de **\$2,700,000.00 (Dos millones setecientos mil pesos 00/100, Moneda Nacional)**, en una sola exhibición a más tardar el día 23 de julio de 2020.

Cualquier pago a cargo del Deudor conforme a este Pagaré, lo efectuara precisamente el día de su vencimiento, o bien el Día Hábil inmediato posterior, si el día de vencimiento resulta inhábil. Para estos efectos, "Día Hábil" significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.

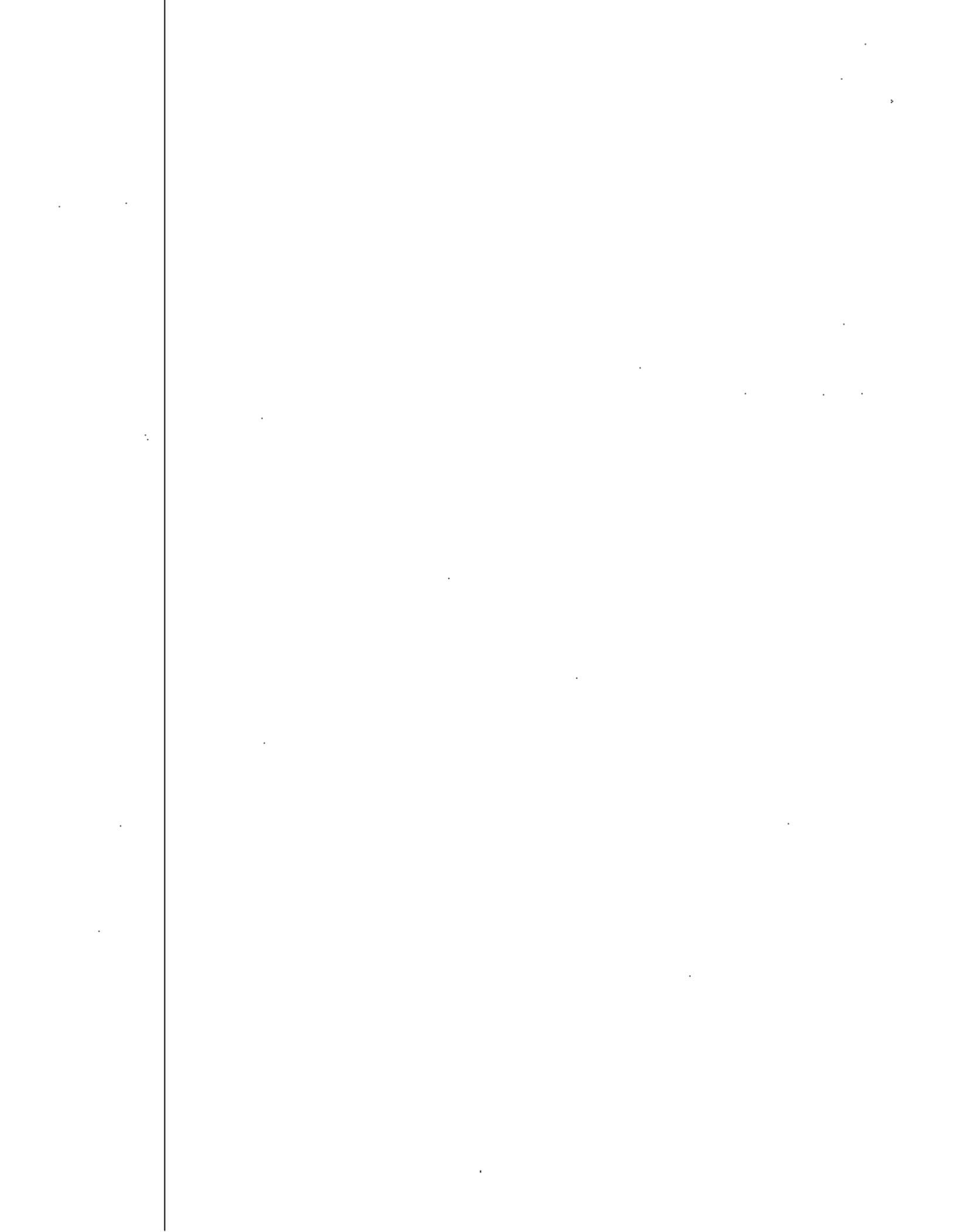
El presente Pagaré se rige por la leyes de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del mismo, el Deudor se somete irrevocablemente a la jurisdicción de tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncia expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

En la Ciudad de México, a 30 de Abril de 2020.

**EL DEUDOR**

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE CV**

*FENIX ROMANO MOUSALI*



## PAGARÉ

Por este pagaré, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE C.V.** (en lo sucesivo el Deudor), promete pagar incondicionalmente a la orden de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** (en lo sucesivo el Acreedor), en sus oficinas ubicadas en Bosques de Duraznos 127 piso 11 oficina M, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa en la Ciudad de México, la suma de **\$600,000.00 (seiscientos mil pesos 00/100, Moneda Nacional)**, en una sola exhibición a más tardar el día 23 de julio de 2020.

Cualquier pago a cargo del Deudor conforme a este Pagaré, lo efectuará precisamente el día de su vencimiento, o bien el Día Hábil inmediato posterior, si el día de vencimiento resulta inhábil. Para estos efectos, "Día Hábil" significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.

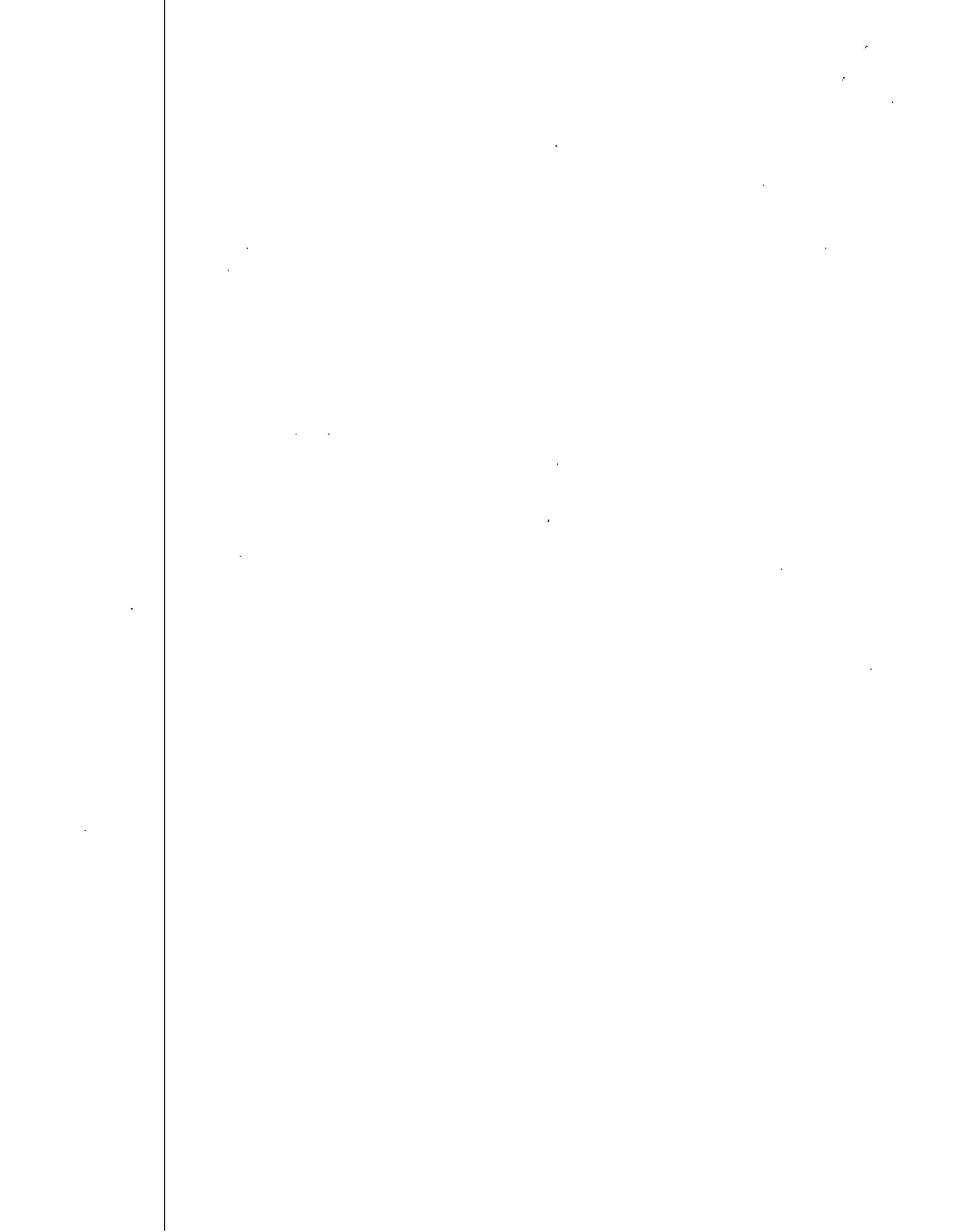
El presente Pagaré se rige por la leyes de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del mismo, el Deudor se somete irrevocablemente a la jurisdicción de tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncia expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

En la Ciudad de México, a 24 de Abril de 2020.

**EL DEUDOR**

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE CV**

  
\_\_\_\_\_  
FELIX ROMANO MOUSSALI  
\_\_\_\_\_



## PAGARÉ

Por este pagaré, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE C.V.** (en lo sucesivo el **Deudor**), promete pagar incondicionalmente a la orden de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** (en lo sucesivo el **Acreedor**), en sus oficinas ubicadas en Bosques de Duraznos 127 piso 11 oficina M, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, en la Ciudad de México, la suma de **\$1,750,000.00 (un millón setecientos cincuenta mil pesos 00/100, Moneda Nacional)**, en una sola exhibición a más tardar el día 23 de julio de 2020.

Cualquier pago a cargo del Deudor conforme a este Pagaré, lo efectuara precisamente el día de su vencimiento, o bien el Día Hábil inmediato posterior, si el día de vencimiento resulta inhábil. Para estos efectos, "Día Hábil" significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.

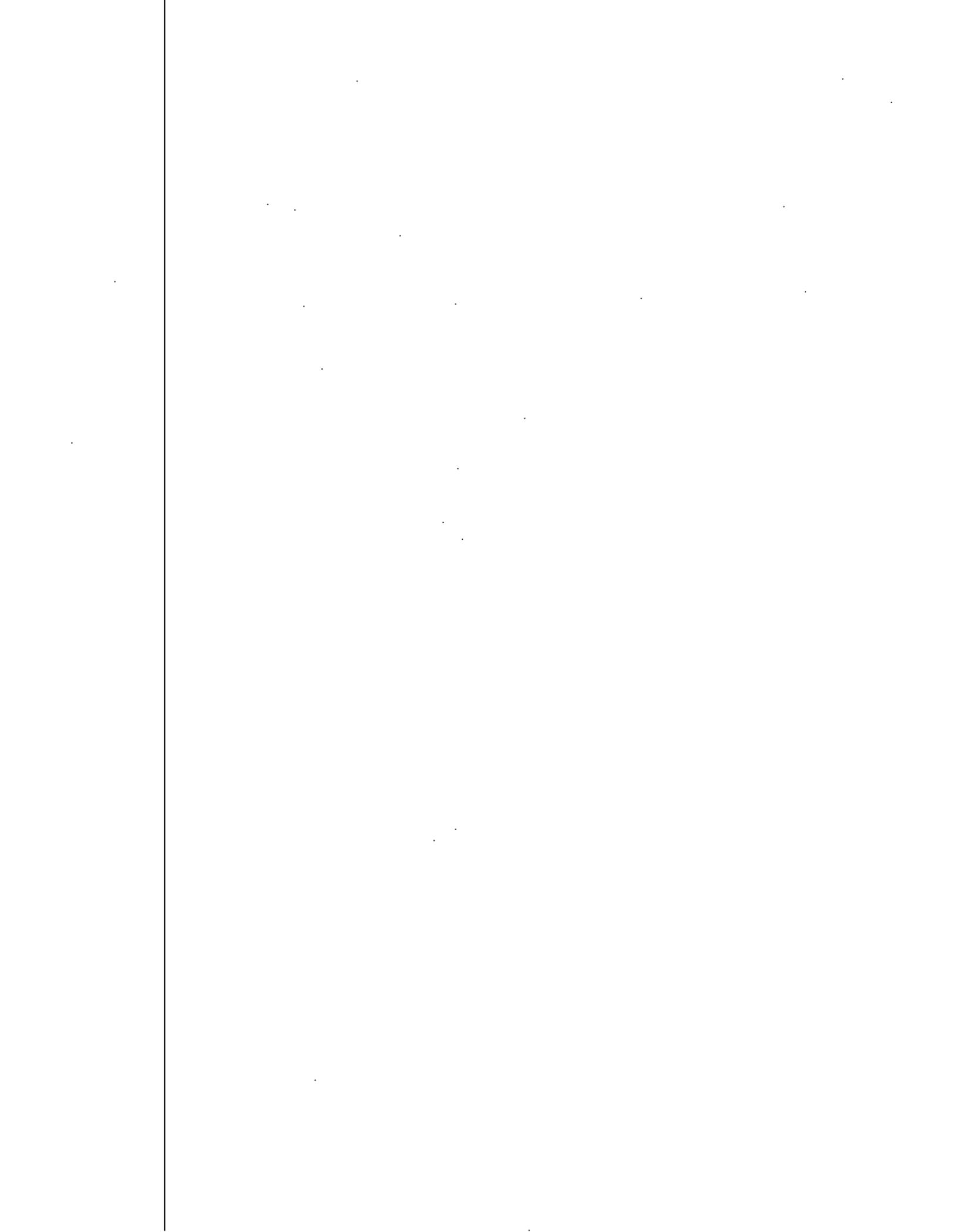
El presente Pagaré se rige por la leyes de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del mismo, el Deudor se somete irrevocablemente a la jurisdicción de tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncia expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

En la Ciudad de México, a 17 de Abril de 2020.

**EL DEUDOR**

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE CV**

  
FELIX ROMANO MOUSSALI



## PAGARÉ

Por este pagaré, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE C.V.** (en lo sucesivo el **Deudor**), promete pagar incondicionalmente a la orden de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** (en lo sucesivo el **Acreedor**), en sus oficinas ubicadas en Bosques de Duraznos 127 piso 11 oficina M, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, en la Ciudad de México, la suma de **\$2,500,000.00 (dos millones quinientos mil pesos 00/100, Moneda Nacional)**, en una sola exhibición a más tardar el día 23 de julio de 2020.

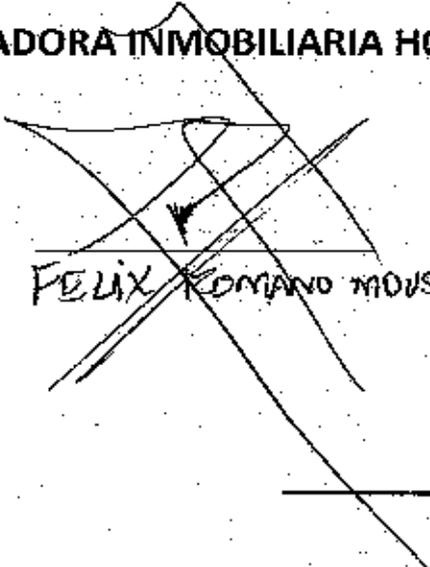
Cualquier pago a cargo del Deudor conforme a este Pagaré, lo efectuara precisamente el día de su vencimiento, o bien el Día Hábil inmediato posterior, si el día de vencimiento resulta inhábil. Para estos efectos, "Día Hábil" significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.

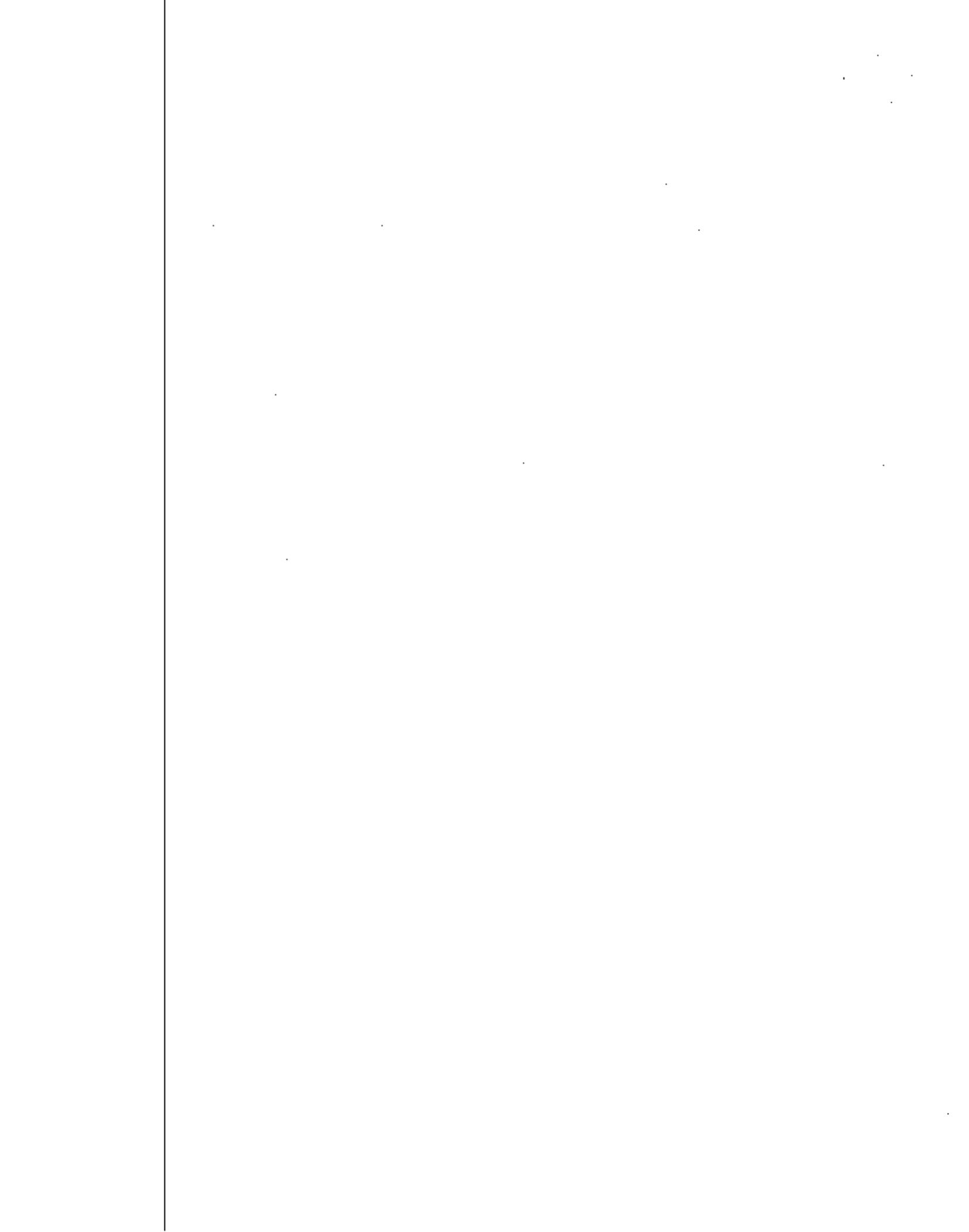
El presente Pagaré se rige por la leyes de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del mismo, el Deudor se somete irrevocablemente a la jurisdicción de tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncia expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

En la Ciudad de México, a 08 de Abril de 2020.

### EL DEUDOR

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE CV**

  
FELIX ROMANO MOUSSALI



## PAGARÉ

Por este pagaré, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE C.V.** (en lo sucesivo el **Deudor**), promete pagar incondicionalmente a la orden de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** (en lo sucesivo el **Acreedor**), en sus oficinas ubicadas en Bosques de Duraznos 127 piso 11 oficina M, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, en la Ciudad de México, la suma de **\$20,000,000.00 (veinte millones de pesos 00/100, Moneda Nacional)**, en una sola exhibición a más tardar el día 23 de julio de 2020.

Cualquier pago a cargo del Deudor conforme a este Pagaré, lo efectuara precisamente el día de su vencimiento, o bien el Día Hábil inmediato posterior, si el día de vencimiento resulta inhábil. Para estos efectos, "Día Hábil" significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.

El presente Pagaré se rige por la leyes de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del mismo, el Deudor se somete irrevocablemente a la jurisdicción de tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncia expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

En la Ciudad de México, a 19 de febrero de 2020.

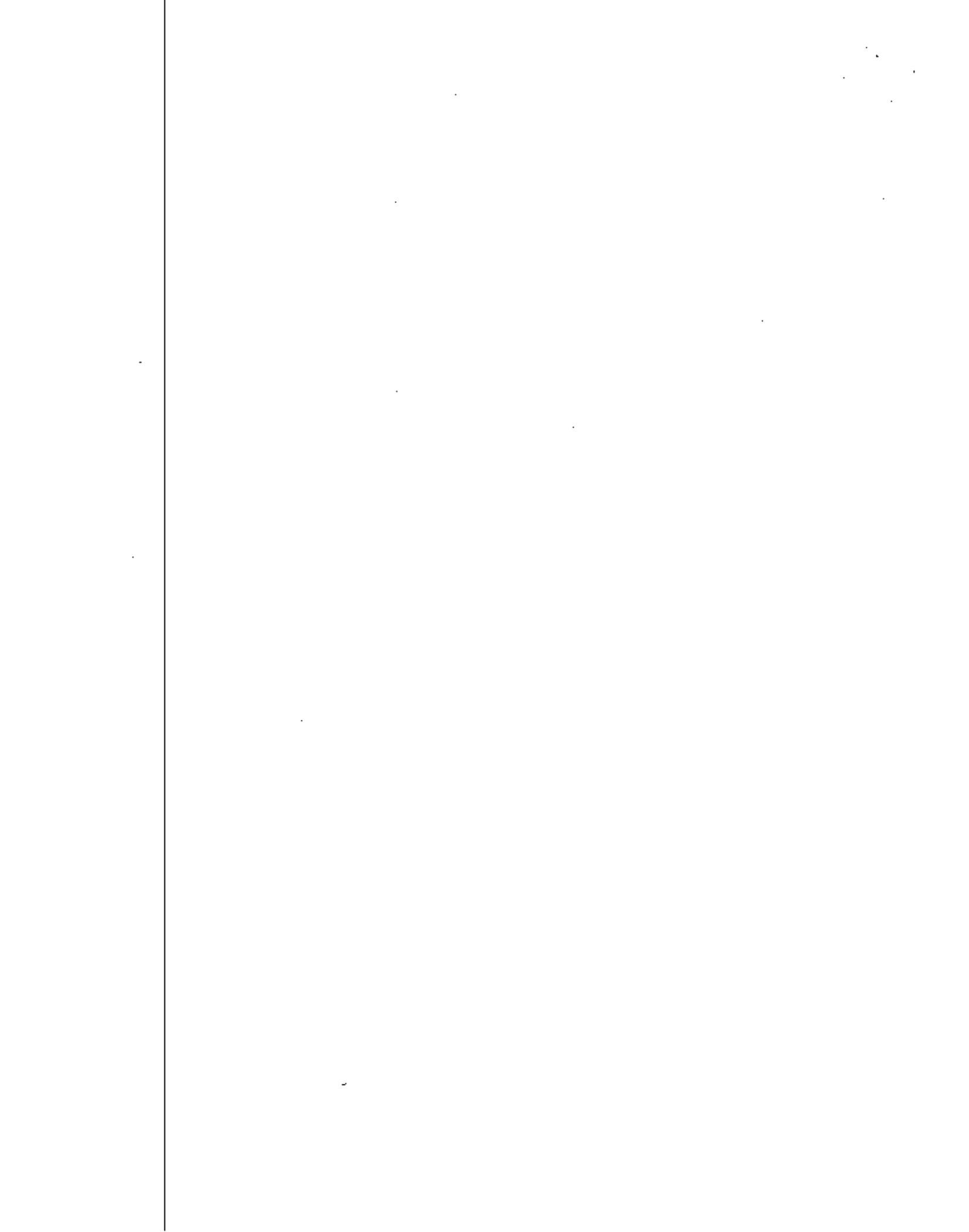
**EL DEUDOR**

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE  
CV**

  
**Apoderado A**

\_\_\_\_\_  
**Apoderado B**

FELIX ROMANO M.



## PAGARÉ

Por este pagaré, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE C.V.** (en lo sucesivo el **Deudor**), promete pagar incondicionalmente a la orden de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** (en lo sucesivo el **Acreedor**), en sus oficinas ubicadas en Bosques de Duraznos 127 piso 11 oficina M, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, en la Ciudad de México, la suma de **\$6,000,000.00 (seis millones de pesos 00/100, Moneda Nacional)**, en una sola exhibición a más tardar el día 23 de julio de 2020.

Cualquier pago a cargo del Deudor conforme a este Pagaré, lo efectuara precisamente el día de su vencimiento, o bien el Día Hábil inmediato posterior, si el día de vencimiento resulta inhábil. Para estos efectos, "Día Hábil" significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.

El presente Pagaré se rige por la leyes de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del mismo, el Deudor se somete irrevocablemente a la jurisdicción de tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncia expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

En la Ciudad de México, a 27 de Marzo de 2020.

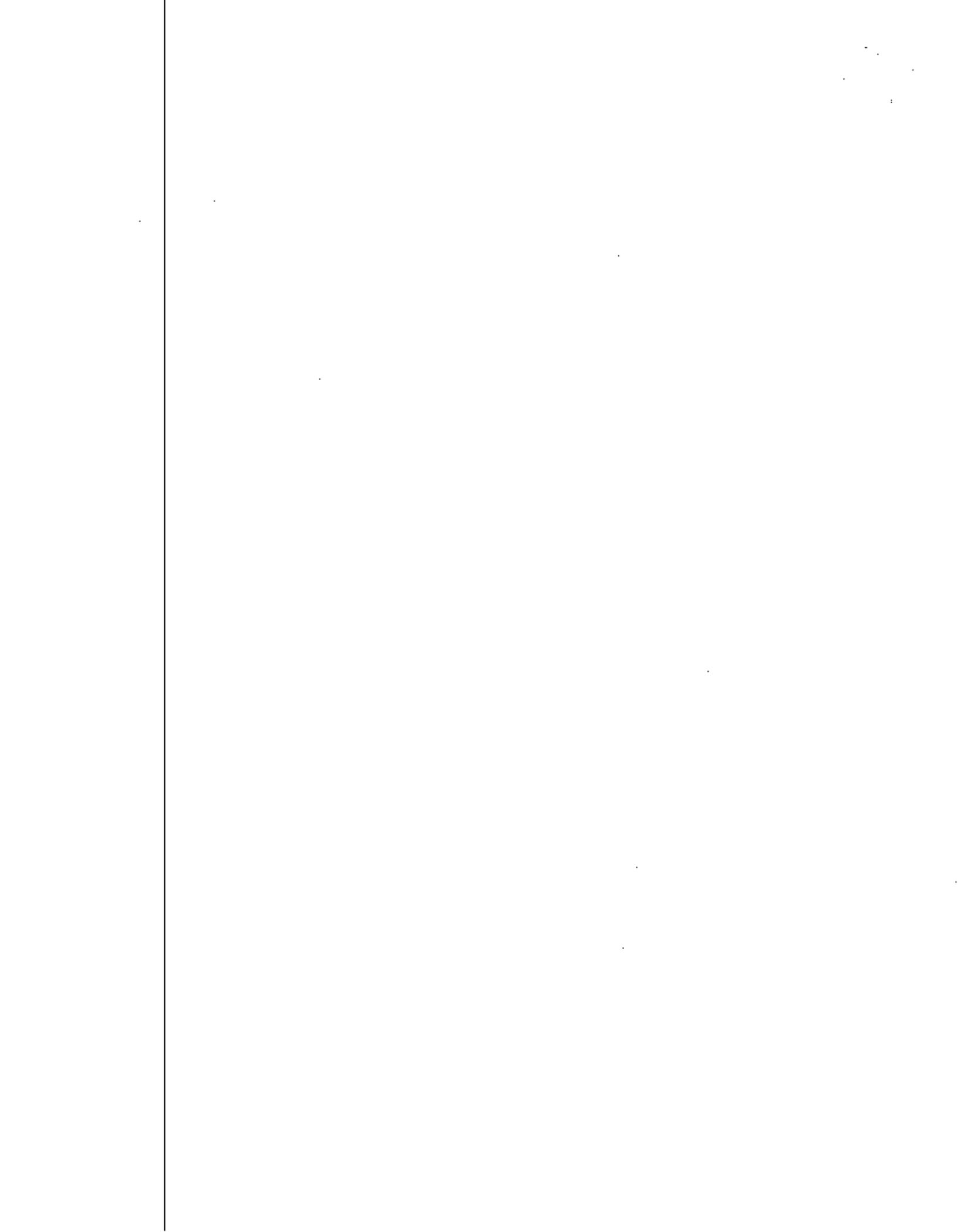
### EL DEUDOR

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE CV**

  
\_\_\_\_\_  
**Apoderado A**

*FELIX ROMÁN MORÁN*

\_\_\_\_\_  
**Apoderado B**



## PAGARÉ

Por este pagaré, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE C.V.** (en lo sucesivo el **Deudor**), promete pagar incondicionalmente a la orden de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** (en lo sucesivo el **Acreedor**), en sus oficinas ubicadas en Bosques de Duraznos 127 piso 11 oficina M, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, en la Ciudad de México, la suma de **\$5,000,000.00 (cinco millones de pesos 00/100, Moneda Nacional)**, en una sola exhibición a más tardar el día 23 de julio de 2020.

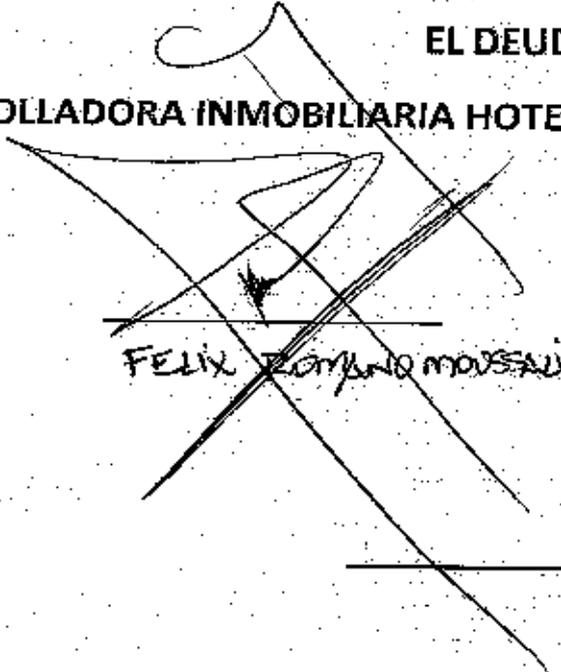
Cualquier pago a cargo del Deudor conforme a este Pagaré, lo efectuara precisamente el día de su vencimiento, o bien el Día Hábil inmediato posterior, si el día de vencimiento resulta inhábil. Para éstos efectos, "Día Hábil" significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.

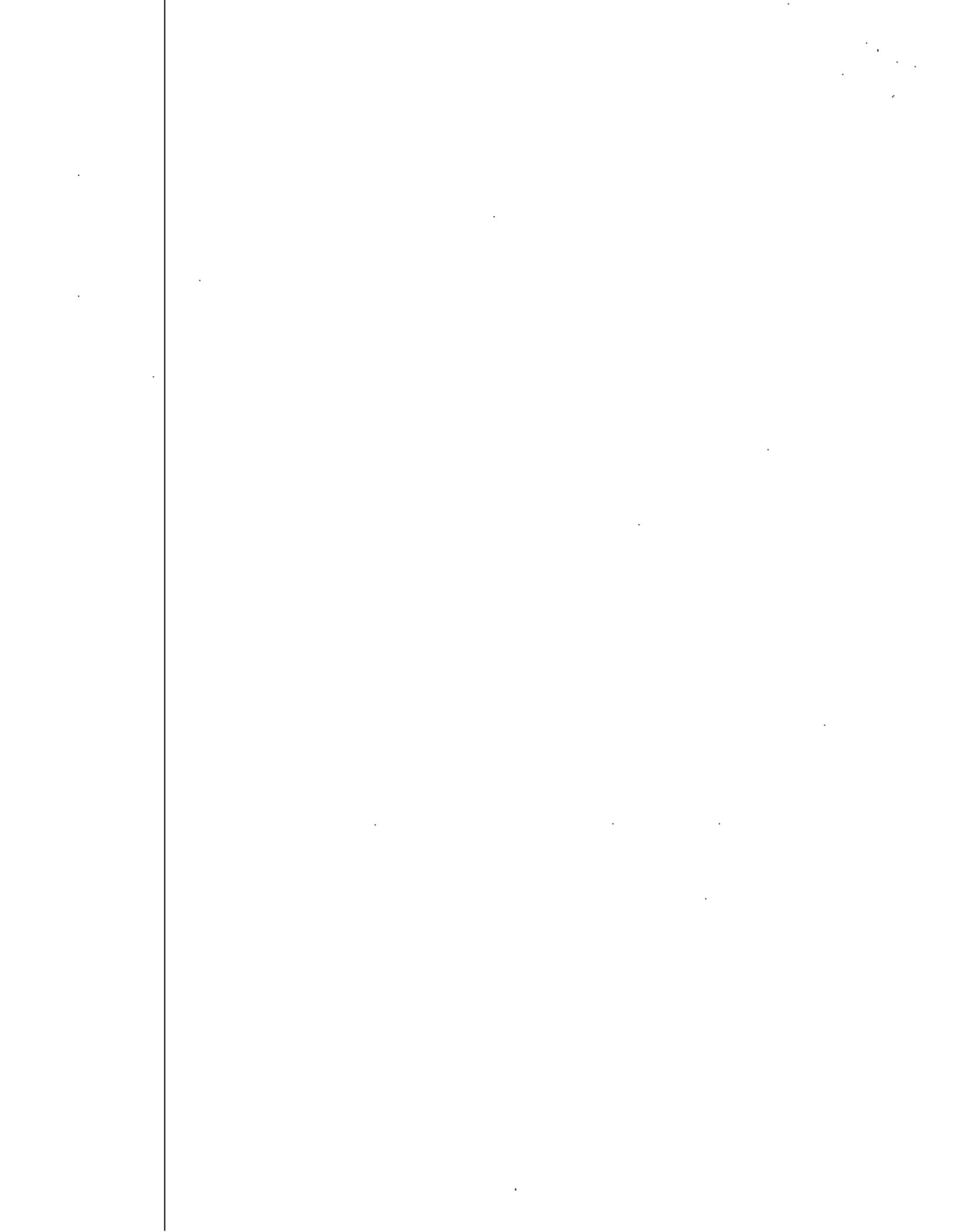
El presente Pagaré se rige por la leyes de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del mismo, el Deudor se somete irrevocablemente a la jurisdicción de tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncia expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

En la Ciudad de México, a 03 de Abril de 2020.

**EL DEUDOR**

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE CV**

  
FELIX ROMULO MARSEAU



**PAGARÉ**

Por este pagaré, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE C.V.** (en lo sucesivo el **Deudor**) promete pagar incondicionalmente a la orden de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** (en lo sucesivo el **Acreedor**) en sus oficinas ubicadas en Bosques de Duraznos 127 piso 11 oficina M, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, en la Ciudad de México, la suma de **\$9,000,000.00** (nueve millones de pesos 00/100, Moneda Nacional), en una sola exhibición a más tardar el día 23 de julio de 2020.

Cualquier pago a cargo del Deudor conforme a este Pagaré, lo efectuara precisamente el día de su vencimiento, o bien el Día Hábil inmediato posterior, si el día de vencimiento resulta inhábil. Para estos efectos, "Día Hábil" significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.

El presente Pagaré se rige por la leyes de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del mismo, el Deudor se somete irrevocablemente a la jurisdicción de tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncia expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

En la Ciudad de México, a 14 de febrero de 2020.

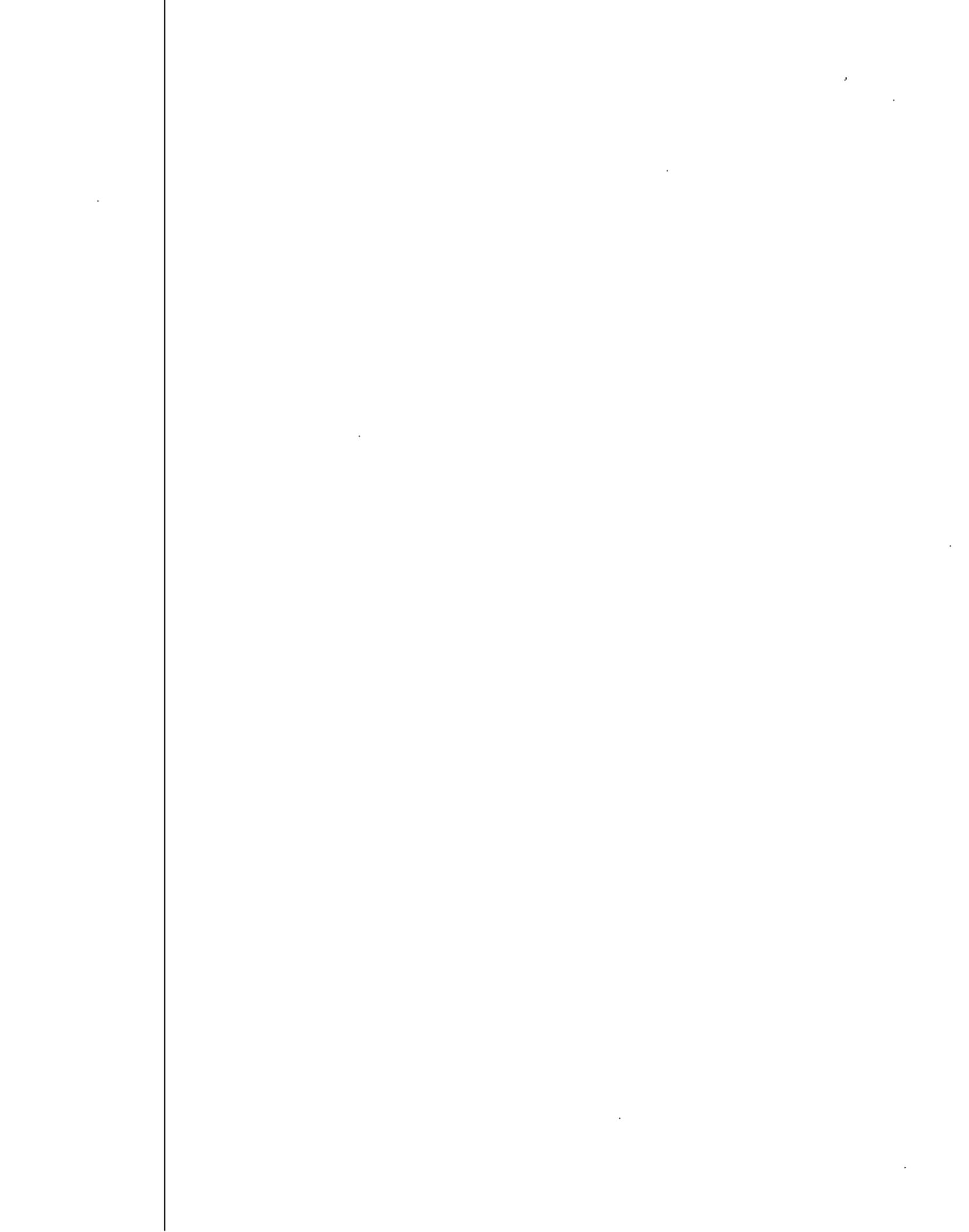
**EL DEUDOR**

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I DE  
CV**

**Apoderado A**

**Apoderado B**

**FELIX ROMANO M.**



## PAGARÉ

Por este pagaré, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I. DE C.V.** (en lo sucesivo el Deudor), promete pagar incondicionalmente a la orden de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** (en lo sucesivo el Acreeedor), en sus oficinas ubicadas en Bosque de Duraznos 127 piso 11 oficina M, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, en la Ciudad de México, la suma principal de **\$24'000,000.00 (veinticuatro millones de pesos 00/100, Moneda Nacional)**, en una sola exhibición a más tardar el día **23 de julio de 2020**.

Cualquier pago a cargo del Deudor conforme a este Pagaré, lo efectuará precisamente el día de su vencimiento, o bien, el Día Hábil inmediato posterior, si el día de vencimiento resulta inhábil. Para estos efectos, "Día Hábil" significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.

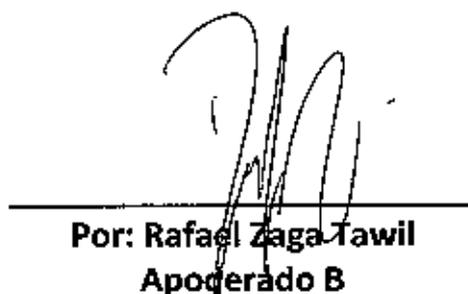
El presente Pagaré se rige por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del mismo, el Deudor se somete irrevocablemente a la jurisdicción de tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncia expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

En la Ciudad de México, a 24 de enero de 2020.

### EL DEUDOR

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I. DE C.V.**

  
Por: **Felix Romano Moussali**  
**Apoderado A**

  
Por: **Rafael Zaga Tawil**  
**Apoderado B**



# Anexo "4"



# Anexo "4"



a 10 de diciembre de 2020

**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.**  
Paseo de los Laureles 458, interior 1004,  
Colonia Bosques de las Lomas,  
Cuajimalpa de Morelos,  
C.P. 05120, Ciudad de México, México  
Atención: Félix Romano Moussali

Solar B, Vialidad Costa Mujeres, Smz 003, Mza 001  
Lote 34, Sub Lote 01, Zona Costera  
Isla Mujeres, Quintana Roo, México.  
Atención: Félix Romano Moussali

FELIX ROMANO MOUSSALI  
10/12/20  
FELIX ROMANO MOUSSALI  
NO MOUSSALI

Asunto: Requerimiento de pago

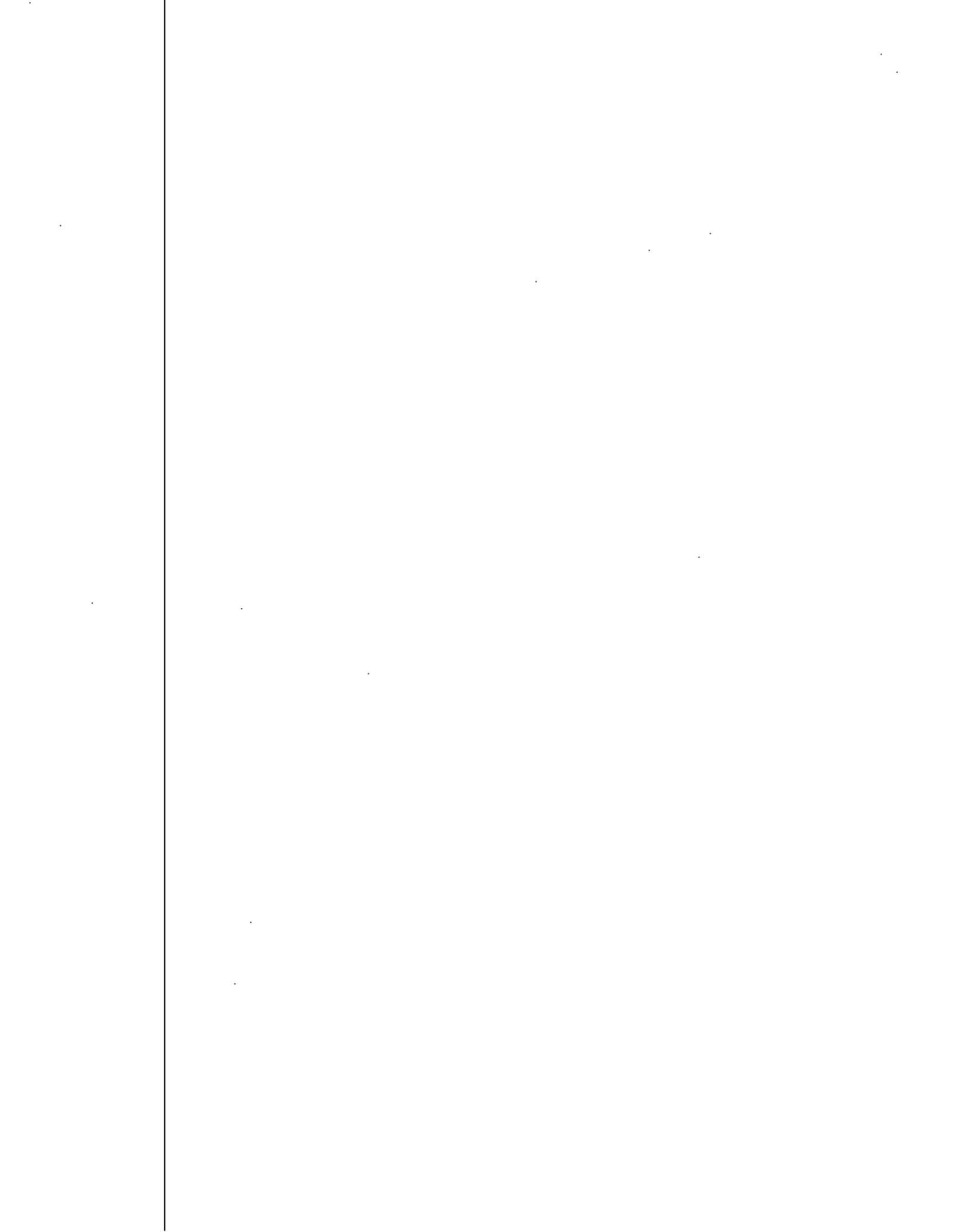
Estimado Sr. Romano:

Hacemos referencia al Contrato de Mutuo con Interés de fecha 24 de enero de 2020 (el "Contrato de Mutuo"), celebrado entre Guadarrama y Sierra, S.C. ("Guadarrama y Sierra"), como mutuante, y Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V. ("DIHPM") (anteriormente, Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A.P.I. de C.V.), como mutuuario, en virtud del cual, entre otros derechos y obligaciones acordados entre las partes del Contrato de Mutuo (i) Guadarrama y Sierra se obligó a entregar a DIHPM, en calidad de mutuo con interés, la cantidad de \$100,000,000.00 M.N. (cien millones de pesos 00/100 moneda nacional); y, (ii) con el propósito de documentar las disposiciones de DIHPM bajo el Contrato de Mutuo, DIHPM suscribió en favor de Guadarrama y Sierra, 15 (quince) pagarés por un monto total de \$100,000,000.00 M.N. (cien millones de pesos 00/100 moneda nacional) (los "Pagarés"). Copia del Contrato de Mutuo y los Pagarés se acompañan al presente como Anexo "1".

Con relación a lo anterior, por medio de la presente, se realiza la siguiente:

### NOTIFICACIÓN

1. Como es de su conocimiento, en términos de lo establecido en la cláusula Segunda del Contrato de Mutuo, el 24 de enero de 2020, Guadarrama y Sierra entregó la cantidad de \$100,000,000.00 M.N. (cien millones de pesos 00/100 moneda nacional) a DIHPM, mediante transferencias electrónicas de fondos inmediatamente disponibles a la cuenta indicada por DIHPM. Copia de los comprobantes de transferencias anteriormente referidos se acompañan al presente como Anexo "2".



2. En términos de lo establecido en la cláusula Cuarta del Contrato de Mutuo, DIHPM se obligó a devolver y pagar a Guadarrama y Sierra **a más tardar el 23 de julio de 2020:**

- (i) la cantidad de \$100,000,000.00 M.N. (cien millones de pesos 00/100 moneda nacional) otorgada en mutuo por Guadarrama y Sierra a DIHPM;
- (ii) los intereses ordinarios pactados en términos de la cláusula Tercera del Contrato de Mutuo, causados sobre la cantidad de \$100,000,000.00 M.N. (cien millones de pesos 00/100 moneda nacional) desde la fecha de celebración del Contrato de Mutuo y hasta, e inclusive, la fecha de pago de dicha cantidad, calculados a una tasa de interés anual igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 días, más 700 puntos base; y,
- (iii) los impuestos que, en su caso, se causen y deban ser pagados por DIHPM, como mutuuario de conformidad con la legislación aplicable.

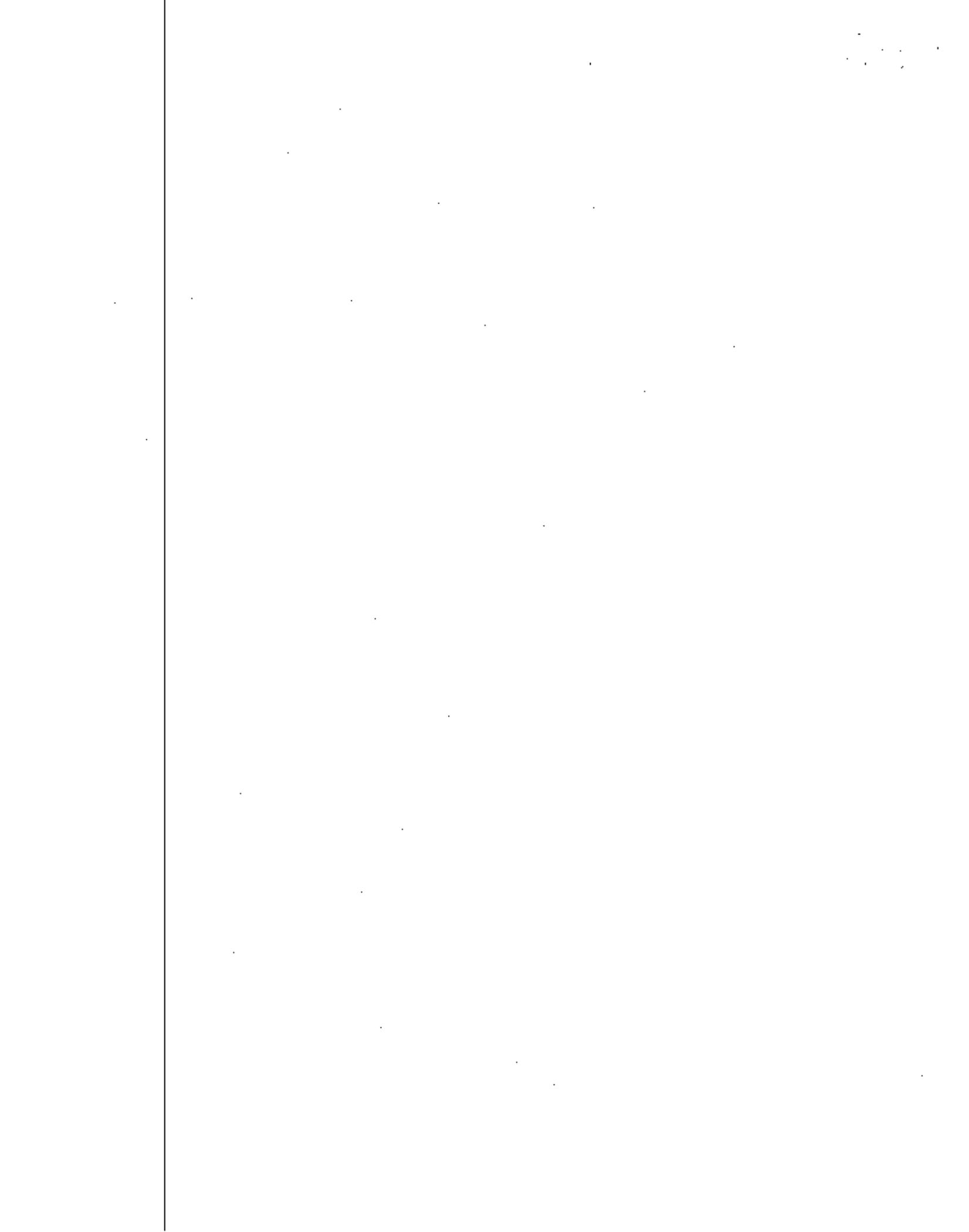
Al total de la suma de los montos referidos en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, se le denominará, en lo sucesivo, el "**Adendo**".

3. No obstante lo anterior, y que desde el 23 de julio de 2020, fecha de vencimiento de la obligación de pago del Adendo a cargo de DIHPM y en favor de Guadarrama y Sierra, en distintas y múltiples ocasiones se ha requerido a DIHPM el pago íntegro del Adendo, a la fecha DIHPM ha sido omisa en realizar pago alguno del Adendo a Guadarrama y Sierra.

En virtud de lo anterior, por medio de la presente se le notifica formalmente el siguiente:

### **REQUERIMIENTO**

1. Se requiere expresa y formalmente a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, el pago inmediato, sin descuento, retención o deducción alguna, en términos de lo establecido en las cláusulas Segunda, Tercera y Cuarta del Contrato de Mutuo, de (i) la cantidad de \$100,000,000.00 M.N. (cien millones de pesos 00/100 moneda nacional) por concepto de saldo insoluto de capital adeudado a **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, en términos del Contrato de Mutuo; (ii) los intereses ordinarios causados sobre la cantidad de \$100,000,000.00 M.N. (cien millones de pesos 00/100 moneda nacional), calculados desde la fecha de celebración del Contrato de Mutuo y hasta, e inclusive, la fecha en que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, efectivamente realice el pago íntegro de la cantidad de \$100,000,000.00 M.N. (cien millones de pesos 00/100 moneda nacional) a **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, a una tasa de interés anual equivalente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 (veintiocho) días, más 700 (setecientos) puntos base; (iii) cualesquiera impuestos que, en su caso, se hayan causado o se causen y deban ser pagados por **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, de conformidad con la legislación aplicable correspondientes a los intereses ordinarios; (iv) los intereses moratorios causados diariamente a partir del 24



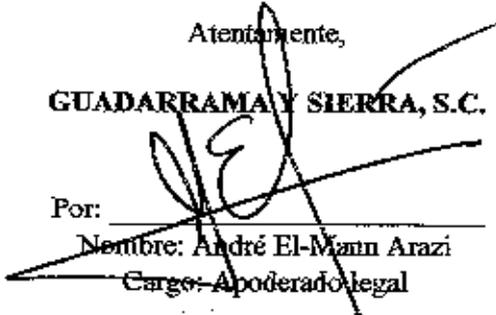
de julio de 2020 y hasta, e inclusive, la fecha en que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, efectivamente realice el pago íntegro de las cantidades referidas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores a **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, calculados a una tasa de interés equivalente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 (veintiocho) días, más 700 (setecientos) puntos base, multiplicada por 3 (tres); y, (iv) cualesquiera impuestos que, en su caso, se hayan causado o se causen y deban ser pagados por **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, de conformidad con la legislación aplicable correspondientes a los intereses moratorios.

2. En términos de lo establecido en la cláusula Cuarta del Contrato de Mutuo, el pago íntegro de todas y cada una de las cantidades identificadas en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) del párrafo 1 anterior deberá ser realizado en favor de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, mediante transferencia electrónica de fondos inmediatamente disponibles a la cuenta bancaria número 0110140627, CLABE 012180001101406274, abierta en **BBVA Bancomer, S.A.**, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero **BBVA Bancomer**, a nombre de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**

En caso de no dar satisfacción inmediata y total al requerimiento en los términos y dentro del plazo indicado, **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, ejercerá todas y cada una de las acciones legales conducentes para salvaguardar sus derechos y realizar el cobro de todas y cada una de las cantidades adeudadas por **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, en favor de **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, así como para exigir todas y cada una de acciones legales que, en su caso, se consideren necesarias o suficientes, derivado de la omisión de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, en cumplir con sus obligaciones de pago frente a **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, incluyendo cualquier acción por daños y/o perjuicios que, en su caso, pudiere ocasionar a **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**, la cual en este acto se reserva el ejercicio de cualesquier derechos que pudieren corresponder en términos de la legislación aplicable de naturaleza civil, mercantil y/o penal.

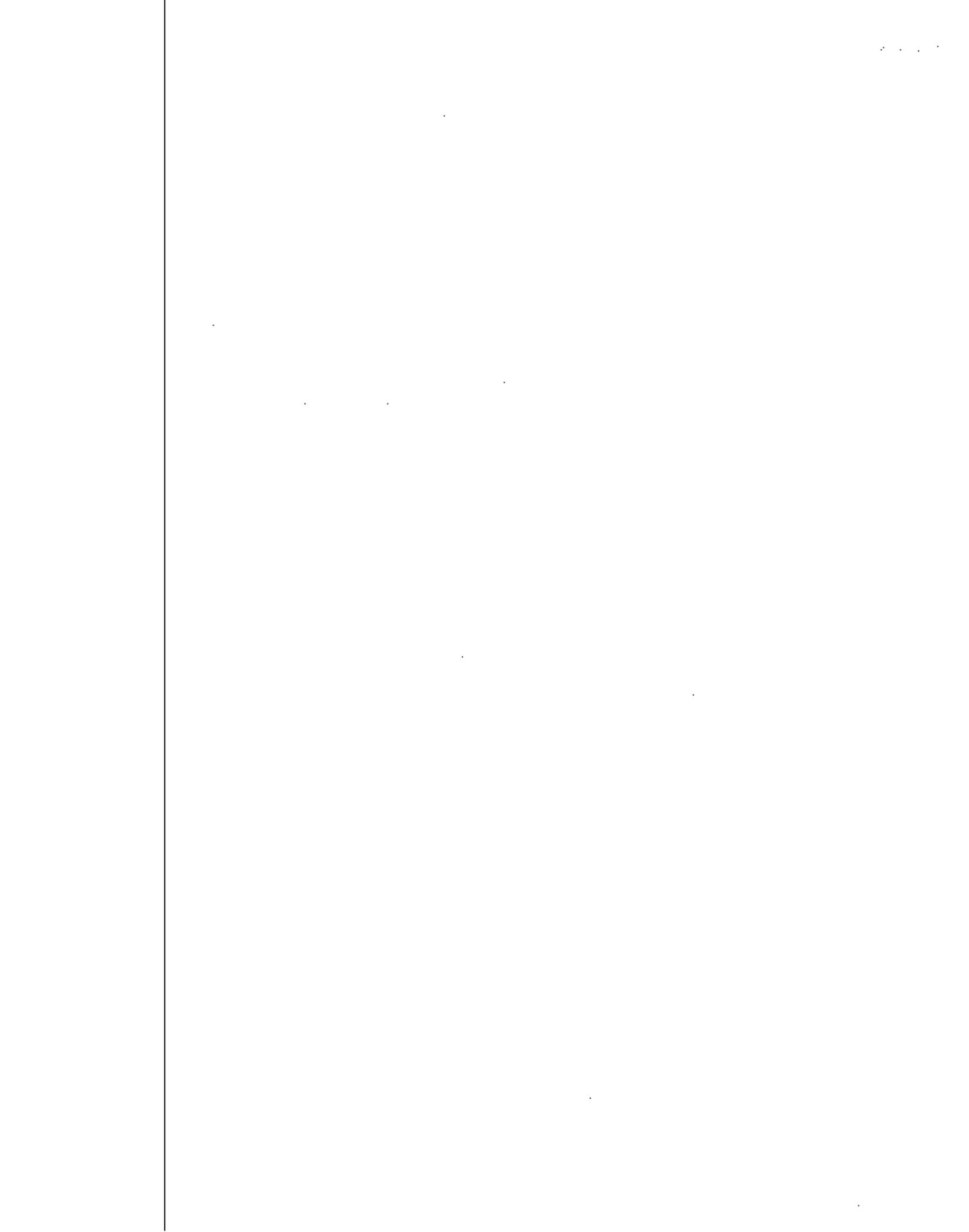
Atentamente,

**GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**

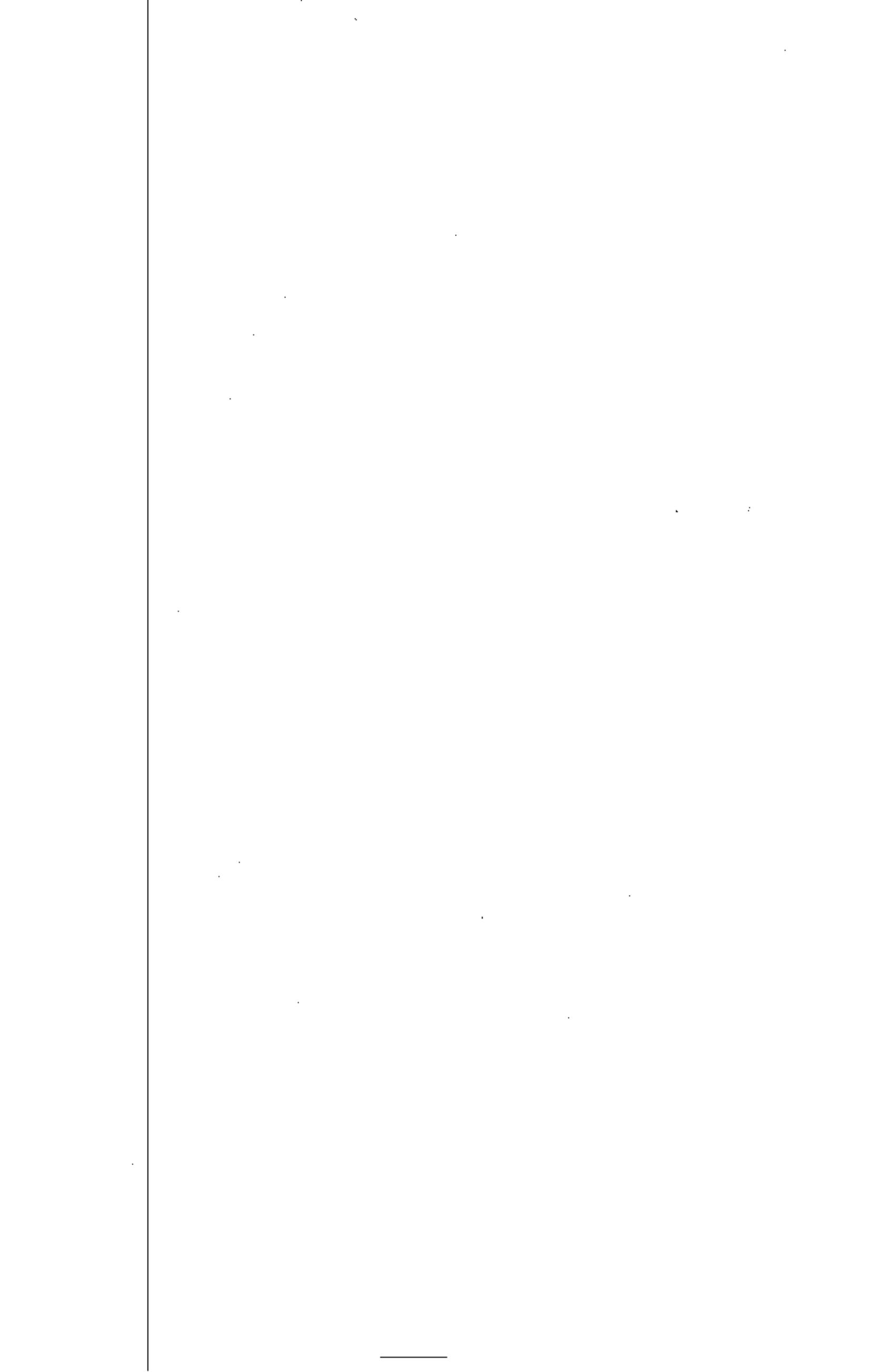
Por: 

Nombre: André El-Mann Arazí

Cargo: Apoderado legal



# Anexo "5"



a 21 de diciembre del 2020

Señor André El-Mann Arazi  
Apoderado de  
**GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**

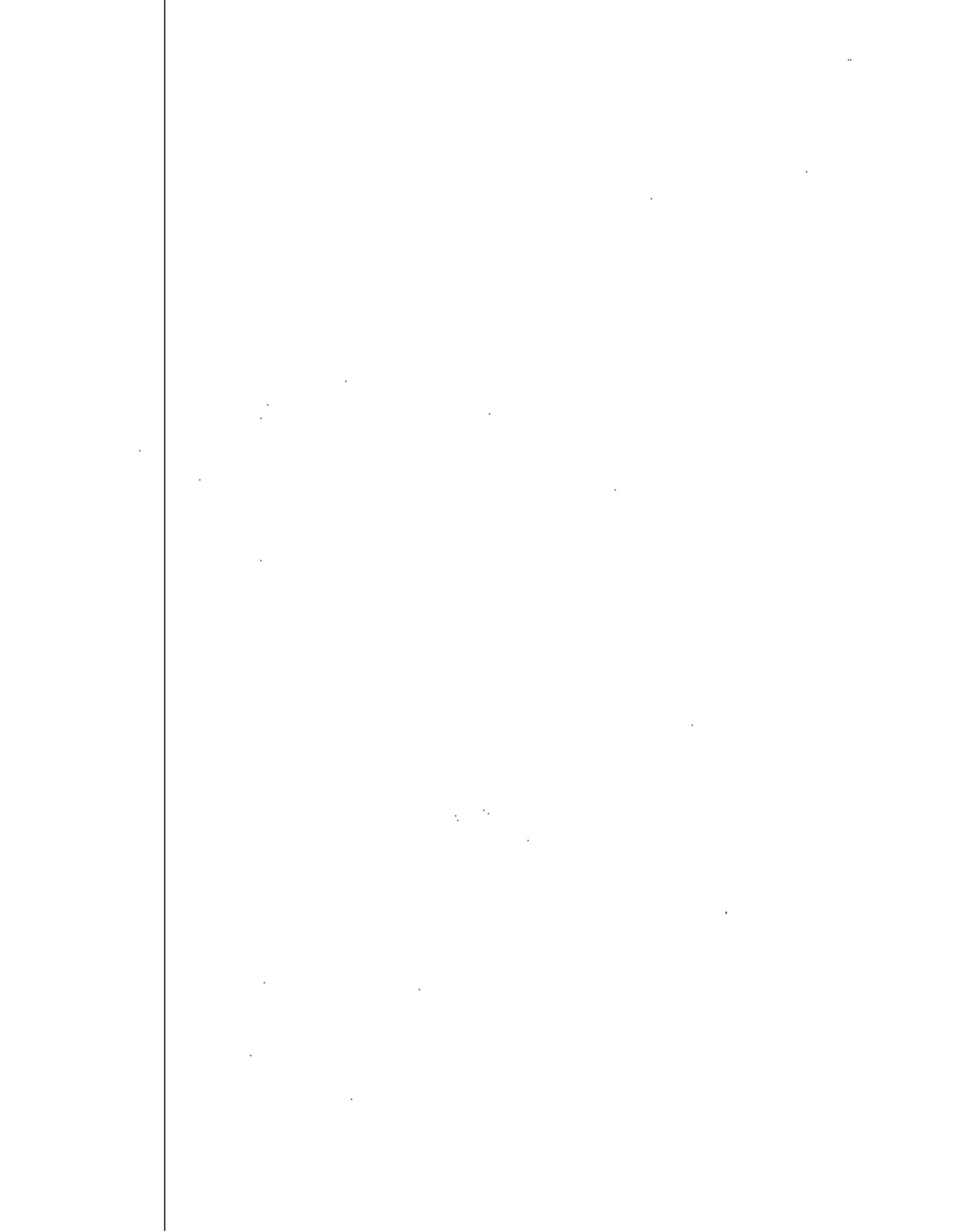
Re: Respuesta a su comunicación ("Comunicación") de 10 de diciembre de 2020

Señor El-Mann Arazi:

El suscrito, **FÉLIX ROMANO MOUSSALI**, en mi carácter de apoderado de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.** (anteriormente, Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A.P.I. de C.V.), y **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA, S.A. DE C.V.** (anteriormente, Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A.P.I. de C.V.), personalidad que acredito en términos de las escrituras públicas que acompaño a la presente como Anexo "1" y Anexo "2", respectivamente, respetuosamente, manifiesto lo siguiente:

Atenta y respetuosamente manifiesto a usted, que como es de su pleno conocimiento, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, y su sociedad filial operadora igualmente del mismo negocio hotelero, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA, S.A. DE C.V.**, se encuentran en una difícil situación financiera para poder hacer frente al pago de sus obligaciones tanto de los créditos requeridos por **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** por un monto aproximado de \$100,000,000.00 M.N. (cien millones de pesos 00/100 moneda nacional), como de otros diversos créditos que a la fecha se encuentran vencidos e incumplidos, por lo que actualmente se está llevando a cabo un proceso de negociación con todos y cada uno de los acreedores de mis representadas, siendo que, inclusive, usted ha participado en algunas de estas pláticas con el suscrito y ha tenido información respecto al proceso de negociación con distintos acreedores de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, pues mis representadas tienen la necesidad de recibir recursos para el pago frente a proveedores, entre los cuales se encuentran los siguientes, sin limitar:

- a) pasivo a favor de Uribe Ingenieros Asociados por un monto de \$3,956,820.83 M.N. (tres millones novecientos cincuenta y seis mil ochocientos veinte pesos 83/100, moneda nacional) cuyo vencimiento ocurrió desde abril de 2020;
- b) pasivo a favor de Calefacción y Ventilación del Sureste, S.A. de C.V., por la cantidad de \$1,930,197.25 M.N. (un millón novecientos treinta mil ciento noventa y siete 25/100, moneda nacional), cuyo vencimiento ocurrió desde junio de 2020;
- c) pasivo en favor de Grupo Sordo Noriega del Sureste, S.A. de C.V., por la cantidad de \$366,068.40 M.N. (trescientos sesenta y seis mil sesenta y ocho pesos 40/100, moneda nacional) cuyo vencimiento ocurrió desde marzo de



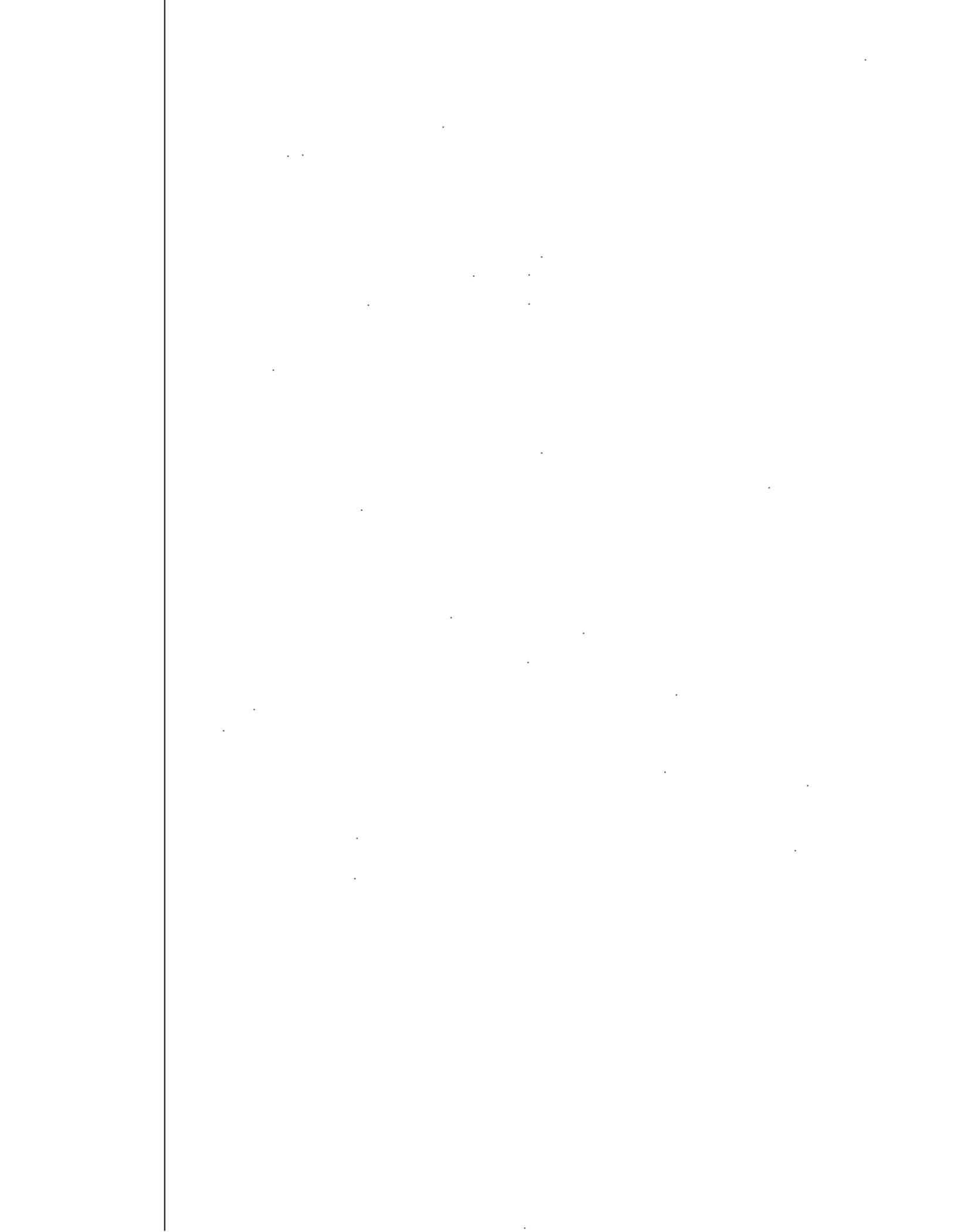
2020; y

- d) pasivo en favor de Súper Servicio Romero, S.A. de C.V., por la cantidad de \$680,507.57 M.N. (seiscientos ochenta mil quinientos siete pesos 57/100, moneda nacional) cuyo vencimiento ocurrió desde abril de 2020.

En adición a lo anterior, entre ciertos Contratos y Órdenes de Compra celebrados y ejecutados por **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, con diversos proveedores, mi representada tiene un pasivo por obligaciones pendientes de facturar por una cantidad aproximada de \$126,951,902.48 M.N. (ciento veintiséis millones novecientos cincuenta y un mil novecientos dos pesos 48/100 moneda nacional).

Asimismo, mi representada cuenta con un pasivo financiero importante, frente a Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte derivado de cierto Contrato de Apertura de Crédito Simple de fecha 19 de mayo de 2017 celebrado entre Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como acreditante, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, como acreditada, el suscrito en lo personal, como obligado solidario, y **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA, S.A. DE C.V.**, como garante hipotecario, en el entendido que dicho pasivo con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, es el de mayor importancia para **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, y que el incumplimiento al mismo implicaría la ejecución de la garantía hipotecaria constituida en favor de dicha institución financiera sobre el activo de mayor importancia de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA, S.A. DE C.V.**, lo cual implicaría colocar a dicha sociedad en una situación similar a la de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, en perjuicio de la subsistencia del negocio de ambas sociedades, por lo que a la fecha mis representadas han llegado a un acuerdo de espera y nueva forma de pago con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, el cual implica la imposibilidad de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, de pagar, por el momento, otros pasivos, incluyendo, sin limitar, el crédito frente a **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.**

Por lo anterior, y como se ha solicitado en ocasiones anteriores, a fin de estar en posibilidades de iniciar operaciones del desarrollo, atentamente solicito a **GUADARRAMA Y SIERRA, S.C.** a llegar a un acuerdo con mis representadas respecto al pago del crédito descrito en la Comunicación, del cual no niego su existencia, pero debiendo ser dentro del proceso de negociación que se está llevando a cabo y que sea en los mismos términos que con los demás acreedores.



Atentamente,

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA  
HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.  
DE C.V.**

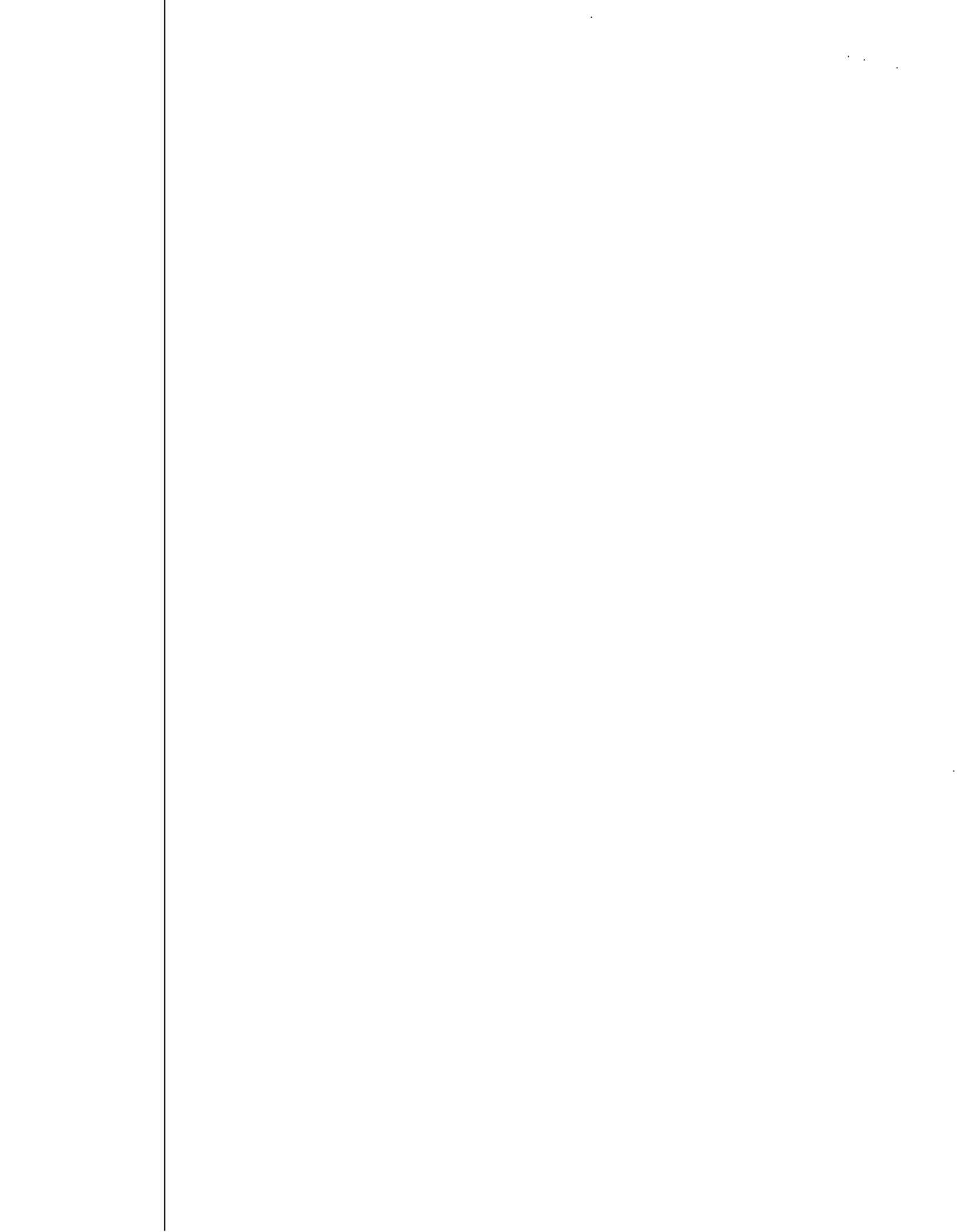
**DESARROLLADORA INMOBILIARIA  
COMERCIAL MARINA BLANCA, S.A.  
DE C.V.**

Por:

Nombre: Felix Romano Moussali  
Cargo: Apoderado

Por:

Nombre: Felix Romano Moussali  
Cargo: Apoderado



**COPIA CERTIFICADA**



**DE LA ESCRITURA**

**58,337**



RED INTEGRAL NOTARIAL.

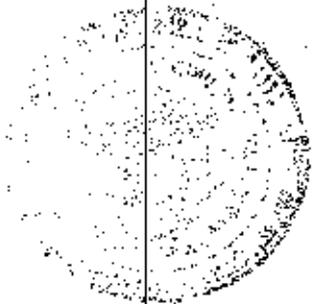
UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab5d5

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 1 de 36.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

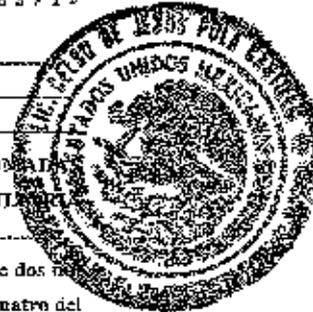
UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab5d5

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 2 de 36.



-- ESCRITURA EN CUENTA Y OCHO MIL TRESIENTOS TREINTA Y SIETE. -----  
 -- VOLUMEN MIL OCHOCHENTOS SETENTA Y SIETE. -----  
 -- FOLIO TREINTA. -----

-- QUE CONTIENE: LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE LAS RESOLUCIONES TOMADAS FUERA DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DE "DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. -----

-- EN NAUCALPAN DE JUÁREZ, Estado de México, a los veintitrés días del mes de mayo de dos mil diecinueve, YO, licenciada PALOMA VILLALBA ORTIZ, Notaria Pública número sesenta y cuatro del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal con residencia en este lugar, HAGO CONSTAR:

-- LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE LAS RESOLUCIONES TOMADAS FUERA DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DE "DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a la que comparecen los señores FELIX ROMANO MOUSSALI y RAFAEL ZAGA TAWIL, de acuerdo con el siguiente: -----

----- ANTECEDENTE -----

-- ÚNICO.- El compareciente me exhibe para su protocolización, el ACTA DE LAS RESOLUCIONES TOMADAS FUERA DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS de "DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "A" y a continuación transcribo íntegramente:

-----Resoluciones Unánimes Tomadas Fuera de Asamblea de Accionistas de -----  
 -----"Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres", S.A. de C.V. -----  
 ----- (la "Sociedad") de fecha 23 de mayo de 2019-----

-- En términos de lo previsto en el artículo 178 de la Ley General de Sociedades Mercantiles ("LGSM") y la Cláusula Vigésima de los Estatutos de la Sociedad, los suscritos, siendo los accionistas titulares del cien por ciento (100%) de las acciones con derecho a voto en que se divide el capital social de la Sociedad (los "Accionistas"), con la comparecencia de "Esis Group", S.A.P.I. de C.V. ("Esis"), representada en este acto por el señor Rafael Zaga Tawil, para los efectos que más adelante se indican, en forma unánime y fuera de asamblea, aprobamos y adoptamos las siguientes resoluciones (las "Resoluciones"):

-- 1. Cambio de Modalidad de la Sociedad y reforma integral de estatutos sociales. -----

-----PRIMERA RESOLUCIÓN-----

--Se aprueba en términos de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley de Mercado de Valores, cambiar la modalidad de la Sociedad para que adopte la forma de Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.

-----SEGUNDA RESOLUCIÓN-----

-- Se aprueba la reforma integral de los estatutos sociales de la Sociedad para que en lo sucesivo queden redactados en los términos que se indican en el documento que se agrega como Anexo "I" al apéndice de las presentes Resoluciones.

-- 2. Incremento del capital social de la Sociedad. -----

-----TERCERA RESOLUCIÓN-----

-- Se aprueba reafirmar y reexpresar el capital social de la Sociedad, por lo que se cancelan las 754,030 acciones en que se dividía el capital social de la Sociedad y se emiten 24,147,750 (veinticuatro millones

COPIA  
AUTÉNTICA



RED INTEGRAL NOTARIAL.  
 UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e98eeab5d5  
 NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.  
 SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25  
 NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.  
 PÁGINA: 3 de 36.

ocho cuarenta y siete mil setecientos cincuenta) acciones ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal, suscritas y pagadas de la siguiente manera:

Accionistas	Capital Fijo		Capital Variable		Total de Acciones
	Acciones Serie I Clase A	Acciones Serie I Clase B	Acciones Serie II Clase A	Acciones Serie II Clase B	
Félix Romano Moussali RFC: RGMF640621N39	99	0	24'147,650	0	24'147,749
Rafael Romano Buzali RFC: ROBR9207016UA	1	0	0	0	1
Total	100	0	24'147,650	0	24'147,750

CUARTA RESOLUCIÓN

- - Se decreta aumentar: (a) la parte fija del capital social mediante la emisión de la Serie I, clase B, integrada por 100 acciones ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal; y (b) la parte variable del capital social de la Sociedad mediante la emisión de la Serie II, Clase B, integrada por 24,147,650 acciones ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal (el "Aumento del Capital") representativas del 50% del Capital Social de la Sociedad, mismas que deben quedar en la Tesorería de la Sociedad hasta que sean suscritas y pagadas.

QUINTA RESOLUCIÓN

- - Se aprueba tomar nota que los señores accionistas Félix Romano Moussali y Rafael Romano Buzali renunciaron a ejercer el derecho preferente para suscribir y pagar el Aumento del Capital, y admitir a Eais como accionista de la Sociedad.

SEXTA RESOLUCIÓN

- - A efecto de que Eais pueda suscribir y pagar totalmente el Aumento de Capital, se aprueba que Eais a más tardar el 24 de mayo del 2019 aporte a la Sociedad una prima por suscripción (la "Prima por Suscripción") por la cantidad de \$5'474,040.00 (cinco millones cuatrocientos setenta y cuatro mil cuarenta 00/100 dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América (en lo sucesivo "Dólares") o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente en la fecha de pago mediante transferencia bancaria a la cuenta de la Sociedad.

SÉPTIMA RESOLUCIÓN

- - Sujeto al pago de la Prima por Suscripción, se aprueba que Eais suscriba las 100 acciones Serie I, Clase B existentes en la tesorería de la Sociedad, representativas del 50% del Capital Social Fijo, y pague por dicha suscripción a más tardar el 24 de mayo del 2019, la cantidad de USD 5100.00 (cinco 00/100) Dólares o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente en la fecha de pago mediante transferencia bancaria a la cuenta de la Sociedad.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: a51b0c96-9639-4189-ad1b-28e93eeab5d5

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 4 de 36.



OCTAVA RESOLUCIÓN

- Sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva (la "Condición Suspensiva") que consiste en la obtención de la autorización tanto de la Comisión Federal de Competencia Económica ("Cofece") como de "Operadora Mesol", S. A. de C. V. (la "Operadora"), respectivamente, se aprueba que Eais suscriba 10'409,350 (diez millones cuatrocientos nueve mil trescientos cincuenta) acciones Clase B de la Serie II. del Aumento de Capital y pague en las fechas, montos y condiciones siguientes:

- A. A más tardar el día 24 de mayo del 2019 la cantidad de USD \$4'525,960.00 (cuatro millones quinientos veinticinco mil novecientos sesenta 00/100) Dólares o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente en la fecha de pago, por concepto de pago de 4'525,960 (cuatro millones quinientos veinticinco mil novecientos sesenta) acciones Clase B de la Serie II, en el entendido que Eais paga dicha cantidad de la siguiente manera: (i) mediante la capitalización del pasivo que la Sociedad le adeuda por la cantidad de \$522,914.00 (quinientos veintidós mil novecientos catorce 00/100) Dólares; y (b) el remanente, es decir la cantidad de \$4'003,046.00 (cuatro millones, tres mil cuarenta y seis 00/100) Dólares o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente en la fecha de pago mediante transferencia bancaria a la cuenta de la Sociedad.

- B. A más tardar el día 30 de junio del 2019 la cantidad de USD \$5'883,390.00 (cinco millones ochocientos ochenta y tres mil trescientos noventa 00/100) Dólares o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente en la fecha de pago, por concepto de pago de 5'883,390 (cinco millones ochocientos ochenta y tres mil trescientos noventa) acciones Clase B de la Serie II;

NOVENA RESOLUCIÓN

- Sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva (la "Condición Suspensiva") que consiste en la obtención de la autorización tanto de la Comisión Federal de Competencia Económica ("Cofece") como de "Operadora Mesol", S. A. de C. V. (la "Operadora"), respectivamente, se aprueba que Eais suscriba 13'738,300 (trece millones setecientos treinta y ocho mil trescientas) acciones de la Clase B de la Serie II y pague por dicha suscripción la cantidad de USD \$13'738,300.00 (trece millones setecientos treinta y ocho mil trescientas 00/100) Dólares o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente en la fecha de pago.

DÉCIMA RESOLUCIÓN

- En virtud de lo anterior, el capital social de la Sociedad queda íntegramente suscrito de la siguiente forma:

Accionistas	Capital Fijo		Capital Variable		Total de Acciones
	Acciones Serie I Clase A	Acciones Serie I Clase B	Acciones Serie II Clase A	Acciones Serie II Clase B	
Pélla Romano Moussafi	59	0	24'147,650	0	24'147,749
Rafael Romano Bussat	1	0	0	0	1
"Eais Group", S.A.P.I. de C.V. (Acciones Suscritas por pagar)	0	100	0	4'525,960	4'526,060
"Eais Group", S.A.P.I. de C.V. (Acciones Suscritas por pagar)	0	0	0	5'883,390	5'883,390

CORRIDA CANCELADA



Acciones en Tesorería suscritas sujetas a Condición Suspensiva	0	0	0	13'738,300	13'738,300
Total	100	100	24'147,650	24'147,650	48'295,500

## DÉCIMA PRIMERA RESOLUCIÓN

-- Entregarse a la empresa Eais los títulos representativos de las acciones suscritas y pagadas por ella, realicé las inscripciones correspondientes en los libros corporativos de la Sociedad y consérvanse en la Tesorería de la Sociedad las acciones suscritas pendientes de pago, así como las acciones suscritas sujetas a la Condición Suspensiva y pendientes de pago; las cuales deberán entregarse a Eais una vez que hayan quedado íntegramente pagadas.

-- Se aprueba que la Prima por Suscripción así como todas las aportaciones de capital que pague Eais para cubrir el Aumento de Capital, se realicen en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad, misma que será una cuenta mancomunada operada conjuntamente entre un Accionista A y un Accionista B conforme a los acuerdos previstos en estas Resoluciones;

-- En el supuesto de que Eais no pague cualquier cantidad a cuenta del Aumento de Capital cuando ésta sea debida, deberá pagar a la Sociedad adicionalmente, intereses sobre los montos adeudados a la misma tasa de interés ordinaria pactada por la Sociedad con el Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte en el contrato de crédito celebrado con dicha institución el 19 de mayo de 2017.

-- 3. Designación de nuevos miembros del Consejo de Administración y del Comisario de la Sociedad.

## DÉCIMA SEGUNDA RESOLUCIÓN

-- Se acepta, con efectos a la fecha de las presentes Resoluciones, la renuncia de los señores Félix Romano Moussali y Jaime Cohen Bistre a los cargos de Administrador Único y Comisario de la Sociedad, respectivamente, a quienes se les agradece su fiel y legal desempeño.

## DÉCIMA TERCERA RESOLUCIÓN

-- De conformidad con los estatutos reformados de la Sociedad los accionistas titulares de la Clase "A" de acciones de la Sociedad (los "Accionistas A"), en este acto designan como miembros del Consejo de Administración y como Comisario de la Sociedad a las siguientes personas:

Consejero Propietario A	Cargo	Suplente
Félix Romano Moussali	Presidente	Jaime Cohen Bistre
Rafael Romano Buzali	Vocal	Nathan Romano Buzali
Jaqueline Hernández Grajano	Comisario A	Eliás Cababir Dichí

-- De conformidad con los estatutos reformados de la Sociedad los accionistas titulares de la Clase "B" de acciones de la Sociedad (los "Accionistas B"), en este acto designan como miembros del Consejo de Administración y como Comisario de la Sociedad a las siguientes personas:

Consejero Propietario B	Cargo	Suplente
Rafael Zaga Tawil	Secretario	Teófilo Zaga Tawil



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab5d5

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 6 de 36.



-- Agregada a esta escritura con la letra "B" el anexo "1" de las resoluciones transcritas y ejemplar agregará a los testamentos que expida.

**CLAU S U L A S**

-- PRIMERA.- A solicitud de los comparecientes, quedan protocolizadas las resoluciones tomadas fuera de Asambleas de accionistas de "DESARROLLADORA INMOBILIARIA HO PLAYA MUJERES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, transcritas en el antecedente único de esta escritura.

-- SEGUNDA.- En virtud de la protocolización quedan formalizadas las siguientes resoluciones:

- A).- La adopción por parte de la sociedad de la modalidad de SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, y la reforma integral de los estatutos sociales de la sociedad, los cuales quedan redactados en los términos del anexo "1", de las resoluciones transcritas.
- B).- El aumento de la parte fija del capital social mediante la emisión de la serie I clase B, integrada por cien acciones ordinarias nominativas y sin expresión de valor nominal y el aumento de la parte variable del capital social mediante la emisión de la serie II clase B, integrada por veinticuatro millones ciento cuarenta y siete mil seiscientos cincuenta acciones ordinarias nominativas y sin expresión de valor nominal.
- C).- La aceptación de las renuncias de los señores FÉLIX ROMANO MOUSSALI y JAIME COHEN BISTRE, a los cargos de Administrador Único y Comisario de la sociedad respectivamente.
- D).- La designación del Consejo de Administración y Comisario en la forma siguiente:

Consejero Propietario A	Cargo	Suplente
Félix Romano Moussali	Presidente	Jaime Cohen Bistre
Rafael Romano Buzali	Vocal	Nathan Romano Buzali
Jaqueline Hernández Graciano	Comisario A	Elias Cababie Dichi

Consejero Propietario B	Cargo	Suplente
Rafael Zaga Tawil	Secretario	Fcofilo Zaga Tawil
Moisés El-Mann Arazi	Vocal	André El-Mann Arazi
Fernando Arregui Ibarra	Comisario B	José Antonio de Anda Turati

-- E).- La revocación de todos los poderes otorgados con anterioridad por la sociedad, incluyendo sin

limitar, los otorgados en: -- 1. Escritura pública 4,651, de fecha 12 de octubre de 2012, pasada ante la fe del Lic. José Roberto Rodríguez Acevedo, Notario Auxiliar de la Notaría Pública 66 del estado de Quintana Roo, otorgados a Félix Romano Moussali y Ricardo Schonhuber Domene.

-- 2. Escritura pública 8,329, de fecha 8 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. José Roberto Rodríguez Acevedo, Notario Auxiliar de la Notaría Pública 66 del estado de Quintana Roo, otorgado a Jaime Cohen Bistre.

-- 3. Escritura pública 1,076, de fecha 20 de febrero de 2019, pasada ante la fe del Lic. Alberto Martínez Albarrán, Notario Titular de la Notaría Pública 110 del estado de Quintana Roo, otorgado a Jacqueline Hernández Graciano.

-- F).- La designación como apoderados de los señores, FELIX ROMANO MOUSSALI, RAFAEL ROMANO BUZALI, MOISES EL-MANN ARAZI, ANDRE EL-MANN ARAZI, RAFAEL ZAGA



COPIA AUTÉNTICA



TAWIL y TEOFILO ZAGA TAWIL, con los poderes, facultades y limitaciones que se determinan en las resoluciones protocolizadas.

-- TERCERA.- Los gastos y honorarios que cause esta escritura, son a cargo de la sociedad.

#### PERSONALIDAD

-- Los comparecientes justifican su personalidad con las resoluciones protocolizadas y la legal constitución y existencia de su representada con la escritura cuatro mil cuatrocientos treinta y uno, otorgada el doce de octubre de dos mil doce, ante el Licenciado JOSÉ ROBERTO RODRIGUEZ ACEVEDO, actuando como notario público auxiliar de la notaría sesenta y seis del Estado de Quintana Roo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Municipio Benito Juárez, Delegación Cancún, Quintana Roo, en el folio mercantil electrónico número 25213\*2 (veintitres mil doscientos trece \* dos), en la que se constituyó "DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en la Ciudad de Cancún, Benito Juárez, Quintana Roo, duración indefinida, cláusula de exclusión de extranjeros, capital mínimo fijo de cincuenta mil pesos Moneda Nacional, siendo su objeto principal adquirir, lotificar, urbanizar, construir, fraccionar, desarrollar, poseer, arrendar, transmitir, gravar, administrar, comercializar, disponer, vender y realizar cualquier actividad con relación a bienes inmuebles, promover todo tipo de desarrollos inmobiliarios incluyendo casa habitación, desarrollos condominiales, hoteles, moteles, condominios, villas, posadas, restaurantes, bares, discotecas, apartamentos, marinas o cualesquier otra clase de establecimientos, agencias de viaje, planear, diseñar y elaborar proyectos arquitectónicos y de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, aire acondicionado, gas, teléfono, televisión e instalaciones especiales; en general la dirección, supervisión, construcción, promoción y concurso de toda clase de obras civiles, públicas o privadas por administración o a precio alzado, con las modalidades que sean necesarias para cada caso, ya sea por cuenta propia o de terceros y las comisiones y representaciones de fraccionamientos y terrenos urbanos en general, de dicho instrumento copia en la conducente: "...DÉCIMA SÉPTIMA. ÓRGANO SUPREMO. Los accionistas, reunidos en asamblea o mediante acuerdos tomados por ellos fuera de asambleas en los términos que más adelante se señalan, constituyen el órgano supremo de la sociedad y sus resoluciones serán obligatorias para todos los accionistas y en el caso de resoluciones tomadas en asamblea, aún para los ausentes o disidentes... VIGÉSIMA. RESOLUCIONES FUERA DE ASAMBLEA. Los accionistas podrán tomar resoluciones fuera de asamblea de cualquier tipo siempre y cuando sean tomadas por unanimidad de votos de la totalidad de los accionistas con derecho a voto y siempre que se confirmen por escrito por ellos, directamente o por conducto de la persona que designen por escrito. En todo caso se formará un expediente que contendrá las cartas poder que se hubiesen acompañado a la confirmación por escrito o un extracto de las mismas certificado por el secretario; los informes dictámenes y demás documentos que se hubieran entregado a los accionistas y una copia de la confirmación por escrito de las resoluciones tomadas."

#### GENERALES

-- Los comparecientes declaran ser mexicanos por nacimiento y originarios de México, Distrito Federal:--

-- El señor FELIX ROMANO MOUSSALI nació el veintuno de junio de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, empresario, con domicilio en Paseo de los Laureles cuatrocientos cincuenta y ocho piso diez oficina mil cuatro, en Bosque de las Lomas, alcaldía Cuajimalpan en la Ciudad de México, con registro federal de contribuyentes R0MF seis cuatro cero seis dos uno N tres nueve.



RED INTEGRAL NOTARIAL.  
 UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab5d5  
 NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.  
 SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25  
 NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.  
 PÁGINA: 10 de 36.



-- El señor **RAFAEL ZAGA TAVIL** nació el veintisiete de noviembre de mil novecientos sesenta y cinco, empresario, con domicilio en Paseo de Tamarindos número noventa, torre uno, piso veintidós, Bosques de las Lomas, alcaldía de Cuajimalpa de Morelos, código postal cero cinco mil ciento cincuenta y cinco, en la Ciudad de México, con registro federal de contribuyentes ZATR siete uno uno uno dos siete.

**CERTIFICACIONES**

-- YO, LA NOTARIA CERTIFICO:

- I.- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con los documentos que tengo a la vista.
  - II.- Que para los efectos del Artículo Veintisiete del Código Fiscal de la Federación, verifiqué las claves del Registro Federal de Contribuyentes de los socios que intervinieron en las resoluciones que se protocolizan, mismas que aparecen en las cédulas que en copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con la letra "C".
  - III.- Que los comparecientes, declaran que su representada tiene capacidad legal, que las facultades que ostentan son suficientes para el acto en que comparecen, tal y como las asienta la suscrita notaria y que dichas no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna hasta esta fecha.
  - IV.- Que los comparecientes declaran que las firmas que aparecen en las resoluciones protocolizadas son auténticas y de las personas a quienes se atribuyen.
  - y V.- Respecto de los comparecientes:
    - a).- Que acreditan su identidad con los documentos que en copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con la letra "D", y a mi juicio tienen capacidad legal.
    - b).- Que los comparecientes declaran haber sido enterados por la suscrita notaria acerca del Aviso de Privacidad a que se refiere la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, que se encuentra a la vista en el Local de la Notaría y que en relación al mismo, se encuentra a su disposición el correo electrónico [notaria64@notario64.com.mx](mailto:notaria64@notario64.com.mx) o el teléfono 52930770.
    - y c).- Que les leí en voz alta esta escritura, les expliqué el valor y consecuencias legales del contenido de la misma y habiendo leído los comparecientes también este instrumento, manifiestan su conformidad firmando ante mí, el día veintidós del mes de mayo de dos mil diecinueve y acto continuo la **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE** en Naucalpan, Estado de México. FBT/Naney\*
- FELIX ROMANO MOUSSALI RÚBRICA ILEGIBLE- RAFAEL ZAGA TAVIL RÚBRICA ILEGIBLE.- ANTE MÍ.- FIRMA DE LA LICENCIADA PALOMA VILLALBA ORTIZ.- RÚBRICA.- SELLO DE AUTORIZAR.**

-- YO, LICENCIADA PALOMA VILLALBA ORTIZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO SESENTA Y CUATRO DEL ESTADO DE MÉXICO, CON RESIDENCIA EN NAUCALPAN DE JUÁREZ, CERTIFICO:

-- QUE LA PRESENTE COPIA EN CINCO HOJAS ÚTILES, CONCUERDA FIELMENTE EN SU TEXTO CON LA ESCRITURA ORIGINAL A QUE SE REFIERE Y QUE CON EL MISMO NÚMERO Y FECHA OBRA EN EL PROTOCOLO DE ESTA NOTARÍA A MI CARGO. FBT/Naney\*



LIC. PALOMA VILLALBA ORTIZ  
NOTARIA PÚBLICA No. 64  
DEL ESTADO DE MÉXICO Y DEL  
PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



RED INTEGRAL NOTARIAL.  
 UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28a93eeab5d5  
 NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.  
 SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25  
 NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.  
 PÁGINA: 11 de 36.

OMNIBUS



REG INTEGRAL NOTARIAL.  
UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab5d5  
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.  
SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25  
NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.  
PÁGINA: 12 de 36.

1  
ANEXO 1 DE LAS RESOLUCIONES UNÁNIMES TOMADAS EN LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA "DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES", S.A.P.I. DE C.V. DE FECHA 23 DE MAYO DE 2019



ESTATUTOS SOCIALES REEXPRESADOS DE "DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES", S.A.P.I. DE C.V.



ARTÍCULO PRIMERO. DENOMINACIÓN. La denominación social "DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES", e irá seguida de las palabras "SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE", o de sus iniciales "S.A.P.I. DE C.V." y se registrará por estos estatutos y en lo no previsto por ellos, por la Ley del Mercado de Valores y en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

ARTÍCULO SEGUNDO. DOMICILIO. El domicilio social será la Ciudad de Cancún, Quintana Roo. La sociedad podrá establecer sucursales o agencias y señalar domicilios convencionales en cualquier otro lugar de la República o del extranjero.

ARTÍCULO TERCERO. DURACIÓN. La duración de la sociedad será de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, contados a partir de la fecha de su constitución.

ARTÍCULO CUARTO. OBJETO SOCIAL. La sociedad tendrá por objeto:

A. Adquirir la propiedad de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos para la planeación, construcción, administración, operación, comercialización y explotación comercial de desarrollos inmobiliarios de todo tipo.

B. Promover, constituir, organizar, explotar y tomar participaciones en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones o sociedades industriales, comerciales, turísticas, de servicios, o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como llevar o participar en su administración o liquidación.

C. Adquirir, enajenar y, en general, negociar todo tipo de acciones, partes sociales, certificados de participación o de cualquier título o valor, ya sea de deuda o de capital.

D. Aceptar, girar, suscribir, descontar, endosar, negociar o avalar toda clase de títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías para su debido cumplimiento, así como realizar colocaciones públicas o privadas de los títulos que emita.

E. Celebrar y ejecutar toda clase de actos, convenios, contratos, negociaciones.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab5d5

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:26

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 13 de 36.

transacciones por cuenta propia o de terceros con sociedades nacionales o extranjeras, dentro de los límites establecidos por las disposiciones vigentes. -----

G. Obtener, otorgar, realizar e intervenir en financiamientos de cualquier clase a corto mediano y largo plazo, con o sin garantía específica, incluyendo prendas e hipotecas, ya sea en relación con sus objetos sociales, o con respecto a terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras. -----

H. Emitir, colocar, negociar y adquirir títulos o valores en serie, obligaciones sociales, bonos, certificados de participación, obligaciones en general y demás instrumentos, ya sean o no cotizados en bolsas, o bien se trate de valores propios o ajenos. -----

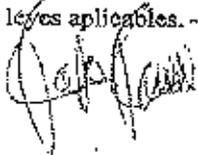
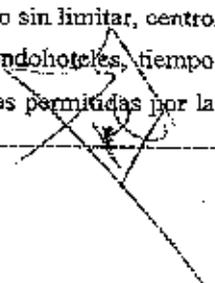
I. Prestar toda clase de servicios técnicos de administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial por cuenta propia o de terceros de toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales o personales. -----

J. Prestar servicios de asesoría jurídica, contable, fiscal, administrativa, de mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería, de construcción de todo tipo de proyectos de construcción, ejecutivos, arquitectónicos, y de cálculo para la operación de desarrollos inmobiliarios, centros comerciales, centros de esparcimiento, complejos industriales, turísticos, residenciales y todo tipo de bienes inmuebles. -----

K. Llevar estudios y programas de investigación de cualquier clase, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción a cualquier persona física o moral, ya sea nacional o extranjera, o al gobierno federal, los gobiernos de las entidades federativas, los municipios, los organismos descentralizados o las sociedades de participación estatal. -----

L. Comprar, vender, construir, equipar, decorar, atender, usar, dar y recibir en usufructo, constituir, comercializar, organizar, promover, operar, administrar y explotar toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar, centros comerciales, comercios, centros de esparcimiento, complejos turísticos o industriales, hoteles, moteles, condominios habitacionales, tiempos compartidos, restaurantes, bares, cafeterías, video, bares, discotecas, cines, teatros, centros de entretenimiento, salones de fiestas o eventos sociales, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras. -----

M. Constituir, edificar, mantener y administrar regímenes de condominio, fraccionamientos o conjuntos urbanos, sobre toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar, centros comerciales, locales comerciales, casas o edificios de viviendas, condohoteles, tiempos compartidos, propiedad fraccional y demás modalidades inmobiliarias permitidas por las leyes aplicables. -----


RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab5d5

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 14 de 36.

M. Celebrar como fideicomitente y/o fideicomisaria todo tipo de fideicomisos, incluyendo sin limitar, fideicomisos de garantía, fideicomisos de inversión en bienes muebles (obras), fideicomisos inmobiliarios, fideicomisos turísticos o para la explotación de terrenos ubicados en zonas restringidas, de conformidad con la legislación Extranjera.

N. Adquirir, comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, disfrutar, inscribir patentes de invención y de mejora, modelos, dibujos industriales, marcas, nombres comerciales, indicaciones de procedencia y las designaciones o nombres de origen en el territorio nacional como en el extranjero.

O. Adquirir, comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, disfrutar, explotar, registrar, inscribir derechos de autor o "copyrights", bajo cualquiera de sus formas jurídicas, en el territorio nacional como en el extranjero.

P. Preparar concursos de sociedades contratistas para la realización de toda clase de obras, construcciones y desarrollos.

Q. Comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, gravar, afectar en fideicomiso y disponer de bienes de todas clases, ya sean inmuebles, muebles, o semovientes, así como de cualquier clase de inversiones, propiedades o cualquier clase de negociaciones industriales o comerciales, dentro o fuera del territorio nacional.

R. Garantizar o avalar obligaciones a cargo de terceras personas, sean físicas o morales, nacionales o extranjeras, mediante la realización de los actos jurídicos que se requieran para afectar o vincular el patrimonio social al cumplimiento de dichas obligaciones.

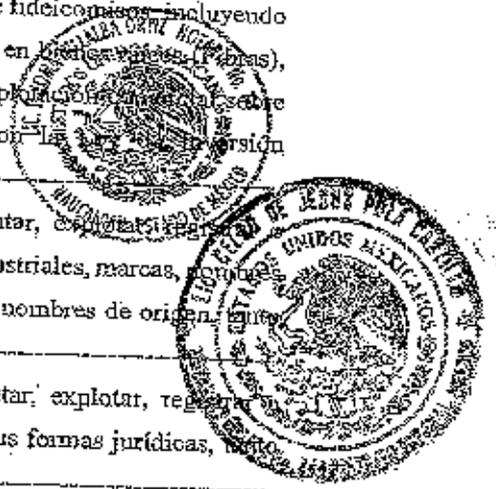
S. Participar en concursos o licitaciones convocados por cualquier dependencia de la administración pública centralizada o descentralizada, así como por cualquier otra entidad autorizada por la ley para convocar dichos concursos o licitaciones, tendientes a adquirir inmuebles, muebles y en general cualquier derecho objeto del mencionado concurso o licitación, incluyendo sin limitar cesiones de derechos, administración de todo tipo de desarrollos inmobiliarios y en general desarrollar, construir, equipar, comercializar, operar, y explotar toda clase de centros comerciales, comercios, centros de esparcimiento objeto de dichos concursos o licitaciones.

T. Negociar, celebrar y ejecutar toda clase de actos, contratos y operaciones, ya sean mercantiles, civiles o de cualquier naturaleza jurídica, permitidos por las leyes aplicables y que tiendan a la realización de los fines de sociedad.

ARTÍCULO QUINTO. NO ADMISIÓN DE EXTRANJEROS. La sociedad será mexicana y no admitirá directa o indirectamente como socios o accionistas a inversionistas extranjeros y sociedades sin cláusula de exclusión de extranjeros ni tampoco concederán en absoluto derechos de socios o accionistas a los mismos inversionistas y sociedades.

ARTÍCULO SEXTO. CAPITAL SOCIAL.

*[Handwritten signature]*



A. El capital de la sociedad es variable, con un mínimo fijo de CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL y un máximo ilimitado. El capital social se dividirá en dos series de acciones, nominativas, comunes u ordinarias, sin expresión de valor nominal: la serie I que representará a la porción fija del capital social y la serie II que representará su porción variable.

B. Las acciones, tanto las representativas de la porción fija como las de la parte variable, estarán divididas en 2 (dos) clases de acciones denominadas "Clase A" y "Clase B". Todas las acciones, independientemente de su clase o serie, conferirán a sus tenedores iguales derechos y obligaciones, con excepción de los derechos especiales que se les confieran conforme a estos estatutos.

C. Cada accionista únicamente será titular de una sola clase de acciones; es decir los accionistas titulares de la Clase A de acciones (los "Accionistas A") solo podrán ser titulares de las Acciones Clase A y los accionistas titulares de la Clase B de acciones (los "Accionistas B") solo podrán ser titulares de las Acciones Clase B. En caso de que cualquiera de los accionistas suscriba o adquiera acciones de una clase distinta a la que le corresponda, éstas se convertirán automáticamente en acciones de la clase de la que originalmente sea titular.

#### ARTÍCULO SÉPTIMO. VARIACIONES DEL CAPITAL SOCIAL.

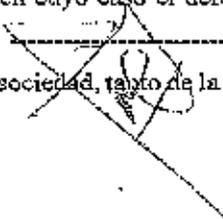
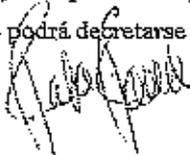
A. Los aumentos o disminuciones de la parte fija sin derecho a retiro, deberán ser decretados por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, debiéndose reformar estos estatutos respecto de las cláusulas concordantes.

B. Los aumentos o disminuciones de la parte variable del capital, deberán ser decretados por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, sin más formalidades que las que prevé el capítulo VII de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

C. En caso de aumento de capital, tanto en su porción fija como en su parte variable, los accionistas de la sociedad tendrán derecho a suscribir preferentemente las acciones que se emitan en virtud del aumento de capital decretado, de conformidad con el porcentaje de acciones que detentan dentro del capital social de la sociedad, antes de decretarse el aumento respectivo.

D. El derecho de suscripción preferente antes consignado, deberá ejercerse dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha en que se decreta el aumento de capital respectivo y se publiquen la o las resoluciones respectivas en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, de conformidad con el artículo ciento treinta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, salvo que se encuentren presentes o representados en la Asamblea respectiva todos los accionistas de la sociedad, en cuyo caso el derecho de suscripción preferente podrá ejercerse en la misma Asamblea.

E. No podrá decretarse aumento alguno del capital social de la sociedad, tanto de la porción



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab5d5

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 16 de 36.

fija, como en la parte variable, si no están totalmente pagadas las acciones, con anterioridad al aumento de capital de que se trate.

F. Para el caso de disminución del capital social en sus porciones se observarán las siguientes reglas:

(a) Se reducirá primero la porción variable y luego la fija del capital social de la sociedad.

(b) La disminución del capital, cuando se cancelen acciones, se hará en proporción al número de las que tenga cada accionista, a menos que quisieran cancelar sus tenencias accionarias en mayor o menor cuantía a la que les correspondiera a prorata, en cuyo caso se atenderá a dichas solicitudes en forma proporcional.

(c) Los aumentos y las disminuciones del capital social deberán anotarse en el libro de variaciones al capital social, que al efecto lleve la sociedad.

G. El procedimiento estipulado en el inciso (F) que antecede no será aplicable en el caso de que la disminución del capital social se decreta en Asamblea General Extraordinaria, con asistencia de todos los accionistas y en ella se acuerde la forma de amortización de las acciones a cancelar.

ARTÍCULO OCTAVO. SEPARACIÓN O RETIRO. A partir del día primero de enero del dos mil veintiséis, todo accionista tendrá derecho a separarse o retirarse de la sociedad, parcial o totalmente, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos doscientos seis y doscientos veinte de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

A los efectos anteriores, el accionista que desee separarse o retirarse de la sociedad, lo pondrá en conocimiento: (a) si es un Accionista B, del Presidente del Consejo de Administración; y (b) si es un Accionista A, del Secretario del Consejo de Administración, quienes, respectivamente y dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de haber recibido la solicitud de retiro, convocarán a Asamblea General Extraordinaria de accionistas para que discuta y en su caso, apruebe o desapruebe el retiro.

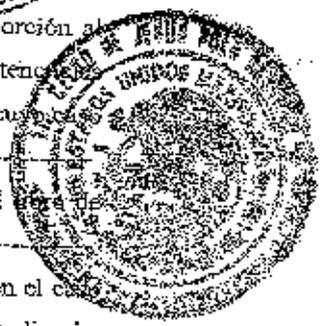
ARTÍCULO NOVENO. ACCIONES.

A. El capital social de la sociedad estará representado por acciones con iguales derechos y obligaciones dentro de cada serie. La totalidad de las acciones Clase A tendrán un solo voto en las asambleas de accionistas y la totalidad de las acciones Clase B tendrán un solo voto en las asambleas de accionistas. Los Accionistas A decidirán, por mayoría de votos, en asamblea especial de accionistas, los términos y condiciones en que se ejercerá el voto de la Clase A de Acciones; y los Accionistas B decidirán, por mayoría de votos, en asamblea especial de accionistas, los términos y condiciones en que se ejercerá el voto de la Clase B de Acciones.

B. Los títulos o certificados provisionales o definitivos de las acciones, deberán cumplir con los requisitos señalados al efecto por el artículo ciento veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles y artículo trece último párrafo de la Ley del Mercado de

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Valores, los que podrán amparar una o más acciones, debiendo ser firmados por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Administración. -----

C. La expedición de títulos o certificados provisionales o definitivos de las acciones deberá autorizarse siempre por la asamblea de accionistas que las emita. -----

ARTÍCULO DÉCIMO. LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONES. -----

A. La sociedad llevará un libro de registro de acciones en el cual se deberán asentar los datos a que se refiere el artículo ciento veintiocho de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----

B. Todo traspaso, carga, gravamen, prenda, afectación o garantía sobre acciones emitidas por la sociedad deberá inscribirse en el libro de registro de acciones. -----

C. La sociedad sólo reconocerá como titular de las acciones emitidas por ella al accionista que se encuentre inscrito como tal en el libro de registro correspondiente. -----

D. Los asientos del libro de registro de acciones deberán firmarse siempre en forma conjunta por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Administración. -----

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. GRAVAMEN SOBRE ACCIONES. -----

A. Los accionistas de la sociedad no podrán, en una o varias operaciones, directa o indirectamente, gravar, afectar en fideicomiso, constituir prenda o de cualquier otra manera disponer, total o parcialmente de sus acciones o de sus derechos de voto u otros derechos o beneficios con respecto a las acciones que tengan en la sociedad, sin que medie resolución previa favorable adoptada por unanimidad de votos en el Consejo de Administración. ---

B. Los Accionistas B de la sociedad deberán notificar al Presidente y los Accionistas A al Secretario del Consejo de Administración, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que suceda, la imposición de cualquier gravamen o derecho que un tercero tenga respecto de las acciones de la sociedad de las que sea titular. -----

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. TRANSMISIÓN DE ACCIONES. -----

La propiedad de las acciones emitidas por la sociedad se transmitirá mediante el endoso y entrega del título respectivo y su registro en el libro de registro de acciones de la sociedad, o por cualquier otro medio legal. -----

A. Los Accionistas A podrán transmitir libremente sus acciones a (a) sus ascendientes y descendientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado; (b) a sociedades mexicanas constituidas o que llegaren a constituir, en las que mantengan el control corporativo y la mayoría del capital social; o (c) a fideicomisos en los que el Accionista A en su carácter de fideicomitente, aporte las acciones de las que sea titular y no pueda nombrar en dicho fideicomiso, fideicomisario distinto de él, ya sea en primero o ulteriores grados, excepto a sus ascendientes y descendientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado. -----

B. Los Accionistas B podrán transmitir libremente sus Acciones a: (e) sus empresas

*[Handwritten signature]*

~~*[Handwritten signature]*~~



FED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab5d5

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

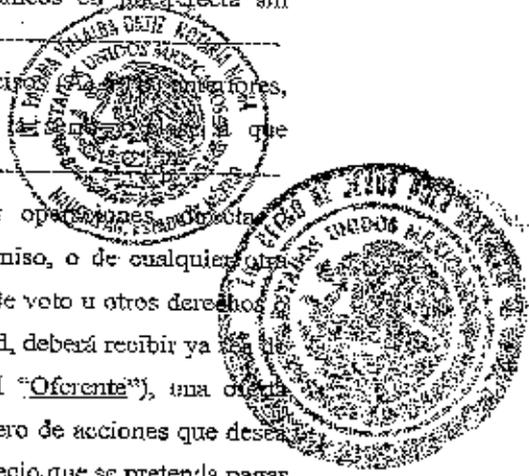
SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 18 de 36.

afiliadas o subsidiarias; y (b) a los descendientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado de sus accionistas.

C. Salvo las transferencias permitidas que se indican en los incisos anteriores, cualquier enajenación de acciones, independientemente de la forma en que pertenezcan, se sujetará a las siguientes reglas:



1. Para que cualquier accionista pueda, en una o varias oportunidades, indirectamente, transmitir, enajenar, ceder, afectar en fideicomiso, o de cualquier otra manera disponer total o parcialmente sus acciones o derechos de voto u otros derechos beneficios con respecto a las acciones que tengan en la sociedad, deberá recibir ya sea un tercero o de cualquier otro accionista de la sociedad (el "Ofrente"), una oferta irrevocable que contenga (la "Oferta"), cuando menos, el número de acciones que desea adquirir del accionista que reciba la oferta (el "Receptor"), el precio que se pretenda pagar por acción, los datos generales del Ofrente y la forma y fechas de pago del precio. La Oferta deberá tener una validez de al menos de cuarenta y cinco (45) días hábiles computados a partir de la fecha de recepción de la Oferta por el Receptor.

2. El Receptor dentro de los tres días hábiles siguientes a recibir la Oferta, si es Accionista B, entregará al Presidente y si es Accionista A, entregará al Secretario del Consejo de Administración el original de la Oferta, quienes estarán a cargo de su custodia hasta que la enajenación de las acciones se lleve a cabo: El Presidente del Consejo de Administración entregará copia de la Oferta a todos los Accionistas B y el Secretario del Consejo de Administración a todos los Accionistas A, en sus últimos domicilios registrados en el libro registro de acciones de la sociedad, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.

3. Los accionistas, una vez que hayan recibido la copia de la Oferta, elegirán cualquiera de las opciones que a continuación se mencionan, debiendo comunicar al Presidente o al Secretario del Consejo de Administración, según quien les haya entregado la copia de la Oferta de acuerdo a la clase de acciones de que sean titulares, qué opción elijan dentro de los siete (7) días hábiles de recibidas las copias de la Oferta, en el entendido de que el Receptor solamente tendrá la opción de venta compartida referida en el numeral 3.1 que sigue:

3.1. "Opción de Venta Compartida": Enajenar al Ofrente el número de acciones que a prorrata les corresponda, a fin de que el número de acciones a enajenar por los accionistas que ejerzan esta opción, sea igual al número de acciones indicado en la Oferta. A efecto de determinar cuántas acciones enajenará cada uno de los accionistas que elijan la Opción de Venta Compartida, incluido el Receptor, el Presidente del Consejo de Administración, respecto de los Accionistas B y el Secretario del Consejo de Administración respecto de los Accionistas A, las prorratarán conforme al siguiente procedimiento:

3.1.1. Se considerará como el cien por ciento (100%), la suma de la totalidad de las acciones

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



de que sean titulares el o los accionistas que ejerzan la Opción de Venta Compartida y el Receptor. -----

3.1.2. Se calculará el porcentaje que a él o a los accionistas que ejerzan esta opción y al Receptor correspondan, dividiendo el número de acciones de que sean titulares cada uno de ellos, entre la cantidad equivalente a la suma referida en el numeral 3.1.1 anterior. -----

3.1.3. El porcentaje obtenido se aplicará al número de acciones indicado en la Oferta, obteniéndose así el número de acciones que el o los accionistas que elijan la Opción de Venta Compartida, incluido el Receptor, enajenarán al Oferente. -----

3.2. "Opción al Tanto": Comprar del Receptor el número de acciones referido en la Oferta. De ser varios los accionistas que ejerzan esta opción, el número de acciones de la Oferta se dividirá a prorrata, en primer término, entre los accionistas de la misma clase que el Receptor; y en segundo lugar, entre los accionistas de la clase contraria a la del Receptor, que ejerzan la Opción al Tanto, conforme al siguiente procedimiento:-----

3.2.1. Se considerará como el cien por ciento (100%), la suma de la totalidad de las acciones de que sea o sean titulares el o los accionistas que elijan la Opción al Tanto;-----

3.2.2. Se calculará el porcentaje que al o a los accionistas que ejerzan esta opción corresponda, dividiendo el número de acciones de que sean titulares, entre la cantidad equivalente a la suma referida en el numeral 3.2.1 anterior. -----

3.2.3. El porcentaje obtenido se aplicará al número de acciones indicado en la Oferta, obteniéndose así el número de acciones que el o los accionistas que elijan la Opción al Tanto, adquirirán del Receptor:-----

3.3. "Opción de Permanencia": Ni enajenar ni comprar acciones, conforme a los numerales 3.1 ó 3.2 anteriores. -----

4. El Accionista B que no indique por escrito al Presidente o el Accionista A que no indique por escrito al Secretario del Consejo de Administración, dentro del plazo de siete (7) días hábiles siguientes a la fecha en que hayan recibido copia de la Oferta, que opción escoge, se entenderá que escogió la Opción de Permanencia. -----

5. Una vez que el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración hayan recibido las respuestas de los accionistas indicándoles la opción que escogieron, procederán a determinar la forma en que se llevará a cabo la enajenación de acciones conforme al procedimiento que se menciona en los numerales 5.1, 5.2, y 5.3 siguientes, debiéndolo comunicar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes (i) al Receptor; (ii) al Oferente; (iii) el Presidente del Consejo de Administración a los Accionistas B que hayan elegido la Opción de Venta Compartida o la Opción al Tanto y; (iv) el Secretario del Consejo de Administración, a los Accionistas A que hayan elegido la Opción de Venta Compartida o la Opción al Tanto: -----

5.1. Si existe al menos un accionista que haya elegido la Opción al Tanto, éste adquirirá de

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab5d5

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 20 de 36.

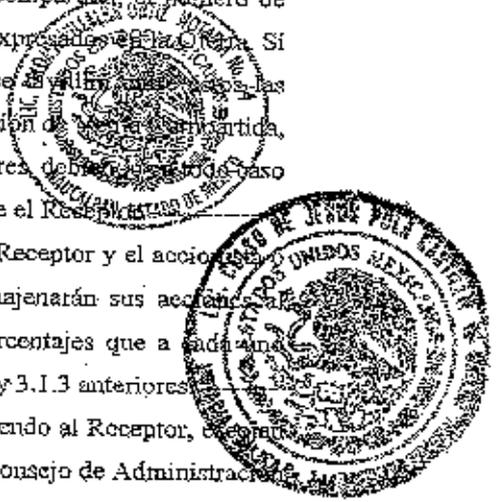
todos los accionistas que hayan elegido la Opción de Venta Compartida, el número de acciones que a cada uno les corresponda enajenar en términos expresados en la Oferta. Si más de uno de los accionistas eligieron la Opción al Tanto, se venderán las acciones que adquirirán de los accionistas que escogieron la Opción de Venta Compartida, conforme se estipula en los numerales 3.2.1, 3.2.2 y 3.2.3 anteriores, debiendo en todo caso respetarse la preferencia de los accionistas de la misma clase que el Receptor.

5.2. Si ninguno de los accionistas eligió la Opción al Tanto, el Receptor y el accionista accionistas que eligieron la Opción de Venta Compartida, enajenarán sus acciones al Oferente, en los términos estipulados en la Oferta, en los porcentajes que a cada uno le corresponda conforme se determina en los números 3.1.1, 3.1.2 y 3.1.3 anteriores.

5.3. En caso de que todos los accionistas de la sociedad, excluyendo al Receptor, escogieran la Opción de Permanencia ya sea de forma expresa o tácita, el Consejo de Administración deberá celebrar una sesión: (i) dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que hayan recibido, por conducto del Presidente del Consejo de Administración respecto de los Accionistas B y del Secretario del Consejo de Administración respecto de los Accionistas A, las comunicaciones del o de los accionistas que decidan hacerlo respecto de la opción que elijan, o bien; (ii) dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que venza el plazo mencionado en el numeral 3 anterior, para el caso de que uno o más accionistas no entreguen la comunicación respecto de la opción que elijan. El Consejo de Administración reunido en sesión, deberá forzosamente escoger una de las siguientes opciones: (a) o bien designa a un tercero distinto del Oferente, a efectos de que adquiera las acciones del Receptor en los términos de la Oferta; o bien (b) aprueba que el Receptor venda sus acciones al Oferente, en los términos de la Oferta, en cuyo caso el Presidente del Consejo de Administración entregará el original de la Oferta al Receptor si éste es titular de acciones "Clase B", o el Secretario del Consejo de Administración entregará el original de la Oferta al Receptor si éste es titular de acciones "Clase A". En caso de que el Consejo de Administración no logre decidir entre las opciones anteriores, se entenderá que la opción (b) es aplicable, y el Receptor estará autorizado a vender sus acciones al Oferente en los términos de la Oferta. La aceptación del Consejo de Administración (el "Aviso de Aceptación") deberá comunicarse, a través del Presidente del Consejo de Administración al Receptor titular de las acciones "Clase B", o por el Secretario del Consejo de Administración al Receptor titular de acciones "Clase A", dentro de los dos (2) días hábiles siguientes.

6. La venta de acciones conforme a lo estipulado en la presente cláusula deberá hacerse en los términos de la Oferta; cualquier disminución en el precio o cambio en los términos y condiciones de la Oferta, anulará el procedimiento previsto en este artículo debiéndose iniciar nuevamente.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



7. El perfeccionamiento de la operación de enajenación de las acciones conforme a este artículo (el "Cierre"), tendrá lugar en las oficinas de la sociedad a más tardar dentro de los 30 (treinta) días siguientes (el "Periodo de Cierre") a la fecha en que se haya dado al Réceptor el Aviso de Aceptación. -----

8. La venta o enajenación de acciones realizada de manera distinta a lo estipulado en el presente artículo, será nula, no producirá efecto legal alguno y el Presidente y el Secretario se abstendrán de inscribirla en los libros corporativos de la sociedad. -----

9. El procedimiento de venta o enajenación de acciones, previsto en el presente artículo, no será necesario si la venta de acciones es aprobada en Asamblea General Ordinaria de Accionistas. -----

10. El procedimiento previsto en este artículo se aplicará también en el caso en que un accionista quiera vender la totalidad o parte de sus acciones, en cuyo caso en sustitución de la Oferta, dicho accionista notificará el precio y demás condiciones en que está dispuesto a vender la totalidad o parte de sus acciones, en el entendido de que si ninguno de los Accionistas se interesa en estas acciones, será necesario conlar con la Oferta. Los accionistas titulares de la misma Clase a que pertenezcan las acciones que se deseen enajenar, tendrán a prórata, derecho de preferencia, frente a los demás accionistas de la sociedad, para adquirir las acciones del accionista Oferente, debiendo para ello seguirse el procedimiento indicado en esta cláusula. -----

11. Los accionistas presentes o futuros de la Sociedad convienen que en caso de que uno o varios accionistas sean una persona moral bajo cualquier modalidad civil o mercantil, deberán notificar anticipadamente a la Sociedad y a los demás accionistas de ésta, de la intención de sus propios accionistas, socios o asociados, de transmitir total o parcialmente el interés que tengan sobre ellas, a cualquier persona física o moral que no sea su ascendiente, descendiente, afiliada o subsidiaria, o bien, que no formen parte de las familias de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, otorgando a los accionistas de la Sociedad, respecto de dicha transmisión, los mismos derechos con las mismas condiciones y plazos señalados en este artículo. -----

12. La presente cláusula deberá transcribirse íntegramente en los títulos de acciones que la sociedad emita. -----

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. PÉRDIDA DE TÍTULOS DE ACCIONES.** En el caso de que alguno de los accionistas pierda, extravíe o le fuera robado uno o varios certificados provisionales o títulos definitivos de las acciones de la sociedad, lo pondrá en conocimiento del Presidente y del Secretario del Consejo de Administración, en cuanto se dé cuenta del hecho, para que realicen las anotaciones de tal circunstancia en el libro de registro de acciones de la sociedad. -----

El accionista que extravíe, pierda o le sean robados uno o varios certificados provisionales

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab5d5

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 22 de 36.

o títulos definitivos de las acciones de la sociedad, a su costa y riesgo exclusivo, deberá tramitar el procedimiento de cancelación previsto por los artículos 658, 659 y 660 y sucesivos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y obtener la autorización judicial de cancelación. Mientras esto sucede, el accionista que haya perdido o le hayan robado los títulos o certificados provisionales, no podrá transferir o gravar las acciones, ni ejercer el derecho de voto, salvo, en este último supuesto, previa autorización expresa del juez competente y previa garantía que dicho accionista otorgue en el acto respectivo, para responder de posibles daños y perjuicios.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. ASAMBLEA DE ACCIONISTAS.** La Asamblea de Accionistas es el órgano supremo de la sociedad.

A. Las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas podrán celebrarse en cualquier época del año, pero deberá celebrarse por lo menos una Asamblea General Ordinaria de Accionistas dentro de los cuatro primeros meses siguientes a la clausura del ejercicio social, en la que deberán tratarse además de los asuntos incluidos en el orden del día, los siguientes:

- (a) Discutir, aprobar o modificar los estados financieros (estado de resultados, estado de posición financiera y balance general), así como el reporte que presente el Consejo de Administración respecto a la marcha de los negocios y al cumplimiento del objeto de la sociedad, correspondientes al ejercicio social que haya concluido en el mes de diciembre inmediato anterior a la fecha de celebración de la Asamblea de que se trate, después de oído el informe del Consejo de Administración y de los comisarios y tomar las medidas que juzgue oportunas;
- (b) Determinar los emolumentos correspondientes a los administradores y comisarios o dispensar su pago;
- (c) Decretar dividendos con cargo a las utilidades no distribuidas, dentro de los límites establecidos en los presentes estatutos;
- (d) Nombrar a los miembros del Consejo de Administración, así como al o a los comisarios, en los términos de los presentes estatutos;
- (e) Sustituir o remover al o a los comisarios o, a los miembros del Consejo de Administración;
- (f) Otorgar, ampliar, restringir o revocar poderes generales o especiales;
- (g) Cualquier otro asunto que no esté reservado por ley o por estos estatutos a la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas.

B. Las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas, además de tratar los asuntos enumerados en los artículos ciento ochenta y dos y doscientos veintiocho bis, fracción I de la Ley General de Sociedades Mercantiles, deberán conocer y resolver los siguientes:

- (a) Hacer ofertas públicas de colocación o de compra de los valores que emita, cotizar y



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab5d5

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 23 de 36.

dejar de cotizar en bolsas de valores; así como participar o dejar de participar en toda clase de mercados de valores;

(b) La constitución de reservas voluntarias o la retención de utilidades, cuando importen más de la mitad del monto de las ganancias distribuíbles en el ejercicio social de que se trate;

(c) La solicitud o intervención en la suspensión de pagos o la declaratoria de concurso mercantil de la sociedad, así como la celebración de cualquier contrato con sus acreedores para modificar el cumplimiento de sus obligaciones financieras previamente contraídas; -

(d) Los demás asuntos que, con las asistencias y votaciones especiales establecidas en este artículo, los accionistas decidan incluir en la competencia especial dispuesta por esta Asamblea General Extraordinaria.

C. Las Asambleas Especiales de Accionistas se celebrarán exclusivamente por los accionistas titulares de una misma clase de acciones para: (a) discutir y en su caso, aprobar toda proposición que pueda perjudicar los derechos de clase de acciones de que se trate; o (b) para decidir la forma en que se ejercerá el derecho de voto de la clase de acciones de que se trate.

Serán aplicables a las Asambleas Especiales lo dispuesto para las Asambleas Generales en lo referente al lugar de reunión, convocatoria, asistencia, quórum, representación, presidencia de la Asamblea y actas, de conformidad con lo establecido por el artículo ciento noventa y cinco, en relación con los artículos ciento setenta y nueve, ciento ochenta y tres y ciento noventa a ciento noventa y cuatro de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

D. Todas las Asambleas de Accionistas deberán de llevarse a cabo en el domicilio social, salvo causa fortuita o de fuerza mayor.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. CONVOCATORIAS.

A. Las convocatorias para Asambleas Ordinarias, Extraordinarias o Especiales de Accionistas, deberán efectuarse en los términos del artículo ciento ochenta y tres y ciento ochenta y cuatro de la Ley General de Sociedades Mercantiles y deberán firmarse por quien la realice.

B. La convocatoria para las asambleas generales deberá hacerse por medio de la publicación de un aviso en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía con por lo menos quince días de anticipación, a la fecha fijada para la celebración de la asamblea.

C. Las convocatorias deberán contener claramente los siguientes requisitos:

- (a) La orden del día de la asamblea a efectuar;
- (b) El lugar y fecha de celebración de la asamblea;
- (c) El tipo de asambleas de que se trate;
- (d) La forma de hacerse representar por los accionistas en la asamblea;

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



- (e) La firma de quien convoque la asamblea. -----
- D. Si la asamblea no se pudiese reunir el día y hora señalados al efecto se hará una segunda convocatoria a la cual se le aplicaran los mismos requisitos en este artículo. -----
- E. No hará falta la convocatoria, cuando se encuentre representado la totalidad del capital social suscrito de la sociedad. -----



**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. QUÓRUM**

A. Para que la Asamblea General Ordinaria de Accionistas se considere legalmente instalada, deberá estar presentes o representadas, en primera y ulterior convocatoria, la totalidad de las acciones con derecho a voto en las que se divide el capital social. Las resoluciones serán válidas cuando se tomen por unanimidad de los votos presentes en la Asamblea. -----

B. Para que la Asamblea General Extraordinaria Ordinaria se encuentre legalmente instalada deberá estar presentes o representadas, en primera y ulterior convocatoria, la totalidad de las acciones con derecho a voto en las que se divide el capital social. -----

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. REPRESENTACIÓN DE LOS ACCIONISTAS.** Los

accionistas podrán hacerse representar en las asambleas ordinarias, extraordinarias o especiales, mediante apoderado no otorgado en carta poder por escrito y dirigida a la sociedad. Dicha carta poder deberá firmarse ante dos testigos y entregarse a la sociedad, cuando menos, un día hábil antes de la celebración de la asamblea. La carta poder deberá contener, cuando menos, los siguientes requisitos: -----

- A.- Lugar y fecha de expedición; -----
- B.- Nombre del apoderado y del poderdante; -----
- C.- Identificación de la asamblea a la que asistirá el apoderado en representación del poderdante; -----
- D.- Facultades conferidas al apoderado, dentro de las cuales se deberá especificar, cuando menos, las de votar por cuenta del poderdante cualquier resolución de la Asamblea respectiva, y; -----
- E.- Firma del poderdante y de los dos testigos. -----

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. PROCEDIMIENTO DE LAS ASAMBLEAS.**

A. Tendrán derecho a asistir a todas las asambleas de accionistas los titulares de acciones con derecho a voto que aparezcan inscritos en el Libro de Registro de Acciones de la sociedad (o sus representantes legales debidamente autorizados). Cada accionista (o representante legal del accionista) que vaya a estar presente en la asamblea deberá depositar sus acciones de la sociedad con el Presidente o con el Secretario del consejo de administración, por lo menos 24 (veinticuatro) horas antes de la hora fijada para la celebración de la asamblea; o bien, las depositará con una Institución de Crédito y dicho

*[Handwritten signature]*



14

accionista (o, en su caso, su representante legal) recibirá del Presidente o Secretario del consejo una tarjeta de admisión, o de la Institución de Crédito, una constancia de depósito, que incluirán el nombre del accionista, fecha y hora de la Asamblea (o el nombre del representante legal, según sea el caso) y el número y clase de las acciones de que se trate y el número de votos a que tiene derecho.

B. El supuesto contemplado en el inciso (A) que antecede no será aplicable para el caso de asambleas en que se encuentre representado el cien por ciento del capital social suscrito de la sociedad, siempre y cuando la asamblea correspondiente por unanimidad de votos de los accionistas exima de cumplir dichos requisitos y acrediten el carácter de accionistas por cualquier medio legal.

C. Presidirá la asamblea el Presidente del Consejo de Administración y en su ausencia, por quien designa la propia asamblea. A su vez, deberá actuar como Secretario el del Consejo de Administración, o quien se nombre al efecto por la propia asamblea.

Antes de instalarse cada asamblea deberá nombrarse por los accionistas presentes o sus representantes uno o varios escrutadores, para que se cercioren de la asistencia de los accionistas presentes en la asamblea, directamente o a través de mandatarios y levantando una lista al efecto.

D. Cualquier accionista, si así lo desea, podrá hacerse acompañar de un notario o corredor público, que dará fe del desarrollo de la asamblea.

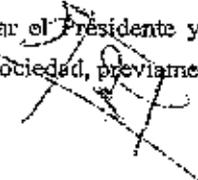
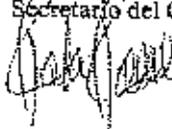
E. La asamblea se hará constar en acta que se asentará en el libro respectivo que al efecto lleve la sociedad. El acta que así resulte deberá firmarse por el Presidente, el Secretario, los comisarios que asistan, el o los escrutadores y los accionistas o sus representantes que deseen hacerlo.

F. Las actas de asamblea que no se asienten en el libro respectivo de la sociedad, deberán ser protocolizadas ante notario público y posteriormente transcritas a dicho libro.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. CUSTODIA DE LOS DOCUMENTOS Y LIBROS CORPORATIVOS. Todos los libros sociales, así como toda la documentación jurídica y corporativa estarán bajo la custodia del Secretario del Consejo de Administración.

ARTÍCULO VIGÉSIMO. RESOLUCIONES FUERA DE LA ASAMBLEA. Serán válidas las resoluciones adoptadas fuera de asamblea, generales o especiales, a que se refiere el artículo ciento setenta y ocho de la Ley General de Sociedades Mercantiles, siempre y cuando tales resoluciones sean tomadas por acuerdo de la totalidad de los accionistas de la sociedad, y las confirmen por escrito, con acuse de recibo, los Accionistas B al Presidente y los Accionistas A al Secretario del Consejo de Administración.

En dicha confirmación deberá expresarse claramente la resolución que se confirma, de acuerdo con el proyecto de resolución que al efecto hagan circular el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración, entre los accionistas de la sociedad, previamente



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab3d5

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 26 de 36.

a la resolución o resoluciones que se ratifiquen por este medio. Las resoluciones unánimes de los accionistas serán transcritas en el libro de Actas de la Asamblea de la Sociedad. Las firmas de los accionistas, contra las resoluciones, podrán constar en uno o varios documentos idénticos.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. ADMINISTRACIÓN.**

A. La administración de la sociedad estará confiada a un Consejo de Administración que se integrará por cuatro miembros titulares y sus respectivos suplentes. Los Accionistas A de acciones nombrarán a dos de los consejeros y dentro de ellos, siempre al Presidente del Consejo de Administración; y los Accionistas B nombrarán a los dos miembros suplentes de los consejeros y de entre ellos, siempre al Secretario del Consejo de Administración.

B. Al designarse a los consejeros propietarios, en el mismo acto de su nombramiento, se podrán elegir a sus respectivos suplentes.

C. Los consejeros titulares y suplentes durarán en sus cargos hasta en tanto las personas que los sustituyan acepten y protesten el cargo conferido.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. SESIONES DEL CONSEJO.**

A. Para que se considere instalada válidamente una sesión del Consejo de Administración, deberán asistir a ella la totalidad de los consejeros titulares o sus suplentes nombrados por cada una de las clases de las acciones.

B. El Consejo de Administración se deberá reunir por lo menos una vez cada trimestre, para efectos de evaluar la marcha de la sociedad y analizar la información financiera de la misma del trimestre inmediato anterior.

C. En la primera sesión de cada año, el Consejo de Administración acordará el calendario de las reuniones trimestrales, las que se llevarán a cabo sin necesidad de convocatoria previa. Adicionalmente, el Consejo de Administración podrá reunirse en cualquier otro tiempo, previa convocatoria hecha con al menos siete días de anticipación, en cuyo caso serán convocadas por el Presidente o por el Secretario del Consejo de Administración, o en su caso, por el o los comisarios de la sociedad, cuando menos con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha de la reunión. Las convocatorias deberán ser firmadas por quienes las hagan y serán dirigidas por escrito y con acuse de recibo a todos los miembros propietarios del Consejo de Administración, a sus domicilios registrados en la sociedad.

D. Las resoluciones de las sesiones del consejo, se tomarán siempre por unanimidad de votos. El Presidente no tendrá voto de calidad para decidir las votaciones empatadas.

E. Las sesiones del consejo podrán celebrarse en México o en el extranjero, se asentarán en el libro respectivo de la sociedad, y serán autorizadas con la firma del Presidente y del Secretario.

F. De conformidad con el artículo ciento cuarenta y tres de la Ley General de Sociedades Mercantiles, los consejeros podrán tomar resoluciones fuera de sesión del Consejo de



Administración, siempre que tales resoluciones sean adoptadas por unanimidad de votos y se confirmen por escrito, los Accionistas B al Presidente y los Accionistas A al Secretario del Consejo, de conformidad con el proyecto de resolución que dichos funcionarios conjuntamente hagan circular previamente entre los demás consejeros. -----

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. FACULTADES DEL CONSEJO. La representación de la sociedad por conducto del Consejo de Administración, en actos concretos conforme al artículo ciento cuarenta y ocho de la Ley General de Sociedades Mercantiles, recaerá en forma mancomunada en el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración. -----

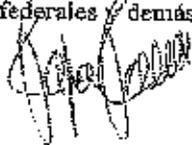
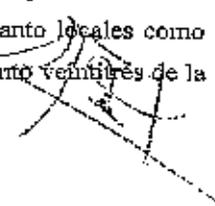
El Consejo de Administración de la sociedad, tendrá las siguientes facultades: -----

A. Poder General para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de riguroso dominio, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal en vigor, y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. -----

En forma enunciativa pero no limitativa, el Consejo de Administración queda facultado para realizar todos y cada uno de los actos a que alude el artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los diversos Estados de la República Mexicana, incluyendo, intentar y desistirse de toda clase de instancias, recursos y juicios, entre éstos el de amparo, articular y absolver posiciones, hacer denuncias y querrelas del orden penal, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, otorgar el perdón del ofendido cuando proceda, y comparecer ante todo tipo de autoridades federales, locales o municipales, del orden civil, penal, administrativo y del trabajo, así como suscribir toda clase de contratos y actos jurídicos a nombre de la sociedad con terceras personas. -----

B. Poder para suscribir toda clase de títulos de crédito de conformidad con el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

C. Poder General para actos de administración en materia laboral, con todas las facultades generales y aun con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del primer y segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana, para que represente a la sociedad poderdante ante los trabajadores de la misma, ya sea individual o colectivamente y ante los sindicatos que correspondan, y en general, para que representen a la poderdante en los conflictos laborales y lleven a cabo todos los actos administrativos de la empresa en materia laboral y la representen ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, tanto locales como federales y demás autoridades de trabajo enumeradas en el artículo ciento veintidós de la


RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab5d5

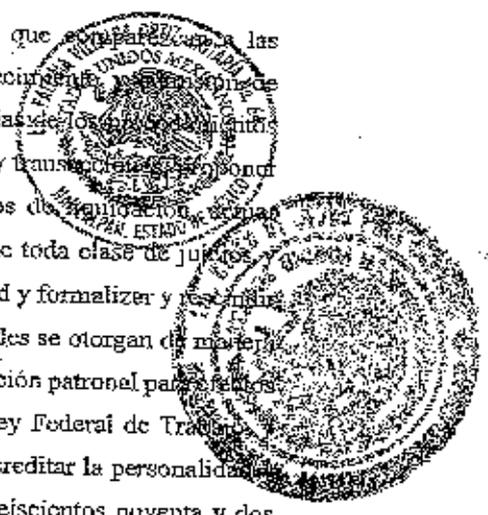
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 28 de 36.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para que comparezcan a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, y de ofrecimiento de pruebas y en todas y cada una de las instancias, actos y diligencias de los juicios laborales, quedando facultados además para celebrar convenios y transacciones, con arreglo conciliatorio, celebrar, negociar, y suscribir convenios de transacción, como representantes con calidad de administradores, respecto de toda clase de juicios y procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualquier autoridad y formalizar y suscribir contratos de trabajo, en la inteligencia de que todas estas facultades se otorgan de manera enunciativa y no limitativa; en consecuencia tendrán la representación patronal para efectos de los artículos once, cuarenta y seis y cuarenta y siete de la Ley Federal de Trabajo, también la representación legal de la empresa, para efectos de acreditar la personalidad en capacidad en juicio o fuera de él, en los términos del artículo seiscientos noventa y dos fracción de segunda y tercera, podrán comparecer para articular y absolver posiciones, en los términos de los artículos setecientos ochenta y seis y setecientos ochenta y nueve de la citada ley, con facultad para oír y recibir notificaciones, comparecer con toda la representación a la audiencia a que se refiere el artículo ochocientos setenta y tres, en los términos de los artículos ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis fracciones primera, segunda, tercera, quinta y sexta, ochocientos setenta y ocho, ochocientos setenta y nueve, ochocientos ochenta, ochocientos ochenta y tres, ochocientos ochenta y cuatro y ochocientos ochenta y ocho de la referida Ley Federal del Trabajo.



- D. Designar a los gerentes y subgerentes de la sociedad, así como conferirles los poderes que estimen necesarios y la remuneración que les corresponda.
- E. Garantizar obligaciones de la sociedad, o bien tomar o dar dinero en préstamo, se representen o no en títulos de crédito, siempre que tales obligaciones o recursos obtenidos, sirvan al objeto de la sociedad.
- F. Abrir y girar cheques en cuentas bancarias y establecer sus regímenes de firmas.
- G. Constituir y retirar toda clase de depósitos.
- H. Establecer o suprimir agencias, sucursales o dependencias de la sociedad, en México o en el extranjero.
- I. Representar a la sociedad ante otras sociedades o negociaciones mercantiles.
- J. Poder para sustituir en la o las personas que elija, toda y cada una de las facultades relacionadas anteriormente, así como para otorgar y revocar poderes generales o especiales, en los términos y a las personas que libremente elija.
- K. Ejecutar las resoluciones de las asambleas de accionistas que específicamente lo requieran.
- L. Elegir los miembros de los comités que estime pertinentes.
- M. En general realizar, dirigir, ejecutar, vigilar y administrar los objetos sociales de la

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



sociedad. -----

N. Las anteriores facultades serán ejercidas en forma conjunta por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración, salvo las facultades para pleitos y cobranzas y facultades para actos de administración laboral, las que podrán ser ejercidas por cualquiera de los consejeros en forma individual, sean titulares o suplentes. -----

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. GARANTÍA. Los consejeros y los demás funcionarios de la sociedad con poderes de representación, estarán exentos de garantizar el desempeño de sus cargos. -----

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. DE LOS COMITÉS. La sociedad tendrá tantos comités como decida la Asamblea General Ordinaria de accionistas, o el Consejo de Administración. -----

Los miembros de los comités durarán en funciones hasta ser sustituidos por otros, o ser suprimido el comité, o bien por haber concluido el fin para el cual se creó el mismo. -----

Las reuniones del comité serán convocadas por su Presidente a los demás miembros. Las decisiones del comité deberán tomarse por mayoría de votos. En caso de empate, se someterá la decisión del comité al Consejo de Administración. -----

Las facultades de cada uno de los comités se otorgarán por la Asamblea Ordinaria de Accionistas, o el Consejo de Administración. -----

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD. La vigilancia de la sociedad estará a cargo dos comisarios que serán nombrados por la Asamblea Ordinaria de Accionistas, uno de los comisarios será nombrado por los Accionistas A y el otro comisario será nombrado por los Accionistas B. -----

El o los comisarios continuarán en sus funciones hasta en tanto no sean sustituidos por otros designados en la forma antes dispuesta y tendrán las facultades y obligaciones que les impone el artículo ciento sesenta y seis de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----

El o los comisarios de la sociedad deberán rendir un informe anual sobre las actividades de la administración de la sociedad, de conformidad con la fracción IV del referido artículo ciento sesenta y seis, en relación con el artículo ciento setenta y tres de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----

Los comisarios quedan eximidos de garantizar el desempeño de su cargo. -----

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO. DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES Y PÉRDIDAS. -----

Las utilidades o pérdidas de la sociedad se distribuirán a prorrata entre todas las acciones de la sociedad y conforme lo decida la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. -----

Las utilidades se podrán repartir entre los accionistas de la sociedad, después de separar, cuando menos, el cinco por ciento de la utilidad contable para la reserva legal, hasta que alcance el veinte por ciento del capital social. -----

Las pérdidas se prorratarán entre los accionistas en proporción a sus respectivas tenencias -----



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab5d5

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de La Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 30 de 36.

accionarias, hasta por el monto de las aportaciones correspondientes.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO. DISOLUCIÓN.** La sociedad se disolverá al vencer su plazo social, éste no se proroga. Además de la causa anterior se disolverá anticipadamente por cualquiera de las causas previstas al efecto por el artículo veintinueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO. LIQUIDACIÓN.** Determinada la disolución de la sociedad, ésta se pondrá en liquidación a cargo de uno o más liquidadores, quienes gozarán de las más amplias facultades a que en derecho haya lugar, para cumplir con su encargo. Los liquidadores pagarán las deudas de la sociedad y distribuirán el remanente entre los accionistas, de acuerdo a su participación en el capital social de la misma, de conformidad con los artículos doscientos cuarenta y tres a doscientos cuarenta y nueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

En el caso de que la sociedad se hubiere disuelto y entrado en estado de liquidación, los accionistas estarán a las resultas del procedimiento de liquidación, sin que resulten aplicables los procedimientos para la solución de las controversias o para la transferencia forzosa de acciones establecidos en estos estatutos sociales.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO. EJERCICIOS SOCIALES.** Los ejercicios sociales comenzarán el primero de enero y terminarán el treinta y uno de diciembre de cada año natural, salvo el ejercicio inicial y el de terminación de la sociedad.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.**

A. En el caso de que como consecuencia de una divergencia de opinión o controversia suscitada entre los Accionistas A y los Accionistas B: (a) la sociedad no pueda administrarse u operarse, o no pueda cumplir razonablemente con el objeto social para el que fue constituida; (b) se presente un empate en las resoluciones que deben adoptarse en las Asambleas de Accionistas o en el Consejo de Administración, o (c) se presente una situación en la cual no se alcancen las mayorías requeridas para tomar dichas resoluciones, los accionistas contarán con un plazo de 10 (diez) días hábiles durante el cual conducirán entre ellos, negociaciones de buena fe para llegar a una solución del conflicto planteado o para adoptar la resolución que corresponda sobre el asunto en cuestión.

B. Transcurrido el plazo indicado en el inciso (A) que antecede, sin que los accionistas hubieren llegado a un acuerdo, cada clase de accionistas designará un representante común para que, en su nombre y representación, trate de superar el desacuerdo. Los representantes comunes contarán con un plazo de 5 (cinco) días hábiles durante el cual conducirán negociaciones de buena fe para superar el desacuerdo.

C. Si transcuere el plazo indicado en el inciso (B) que antecede sin que los representantes comunes hayan logrado superar el desacuerdo, se estará ante la presencia de un "Desacuerdo Insuperable", en cuyo caso, la totalidad de los Accionistas A y la totalidad de

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



los Accionistas B, desde ahora y en forma irrevocable e incondicional, se otorgan recíproca y mutuamente opción para comprar o vender todas sus respectivas acciones de la sociedad, de acuerdo con el procedimiento de transferencia obligatoria de acciones indicado en los artículos siguientes, el cual los accionistas, por el hecho de tener esta calidad, aceptan y se someten de manera expresa e incondicional.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. DEL PROCEDIMIENTO DE TRANSFERENCIA OBLIGATORIA DE ACCIONES.

A. Todos los accionistas de la sociedad, por el simple hecho de serlo, aceptan a estar y pasar por la transferencia obligatoria de acciones en los términos que se establecen en estos estatutos, entendiéndose que han otorgado su consentimiento expreso por el simple hecho de ser accionista o de haber adquirido, por cualquier título, una o varias acciones de la sociedad.

B. El procedimiento de transferencia obligatoria de acciones procederá y será aplicable, cuando se esté ante la presencia de un Desacuerdo Insuperable, cuando así lo solicite el representante común de cualquiera de las partes. En todo caso, el procedimiento de transferencia obligatoria de acciones deberá cumplir con los siguientes requisitos: (a) quedarán afectas a dicho procedimiento la totalidad de las acciones "Clase A" y la totalidad de las acciones "Clase B" de la sociedad; y (b) una vez iniciado el procedimiento, no podrá ninguna de las partes disponer de sus acciones hasta en tanto no termine el mismo y durante dicho procedimiento quedarán obligadas a mantenerlas libres de todo tipo de gravámenes, reservas, afectaciones o limitaciones.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO. SOLICITUD PARA LA TRANSFERENCIA OBLIGATORIA DE ACCIONES.

A. A partir del día primero de enero del dos mil veintiséis, cuando exista un Desacuerdo Insuperable y se presente una solicitud para iniciar el procedimiento de transferencia obligatoria de acciones (la "Solicitud"), el representante común de la parte solicitante (la "Parte Solicitante") deberá dirigir y entregar la Solicitud por escrito, por cuenta y cargo exclusivo de la Parte Solicitante, a la Institución Fiduciaria que ésta libremente elija entre Banco Ve por Más, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Ve por Más; o Banco Activer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Activer (el "Depositario"). Dicha Solicitud contendrá los siguientes datos:--

- (a) El Desacuerdo Insuperable de que se trate;
- (b) El nombre y domicilio de los accionistas a los cuales se dirige la Solicitud;
- (c) La oferta incondicional e irrevocable de vender todas las acciones de que sea titular la Parte Solicitante o de comprar todas las acciones de que sea titular la parte a la que se dirija la Solicitud (la "Parte Receptora"), a opción de esta última y;
- (d) La indicación del precio de contado y en efectivo ofertado por la Parte Solicitante para

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



vender o comprar cada una de las acciones, el que será igual para ambos en el entendido que, el precio máximo ofertado será el que resulte mayor de (i) el precio a 10 (diez) veces la utilidad bruta de operación según USALI (Sistema Unificado de Tarifas para la Industria Hotelera) del ejercicio social inmediato anterior al año en que se celebre el Desacuerdo Insuperable; o (ii) la cantidad de \$175'000,000.00 (cientos setenta y cinco millones 00/100) de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de México.

B. La Parte Solicitante acompañará a su Solicitud: (a) los títulos que amparen la totalidad de las acciones de las que sean titulares todos los Accionistas de la Parte Solicitante; (b) una copia certificada de estos estatutos sociales; y (c) un poder notarial especial irrevocable a favor del Depositario, otorgado por todos los titulares de las acciones de la Parte Solicitante, con facultades suficientes para endosar en propiedad dichas acciones en los términos dispuestos en el artículo noveno de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, y para celebrar los contratos de compraventa de acciones de que se trate, en representación de sus poderdantes. El poder expresará que el endoso sólo se hará a favor de la Parte Receptora, en el entendido que, si la Parte Receptora está conformada por más de una persona, el endoso se realizará a favor del representante común de la Parte Receptora.

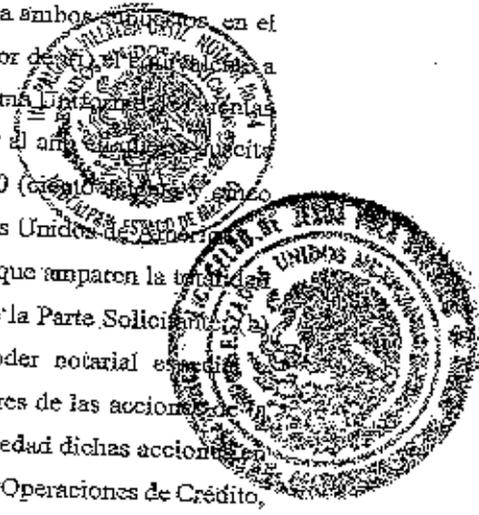
C. Asimismo, la Parte Solicitante acompañará a la Solicitud el precio ofertado en efectivo, el cual será invertido por el Depositario en instrumentos de renta fija y de inmediata realización. El Depositario se abstendrá de recibir la Solicitud si no se encuentra total y debidamente requisitada.

D. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a partir de la fecha en que el Depositario reciba la Solicitud, notificará por conducto de notario o corredor público y con acuse de recibo a la Parte Receptora, que se ha iniciado en su contra un proceso de transferencia obligatoria de acciones, requiriéndole para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de dicha notificación, comparezca ante el Depositario a depositar como acto previo e imprescindible a la notificación de la Solicitud: (a) los títulos que amparen la totalidad de las acciones de la Parte Receptora; y (b) un poder notarial especial e irrevocable a favor del Depositario, otorgado por todos los titulares de las acciones de la Parte Receptora, con facultades suficientes para endosar en propiedad dichas acciones en los términos dispuestos en el artículo noveno de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, y para celebrar los contratos de compraventa de acciones de que se trate, en representación de sus poderdantes. El poder expresará que el endoso sólo se hará a favor de la Parte Solicitante, en el entendido que, si la Parte Solicitante está conformada por más de una persona, el endoso se realizará a favor del representante común de la Parte Solicitante.

E. Contra el depósito de las acciones y del poder notarial de la Parte Receptora, el Depositario notificará a la Parte Receptora la Solicitud, recabando acuse de recibo, en el entendido de que, la Parte Receptora dispondrá de un plazo de veinte (20) días hábiles,

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



contados a partir del día en que le fue notificada la Solicitud, para decidir y notificar fehacientemente al Depositario si: (a) compra todas las acciones de la sociedad de la Parte Solicitante o, (b) vende a la Parte Solicitante la totalidad de sus acciones de la sociedad; pero en ambos supuestos, siempre al precio ofertado por acción en la Solicitud. -----

F. Si transcurre el plazo indicado en el inciso (E) que antecede, sin que la Parte Receptora notifique al Depositario la operación elegida por ella, se entenderá que optó por vender a la Parte Solicitante la totalidad de sus acciones, en cuyo caso, la Parte Solicitante las adquirirá al precio ofertado en la Solicitud. -----

G. Si la Parte Receptora decide adquirir las acciones de la Parte Solicitante, lo deberá comunicar por escrito al Depositario dentro del plazo indicado en el inciso (E) que antecede y deberá acompañar a dicho escrito y entregar al Depositario el precio de compra de las acciones, mediante cheque de caja o certificado por una institución de crédito de nacionalidad mexicana, emitido a nombre de: (a) la Parte Solicitante, si dicha Parte Solicitante es una sola persona; o (b) el representante común de la Parte Solicitante, para el caso en que dicha Parte Solicitante sean más de una persona; en cuyo caso, el Depositario hará entrega: (i) a la Parte Receptora o al representante común de la Parte Receptora, en caso de que dicha Parte Receptora sea más de una persona de: (1) las acciones adquiridas de la Parte Solicitante, debidamente endosadas a favor de la Parte Receptora; (2) los contratos de compraventa que amparan la enajenación de las citadas acciones; (3) copia del poder que otorgado al Depositario por la Parte Solicitante; (4) las acciones depositadas por la Parte Receptora y; (5) el poder conferido al Depositario por la Parte Receptora; (ii) a la Parte Solicitante o al representante común de la Parte Solicitante, en caso de que dicha Parte Solicitante sea más de una persona: (1) el precio pactado por la enajenación de las acciones, depositado por la Parte Receptora; y (2) el depósito en efectivo que la Parte Solicitante acompañó a la Solicitud, equivalente al precio de las acciones, adicionado de los rendimientos que hubiere generado la inversión de este depósito, con lo que se tendrá por cumplimentado y concluido el procedimiento de transferencia obligatoria de acciones.

H. Si la Parte Receptora decide vender sus acciones lo notificará por escrito al Depositario dentro del plazo indicado en el inciso (E) que antecede o bien, en caso de que se entienda que vendió sus acciones en los términos indicados en el inciso (F) que antecede, el Depositario hará entrega: (a) a la Parte Receptora o al representante común de la Parte Receptora, en caso de que dicha Parte Receptora sea más de una persona el precio depositado por la Parte Solicitante y; (b) a la Parte Solicitante o al representante común de la Parte Solicitante, en caso de que dicha Parte Solicitante sea más de una persona: (i) las acciones adquiridas de la Parte Receptora, debidamente endosadas a favor de la Parte Solicitante; (ii) los contratos de compraventa que amparan la enajenación de las citadas acciones; (iii) copia del poder otorgado al Depositario por la Parte Receptora; (iv) las

RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab5d5

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 34 de 36.



acciones depositadas por la Parte Solicitante; (v) el poder conferido al Depositario por la Parte Solicitante y (vi) los rendimientos que hubiere generado la inversión del depósito que realizó la Parte Solicitante, con lo cual se tendrá por cumplimentado el procedimiento de transferencia obligatoria de acciones.

I. El Presidente y el Secretario del Consejo de Administración conjuntamente con los miembros de los asientos que correspondan en el Libro de Registro de Acciones en consecuencia de la conclusión del traspaso obligatorio de acciones.

J. La parte que haya adquirido las acciones en los términos de este procedimiento (la "Parte Compradora") se obliga a celebrar, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que hubiere recibido del Depositario las acciones adquiridas conforme al procedimiento, una Asamblea General Ordinaria de Accionistas en donde remueva a los consejeros, apoderados y comisarios que hubieren sido designados por la parte que hubiere resultado la parte vendedora (la "Parte Vendedora").

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO. DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO OBLIGATORIO.**

A. La parte de una controversia que incumpla con el procedimiento de transferencia obligatoria de acciones previsto en los presentes estatutos, pagará a su contraparte una pena convencional para resarcirla de los posibles daños y perjuicios que su incumplimiento pudiere ocasionarle, cuyo monto será igual al cincuenta por ciento (50%) del precio ofertado por la Parte Solicitante en el procedimiento incumplido, más el correspondiente impuesto al valor agregado.

B. Si la Parte Receptora o la Parte Compradora que deban pagar la pena pactada, están compuestas por más de una persona, por ser varias personas los titulares de las acciones representativas de una misma clase, la responsabilidad que surja para el pago de las penas convencionales aquí pactadas será una responsabilidad solidaria, la cual es asumida por los titulares de las acciones representativas de una misma clase, de conformidad con lo establecido en el artículo mil novecientos ochenta y ocho y siguientes del Código Civil Federal.

C. Las partes acuerdan en señalar la totalidad de sus respectivas acciones como garantía del cumplimiento de la obligación de pago de la pena convencional que les resulte aplicable, según sea el caso, conforme a los supuestos contemplados en la presente cláusula.

**ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO:** El capital de la sociedad se encuentra representado por 24'147,750 (veinticuatro millones ciento cuarenta y siete mil setecientas cincuenta acciones ordinarias, nominativas y sin valor nominal: (a) el Capital Fijo por la Serie I dividida en: (i) cien acciones Clase A íntegramente suscritas y pagadas; y (b) el Capital Variable por la Serie II integrada por 24'147,650 (veinticuatro millones ciento

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



cuarenta y siete mil seiscientos cincuenta) acciones Clase A, íntegramente suscritas y pagadas de la siguiente manera: -----

Accionistas	Capital Fijo		Capital Variable		Total de Acciones
	Acciones Serie I Clase A	Acciones Serie I Clase B	Acciones Serie II Clase A	Acciones Serie II Clase B	
Félix Romano Moussali RFC: ROMF640621N39	99	0	24'147,650	0	24'147,749
Rafael Romano Buzali RFC: ROBR9207016UA	1	0	0	0	1
Acciones en Tesorería por suscribir	0	0	0	0	100
Total	100	0	24'147,650	0	24'147,750

RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: a51b0c96-9839-4183-ad1b-28e93eeab5d5

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:25

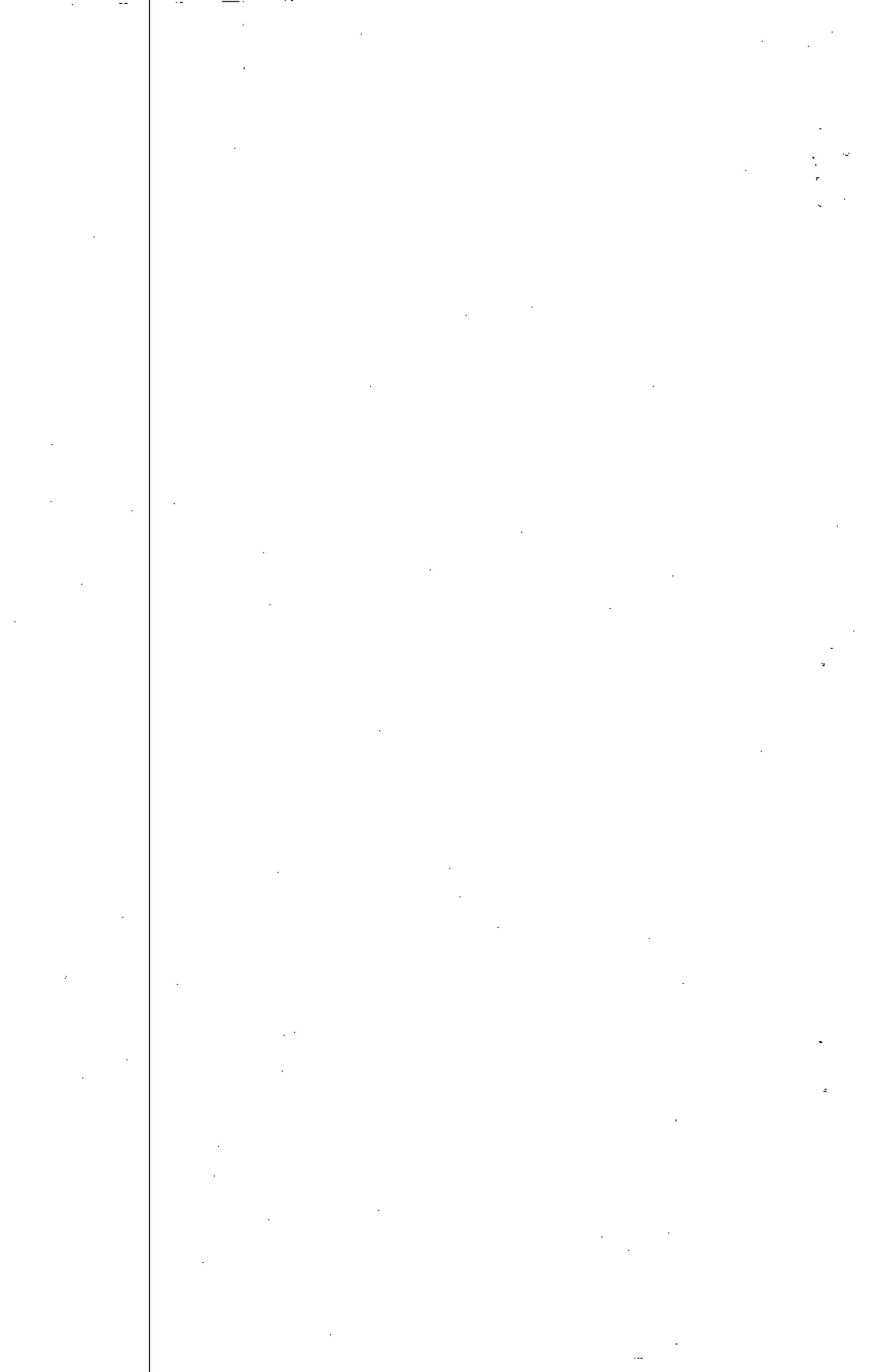
NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 36 de 36.

CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO, NOTARIO DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE IMPRESIÓN QUE CONSTA DE TREINTA Y SEIS----- PÁGINAS, ES REPRODUCCIÓN FIEL Y EXACTA DEL ORIGINAL QUE ME FUE PRESENTADO Y QUE--- DOY FE HABER TENIDO A LA VISTA Y CON EL CUAL LA COTEJÉ, A CUYO EFECTO HE LEVANTADO EN EL LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS DEL PROTOCOLO A MI CARGO EL REGISTRO NÚMERO---- TRECE MIL CIENTO VEINTINUEVE, DEL LIBRO NÚMERO QUINCE.----- EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS NOVENTA Y OCHO Y CIENTO SETENTA Y UNO DE LA LEY DEL-- NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, LA PRESENTE CERTIFICACIÓN NO CALIFICA SOBRE LA AUTENTICIDAD, VALIDEZ O LICITUD DEL DOCUMENTO QUE TUVE A LA VISTA PARA SU COTEJO.- ESTE COTEJO FUE FIRMADO CON LA FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL DEL SUSCRITO NOTARIO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CIENTO VEINTIOCHO DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL----- NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.----- CIUDAD DE MÉXICO, A VEINTE DE ENERO DE DOS MIL VEINTIUNO.----- DOY FE.----- MEPC/JCVP-----



FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL: Fqi9x+a75YORlnM+ldGnniZUNFuwA48PnxILlRcfRxdrtff +v7c9XndYrtfBpBce12SPHwdV7yUtnZLhv/HQbLR8r45FnywVHC1x8g1tWXu1SIzS6e3cZ5nC 2PjMSIu4UrBa8iSrpGVUra8ef8YfxFGsaA57AVJEzN1IDnhVvzRPhIYOSKG7AqvSchyOz8Gtb 12eUdS0ILv3M/GbNsv1az7H+8ywxM9jz7/3UPihgUyE00NDpG5Z5+FcZyIhuFX12OorY7SkLb ciPwVd77xkfibDjrgMANxp/uJFh4kMtsAS79MsIn1R6ZVtO3qunpGwEkmZfjkr4ztv+VXLqzZ Bow==



**COPIA CERTIFICADA**



**DE LA ESCRITURA**

**58,336**



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 1 de 36.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 2 de 36.



-- ESCRITURA CINCUENTA Y OCHO MIL TRESIENTOS TREINTA Y SEIS. -----

-- VOLUMEN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS. -----

-- FOLIO TREINTA Y SIETE. -----

-- QUE CONTIENE: LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE LAS RESOLUCIONES TOMADAS FUERA DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DE "DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. -----

-- EN NAUCALPAN DE JUAREZ, Estado de México, a los veintitrés días del mes de mayo de dos mil diecinueve, YO, licenciada PALOMA VILLALBA ORTIZ, Notaria Pública número sesenta y cuatro del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal con residencia en este lugar, HAGO CONSTAR:

-- LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE LAS RESOLUCIONES TOMADAS FUERA DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DE "DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a la que comparecen los señores FELIX ROMANO MOUSSALI y RAFAEL ZAGA TAWIL, de acuerdo con el siguiente: -----

----- ANTECEDENTE -----

-- ÚNICO.- El compareciente me exhibe para su protocolización, el ACTA DE LAS RESOLUCIONES TOMADAS FUERA DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS de "DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "A" y a continuación inscribo íntegramente:-----

-----Resoluciones Unánimes Tomadas Fuera de Asamblea de Accionistas de-----

-----"Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca", S.A. de C.V.-----

-----[la "Sociedad"] de fecha 23 de mayo de 2019-----

-- En términos de lo previsto en el artículo 178 de la Ley General de Sociedades Mercantiles ("LGSM") y la Cláusula Vigésima de los Estatutos de la Sociedad, los suscritos, siendo los accionistas titulares del cien por ciento (100%) de las acciones con derecho a voto en que se divide el capital social de la Sociedad (los "Accionistas"), con la comparecencia de "Eais Group", S.A.P.I. de C.V. ("Eais"), representada en este acto por el señor Rafael Zaga Tawil, para los efectos que más adelante se indican, en forma unánime y fuera de asamblea, aprobamos y adoptamos las siguientes resoluciones (las "Resoluciones").-----

-- 1.- Cambio de Modalidad de la Sociedad y reforma integral de estatutos sociales.-----

-----PRIMERA RESOLUCIÓN-----

-- Se aprueba en términos de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley de Mercado de Valores, cambiar la modalidad de la Sociedad para que adopte la forma de Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.-----

-----SEGUNDA RESOLUCIÓN-----

-- Se aprueba la reforma integral de los estatutos de la Sociedad para que en lo sucesivo queden redactados en los términos que se indican en el documento que se agrega como Anexo "1" al apéndice de las presentes Resoluciones.-----

-- 2.- Incremento del capital social de la Sociedad.-----

-----TERCERA RESOLUCIÓN-----

-- Se aprueba reclasificar y reexpresar el capital social de la Sociedad, por lo que se cancelan las 127,431 (ciento veintisiete mil cuatrocientos treinta y un) acciones en que se dividía el capital social de la Sociedad,-----

COPIA  
CERTIFICADA



y se emiten 3,378,410 (tres millones trescientos setenta y ocho mil cuatrocientas) nuevas acciones ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal, suscritas y pagadas de la siguiente manera:

Accionistas	Capital Fijo		Capital Variable		Total de Acciones
	Acciones Serie I Clase A	Acciones Serie I Clase B	Acciones Serie II Clase A	Acciones Serie II Clase B	
Félix Romano Moussali RFC: ROMF640621N39	99	0	3,378,310	0	3,378,409
Rafael Romano Buzati RFC: ROBR9207016UA	1	0	0	0	1
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>3,378,310</b>	<b>0</b>	<b>3,378,410</b>

CUARTA RESOLUCIÓN

- Se decreta aumentar: (a) la parte fija del capital social de la Sociedad mediante la emisión de la Serie I, clase B, integrada por 100 acciones ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal; y (b) la parte variable del capital social de la Sociedad mediante la emisión de la Serie II, Clase B, integrada por 3,378,310 acciones ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal (en "Aumento del Capital") representativas del 50% del Capital Social de la Sociedad, mismas que deben quedar en la Tesorería de la Sociedad hasta que sean suscritas y pagadas.

QUINTA RESOLUCIÓN

- Se aprueba tomar nota que los señores accionistas Félix Romano Moussali y Rafael Romano Buzati renunciaron a ejercer el derecho preferente para suscribir y pagar el Aumento del Capital, y admitir a Eais como accionista de la Sociedad.

SEXTA RESOLUCIÓN

- Se aprueba que Eais suscriba las 100 Acciones Serie I, Clase B, existentes en la tesorería de la Sociedad, representativas del 50% del Capital Social Fijo, y pague por dicha suscripción a más tardar el 24 de mayo del 2019, la cantidad de USD \$100.00 (cien 00/100 dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América (en lo sucesivo "Dólares") o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente en la fecha de pago mediante transferencia bancaria a la cuenta de la Sociedad.

SÉPTIMA RESOLUCIÓN

- Se aprueba que Eais suscriba 1,276,611 (un millón doscientos setenta y seis mil seiscientos once) acciones Clase B de la Serie II del Aumento de Capital y que pague por dicha suscripción a más tardar el día 30 de junio del 2019, la cantidad de USD \$1,276,611.00 (un millón doscientos setenta y seis mil seiscientos once 00/100) Dólares o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente en la fecha de pago mediante transferencia bancaria a la cuenta de la Sociedad.

OCTAVA RESOLUCIÓN

- Sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva (la "Condición Suspensiva") que consiste en la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica ("Cofece") y de



RED INTEGRAL NOTARIAL.

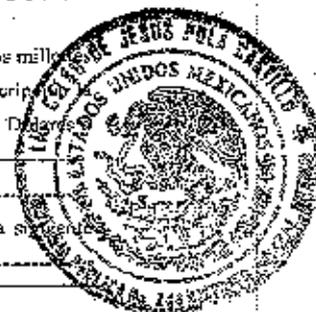
UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 4 de 36.



"Operadora", S. A. de C. V. (la "Operadora"), se aprueba que Eais suscriba 2,101,699 (dos millones ciento un mil seiscientos noventa y nueve) acciones Clase B de la Serie II y pague por dicha suscripción una cantidad de USD \$2,101,699.00 (dos millones ciento un mil seiscientos noventa y nueve 00/100) Dólares o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente en la fecha de pago.

NOVENA RESOLUCIÓN

-- En virtud de lo anterior, el capital social de la Sociedad queda íntegramente suscrito de la siguiente forma:

Accionistas	Capital Fijo		Capital Variable		Total de Acciones
	Acciones Serie I Clase A	Acciones Serie I Clase B	Acciones Serie II Clase A	Acciones Serie II Clase B	
Félix Romano Montali	99	0	3'378,310	0	3'378,40
Rafael Romano Buzali	1	0	0	0	1
"Eais Group", S.A.P.I. de C.V. (Acciones Suscritas por pagar)	0	100	0	0	100
"Eais Group", S.A.P.I. de C.V. (Acciones Suscritas por pagar)	0	0	0	1'276,611	1'276,611
Acciones en Tesorería suscritas sujetas a Condición Suspensiva	0	0	0	2'101,699	2'101,699
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>3'378,310</b>	<b>3'378,310</b>	<b>6'756,82</b>

DECIMA RESOLUCIÓN

-- Entregarse a Eais los títulos representativos de las acciones suscritas y pagadas por ella, realicéense las inscripciones correspondientes en los libros corporativos de la Sociedad y consérvense en la Tesorería de la Sociedad las acciones suscritas pendientes de pago, así como las acciones suscritas sujetas a la Condición Suspensiva y pendientes de pago, las cuales deberán entregarse a Eais una vez que hayan quedado íntegramente pagadas.

-- Se aprueba que las aportaciones de capital que pague Eais para cubrir el Aumento de Capital, se realicen en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad, misma que será una cuenta mancomunada operada conjuntamente entre un Accionista A y un Accionista B conforme a los acuerdos previstos en estas Resoluciones.

COPIA CERTIFICADA



-- En el supuesto de que Eais no pague cualquier cantidad a cuenta del Aumento de Capital cuando ésta sea debida, deberá pagar a la Sociedad adicionalmente, intereses sobre los montos adeudados a la misma tasa de interés ordinaria pactada por "Desarrolladora Inmobiliaria Homíes Playa Mujeres", S.A. de C.V., con el Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Bancos Múltiple, Grupo Financiero Banorte en el contrato de crédito celebrado con dicha institución el 19 de mayo de 2017.

-- 3. Designación de nuevos miembros del Consejo de Administración y del Comisario de la Sociedad.

-----DÉCIMA PRIMERA RESOLUCIÓN-----

-- Se acepta, con efectos a la fecha de las presentes Resoluciones, la renuncia de los señores Félix Romano Moussali y Jaime Cohen Bistre a los cargos de Administrador Único y Comisario de la Sociedad, a quienes se les agradece su fiel y legal desempeño.

-----DÉCIMA SEGUNDA RESOLUCIÓN-----

-- De conformidad con los estatutos reformados de la Sociedad los accionistas titulares de la Clase "A" de acciones de la Sociedad (los "Accionistas A"), en este acto designan como miembros del consejo de administración y como comisario de la sociedad a las siguientes personas:

Consejero Propietario A	Cargo	Suplente
Félix Romano Moussali	Presidente	Jaime Cohen Bistre
Rafael Romano Buzali	Vocal	Nathan Romano Buzali
Jacqueline Hernández Graciano	Comisario A	Elías Caballé Dichi

-- De conformidad con los estatutos reformados de la Sociedad los accionistas titulares de la Clase "B" de acciones de la Sociedad (los "Accionistas B"), en este acto designan como miembros del consejo de administración y como comisario de la sociedad a las siguientes personas:

Consejero Propietario B	Cargo	Suplente
Rafael Zaga Tawil	Secretario	Teófilo Zaga Tawil
Moussés El-Mann Arazí	Vocal	André El-Mann Arazí
Fernando Arcega Ibarra	Comisario B	José Antonio de Anda Turri

-- Enterados de su encargo los presentes protestan su fiel y legal desempeño en los términos indicados en los estatutos sociales.

-- Asimismo, se instruye al Secretario haga saber a las personas designadas como miembros del Consejo de Administración y Comisarios de la Sociedad su designación para su aceptación y protesta del cargo conferido.

-- 4. Designación de apoderados de la Sociedad.

-----DÉCIMA TERCERA RESOLUCIÓN-----

-- Se revocan todos los poderes otorgados con anterioridad por la empresa, incluyendo sin limitar, los otorgados en:

-- 1. Escritura pública 4,430, de fecha 12 de octubre de 2012, pasada ante la fe del Lic. José Roberto Rodríguez Acevedo, Notario Auxiliar de la Notaría Pública 66 del estado de Quintana Roo, otorgados a Félix Romano Moussali y Ricardo Schondube Domene.

-- 2. Escritura pública 8,383, de fecha 28 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. José Roberto Rodríguez Acevedo, Notario Auxiliar de la Notaría Pública 66 del estado de Quintana Roo, otorgado a Jaime Cohen Bistre.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 6 de 36.



**DÉCIMA CUARTA RESOLUCIÓN**

-- Los Accionistas A designan como apoderados a los señores Félix Romano Moussali y Rafael Buzali (los "**Apoderados A**") y los Accionistas B designan como apoderados a las siguientes personas (los "**Apoderados B**") y junto con los Apoderados A los "**Apoderados**"): Moisés El-Mann Arazi, Moisés El-Mann, Rafael Zaga Tawil, y Teófilo Zaga Tawil.

-- Los Apoderados tendrán los siguientes poderes con las facultades y limitaciones que a continuación se indican:

**Sección I.- Poderes y facultades:**

-- A. Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, y sus correlativos de la entidad federativa de la República en donde se ejerza el mandato. De manera enunciativa y no limitativa, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, se mencionan entre otras facultades las siguientes: (i) para interceder y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo; (ii) para transigir; (iii) para comprometer en árbitros; (iv) para absolver y articular posiciones, incluso de carácter laboral; (v) para recusar; (vi) para recibir pagos; (vii) para presentar denuncias y querrelas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la Ley; (viii) para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño. Los Apoderados ejercerán este mandato ante particulares y ante toda clase de Autoridades Administrativas o Judiciales, inclusive de carácter Federal y Penal, y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales y Federales y Autoridades de Trabajo.

-- B. Poder general para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, y su correlativo de cualquier entidad federativa de la República en donde se ejerza este mandato.

-- C. Poder general para actos de administración, en materia laboral, con facultades expresas para articular y absolver posiciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo seiscientos ochenta y seis de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para administrar las relaciones laborales y conciliar de acuerdo con lo dispuesto en los artículos once y ochocientos setenta y seis, fracciones primera y sexta, de la citada Ley, así como comparecer a juicio, en los términos de las fracciones primera, segunda y tercera del artículo seiscientos noventa y dos, y ochocientos setenta y ocho de la mencionada Ley.

-- D. Poder general para actos de dominio, de acuerdo con el párrafo tercero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, y su correlativo de cualquier entidad federativa de la República en donde se ejerza este mandato, así como para tramitar, obtener y garantizar créditos a cargo de la Sociedad.

-- E. Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; así como abrir cuentas de cheques y de inversión y designar a las personas que puedan librar cheques u ordenar transferencias bancarias en contra de ellas.

-- F. Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros;

-- G. Facultad para conferir a las personas que designe como apoderados, la facultad de sustituir a su vez los poderes que les hubiese otorgado.

**Sección II.- Limitaciones:**

**COPIA  
CERTIFICADA**



-- A) Los Apoderados ejercerán individualmente los poderes y facultades indicados en los incisos (A) y (C) de la Sección I que antecede.

-- B) Los poderes y facultades indicados en los incisos (B), (E), (F) y (G) de la Sección I que antecede serán ejercidos siempre en forma conjunta por un Apoderado A y un Apoderado B.

-- C) Los poderes y facultades indicados en el inciso (D) de la Sección I que antecede, serán ejercidos siempre en forma conjunta por el señor Félix Romano Moussali como Apoderado A y por un Apoderado B, en el entendido de que forzosamente deberá ser un apoderado de apellidos El-Maan Arazi y un apoderado de apellidos Zaga Tawil.

-- 5. Designación de Delegados.

#### ---DÉCIMA QUINTA RESOLUCIÓN---

-- Se designan como delegados de esta asamblea a los señores Félix Romano Moussali y Rafael Zaga Tawil, a efectos de que conjuntamente, acudan ante el notario público de su elección a protocolizar estas Resoluciones y realicen todos los actos necesarios y convenientes para perfeccionar de la inscripción de la escritura pública correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

-- Las presentes Resoluciones podrán ser firmadas en dos o más ejemplares, cada uno de los cuales será considerado como un original para todos los efectos, y todos los cuales constituirán en forma conjunta un único documento.

Firma legible Félix Romano Moussali.- Firma ilegible Rafael Romano Buzali.- Firma ilegible "Eais Group", S.A.P.I. de C.V., representada por el señor Rafael Zaga Tawil.-

-- Agrego al apéndice de esta escritura con la letra "B" el anexo "1" de las resoluciones transcritas y otro ejemplar agregaré a los testimonios que expida.

#### ---CLÁUSULAS---

-- PRIMERA.- A solicitud de los comparecientes, quedan protocolizadas las resoluciones unánimes tomadas fuera de Asamblea de accionistas de "DESARROLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, transcritas en el antecedente único de esta escritura.

-- SEGUNDA.- En virtud de la protocolización quedan formalizadas las siguientes resoluciones:

-- A).- La adopción por parte de la sociedad de la modalidad de SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, y la reforma integral de los estatutos sociales de la sociedad, los cuales quedan redactados en los términos del anexo "1", de las resoluciones transcritas.

-- B).- El aumento de la parte fija del capital social mediante la emisión de la serie I clase B, integrada por cien acciones ordinarias nominativas y sin expresión de valor nominal y el aumento de la parte variable del capital social mediante la emisión de la serie II clase B, integrada por tres millones trescientas setenta y ocho mil trescientas diez acciones ordinarias nominativas y sin expresión de valor nominal.

-- C).- La aceptación de las renuncias de los señores FÉLIX ROMANO MOUSSALI y JAIME COHEN BISTRÉ, a los cargos de Administrador Único y Comisario de la sociedad respectivamente.

-- D).- La designación del Consejo de Administración y Comisario en la forma siguiente:

Consejero Propietario A	Cargo	Suplente
Félix Romano Moussali	Presidente	Jaime Cohen Bistre



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 8 de 36.



Rafael Romano Buzali	Vocal	Nathan Romano Buzali
Jaqueline Hernandez Granciano	Comisario A	Elias Caballero Diez



Consejero Propietario B	Cargo	Suplente
Rafael Zaga Tawil	Secretario	Teófilo Zaga Tawil
Moisés El-Mann Arazi	Vocal	André El-Mann Arazi
Fernando Arrogui Ibarra	Comisario B	José Antonio de Anda Turaci

- - E)- La revocación de todos los poderes otorgados con anterioridad por la sociedad, incluyendo sin limitar, los otorgados en:-----

- - 1. Escritura pública 4,430, de fecha 12 de octubre de 2012, pasada ante la fe del Lic. José Roberto Rodríguez Acevedo, Notario Auxiliar de la Notaría Pública 66 del estado de Quintana Roo, otorgados a Félix Romano Moussali y Ricardo Sciondubo Domene.-----

- - 2. Escritura pública 8,383, de fecha 28 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. José Roberto Rodríguez Acevedo, Notario Auxiliar de la Notaría Pública 66 del estado de Quintana Roo, otorgado a Jaime Cohen Bistre.-----

- - F)- La designación como apoderados, de los señores, FELIX ROMANO MOUSSALI, RAFAEL ROMANO BUZALI, MOISES EL-MANN ARAZI, ANDRE EL-MANN ARAZI, RAFAEL ZAGA TAWIL y TEOFILO ZAGA TAWIL, con los poderes, facultades y limitaciones que se determinan en las resoluciones protocolizadas.-----

- - TERCERA.- Los gastos y honorarios que cause esta escritura, son a cargo de la sociedad.-----

**PERSONALIDAD**

- - Los comparecientes justifican su personalidad con las resoluciones protocolizadas y la legal constitución y existencia de su representada con la escritura número mil cuatrocientos treinta, otorgada el doce de octubre de dos mil doce, ante el Licenciado JOSE ROBERTO RODRIGUEZ ACEVEDO, actuando como notario público auxiliar de la notaría sesenta y seis del Estado de Quintana Roo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Municipio Benito Juárez, Delegación Cancún, Quintana Roo, en el folio mercantil electrónico número 25212\*2 (veinticinco mil doscientos doce \* dos), en la que se constituyó "DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en la Ciudad de Cancún, Benito Juárez, Quintana Roo, duración indefinida, cláusula de exclusión de extranjeros, capital mínimo fijo de cincuenta mil pesos Moneda Nacional, siendo su objeto principal adquirir, lotificar, urbanizar, construir, fraccionar, desarrollar, poseer, arrendar, transmitir, gravar, administrar, comercializar, disponer, vender y realizar cualquier actividad con relación a bienes inmuebles, promover toda tipo de desarrollos inmobiliarios incluyendo casa habitación, desarrollos condominales, hoteles, moteles, condominios, villas, posadas, restaurantes, bares, discotecas, apartamentos, marinas o cualesquier otra clase de establecimientos, agencias de viaje; planear, diseñar y elaborar proyectos arquitectónicos y de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, aire acondicionado, gas, teléfono, televisión e instalaciones especiales; en general la dirección, supervisión, construcción, promoción y concurso de toda clase de obras civiles, públicas o privadas por administración o a precio alzado, con las modalidades que sean necesarias para cada caso, ya sea por cuenta propia o de terceros y las comisiones y representaciones de fraccionamientos y terrenos urbanos en general, de dicho

COPIA CERTIFICADA



instrumento copio en lo conducente: "...DÉCIMA SÉPTIMA. ÓRGANO SUPREMO. Los accionistas, reunidos en asamblea o mediante acuerdos tomados por ellos fuera de asamblea en los términos que más adelante se señalan, constituyen el órgano supremo de la sociedad y sus resoluciones serán obligatorias para todos los accionistas y en el caso de resoluciones tomadas en asamblea, aún para los ausentes o disidentes... VIGÉSIMA. RESOLUCIONES FUERA DE ASAMBLEA. Los accionistas podrán tomar resoluciones fuera de asamblea de cualquier tipo siempre y cuando sean tomadas por unanimidad de votos de la totalidad de los accionistas con derecho a voto y siempre que se confirmen por escrito por ellos, directamente o por conducto de la persona que designen por escrito. En todo caso se formará un expediente que contendrá las cartas poder que se hubiesen acompañado a la confirmación por escrito o un extracto de las mismas certificado por el secretario; los informes dictámenes y demás documentos que se hubiesen entregado a los accionistas y una copia de la confirmación por escrito de las resoluciones tomadas." -----

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

- Los comparecientes declaran ser mexicanos por nacimiento y originarios de México, Distrito Federal:--
- El señor **FELIX ROMANO MOUSSALI** nació el veintuno de junio de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, empresario, con domicilio en Paseo de los Laureles cuatrocientos cincuenta y ocho piso diez oficina mil cuatro, en Bosque de las Lomas, alcaldía Cuajimalpa en la Ciudad de México, con registro federal de contribuyentes ROMF seis cuatro cero seis dos uno N tres nueve. -----
- El señor **RAFAEL ZAGA JAWIL** nació el veintisiete de noviembre de mil novecientos setenta, casado, empresario, con domicilio en Paseo de Tamarindos número noventa torre uno, piso veintidós, colonia Bosques de las Lomas, alcaldía de Cuajimalpa de Morelos, código postal cero cinco mil ciento veintiseis, en la Ciudad de México, con registro federal de contribuyentes ZATR siete cero uno uno dos siete BVA. -----

#### ----- C E R T I F I C A C I O N E S -----

- YO, LA NOTARIA CERTIFICO: -----
- I.- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con los documentos que tengo a la vista -----
- II.- Que para los efectos del Artículo Veintiseis del Código Fiscal de la Federación, verifiqué las claves del Registro Federal de Contribuyentes de los socios que intervinieron en las resoluciones que se protocolizan, mismas que aparecen en las cédulas que en copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con la letra "C". -----
- III.- Que los comparecientes, declaran que su representación tiene capacidad legal, que las facultades que ostentan son suficientes para el acto en que comparece, tal y como las asienta la suscrita notaria y que dichas no las han sido revocadas ni limitadas en forma alguna hasta esta fecha. -----
- IV.- Que los comparecientes declaran que las firmas que aparecen en las resoluciones protocolizadas son auténticas y de las personas a quienes se atribuyen. -----
- y V.- Respecto de los comparecientes: -----
- a).- Que acreditan su identidad con los documentos que en copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con la letra "D", y a mi juicio tienen capacidad legal. -----
- b).- Que los comparecientes declaran haber sido enterados por la suscrita notaria acerca del Aviso de Privacidad a que se refiere la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, que se encuentra a la vista en el Local de la Notaría y que en relación al mismo, se encuentra a su disposición el correo electrónico [gsarias64@notari64.com.mx](mailto:gsarias64@notari64.com.mx) o el teléfono 52950770. -----



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 10 de 36.



...ante esta escritura, les expliqué el valor y consecuencias legales del contenido de la misma y habiendo leído los comparecientes también este instrumento, manifiestan su conformidad firmándolo ante mí, el día veintitrés del mes de mayo de dos mil diecinueve y acto continuo **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE** en Naucalpan, Estado de México. ----- FBT/Nancy\*

**FELIX ROMANO MOUSSALI RÚBRICA ILEGIBLE.- RAFAEL ZAGA TAWIL RÚBRICA ILEGIBLE.- ANTE MI- FIRMA DE LA LICENCIADA PALOMA VILLALBA ORTIZ. RÚBRICA.- SELLO DE AUTORIZAR.** -----

-- YO, LICENCIADA **PALOMA VILLALBA ORTIZ**, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO **SESENTA Y CUATRO** DEL ESTADO DE MÉXICO, CON RESIDENCIA EN NAUCALPAN DE JUÁREZ, **CERTIFICO:** -----

-- QUE LA PRESENTE COPIA EN CINCO HOJAS ÚTILES, CONCUERDA FIELMENTE EN SU TEXTO CON LA ESCRITURA ORIGINAL A QUE SE REFIERE Y QUE CON EL MISMO NÚMERO Y FECHA OBRA EN EL PROTOCOLO DE ESTA NOTARÍA A MI CARGO. ----- FBT/Nancy\*



NOTARIA PÚBLICA No. 64  
DEL ESTADO DE MÉXICO Y DEL  
PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



RED INTEGRAL NOTARIAL.  
UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c  
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.  
SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22  
NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.  
PÁGINA: 11 de 36.

SE  
LLO  
DE  
TIEMPO



RED. INTEGRAL NOTARIAL.  
UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c  
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.  
SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22  
NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.  
PÁGINA: 12 de 36.

ANEXO 1 DE LAS RESOLUCIONES UNÁNIMES TOMADAS EN LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DE "DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA", S.A.P.I. DE C.V. DEL 20 DE MAYO DE 2019



ESTATUTOS SOCIALES REEXPRESADOS DE "DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA", S.A.P.I. DE C.V.

ARTÍCULO PRIMERO. DENOMINACIÓN. La denominación social es "DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA", e irá seguida de las palabras "SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE", o de sus iniciales "S.A.P.I. DE C.V." y se registrá por estos estatutos y en lo no previsto por ellos, por la Ley del Mercado de Valores y en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

ARTÍCULO SEGUNDO. DOMICILIO. El domicilio social será la Ciudad de Cancún, Quintana Roo. La sociedad podrá establecer sucursales o agencias y señalar domicilios convencionales en cualquier otro lugar de la República o del extranjero.

ARTÍCULO TERCERO. DURACIÓN. La duración de la sociedad será de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, contados a partir de la fecha de su constitución.

ARTÍCULO CUARTO. OBJETO SOCIAL. La sociedad tendrá por objeto:

- A. Adquirir la propiedad de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos para la planeación, construcción, administración, operación, comercialización y explotación comercial de desarrollos inmobiliarios de todo tipo.
- B. Promover, constituir, organizar, explotar y tomar participaciones en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones o sociedades industriales, comerciales, turísticas, de servicios, o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como llevar o participar en su administración o liquidación.
- C. Adquirir, enajenar y, en general, negociar todo tipo de acciones, partes sociales, certificados de participación o de cualquier título o valor, ya sea de deuda o de capital.
- D. Aceptar, girar, suscribir, descontar, endosar, negociar o avalar toda clase de títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías para su debido cumplimiento, así como realizar colocaciones públicas o privadas de los títulos que emita.

*[Handwritten signature]*



E. Celebrar y ejecutar toda clase de actos, convenios, contratos, negociaciones, transacciones por cuenta propia o de terceros con sociedades nacionales o extranjeras, dentro de los límites establecidos por las disposiciones vigentes. -----

F. Obtener, otorgar, realizar e intervenir en financiamientos de cualquier clase a corto mediano y largo plazo, con o sin garantía específica, incluyendo prendas e hipotecas, ya sea en relación con sus objetos sociales, o con respecto a terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras. -----

G. Emitir, colocar, negociar y adquirir títulos o valores en serie, obligaciones sociales, bonos, certificados de participación, obligaciones en general y demás instrumentos, ya sean o no cotizados en bolsas, o bien se trate de valores propios o ajenos. -----

H. Prestar toda clase de servicios técnicos de administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial por cuenta propia o de terceros de toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales o personales. -----

I. Prestar servicios de asesoría jurídica, contable, fiscal, administrativa, de mercado, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería, de construcción de todo tipo de proyectos de construcción, ejecutivos, arquitectónicos, y de cálculo para la operación de desarrollos inmobiliarios, centros comerciales, centros de esparcimiento, complejos industriales, turísticos, residenciales y todo tipo de bienes inmuebles. -----

J. Llevar estudios y programas de investigación de cualquier clase, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción a cualquier persona física o moral, ya sea nacional o extranjera, o al gobierno federal, los gobiernos de las entidades federativas, los municipios, los organismos descentralizados o las sociedades de participación estatal. -----

K. Comprar, vender, construir, equipar, decorar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, constituir, comercializar, organizar, promover, operar, administrar y explotar toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar, centros comerciales, comercios, centros de esparcimiento, complejos turísticos o industriales, hoteles, moteles, condominios habitacionales, tiempos compartidos, restaurantes, bares, cafeterías, video, bares, discotecas, cines, teatros, centros de entretenimiento, salones de fiestas o eventos sociales, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras. -----

L. Constituir, edificar, mantener y administrar regímenes de condominio, fraccionamientos o conjuntos urbanos, sobre toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar, centros comerciales, locales comerciales, casas o edificios de viviendas, condohoteles, tiempos

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 99c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 14 de 36.

compartidos, propiedad fraccional y demás modalidades inmobiliarias permitidas por las leyes aplicables. -----

M. Celebrar como fideicomitente y/o fideicomisario todo tipo de fideicomisos, incluyendo sin limitar, fideicomisos de garantía, fideicomisos de inversión, fideicomisos de administración, fideicomisos inmobiliarios, fideicomisos turísticos o para la explotación comercial de terrenos ubicados en zonas restringidas, de conformidad con la Ley de Inversión Extranjera. -----

N. Adquirir, comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, disfrutar, explotar, registrar e inscribir patentes de invención y de mejora, modelos, dibujos industriales, marcas, nominas comerciales, indicaciones de procedencia y las designaciones o nombres de origen, tanto en el territorio nacional como en el extranjero. -----

O. Adquirir, comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, disfrutar, explotar, registrar e inscribir derechos de autor o "copyrights", bajo cualquiera de sus formas jurídicas, tanto en el territorio nacional como en el extranjero. -----

P. Preparar concursos de sociedades contratistas para la realización de toda clase de obras, construcciones y desarrollos. -----

Q. Comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, gravar, afectar en fideicomiso y disponer de bienes de todas clases, ya sean inmuebles, muebles, o semovientes, así como de cualquier clase de inversiones, propiedades o cualquier clase de negociaciones industriales o comerciales, dentro o fuera del territorio nacional. -----

R. Garantizar o avalar obligaciones a cargo de terceras personas, sean físicas o morales, nacionales o extranjeras, mediante la realización de los actos jurídicos que se requieran para afectar o vincular el patrimonio social al cumplimiento de dichas obligaciones. -----

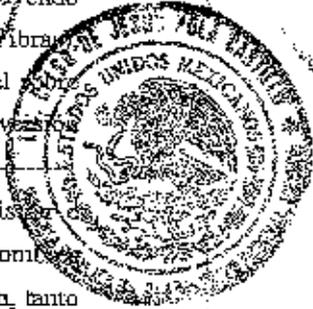
S. Participar en concursos o licitaciones convocados por cualquier dependencia de la administración pública centralizada o descentralizada, así como por cualquier otra entidad autorizada por la ley para convocar dichos concursos o licitaciones, tendientes a adquirir inmuebles, muebles y en general cualquier derecho objeto del mencionado concurso o licitación, incluyendo sin limitar cesiones de derechos, administración de todo tipo de desarrollos inmobiliarios y en general desarrollar, construir, equipar, comercializar, operar y explotar toda clase de centros comerciales, comercios, centros de esparcimiento objeto de dichos concursos o licitaciones. -----

T. Negociar, celebrar y ejecutar toda clase de actos, contratos y operaciones, ya sean mercantiles, civiles o de cualquier naturaleza jurídica, permitidos por las leyes aplicables y que tiendan a la realización de los fines de sociedad. -----

ARTÍCULO QUINTO. NO ADMISIÓN DE EXTRANJEROS. La sociedad será mexicana y no admitirá directa o indirectamente como socios o accionistas a inversionistas

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*



extranjeros y sociedades sin cláusula de exclusión de extranjeras ni tampoco reconocerán en absoluto derechos de socios o accionistas a los mismos inversionistas y sociedades. ---

#### ARTÍCULO SEXTO. CAPITAL SOCIAL.

A. El capital de la sociedad es variable, con un mínimo fijo de CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, y un máximo ilimitado. El capital social se dividirá en dos series de acciones, nominativas, comunes u ordinarias, sin expresión de valor nominal: la serie I que representará a la porción fija del capital social y la serie II que representará su porción variable. ---

B. Las acciones, tanto las representativas de la porción fija como las de la parte variable, estarán divididas en 2 (dos) clases de acciones denominadas "Clase A" y "Clase B". Todas las acciones, independientemente de su clase o serie, conferirán a sus tenedores iguales derechos y obligaciones, con excepción de los derechos especiales que se les confieran conforme a estos estatutos. ---

C. Cada accionista únicamente será titular de una sola clase de acciones; es decir los accionistas titulares de la Clase A de acciones (los "Accionistas A") solo podrán ser titulares de las Acciones Clase A y los accionistas titulares de la Clase B de acciones (los "Accionistas B") solo podrán ser titulares de las Acciones Clase B. En caso de que cualquiera de los accionistas suscriba o adquiera acciones de una clase distinta a la que le corresponda, éstas se convertirán automáticamente en acciones de la clase de la que originalmente sea titular. ---

#### ARTÍCULO SÉPTIMO. VARIACIONES DEL CAPITAL SOCIAL.

A. Los aumentos o disminuciones de la parte fija sin derecho a retiro, deberán ser decretados por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, debiéndose reformar estos estatutos respecto de las cláusulas conducentes. ---

B. Los aumentos o disminuciones de la parte variable del capital, deberán ser decretados por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, sin más formalidades que las que prevé el capítulo VIII de la Ley General de Sociedades Mercantiles. ---

C. En caso de aumento de capital, tanto en su porción fija como en su parte variable, los accionistas de la sociedad tendrán derecho a suscribir preferentemente las acciones que se emitan en virtud del aumento de capital decretado, de conformidad con el porcentaje de acciones que detentan dentro del capital social de la sociedad, antes de decretarse el aumento respectivo. ---

D. El derecho de suscripción preferente antes consignado, deberá ejercerse dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha en que se decreta el aumento de capital respectivo y se publiquen la o las resoluciones respectivas en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, de conformidad con el artículo ciento treinta y dos de la Ley

RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfes8420c

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 16 de 36.



General de Sociedades Mercantiles, salvo que se encuentren presentes o representados en la Asamblea respectiva todos los accionistas de la sociedad, en cuyo caso el derecho de suscripción preferente podrá ejercerse en la misma Asamblea.

E. No podrá decretarse aumento alguno del capital social de la sociedad, cuando la porción fija, como en la parte variable, si no están totalmente pagadas las acciones suscritas anteriormente al aumento de capital de que se trate.

F. Para el caso de disminución del capital social en sus porciones fija y variable se observarán las siguientes reglas:

(a) Se reducirá primero la porción variable y luego la fija del capital social de la sociedad.

(b) La disminución del capital, cuando se cancelen acciones, se hará en proporción al número de las que tenga cada accionista, a menos que quisieran cancelar sus tenencias accionarias en mayor o menor cuantía a la que les correspondiera a prorrata, en cuyo caso se atenderá a dichas solicitudes en forma proporcional.

(c) Los aumentos y las disminuciones del capital social deberán anotarse en el libro de variaciones al capital social, que al efecto lleve la sociedad.

G. El procedimiento estipulado en el inciso (F) que antecede no será aplicable en el caso de que la disminución del capital social se decreta en Asamblea General Extraordinaria, con asistencia de todos los accionistas y en ella se acuerda la forma de amortización de las acciones a cancelar.

ARTÍCULO OCTAVO. SEPARACIÓN O RETIRO. A partir del día primero de enero del dos mil veintiséis, todo accionista tendrá derecho a separarse o retirarse de la sociedad, parcial o totalmente, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos doscientos seis y doscientos veinte de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

A los efectos anteriores, el accionista que desee separarse o retirarse de la sociedad, lo pondrá en conocimiento: (a) si es un Accionista B, del Presidente del Consejo de Administración; y (b) si es un Accionista A, del Secretario del Consejo de Administración, quienes, respectivamente y dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de haber recibido la solicitud de retiro, convocarán a Asamblea General Extraordinaria de accionistas para que discuta y en su caso, apruebe o desapruébe el retiro.

ARTÍCULO NOVENO. ACCIONES.

A. El capital social de la sociedad estará representado por acciones con iguales derechos y obligaciones dentro de cada serie. La totalidad de las acciones Clase A tendrán un solo voto en las asambleas de accionistas y la totalidad de las acciones Clase B tendrán un solo voto en las asambleas de accionistas. Los Accionistas A decidirán, por mayoría de votos, en asamblea especial de accionistas, los términos y condiciones en que se ejercerá el voto de la Clase A de Acciones; y los Accionistas B decidirán, por mayoría de votos, en asamblea

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



especial de accionistas, los términos y condiciones en que se ejercerá el voto de la Clase B de Acciones. -----

B. Los títulos o certificados provisionales o definitivos de las acciones, deberán cumplir con los requisitos señalados al efecto por el artículo ciento veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles y artículo trece último párrafo de la Ley del Mercado de Valores, los que podrán amparar una o más acciones, debiendo ser firmados por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Administración. -----

C. La expedición de títulos o certificados provisionales o definitivos de las acciones deberá autorizarse siempre por la asamblea de accionistas que las emita. -----

ARTÍCULO DÉCIMO. LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONES. -----

A. La sociedad llevará un libro de registro de acciones en el cual se deberán asentar los datos a que se refiere el artículo ciento veintiocho de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----

B. Todo traspaso, carga, gravamen, prenda, afectación o garantía sobre acciones emitidas por la sociedad deberá inscribirse en el libro de registro de acciones. -----

C. La sociedad sólo reconocerá como titular de las acciones emitidas por ella al accionista que se encuentre inscrito como tal en el libro de registro correspondiente. -----

D. Los asientos del libro de registro de acciones deberán firmarse siempre en forma conjunta por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Administración. -----

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. GRAVAMEN SOBRE ACCIONES. -----

A. Los accionistas de la sociedad no podrán, en una o varias operaciones, directa o indirectamente, gravar, afectar en fideicomiso, constituir prenda o de cualquier otra manera disponer, total o parcialmente de sus acciones o de sus derechos de voto u otros derechos o beneficios con respecto a las acciones que tengan en la sociedad, sin que medie resolución previa favorable adoptada por unanimidad de votos en el Consejo de Administración. -----

B. Los Accionistas B de la sociedad deberán notificar al Presidente y los Accionistas A al Secretario del Consejo de Administración, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que suceda, la imposición de cualquier gravamen o derecho que un tercero tenga respecto de las acciones de la sociedad de las que sea titular. -----

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. TRANSMISIÓN DE ACCIONES. -----

La propiedad de las acciones emitidas por la sociedad se transmitirá mediante el endoso y entrega del título respectivo y su registro en el libro de registro de acciones de la sociedad, o por cualquier otro medio legal. -----

A. Los Accionistas A podrán transmitir libremente sus acciones a (a) sus ascendientes y descendientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado; (b) a sociedades mexicanas constituidas o que llegaren a constituir, en las que mantengan el control

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



corporativo y la mayoría del capital social; o (c) a fideicomisos en los que el Accionista A en su carácter de fideicomitente, aporte las acciones de las que se trata, no pueda nombrar en dicho fideicomiso, fideicomisario distinto de él, ni sucesores en los mismos grados, excepto a sus ascendientes y descendientes consanguíneos, toda sin limitación de grado.

B. Los Accionistas B podrán transmitir libremente sus Acciones a: (a) sus empresas afiliadas o subsidiarias; y (b) a los descendientes consanguíneos en línea recta, sin limitación de grado de sus accionistas.

C. Salvo las transferencias permitidas que se indican en los incisos (A) y (B) anteriores, cualquier enajenación de acciones, independientemente de la serie y clase a las que pertenezcan, se sujetará a las siguientes reglas:

1. Para que cualquier accionista pueda, en una o varias operaciones, directa o indirectamente, transmitir, enajenar, ceder, afectar en fideicomiso, o de cualquier otra manera disponer total o parcialmente sus acciones o derechos de voto u otros derechos o beneficios con respecto a las acciones que tengan en la sociedad, deberá recibir ya sea de un tercero o de cualquier otro accionista de la sociedad (el "Oferente"), una oferta irrevocable que contenga (la "Oferta"), cuando menos, el número de acciones que desea adquirir del accionista que reciba la oferta (el "Receptor"), el precio que se pretenda pagar por acción, los datos generales del Oferente y la forma y fechas de pago del precio. La Oferta deberá tener una validez de al menos de cuarenta y cinco (45) días hábiles computados a partir de la fecha de recepción de la Oferta por el Receptor.

2. El Receptor dentro de los tres días hábiles siguientes a recibir la Oferta, si es Accionista B, entregará al Presidente y si es Accionista A, entregará al Secretario del Consejo de Administración el original de la Oferta, quienes estarán a cargo de su custodia hasta que la enajenación de las acciones se lleve a cabo: El Presidente del Consejo de Administración entregará copia de la Oferta a todos los Accionistas B y el Secretario del Consejo de Administración a todos los Accionistas A, en sus últimos domicilios registrados en el libro registro de acciones de la sociedad, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.

3. Los accionistas, una vez que hayan recibido la copia de la Oferta, elegirán cualquiera de las opciones que a continuación se mencionan, debiendo comunicar al Presidente o al Secretario del Consejo de Administración, según quien les haya entregado la copia de la Oferta de acuerdo a la clase de acciones de que sean titulares, qué opción eligen dentro de los siete (7) días hábiles de recibidas las copias de la Oferta, en el entendido de que, el Receptor solamente tendrá la opción de venta compartida referida en el numeral 3.1 que sigue:

3.1. "Opción de Venta Compartida": Enajenar al Oferente el número de acciones que a

*[Handwritten signature]*



prorata les corresponda, a fin de que el número de acciones a enajenar por los accionistas que ejerzan esta opción, sea igual al número de acciones indicado en la Oferta. A efecto de determinar cuántas acciones enajenará cada uno de los accionistas que elijan la Opción de Venta Compartida, incluido el Receptor, el Presidente del Consejo de Administración, respecto de los Accionistas B y el Secretario del Consejo de Administración respecto de los Accionistas A, las proratarán conforme al siguiente procedimiento: -----

3.1.1. Se considerará como el cien por ciento (100%), la suma de la totalidad de las acciones de que sean titulares el o los accionistas que ejerzan la Opción de Venta Compartida y el Receptor. -----

3.1.2. Se calculará el porcentaje que a él o a los accionistas que ejerzan esta opción y al Receptor correspondan, dividiendo el número de acciones de que sean titulares cada uno de ellos, entre la cantidad equivalente a la suma referida en el numeral 3.1.1 anterior. -----

3.1.3. El porcentaje obtenido se aplicará al número de acciones indicado en la Oferta, obteniéndose así el número de acciones que el o los accionistas que elijan la Opción de Venta Compartida, incluido el Receptor, enajenarán al Oferente. -----

3.2. "Opción al Tanto": Comprar del Receptor el número de acciones referido en la Oferta. De ser varios los accionistas que ejerzan esta opción, el número de acciones de la Oferta se dividirá a prorata, en primer término, entre los accionistas de la misma clase que el Receptor, y en segundo lugar, entre los accionistas de la clase contraria a la del Receptor, que ejerzan la Opción al Tanto, conforme al siguiente procedimiento: -----

3.2.1. Se considerará como el cien por ciento (100%), la suma de la totalidad de las acciones de que sea o sean titulares el o los accionistas que elijan la Opción al Tanto; -----

3.2.2. Se calculará el porcentaje que al o a los accionistas que ejerzan esta opción corresponda, dividiendo el número de acciones de que sean titulares, entre la cantidad equivalente a la suma referida en el numeral 3.2.1 anterior. -----

3.2.3. El porcentaje obtenido se aplicará al número de acciones indicado en la Oferta, obteniéndose así el número de acciones que el o los accionistas que elijan la Opción al Tanto, adquirirán del Receptor. -----

3.3. "Opción de Permanencia": Ni enajenar ni comprar acciones, conforme a los numerales 3.1 ó 3.2 anteriores. -----

4. El Accionista B que no indique por escrito al Presidente o el Accionista A que no indique por escrito al Secretario del Consejo de Administración, dentro del plazo de siete (7) días hábiles siguientes a la fecha en que hayan recibido copia de la Oferta, qué opción escogió, se entenderá que escogió la Opción de Permanencia. -----

5. Una vez que el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración hayan recibido las respuestas de los accionistas indicándoles la opción que escogieron, procederán a

*[Firma manuscrita]*



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c

NOTARIO: Calso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 20 de 36.

determinar la forma en que se llevará a cabo la enajenación de acciones conforme al procedimiento que se menciona en los numerales 5.1, 5.2 y 5.3, debiéndolo comunicar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes: (i) al Oferente; (ii) el Presidente del Consejo de Administración a los Accionistas que hayan elegido la Opción de Venta Compartida o la Opción al Tanto y; (iv) el Secretario del Consejo de Administración, a los Accionistas A que hayan elegido la Opción de Venta Compartida o la Opción al Tanto: -----

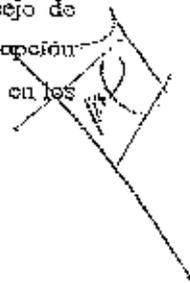


5.1. Si existe al menos un accionista que haya elegido la Opción al Tanto, éste adquirirá todos los accionistas que hayan elegido la Opción de Venta Compartida, el número de acciones que a cada uno les correspondan enajenar en términos expresados en la Oferta. Si más de uno de los accionistas eligieron la Opción al Tanto, se dividirá entre éstos las acciones que adquirirán de los accionistas que escogieron la Opción de Venta Compartida, conforme se estipula en los numerales 3.2.1, 3.2.2 y 3.2.3 anteriores, debiendo en todo caso respetarse la preferencia de los accionistas de la misma clase que el Receptor. -----

5.2. Si ninguno de los accionistas eligió la Opción al Tanto, el Receptor y el accionista o accionistas que eligieron la Opción de Venta Compartida, enajenarán sus acciones al Oferente, en los términos estipulados en la Oferta, en los porcentajes que a cada uno corresponda conforme se determina en los números 3.1.1, 3.1.2 y 3.1.3 anteriores. -----

5.3. En caso de que todos los accionistas de la sociedad, excluyendo al Receptor, escojan la Opción de Permanencia ya sea de forma expresa o tácita, el Consejo de Administración deberá celebrar una sesión: (i) dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que hayan recibido, por conducto del Presidente del Consejo de Administración respecto de los Accionistas B y del Secretario del Consejo de Administración respecto de los Accionistas A, las comunicaciones del o de los accionistas que decidan hacerlo respecto de la opción que elijan, o bien; (ii) dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que venza el plazo mencionado en el numeral 3 anterior, para el caso de que uno o más accionistas no entreguen la comunicación respecto de la opción que elijan. El Consejo de Administración reunido en sesión, deberá forzosamente escoger una de las siguientes opciones: (a) o bien designa a un tercero distinto del Oferente, a efectos de que adquiera las acciones del Receptor en los términos de la Oferta; o bien (b) aprueba que el Receptor venda sus acciones al Oferente, en los términos de la Oferta, en cuyo caso el Presidente del Consejo de Administración entregará el original de la Oferta al Receptor si éste es titular de acciones "Clase B", o el Secretario del Consejo de Administración entregará el original de la Oferta al Receptor si éste es titular de acciones "Clase A". En caso de que el Consejo de Administración no logre decidir entre las opciones anteriores, se entenderá que la opción (b) es aplicable, y el Receptor estará autorizado a vender sus acciones al Oferente en los

*[Handwritten signature]*



terminos de la Oferta. La aceptación del Consejo de Administración (el "Aviso de Aceptación") deberá comunicarse, a través del Presidente del Consejo de Administración al Receptor titular de las acciones "Clase B", o por el Secretario del Consejo de Administración al Receptor titular de acciones "Clase A", dentro de los dos (2) días hábiles siguientes.

6. La venta de acciones conforme a lo estipulado en la presente cláusula deberá hacerse en los términos de la Oferta; cualquier disminución en el precio o cambio en los términos y condiciones de la Oferta, anulará el procedimiento previsto en este artículo debiéndose iniciar nuevamente.

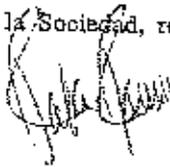
7. El perfeccionamiento de la operación de enajenación de las acciones conforme a este artículo (el "Cierre"), tendrá lugar en las oficinas de la sociedad a más tardar dentro de los 30 (treinta) días siguientes (el "Período de Cierre") a la fecha en que se haya dado al Receptor el Aviso de Aceptación.

8. La venta o enajenación de acciones realizada de manera distinta a lo estipulado en el presente artículo, será nula, no producirá efecto legal alguno y el Presidente y el Secretario se abstendrán de inscribirla en los libros corporativos de la sociedad.

9. El procedimiento de venta o enajenación de acciones, previsto en el presente artículo, no será necesario si la venta de acciones es aprobada en Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

10. El procedimiento previsto en este artículo se aplicará también en el caso en que un accionista quiera vender la totalidad o parte de sus acciones, en cuyo caso en sustitución de la Oferta, dicho accionista notificará el precio y demás condiciones en que está dispuesto a vender la totalidad o parte de sus acciones, en el entendido de que si ninguno de los Accionistas se interesa en estas acciones, será necesario contar con la Oferta. Los accionistas titulares de la misma Clase a que pertenezcan las acciones que se deseen enajenar, tendrán a prorrata, derecho de preferencia, frente a los demás accionistas de la sociedad, para adquirir las acciones del accionista Ofertante, debiendo para ello seguirse el procedimiento indicado en esta cláusula.

11. Los accionistas presentes y futuros de la Sociedad convienen que en caso de que uno o varios accionistas sean una persona moral bajo cualquier modalidad civil o mercantil, deberán notificar anticipadamente a la Sociedad y a los demás accionistas de ésta, de la intención de sus propios accionistas, socios o asociados, de transmitir total o parcialmente el interés que tengan sobre ellas, a cualquier persona física o moral que no sea su ascendiente, descendiente, afiliada o subsidiaria, o bien, que no formen parte de las familias de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, otorgando a los accionistas de la Sociedad, respecto de dicha transmisión, los mismos derechos con las mismas





RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 22 de 36.

condiciones y plazos señalados en este artículo.

12. La presente cláusula deberá transcribirse íntegramente en los libros que la sociedad emita.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. PÉRDIDA DE TÍTULOS DE ACCIONES.** En el caso de que alguno de los accionistas pierda, extravíe o le fueran robados los certificados provisionales o títulos definitivos de las acciones de la sociedad, lo pondrá en conocimiento del Presidente y del Secretario del Consejo de Administración, en cuanto se dé cuenta del hecho, para que realicen las anotaciones de tal circunstancia en el libro de registro de acciones de la sociedad.

El accionista que extravíe, pierda o le sean robados uno o varios certificados provisionales o títulos definitivos de las acciones de la sociedad, a su costa y riesgo exclusivo, deberá tramitar el procedimiento de cancelación previsto por los artículos cuarenta y dos y sucesivos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y obtener la declaración judicial de cancelación. Mientras esto sucede, el accionista que haya perdido, extraviado o le hayan robado los títulos o certificados provisionales, no podrá transmitir o enajenar sus acciones, ni ejercer el derecho de voto, salvo, en este último supuesto, previa autorización expresa del juez competente y previa garantía que dicho accionista otorgue en el juicio respectivo, para responder de posibles daños y perjuicios.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. ASAMBLEA DE ACCIONISTAS.** La Asamblea de Accionistas es el órgano supremo de la sociedad.

A. Las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas podrán celebrarse en cualquier época del año, pero deberá celebrarse por lo menos una Asamblea General Ordinaria de Accionistas dentro de los cuatro primeros meses siguientes a la clausura del ejercicio social, en la que deberán tratarse además de los asuntos incluidos en el orden del día, los siguientes:

(a) Discutir, aprobar o modificar los estados financieros (estado de resultados, estado de posición financiera y balance general), así como el reporte que presente el Consejo de Administración respecto a la marcha de los negocios y al cumplimiento del objeto de la sociedad, correspondientes al ejercicio social que haya concluido en el mes de diciembre inmediato anterior a la fecha de celebración de la Asamblea de que se trate, después de oído el informe del Consejo de Administración y de los comisarios y tomar las medidas que juzgue oportunas.

(b) Determinar los empujones correspondientes a los administradores y comisarios o dispensar su pago.

(c) Decretar dividendos con cargo a las utilidades no distribuidas, dentro de los límites establecidos en los presentes estatutos.

*[Handwritten signature]*



(d) Nombrar a los miembros del Consejo de Administración, así como al o a los comisarios, en los términos de los presentes estatutos. -----

(e) Sustituir o remover al o a los comisarios o, a los miembros del Consejo de Administración; -----

(f) Otorgar, ampliar, restringir o revocar poderes generales o especiales. -----

(g) Cualquier otro asunto que no esté reservado por ley o por estos estatutos a la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas. -----

B. Las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas, además de tratar los asuntos enumerados en los artículos ciento ochenta y dos y doscientos veintiocho bis, fracción I de la Ley General de Sociedades Mercantiles, deberán conocer y resolver los siguientes:-----

(a) Hacer ofertas públicas de colocación o de compra de los valores que emita; cotizar y dejar de cotizar en bolsas de valores; así como participar o dejar de participar en toda clase de mercados de valores;-----

(b) La constitución de reservas voluntarias o la retención de utilidades, cuando importen más de la mitad del monto de las ganancias distribuíbles en el ejercicio social de que se trate; -----

(c) La solicitud o intervención en la suspensión de pagos o la declaratoria de concurso mercantil de la sociedad, así como la celebración de cualquier contrato con sus acreedores para modificar el cumplimiento de sus obligaciones financieras previamente contraídas; -

(d) Los demás asuntos que, con las asistencias y votaciones especiales establecidas en este artículo, los accionistas decidan incluir en la competencia especial dispuesta por esta Asamblea General Extraordinaria.-----

C. Las Asambleas Especiales de Accionistas se celebrarán exclusivamente por los accionistas titulares de una misma clase de acciones para: (a) discutir y en su caso, aprobar toda proposición que pueda perjudicar los derechos de clase de acciones de que se trate; o (b) para decidir la forma en que se ejercerá el derecho de voto de la clase de acciones de que se trate. -----

Serán aplicables a las Asambleas Especiales lo dispuesto para las Asambleas Generales en lo referente al lugar de reunión, convocatoria, asistencia, quórum, representación, presidencia de la Asamblea y actas, de conformidad con lo establecido por el artículo ciento noventa y cinco, en relación con los artículos ciento setenta y nueve, ciento ochenta y tres y ciento noventa a ciento noventa y cuatro de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

D. Todas las Asambleas de Accionistas deberán de llevarse a cabo en el domicilio social, salvo causa fortuita o de fuerza mayor.-----

#### ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. CONVOCATORIAS. -----

A. Las convocatorias para Asambleas Ordinarias, Extraordinarias o Especiales de -----



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 24 de 36.

Accionistas, deberán efectuarse en los términos del artículo ciento ochenta y cuatro de la Ley General de Sociedades Mercantiles y de la Ley de Sociedades de Capital, quien la realice. -----

B. La convocatoria para las asambleas generales deberá hacerse por escrito de la publicación de un aviso en el sistema electrónico establecido por el Poder Judicial de la Federación, con por lo menos quince días de anticipación, a la fecha fijada para la celebración de la asamblea. -----

C. Las convocatorias deberán contener claramente los siguientes requisitos: -----

- (a) La orden del día de la asamblea a efectuar; -----
- (b) El lugar y fecha de celebración de la asamblea; -----
- (c) El tipo de asamblea de que se trate; -----
- (d) La forma de hacerse representar por los accionistas en la asamblea, y; -----
- (e) La firma de quien convoque la asamblea. -----

D. Si la asamblea no se pudiere reunir el día y hora señalados al efecto en la convocatoria, se hará una segunda convocatoria a la cual se le aplicaran los mismos requisitos señalados en este artículo. -----

E. No hará falta la convocatoria, cuando se encuentre representado la totalidad del capital social suscrito de la sociedad. -----

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. QUÓRUM.** -----

A. Para que la Asamblea General Ordinaria de Accionistas se considere legalmente instalada, deberá estar presentes o representadas, en primera y ulterior convocatoria, la totalidad de las acciones con derecho a voto en las que se divide el capital social y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por unanimidad de los votos presentes en la Asamblea. -----

B.- Para que la Asamblea General Extraordinaria Ordinaria se encuentre legalmente instalada deberá estar presentes o representadas, en primera y ulterior convocatoria, la totalidad de las acciones con derecho a voto en las que se divide el capital social. -----

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. REPRESENTACIÓN DE LOS ACCIONISTAS.** Los

accionistas podrán hacerse representar en las asambleas ordinarias, extraordinarias o especiales, mediante apoderado nombrado en carta poder por escrito y dirigida a la sociedad. Dicha carta poder deberá firmarse ante dos testigos y entregarse a la sociedad, cuando menos, un día hábil antes de la celebración de la asamblea. La carta poder deberá contener, cuando menos, los siguientes requisitos: -----

- A.- Lugar y fecha de expedición; -----
- B.- Nombre del apoderado y del poderdante; -----
- C.- Identificación de la asamblea a la que asistirá el apoderado en representación del

*[Handwritten signature]*



poderante,-----

D. Facultades conferidas al apoderado, dentro de las cuales se deberá especificar, cuando corresponda, las de votar por cuenta del poderdante cualquier resolución de la Asamblea respectiva, y;-----

E. Firma del poderdante y de los dos testigos.-----

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. PROCEDIMIENTO DE LAS ASAMBLEAS.**-----

A. Tendrán derecho a asistir a todas las asambleas de accionistas los titulares de acciones con derecho a voto que aparezcan inscritos en el Libro de Registro de Acciones de la sociedad (o sus representantes legales debidamente autorizados). Cada accionista (o representante legal del accionista) que vaya a estar presente en la asamblea deberá depositar sus acciones de la sociedad con el Presidente o con el Secretario del consejo de administración, por lo menos 24 (veinticuatro) horas antes de la hora fijada para la celebración de la asamblea; o bien, las depositará con una Institución de Crédito y dicho accionista (o, en su caso, su representante legal) recibirá del Presidente o Secretario del consejo una tarjeta de admisión, o de la Institución de Crédito, una constancia de depósito, que incluirán el nombre del accionista, fecha y hora de la Asamblea (o el nombre del representante legal, según sea el caso) y el número y clase de las acciones de que se trate y el número de votos a que tiene derecho.-----

B. El supuesto contemplado en el inciso (A) que antecede no será aplicable para el caso de asambleas en que se encuentre representado el cien por ciento del capital social suscrito de la sociedad, siempre y cuando la asamblea correspondiente por unanimidad de votos de los accionistas exima de cumplir dichos requisitos y acrediten el carácter de accionistas por cualquier medio legal.-----

C. Presidirá la asamblea el Presidente del Consejo de Administración y en su ausencia, por quien designe la propia asamblea. A su vez, deberá actuar como Secretario el del Consejo de Administración, o quien se nombre al efecto por la propia asamblea.-----

Antes de instalarse cada asamblea deberá nombrarse por los accionistas presentes o sus representantes uno o varios escrutadores, para que se cercioren de la asistencia de los accionistas presentes en la asamblea, directamente o a través de mandatarios y levantando una lista al efecto.-----

D. Cualquier accionista, si así lo desea, podrá hacerse acompañar de un notario o corredor público, que dará fe del desarrollo de la asamblea.-----

E. La asamblea se hará constar en acta que se asentará en el libro respectivo que al efecto lleve la sociedad. El acta que así resulte deberá firmarse por el Presidente, el Secretario, los comisarios que asistan, el o los escrutadores y los accionistas o sus representantes que deseen hacerlo.-----

*[Handwritten signature]*



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 26 de 36.

F. Las actas de asamblea que no se asienten en el libro respectivo de la sociedad, deberán ser protocolizadas ante notario público y posteriormente transcritas.

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. CUSTODIA DE LOS DOCUMENTOS EN LIBROS CORPORATIVOS.** Todos los libros sociales, así como toda la documentación

corporativa estarán bajo la custodia del Secretario del Consejo de Administración.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO. RESOLUCIONES FUERA DE LA ASAMBLEA.** Serán válidas las resoluciones adoptadas fuera de asamblea, generales o especiales, a que se refiere

el artículo ciento setenta y ocho de la Ley General de Sociedades Mercantiles, siempre cuando tales resoluciones sean tomadas por acuerdo de la totalidad de los accionistas de la

sociedad, y las confirmen por escrito, con acuse de recibo, los Accionistas B al Presidente y los Accionistas A al Secretario del Consejo de Administración.

En dicha confirmación deberá expresarse claramente la resolución que se confirma, de acuerdo con el proyecto de resolución que al efecto hagan circular el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración, entre los accionistas de la sociedad, previamente a la resolución o resoluciones que se ratifiquen por este medio.

Las resoluciones unánimes de los accionistas serán transcritas al Libro de Actas de Asamblea de la Sociedad. Las firmas de los accionistas, confirmando las resoluciones, podrán constar en uno o varios documentos idénticos.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. ADMINISTRACIÓN.**

A. La administración de la sociedad estará confiada a un Consejo de Administración que se integrará por cuatro miembros titulares y sus respectivos suplentes. Los Accionistas A de acciones nombrarán a dos de los consejeros y dentro de ellos, siempre al Presidente del Consejo de Administración; y los Accionistas B nombrarán a los dos miembros restantes de los consejeros y de entre ellos, siempre al Secretario del Consejo de Administración.

B. Al designarse a los consejeros propietarios, en el mismo acto de su nombramiento, se podrán elegir a sus respectivos suplentes.

C. Los consejeros titulares y suplentes durarán en sus cargos hasta en tanto las personas que los sustituyan acepten y protesten el cargo conferido.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. SESIONES DEL CONSEJO.**

A. Para que se considere instalada válidamente una sesión del Consejo de Administración, deberán asistir a ella la totalidad de los consejeros titulares o sus suplentes nombrados por cada una de las clases de las acciones.

B. El Consejo de Administración se deberá reunir por lo menos una vez cada trimestre, para efectos de evaluar la marcha de la sociedad y analizar la información financiera de la misma del trimestre inmediato anterior.

C. En la primera sesión de cada año, el Consejo de Administración acordará el calendario



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 39c8c811-c068-490b-bc0e-0c4cfee8420c

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 27 de 36.

de las reuniones trimestrales, las que se llevarán a cabo sin necesidad de convocatoria previa. Adicionalmente, el Consejo de Administración podrá reunirse en cualquier otro tiempo, previa convocatoria hecha con al menos siete días de anticipación, en cuyo caso serán convocadas por el Presidente o por el Secretario del Consejo de Administración, o en su caso, por el o los comisarios de la sociedad, cuando menos con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha de la reunión. Las convocatorias deberán ser firmadas por quienes las hagan y serán dirigidas por escrito y con acuse de recibo a todos los miembros propietarios del Consejo de Administración, a sus domicilios registrados en la sociedad. -

D. Las resoluciones de las sesiones del consejo, se tomarán siempre por unanimidad de votos. El Presidente no tendrá voto de calidad para decidir las votaciones empatadas. ---

E. Las sesiones del consejo podrán celebrarse en México o en el extranjero, se asentarán en el libro respectivo de la sociedad, y serán autorizadas con la firma del Presidente y del Secretario. ---

F. De conformidad con el artículo ciento cuarenta y tres de la Ley General de Sociedades Mercantiles, los consejeros podrán tomar resoluciones fuera de sesión del Consejo de Administración, siempre que tales resoluciones sean adoptadas por unanimidad de votos y se confirmen por escrito, los Accionistas B al Presidente y los Accionistas A al Secretario del Consejo, de conformidad con el proyecto de resolución que dichos funcionarios conjuntamente hagan circular previamente entre los demás consejeros. ---

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. FACULTADES DEL CONSEJO. La representación de la sociedad por conducto del Consejo de Administración, en actos concretos conforme al artículo ciento cuarenta y ocho de la Ley General de Sociedades Mercantiles, recaerá en forma mancomunada en el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración. ---

El Consejo de Administración de la sociedad, tendrá las siguientes facultades: ---

A. Poder General para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de riguroso dominio, con todas las facultades generales y las especiales que requieren cláusula especial con forme a la ley, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal en vigor, y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. ---

En forma enunciativa pero no limitativa, el Consejo de Administración queda facultado para realizar todos y cada uno de los actos a que alude el artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los diversos Estados de la República Mexicana, incluyendo intentar y desistirse de toda clase de instancias, recursos y juicios, entre éstos el de amparo, articular y absolver posiciones, hacer denuncias y querrelas del orden penal, constituirse en

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 28 de 36.

coadyuvante del Ministerio Público, otorgar el perdón del ofendido, cuando proceda, y comparecer ante todo tipo de autoridades federales, locales o municipales en materia civil, penal, administrativo y del trabajo, así como suscribir toda clase de actos jurídicos a nombre de la sociedad con terceras personas.

B. Poder para suscribir toda clase de títulos de crédito de conformidad con el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

C. Poder General para actos de administración en materia laboral, con todas las facultades generales y aun con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del primer y segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana, para que represente a la sociedad poderdante ante los trabajadores de la misma, ya sea individual o colectivamente y ante los sindicatos que correspondan, y en general, para que representen a la poderdante en los conflictos laborales y lleven a cabo todos los actos administrativos de la empresa en materia laboral y la representen ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, tanto locales como federales y demás autoridades de trabajo enumeradas en el artículo ciento veintitrés de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para que comparezcan a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, y de ofrecimiento y admisión de pruebas y en todas y cada una de las instancias, actos y diligencias de los procedimientos laborales, quedando facultados además para celebrar convenios y transacciones, proponer arreglos conciliatorios, celebrar, negociar, y suscribir convenios de liquidación, actuar como representantes con calidad de administradores, respecto de toda clase de juicios y procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualquier autoridad y formalizar y rescindir contratos de trabajo, en la inteligencia de que todas estas facultades se otorgan de manera enunciativa y no limitativa; en consecuencia tendrán la representación patronal para efectos de los artículos once, cuarenta y seis y cuarenta y siete de la Ley Federal de Trabajo, y también la representación legal de la empresa, para efectos de acreditar la personalidad y capacidad en juicio o fuera de él, en los términos del artículo seiscientos noventa y dos fracción de segunda y tercera, podrán comparecer para articular y absolver posiciones, en los términos de los artículos setecientos ochenta y seis y setecientos ochenta y nueve de la citada ley, con facultad para oír y recibir notificaciones, comparecer con toda la representación a la audiencia a que se refiere el artículo ochocientos setenta y tres, en los términos de los artículos ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis fracciones primera, segunda, tercera, quinta y sexta, ochocientos setenta y ocho, ochocientos setenta y nueve, ochocientos ochenta, ochocientos ochenta y tres, ochocientos ochenta y cuatro y ochocientos ochenta y ocho de la referida Ley Federal del Trabajo.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



RED INTEGRAL NOTARIAL.  
UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c  
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.  
SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22  
NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.  
PÁGINA: 29 de 36.

D. Designar a los gerentes y subgerentes de la sociedad, así como conferirles los poderes que estimen necesarios y la remuneración que les corresponda. -----

E. Garantizar obligaciones de la sociedad, o bien tomar o dar dinero en préstamo, se representen o no en títulos de crédito, siempre que tales obligaciones o recursos obtenidos, sirvan al objeto de la sociedad. -----

F. Abrir y girar cheques en cuentas bancarias y establecer sus regímenes de firmas. -----

G. Constituir y retirar toda clase de depósitos. -----

H. Establecer o suprimir agencias, sucursales o dependencias de la sociedad, en México o en el extranjero. -----

I. Representar a la sociedad ante otras sociedades o negociaciones mercantiles. -----

J. Poder para sustituir en la o las personas que elija, toda y cada una de las facultades relacionadas anteriormente, así como para otorgar y revocar poderes generales o especiales, en los términos y a las personas que libremente elija. -----

K. Ejecutar las resoluciones de las asambleas de accionistas que específicamente lo requieran. -----

L. Elegir los miembros de los comités que estime pertinentes. -----

M. En general realizar, dirigir, ejecutar, vigilar y administrar los objetos sociales de la sociedad. -----

N. Las anteriores facultades serán ejercidas en forma conjunta por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración, salvo las facultades para pleitos y cobranzas y facultades para actos de administración laboral, las que podrán ser ejercidas por cualquiera de los consejeros en forma individual, sean uniáres o suplentes. -----

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. GARANTÍA. Los consejeros y los demás funcionarios de la sociedad con poderes de representación, estarán exentos de garantizar el desempeño de sus cargos. -----

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. DE LOS COMITÉS. La sociedad tendrá tantos comités como decida la Asamblea General Ordinaria de accionistas, o el Consejo de Administración. -----

Los miembros de los comités durarán en funciones hasta ser sustituidos por otros, o ser suprimido el comité, o bien por haber concluido el fin para el cual se creó el mismo. -----

Las reuniones del comité serán convocadas por su Presidente a los demás miembros. Las decisiones del comité deberán tomarse por mayoría de votos. En caso de empate, se someterá la decisión del comité al Consejo de Administración. -----

Las facultades de cada uno de los comités se otorgarán por la Asamblea Ordinaria de Accionistas, o el Consejo de Administración. -----

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD. La vigilancia de -----



la sociedad estará a cargo dos comisarios que serán nombrados por la Asamblea Ordinaria de Accionistas, uno de los comisarios será nombrado por los Accionistas A. y el otro comisario será nombrado por los Accionistas B.

El o los comisarios continuarán en sus funciones hasta en tanto no sean substituidos por otros designados en la forma antes dispuesta y tendrán las facultades que se les imponen que impone el artículo ciento sesenta y seis de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

El o los comisarios de la sociedad deberán rendir un informe anual sobre las actividades de la administración de la sociedad, de conformidad con la fracción IV del referido artículo ciento sesenta y seis, en relación con el artículo ciento setenta y tres de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Los comisarios quedan eximidos de garantizar el desempeño de su cargo.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO. DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES Y PÉRDIDAS.**

Las utilidades o pérdidas de la sociedad se distribuirán a prorrata entre todas las acciones de la sociedad y conforme lo decida la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

Las utilidades se podrán repartir entre los accionistas de la sociedad, después de separar, cuando menos, el cinco por ciento de la utilidad contable para la reserva legal, hasta que alcance el veinte por ciento del capital social.

Las pérdidas se prorratearán entre los accionistas en proporción a sus respectivas tenencias accionarias, hasta por el monto de las aportaciones correspondientes.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO. DISOLUCIÓN.**

La sociedad se disolverá si vencido su plazo social, éste no se proroga. Además de la causa anterior la sociedad se disolverá anticipadamente por cualquiera de las causas previstas al efecto por el artículo doscientos veintinueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO. LIQUIDACIÓN.**

Determinada la disolución de la sociedad, ésta se pondrá en liquidación a cargo de uno o más liquidadores, quienes gozarán de las más amplias facultades a que en derecho haya lugar, para cumplir con su encargo.

Los liquidadores pagarán las deudas de la sociedad y distribuirán el remanente entre sus accionistas, de acuerdo a su participación en el capital social de la misma, de conformidad con los artículos doscientos cuarenta y tres y doscientos cuarenta y nueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

En el caso de que la sociedad se hubiere disuelto y entrado en estado de liquidación, los accionistas estarán a las resultas del procedimiento de liquidación, sin que resulten aplicables los procedimientos para la solución de las controversias o para la transferencia forzosa de acciones establecidas en estos estatutos sociales.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO. EJERCICIOS SOCIALES.**

Los ejercicios sociales comenzarán el primero de enero y terminarán el treinta y uno de diciembre de cada año natural, salvo

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



el ejercicio inicial y el de terminación de la sociedad -----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. -----

A. En el caso de que como consecuencia de una divergencia de opinión o controversia suscitada entre los Accionistas A. y los Accionistas B: (a) la sociedad no pueda administrarse u operarse, o no pueda cumplir razonablemente con el objeto social para el que fue constituida; (b) se presente un empate en las resoluciones que deben adoptarse en las Asambleas de Accionistas o en el Consejo de Administración, o (c) se presente una situación en la cual no se alcancen las mayorías requeridas para tomar dichas resoluciones, los accionistas contarán con un plazo de 10 (diez) días hábiles durante el cual conducirán entre ellos, negociaciones de buena fe para llegar a una solución del conflicto planteado o para adoptar la resolución que corresponda sobre el asunto en cuestión.-----

B. Transcurrido el plazo indicado en el inciso (A) que antecede, sin que los accionistas hubieren llegado a un acuerdo, cada clase de accionistas designará un representante común para que, en su nombre y representación, trate de superar el desacuerdo. Los representantes comunes contarán con un plazo de 5 (cinco) días hábiles durante el cual conducirán negociaciones de buena fe para superar el desacuerdo. -----

C. Si transcurre el plazo indicado en el inciso (B) que antecede sin que los representantes comunes hayan logrado superar el desacuerdo, se estará ante la presencia de un "Desacuerdo Insuperable", en cuyo caso, la totalidad de los Accionistas A y la totalidad de los Accionistas B, desde ahora y en forma irrevocable e incondicional, se otorgan recíproca y mutuamente opción para comprar o vender todas sus respectivas acciones de la sociedad, de acuerdo con el procedimiento de transferencia obligatoria de acciones indicado en los artículos siguientes, al cual los accionistas, por el hecho de tener esta calidad, aceptan y se someten de manera expresa e incondicional. -----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. DEL PROCEDIMIENTO DE TRANSFERENCIA OBLIGATORIA DE ACCIONES. -----

A. Todos los accionistas de la sociedad, por el simple hecho de serlo, aceptan a estar y pasar por la transferencia obligatoria de acciones en los términos que se establecen en estos estatutos, entendiéndose que han otorgado su consentimiento expreso por el simple hecho de ser accionista o de haber adquirido, por cualquier título, una o varias acciones de la sociedad. -----

B. El procedimiento de transferencia obligatoria de acciones procederá y será aplicable, cuando se esté ante la presencia de un Desacuerdo Insuperable, cuando así lo solicita el representante común de cualquiera de las partes. En todo caso, el procedimiento de transferencia obligatoria de acciones deberá cumplir con los siguientes requisitos: (a) quedarán afectas a dicho procedimiento la totalidad de las acciones "Clase A" y la totalidad

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 32 de 36.

de las acciones "Clase B" de la sociedad; y (b) una vez iniciado el procedimiento, ninguna de las partes dispondrá de sus acciones hasta en tanto no termine el mismo. Durante dicho procedimiento quedarán obligadas a mantenerlas libres de todo tipo de gravámenes, reservas, afectaciones o limitaciones.



ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO. SOLICITUD PARA LA TRANSFERENCIA OBLIGATORIA DE ACCIONES.

A. A partir del día primero de enero del dos mil veintiséis, cuando exista un Desacuerdo Insuperable y se presente una solicitud para iniciar el procedimiento de transferencia obligatoria de acciones (la "Solicitud"), el representante común de la parte solicitante (la "Parte Solicitante") deberá dirigir y entregar la Solicitud por escrito, por cuenta y riesgo

exclusivo de la Parte Solicitante, a la Institución Fiduciaria que ésta libremente elija entre Banco Ve por Más, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Ve por Más; o Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver (el "Depositario"). Dicha Solicitud contendrá los siguientes datos:--

- (a) El Desacuerdo Insuperable de que se trate; -----
- (b) El nombre y domicilio de los accionistas a los cuales se dirige la Solicitud; -----
- (c) La oferta incondicional e irrevocable de vender todas las acciones de que sea titular la Parte Solicitante o de comprar todas las acciones de que sea titular la parte a la que se dirige la Solicitud (la "Parte Receptora"), a opción de esta última y; -----
- (d) La indicación del precio de contado y en efectivo ofertado por la Parte Solicitante para vender o comprar cada una de las acciones, el que será igual para ambos supuestos. -----

B. La Parte Solicitante acompañará a su Solicitud: (a) los títulos que amparen la totalidad de las acciones de las que sean titulares todos los Accionistas de la Parte Solicitante; (b) una copia certificada de estos estatutos sociales; y (c) un poder notarial especial e irrevocable a favor del Depositario, otorgado por todos los titulares de las acciones de la Parte Solicitante, con facultades suficientes para endosar en propiedad dichas acciones en los términos dispuestos en el artículo noveno de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, y para celebrar los contratos de compraventa de acciones de que se trate, en representación de sus poderdantes. El poder expresará que el endoso sólo se hará a favor de la Parte Receptora, en el entendido que, si la Parte Receptora está conformada por más de una persona, el endoso se realizará a favor del representante común de la Parte Receptora. -----

C. Asimismo, la Parte Solicitante acompañará a la Solicitud el precio ofertado en efectivo, el cual será invertido por el Depositario en instrumentos de renta fija y de inmediata realización. El Depositario se abstendrá de recibir la Solicitud si no se encuentra total y debidamente requisitada. -----

D. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a partir de la fecha en que el Depositario

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



reciba la Solicitud, notificará por conducto de notario o corredor público y con acuse de recibo a la Parte Receptora, que se ha iniciado en su contra un proceso de transferencia obligatoria de acciones, requiriéndolo para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de dicha notificación, comparezca ante el Depositario a depositar cumplimiento previo e imprescindible a la notificación de la Solicitud: (a) los títulos que amparan la totalidad de las acciones de la Parte Receptora; y (b) un poder notarial especial e irrevocable a favor del Depositario, otorgado por todos los titulares de las acciones de la Parte Receptora, con facultades suficientes para endosar en propiedad dichas acciones en los términos dispuestos en el artículo noveno de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito y para celebrar los contratos de compraventa de acciones de que se trata, en representación de sus poderdantes. El poder expresará que el endoso sólo se hará a favor de la Parte Solicitante, en el entendido que, si la Parte Solicitante está conformada por más de una persona, el endoso se realizará a favor del representante común de la Parte Solicitante. —

E. Contra el depósito de las acciones y del poder notarial de la Parte Receptora, el Depositario notificará a la Parte Receptora la Solicitud, recabando acuse de recibo, en el entendido de que, la Parte Receptora dispondrá de un plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir del día en que le fue notificada la Solicitud, para decidir y notificar fehacientemente al Depositario si: (a) compra todas las acciones de la sociedad de la Parte Solicitante o, (b) vende a la Parte Solicitante la totalidad de sus acciones de la sociedad; pero en ambos supuestos, siempre al precio ofertado por acción en la Solicitud. -----

F. Si transcurre el plazo indicado en el inciso (E) que antecede, sin que la Parte Receptora notifique al Depositario la operación elegida por ella, se entenderá que optó por vender a la Parte Solicitante la totalidad de sus acciones; en cuyo caso, la Parte Solicitante las adquirirá al precio ofertado en la Solicitud. -----

G. Si la Parte Receptora decide adquirir las acciones de la Parte Solicitante, lo deberá comunicar por escrito al Depositario dentro del plazo indicado en el inciso (E) que antecede y deberá acompañar a dicho escrito y entregar al Depositario el precio de compra de las acciones, mediante cheque de caja o certificado por una institución de crédito de nacionalidad mexicana, emitido a nombre de: (a) la Parte Solicitante, si dicha Parte Solicitante es una sola persona; o (b) el representante común de la Parte Solicitante, para el caso en que dicha Parte Solicitante sean más de una persona; en cuyo caso, el Depositario hará entrega: (1) a la Parte Receptora o al representante común de la Parte Receptora, en caso de que dicha Parte Receptora sea más de una persona de: (1) las acciones adquiridas de la Parte Solicitante, debidamente endosadas a favor de la Parte Receptora; (2) los contratos de compraventa que amparan la enajenación de las citadas acciones; (3) copia del poder que otorgado al Depositario por la Parte Solicitante; (4) las acciones depositadas por

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c

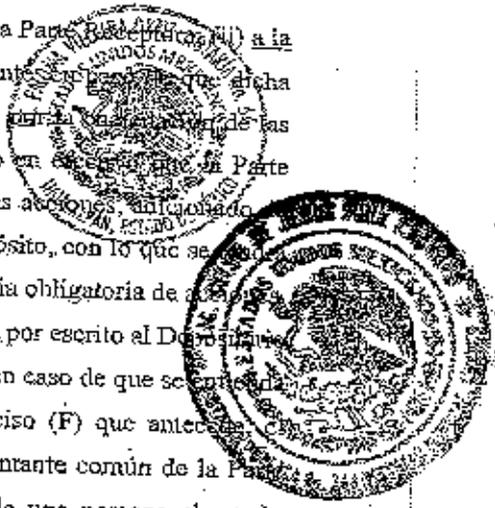
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 34 de 36.

la Parte Receptora y; (5) el poder conferido al Depositario por la Parte Receptora a la Parte Solicitante o al representante común de la Parte Solicitante sea más de una persona: (1) el precio pactado por la Parte Receptora y (2) el depósito en acciones que la Parte Solicitante acompañó a la Solicitud, equivalente al precio de las acciones, más los rendimientos que hubiere generado la inversión de éste depósito, con lo que se cumplimentado y concluido el procedimiento de transferencia obligatoria de acciones.



H. Si la Parte Receptora decide vender sus acciones lo notificará por escrito al Depositario dentro del plazo indicado en el inciso (E) que antecede o bien, en caso de que se vendiera que vendió sus acciones en los términos indicados en el inciso (F) que antecede el Depositario hará entrega: (a) a la Parte Receptora o al representante común de la Parte Receptora, en caso de que dicha Parte Receptora sea más de una persona el precio depositado por la Parte Solicitante y; (b) a la Parte Solicitante o al representante común de la Parte Solicitante, en caso de que dicha Parte Solicitante sea más de una persona: (i) las acciones adquiridas de la Parte Receptora, debidamente endosadas a favor de la Parte Solicitante; (ii) los contratos de compraventa que amparan la enajenación de las citadas acciones; (iii) copia del poder otorgado al Depositario por la Parte Receptora; (iv) las acciones depositadas por la Parte Solicitante; (v) el poder conferido al Depositario por la Parte Solicitante y (vi) los rendimientos que hubiere generado la inversión del depósito que realizó la Parte Solicitante, con lo cual se tendrá por cumplimentado y concluido el procedimiento de transferencia obligatoria de acciones.

I. El Presidente y el Secretario del Consejo de Administración conjuntamente realizarán los asientos que correspondan en el Libro de Registro de Acciones en consecuencia de la conclusión del traspaso obligatorio de acciones.

J. La parte que haya adquirido las acciones en los términos de este procedimiento (la "Parte Compradora") se obliga a celebrar, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que hubiere recibido del Depositario las acciones adquiridas conforme a este procedimiento, una Asamblea General Ordinaria de Accionistas en donde renueva a los consejeros, apoderados y comisarios que hubieran sido designados por la parte que hubiere resultado la parte vendedora (la "Parte Vendedora").

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO. DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO OBLIGATORIO.**

A. La parte de una controversia que incumpla con el procedimiento de transferencia obligatoria de acciones previsto en los presentes estatutos, pagará a su contraparte una pena convencional para resarcirla de los posibles daños y perjuicios que su incumplimiento pudiere ocasionarle, cuyo monto será igual al cincuenta por ciento (50%) del precio

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



ofertado por la Parte Solicitante en el procedimiento incumplido, más el correspondiente impuesto al valor agregado.

B. Si la Parte Receptora o la Parte Compradora que deban pagar la pena pactada, están compuestas por más de una persona, por ser varias personas las titulares de las acciones representativas de una misma clase, la responsabilidad que surja para el pago de las penas convencionales aquí pactadas será una responsabilidad solidaria, la cual es asumida por los titulares de las acciones representativas de una misma clase, de conformidad con lo establecido en el artículo mil novecientos ochenta y ocho y siguientes del Código Civil Federal.

C. Las partes acuerdan en señalar la totalidad de sus respectivas acciones como garantía del cumplimiento de la obligación de pago de la pena convencional que les resulte aplicable, según sea el caso, conforme a los supuestos contemplados en la presente cláusula.

ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO. El capital de la sociedad se encuentra representado por 3,378,410 (tres millones trescientos setenta y ocho mil cuatrocientas diez acciones ordinarias, nominativas y sin valor nominal: (a) el Capital Fijo por la Serie I dividida en: (i) cien acciones Clase A, íntegramente suscritas y pagadas; y (b) el Capital Variable por la Serie II integrada por 3,378,310 (tres millones trescientos setenta y ocho mil trescientas diez) acciones Clase A, íntegramente suscritas y pagadas de la siguiente manera:

Accionistas	Capital Fijo		Capital Variable		Total de Acciones
	Acciones Serie I Clase A	Acciones Serie I Clase B	Acciones Serie II Clase A	Acciones Serie II Clase B	
Félix Romano Monsali RFC: ROMF640621N39	99	0	3,378,310	0	3,378,409
Rafael Romano Buzali RFC: ROBR0207016UA	1	0	0	0	1
Total	100	0	3,378,310	0	3,378,410

RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 39c8c811-c068-430b-bc0e-0c4cfee8420c

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 20/01/2021 09:42:22

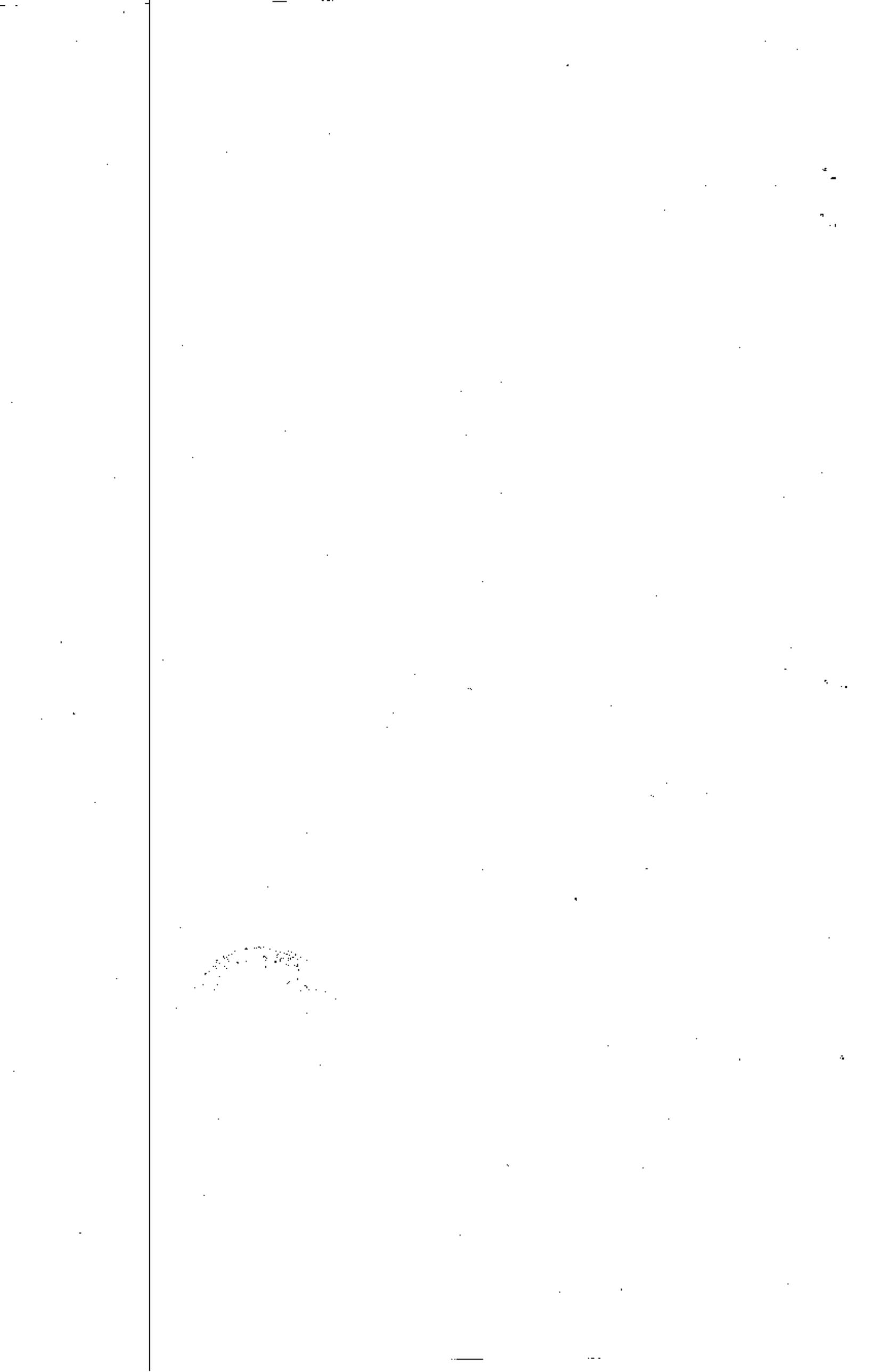
NÚMERO DE REGISTRO: 13129 del libro 15.

PÁGINA: 36 de 36.

CELSE DE JESÚS POLA CASTILLO, NOTARIO DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE IMPRESIÓN QUE CONSTA DE TREINTA Y SEIS----- PÁGINAS, ES REPRODUCCIÓN FIEL Y EXACTA DEL ORIGINAL QUE ME FUE PRESENTADO Y QUE--- DOY FE HABER TENIDO A LA VISTA Y CON EL CUAL LA COTEJÉ, A CUYO EFECTO HE LEVANTADO EN EL LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS DEL PROTOCOLO A MI CARGO EL REGISTRO NÚMERO---- TRECE MIL CIENTO VEINTINUEVE, DEL LIBRO NÚMERO QUINCE.----- EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS NOVENTA Y OCHO Y CIENTO SETENTA Y UNO DE LA LEY DEL-- NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, LA PRESENTE CERTIFICACIÓN NO CALIFICA SOBRE LA AUTENTICIDAD, VALIDEZ O LICITUD DEL DOCUMENTO QUE TUVE A LA VISTA PARA SU COTEJO.- ESTE COTEJO FUE FIRMADO CON LA FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL DEL SUSCRITO NOTARIO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CIENTO VEINTIOCHO DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL----- NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.----- CIUDAD DE MÉXICO, A VEINTE DE ENERO DE DOS MIL VEINTIUNO.----- DOY FE.----- MEPC/JCVP-----



FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL: Fqi9x+a75Y0RlnM+ldGnniZUNFuwA48PnxILlRcfRxdrtff +v7c9XndYrtfBpBcel2SPHwdV7yUtnZLhv/HQbLR8r45FnywVHC1x8g1tWXu1SIzS6e3cZ5nC 2PjMSiu4UzBaSiSrpGVUra8ef8YfxFGsaA57AVJEzN1IDnHvVzRPhIYOSKG7AqvSchyOz8Gtb l2eUdS0ILv3M/GbNsV1az7H+8ywxM9jZ7/3UPihgÜyE00NDpG5Z5+FcZyIhuFX12OorY7SkLb ciPwVd77xkfibDjrgMANxp/uJFh4kmtsAS79MsInlR6ZVtO3qupnGWekmZfjkr4ztv+VXLqzZ Bow==



# Anexo "6"



COPIA CERTIFICADA DE LA ESCRITURA NO. 22,475 ----  
DE FECHA 12 DE ENERO DE 1988.-----  
QUE CONTIENE: CONSTITUCION DE SOCIEDAD DENOMINADA  
"GUMARRAMA Y SIERRA", S.C.-----

México, D.F., a 11 de febrero de 1988:



SIN TEXTO



DE  
NOTARIAS  
N.  
152

LIC. RAFAEL REBOLLAR G.  
LIC. JORGE AD. HERNANDEZ A.

VOLUMEN CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO.

NUMERO VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO.

EN LA CIUDAD DE MEXICO, a doce de Enero de mil novecientos ochenta y ocho, yo el Notario Publico número ochenta y cuatro del Distrito Federal, LICENCIADO RAFAEL REBOLLAR GARDUÑO, hago constar que ante mí comparecen los señores MOISSA EL-MANN ARAZI, ELIAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI, ANDRE EL-MANN ARAZI y DAVID EL-MANN ARAZI, y me presentan en una foja el permiso concedido para el presente otorgamiento por la Secretaría de Relaciones Exteriores, cuyo documento agrego al Apéndice de este Protocolo, con el número de esta acta y la letra "A", y se transcribe a final del presente instrumento.

En uso del permiso que tal documento contiene las personas enumeradas al principio manifiestan al suscrito Notario que han convenido en aunar parte de sus actividades personales y de sus recursos económicos, y en términos de lo dispuesto por los Artículos del dos mil seiscientos ochenta y dos al dos mil setecientos treinta y cinco del Código Civil, por medio del presente instrumento FORMAN Y CONSTITUYEN UNA SOCIEDAD CIVIL QUE SE REGISTRA POR LOS SIGUIENTES

#### ESTATUTOS

DENOMINACION, OBJETO, DOMICILIO, DURACION.

Artículo Primero.- La Sociedad se denominará: "GUADARRAMA Y SIERRA", la que irá seguida de las palabras SOCIEDAD CIVIL, o de la abreviatura de éstas, S.C.

Artículo Segundo.- El objeto de la Sociedad será: La distribución entre los miembros de la Sociedad en proporción a sus respectivas partes sociales del ramante o utilidad resultante del arrendamiento del o de los inmuebles propiedad de la sociedad a terceras personas y, en su caso, del resultante de la venta de dichos inmuebles; la celebración de contratos mediante los cuales la Sociedad conceda a terceros el uso y goce de los mencionados inmuebles; la adquisición por cualquier título legal de los bienes muebles e inmuebles que se requieran para el desarrollo de sus fines sociales y todo cuanto sea anexo y conexo con los propios fines. - Además podrá celebrar todos los contratos y ejecutar todos los actos civiles y mercantiles relacionados, necesarios o convenientes para el desarrollo de su objeto, sin fines de especulación comercial.

Artículo Tercero.- El domicilio de la Sociedad será la CIUDAD DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, pero podrá establecer sucursales, agencias, oficinas o representaciones en cualquier otro lugar o lugares de la República o del Extranjero y pactar domicilios convencionales sin que por ello se entienda cambiado el domicilio social.



Artículo Cuarto.- La duración de la Sociedad será de NOVENA Y NUEVE AÑOS que empezarán a correr y contarse a partir de la presente fecha.

Artículo Quinto.- El capital de la Sociedad es la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA NACIONAL, íntegramente suscrito y pagado. - El capital de la Sociedad estará dividido en partes sociales que podrán ser de valor desigual pero siempre serán de cien pesos o múltiplos de esa suma; cada socio no podrá ser titular de más de una parte social, por lo que en caso de nueva aportación o de adquisición de la totalidad o de una fracción de la parte de sus coasociados, se aumentará la cantidad respectiva al valor de la parte social correspondiente. - Los inversionistas extranjeros a que se refiere la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera podrán participar en la sociedad hasta en una proporción del cuarenta y nueve por ciento, debiéndose cumplir con los requisitos que establece la citada Ley.

Artículo Sexto.- El capital social podrá ser aumentado por acuerdo unánime de los socios, quienes tendrán derecho preferente para suscribir el aumento que se decreta proporcionalmente a su aportación a la fecha del aumento, y también por votación unánime el aumento podrá ser suscrito por algún socio o asociado que se admita al efecto.- Los aumentos podrán realizarse sin necesidad de modificar los presentes estatutos, pues queda prevista la variabilidad del Capital Social, siempre que los aumentos o las disminuciones a dicho capital no afecten al señalado en el artículo precedente.

Artículo Séptimo.- El capital social sólo podrá ser disminuido en los siguientes casos:

- A.- Por acuerdo unánime de los socios.
  - B.- Por separación o exclusión de alguno de los socios.
- DE LOS SOCIOS.

Artículo Octavo.- Serán miembros de la Sociedad con el carácter de SOCIOS:

- A. - Los fundadores que comparecan a este otorgamiento.
- B. - Las demás personas que sean admitidas como socios por unanimidad de votos por la Asamblea de Socios y
- C). - Los herederos del o de los socios que hubieren fallecido.

Artículo Noveno.- Los socios no podrán vender ni enajenar en forma alguna su participación en la sociedad si no es con el consentimiento unánime de los demás socios. En caso de retiro de la sociedad o bien en caso de que se autorice la enajenación de una parte social, ya sea total o parcialmente, los demás socios gozarán del derecho



DE  
NOTARIAS  
84  
152

LC. RAFAEL REBOLAR G.  
LC. XORGE AD. HERNÁNDEZ A.

- 3 -

del tanto en la proporción que representen en el capital social.

----- Artículo Décimo. - La exclusión de los socios de la Sociedad sólo podrá ser decretada por causa grave que afecte en forma directa a los intereses sociales, previa acuerdo tomado en Asamblea por la unanimidad de votos de la totalidad de los socios restantes, quedando el socio excluido responsable de los daños y perjuicios que hubiere podido ocasionar a la sociedad, así como de las pérdidas respectivas al momento de su exclusión.

----- Artículo Décimo Primero. - Hasta en tanto la Asamblea de socios no determina otra cosa, los socios tendrán derecho a participar proporcionalmente a sus aportaciones en el remanente distribuible de la sociedad, reservando un porcentaje que determinarán de común acuerdo para formar un fondo de reserva o de reinversión. También por unanimidad de votos los socios podrán dar un destino diferente a las cantidades que formen el o los fondos mencionados.

----- Artículo Décimo Segundo. - El socio o socios que presten además a la sociedad sus servicios como administradores percibirán la remuneración que de común acuerdo fijen con la Asamblea General.

----- Artículo Décimo Tercero. - Los socios tendrán en todo tiempo derecho para enterarse de la marcha de los negocios sociales, así como para examinar los libros, cuentas y balances de la Sociedad, ya sea por sí o por conducto de la persona o personas que al efecto designen por escrito.

----- Artículo Décimo Cuarto. - En caso de fallecimiento de alguno de los socios, la Sociedad continuará con el o los sobrevivientes, por lo que el fallecido quedará sustituido en la totalidad de sus derechos y obligaciones por sus herederos, ya sean legítimos o testamentarios.

#### DE LOS ASOCIADOS.

----- Artículo Décimo Quinto. - Tendrán el carácter de ASOCIADOS las personas a las que la Asamblea General de Socios otorgue ese carácter.

----- Artículo Décimo Sexto. - Los asociados tendrán a su cargo las siguientes obligaciones:

----- I. - Desempeñar con toda prontitud y eficacia las labores que les fueran encomendadas por el Consejo Directivo o por el Administrador Único, en su caso;

----- II. - Someterse incondicionalmente a los presentes Estatutos;

----- III. - Someterse y acatar el o los Reglamentos interiores de la sociedad.

----- Artículo Décimo Séptimo. - Los asociados tendrán los siguientes derechos:



- 4 -

asistir con voz pero sin voto a las Asambleas Generales de Socios.

II. Revisar el balance anual de la sociedad.

III. Participar periódicamente en las utilidades de la sociedad en la forma que convengan con el Consejo Directivo o con el Administrador Unico, en su caso, o bien en la forma que señale la Asamblea General de Socios.

Artículo Décimo Octavo. - Los asociados no podrán oponerse en ningún tiempo a las decisiones de la Asamblea General de Socios ni a las resoluciones del Consejo Directivo o del Administrador Unico, en su caso.

Artículo Décimo Noveno. - Los asociados tendrán obligación de aportar a la sociedad las cantidades que en su caso señale la Asamblea General de Socios en el acto de su admisión; al efecto la sociedad llevará una cuenta especial en la que registrará las "Aportaciones de los Asociados", independientemente de la cuenta relativa al capital social.

DISPOSICION RELATIVA A LOS EXTRANJEROS.

Artículo Vigésimo. - Todo extranjero que en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior adquiriera un interés o participación social en la sociedad se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana.

DE LAS ASAMBLEAS GENERALES DE SOCIOS.

Artículo Vigésimo Primero. - El órgano supremo de la Sociedad estará constituido por la Asamblea General de Socios; sus decisiones válidamente tomadas obligan a los ausentes y a los disidentes y sus resoluciones serán ejecutadas por el Administrador Unico o por el Consejo Directivo de la Sociedad, en sus respectivos casos, a menos que la propia Asamblea designe uno o más ejecutores especiales. De toda asamblea se levantará acta pormenorizada en el libro respectivo, la cual será firmada por el Administrador Unico o por los miembros del Consejo Directivo que hubieren asistido y por los socios que desearan hacerlo.

Artículo Vigésimo Segundo. - Para que la Asamblea se considere válidamente instalada en primera convocatoria será preciso que estén presentes la totalidad de los socios; si la Asamblea se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria se considerará válidamente instalada con la presencia de los socios que representen cuando menos la mitad de los votos computables. Cuando uno de los socios represente por sí solo dicha mitad deberá asistir por lo menos uno de los socios restantes.



DE  
NOTARIAS  
84  
152

UCRAÍNA REBOILAS  
UC. JORGE ADRIANA BOEZA

- 5 -

----- Artículo Vigésimo Tercero. - Los socios gozarán en las Asambleas de UN VOTO POR CADA MIL PESOS de aportación y deberán abstenerse de votar cuando tengan algún interés contrario a los de la Sociedad.

----- Artículo Vigésimo Cuarto. - Los socios podrán hacerse representar en las Asambleas por apoderado constituido mediante carta poder simple, pudiendo constar en documento público, a elección del que pretenda hacerse representar.

----- Artículo Vigésimo Quinto. - Las Asambleas se reunirán en el domicilio social, previa convocatoria girada con una anticipación no menor de cinco días, la cual deberá ser entregada a los socios en forma personal o bien por correo certificado con acuse de recibo; en el primer caso el comprobante de la convocatoria consistirá en el acuse de recibo del ejemplar correspondiente que firmará cada uno de los socios. - Podrá prescindirse de la convocatoria cuando estén reunidos todos los socios y estén conformes en celebrar la Asamblea.

----- Artículo Vigésimo Sexto. - Para que las decisiones de la Asamblea se consideren válidas deberán ser tomadas por mayoría de votos de los asistentes, tomando en consideración el "quórum" de instalación prevenido por el Artículo Vigésimo Segundo de estos Estatutos; a menos que conforme a éstos se requiera una mayoría más elevada, como en los casos de exclusión y admisión de socios, cesión de partes sociales y demás.

#### DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD.

----- Artículo Vigésimo Séptimo. - La sociedad será regida y administrada según lo resuelva la Asamblea General por un Administrador Unico o por un Consejo Directivo integrado por un PRESIDENTE, por un SECRETARIO y por el número de vocales que señale la Asamblea que haga los nombramientos. - El Administrador Unico o en su caso los integrantes del Consejo Directivo deberán ser miembros de la Sociedad; serán nombrados por la Asamblea General y jurarán en su encargo indefinidamente y hasta que la propia Asamblea los renueve de acuerdo con lo que dispone el primer párrafo del Artículo dos mil setecientos once del Código Civil.

----- Artículo Vigésimo Octavo. - El Consejo Directivo celebrará juntas cada vez que sea convocado, ya sea por el Presidente o por dos de los miembros restantes de aquél.

----- Artículo Vigésimo Noveno. - Salvo que la Asamblea de Socios resuelva otra cosa; para que las resoluciones del Consejo Directivo tengan eficacia deberán ser tomadas por mayoría de votos del número de sus miembros.

----- Artículo Trigésimo. - El Consejo Directivo o en su caso el Administrador Unico, serán los representantes de la Sociedad; tendrán el

- 5 -



----- f. - Para la fianza social y la representación jurídica de la Sociedad en el juicio o fuera de él y al efecto gozarán de las siguientes facultades:-----  
----- I. - Para representar a la Sociedad con el uso de la firma social toda naturaleza, administrativos, judiciales y del trabajo, federales, municipales y de los Estados.

----- II. - Para nombrar y remover libremente a los Asesores técnicos, empleados y obreros de la Sociedad fijándoles sus sueldos, emolumentos y atribuciones.

----- III. - Para otorgar y firmar toda clase de documentos públicos y privados y celebrar toda clase de contratos civiles y mercantiles a nombre de la Sociedad, así como para otorgar y firmar títulos de crédito, tales como cheques, letras de cambio, pagarés y demás de esa naturaleza.

----- IV. - Para solicitar créditos y financiamientos a favor de la Sociedad.

----- V. - En general tendrán todas las facultades de un mandatario general siempre que de acuerdo con el Código Civil o con estos Estatutos no estén aquellas reservadas expresamente a la Asamblea General. - Entre dichas facultades tendrán todas las generales y especiales aún las que por Ley requieran cláusula o mención expresa, para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, de acuerdo con lo que para los apoderados establece el Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil, incluso las que enumera el Artículo dos mil quinientos ochenta y siete del propio Ordenamiento y cuyas distintas fracciones se tienen por reproducidas a la letra en este lugar. - Además podrán formular y ratificar querrelas o denuncias de carácter penal, constituirse en parte civil o coadyuvante del Ministerio Público en procesos penales, solicitar el Amparo de la Justicia de la Unión, promover incidentes de suspensión y otros, interponer toda clase de recursos y desistirse de unos y otros y del Amparo mismo, así como representar a la Sociedad en toda clase de procedimientos laborales, especialmente los conciliatorios a que se refieren los Artículos ochocientos setenta y tres y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo.

----- VI. - Solamente previa autorización de la Asamblea General podrán otorgar fianza o avalar documentos mercantiles.

----- VII. - Para otorgar poderes generales y especiales y revocarlos, así como para nombrar uno o más Delegados Especiales para la ejecución de actos concretos y para crear comités.

----- VIII. - En general, ejecutar todo acto y tomar todo acuerdo sobre los asuntos que no están reservados a la Asamblea General, la que se



DE  
NOTARIAS  
84  
152

LIC. DAVAL ROSOLAR G.  
LIC. JORGE AD. HERNANDEZA.

reserva el derecho de ampliar o restringir las anteriores facultades y el de delegarlas en uno o más miembros del Consejo Directivo de la Sociedad.

----- EJERCICIOS SOCIALES Y BALANES. -----

----- Artículo Trigésimo Primero. - El Consejo Directivo o en su caso el Administrador Único de la Sociedad tendrán la obligación de practicar el Balance Anual por cada ejercicio social dentro de los tres primeros meses de cada año natural, cuyo balance deberá ser sometido a la Asamblea General para su aprobación o modificación dentro de dicho plazo.

----- Artículo Trigésimo Segundo. - Las utilidades que arroje el Balance Anual serán distribuidas entre los socios en proporción a sus aportaciones o bien en la forma prevista en el Artículo Décimo Primero de estos Estatutos.

----- Artículo Trigésimo Tercero. - El Consejo Directivo o el Administrador Único, en sus respectivos casos, estarán facultados para entregar tanto a los socios como a los asociados, en su caso, anticipos a cuenta de su participación en las utilidades de la Sociedad, todos cuyos anticipos se deducirán de la parte de las utilidades del ejercicio social correspondiente.

----- DISOLUCION Y LIQUIDACION. -----

----- Artículo Trigésimo Cuarto. - La Sociedad se disolverá por cualquiera de las siguientes causas:

----- I. - Por haber expirado el término establecido en el Artículo Cuarto de estos estatutos, a menos que la Sociedad continúe funcionando, en cuyo caso se prorrogará su duración por tiempo indefinido y sin necesidad de nueva escritura social.

----- II. - Por consentimiento unánime de los socios.

----- III. - Por haberse vuelto imposible la realización del fin social.

----- IV. - Cuando así lo resuelva la Autoridad Judicial.

----- Artículo Trigésimo Quinto. - Salvo que la Asamblea determine otra cosa, la liquidación se llevará a efecto de acuerdo con las siguientes bases:

----- I. - Se concluirán las operaciones ya iniciadas.

----- II. - Se cobrarán los créditos activos y se liquidarán los pasivos.

----- III. - Se realizarán los bienes sociales hasta convertirlos en efectivo.

----- IV. - Se formará el balance final que será sometido a la aprobación de la Asamblea.

----- V. - La cantidad que arroje dicho balance será distribuida



los socios en proporción a sus respectivas partes sociales.

CLAUSULAS TRANSITORIAS.

PRIMERA. - Manifiestan los comparecientes que la suscripción del capital social ha quedado hecha y pagado su importe en dinero efectivo en la siguiente forma:

Señor MOUSSA EL-MANN ARAZI. - Una parte social de CUATRO MILLONES DE PESOS.

Señor ELIAS SACAL MICHA. - Una parte social de CUATRO MILLONES DE PESOS.

Señor MAX EL-MANN ARAZI. - Una parte social de CUATRO MILLONES DE PESOS.

Señor ANDRE EL-MANN ARAZI. - Una parte social de CUATRO MILLONES DE PESOS.

Señor DAVID EL-MANN ARAZI. - Una parte social de CUATRO MILLONES DE PESOS.

TOTAL: - VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA NACIONAL.

SEGUNDA. - Los fundadores que comparecen representando la totalidad de las partes sociales que integran el capital social de "GUADARRAMA Y SIERRA", SOCIEDAD CIVIL, convienen en considerar la reunión que tienen para la firma del presente otorgamiento como su primera Asamblea General de Socios, cuya acta constituida por esta cláusula queda protocolizada para todos los efectos de Ley. Por unanimidad de votos la Asamblea adoptó los siguientes ACUERDOS:

I. - Que por ahora y hasta nueva resolución la sociedad sea regida y administrada por un Consejo Directivo integrado en la siguiente forma:

PRESIDENTE: - Señor Moussa El-Mann Arazi;

VICEPRESIDENTE: - Señor Elías Sacal Micha;

SECRETARIO: - Señor Max El-Mann Arazi;

VOCAL: - Señores Andre El-Mann Arazi y David El-Mann Arazi;

II. - Delegar en favor de todos y cada uno de los integrantes de Consejo de Administración de "GUADARRAMA Y SIERRA", SOCIEDAD CIVIL, para que las ejerciten conjunta o separadamente según lo tengan a bien la totalidad de las facultades consignadas en el Artículo TRIGÉSIMO de los Estatutos Sociales que anteceden con la sola REALIDAD consistente en que para todo acto que implique enajenación o gravamen de activos fijos o inmuebles de la sociedad, así como para otorgar fianzas o avales en representación de la misma deberán actuar SIEMPRE EN FORMA MANCOMUNADA TRES de los cinco funcionarios designados.



DE  
NOTARIAS  
84  
152

UCRANAR ESCOLAR

UCRANAR ESCOLAR

Con la misma unanimidad de votos aprobada la Asamblea acordó otorgar en favor de los señores LUIS GONZALEZ RODRIGUEZ y RAMON CANO MONDRAGON, para que lo ejerciten conjunta o separadamente según lo tengan a bien, UN PODER ESPECIAL, pero tan amplio como en derecho se requiera, para representar a la sociedad ante los organismos centralizados, descentralizados, desconcentrados, Empresas de Participación Estatal y en general ante los Organismos que integran la Administración Pública Paraestatal así como ante las diversas Secretarías de Estado y el Departamento del Distrito Federal que integran la Administración Pública Federal, facultándolos para que realicen todo tipo de trámites, gestiones, agencias y diligencias que sean convenientes a los intereses de la sociedad, otorgando a dichos apoderados, dentro de la especialidad del presente, facultades generales y especiales para pleitos y cobranzas, en los términos y con la amplitud prevenida por el primer párrafo del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil.

TERCERA. - Declaran los integrantes del Consejo Directivo que obra en la Caja social y bajo su guarda la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA NACIONAL, importa del capital de la sociedad, íntegramente suscrito y pagado por los comparecientes.

CUARTA - Los costos de esta escritura serán cargados a gastos de organización de la sociedad.

El permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores que se menciona al principio de este instrumento es del tenor siguiente:

Al margen superior izquierdo un sello impreso con el escudo nacional que dice: - "ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. - SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES. - Otro sello más que dice: SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES. - DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS.

Al margen superior derecho: - DIRECC. GRAL. DE ASUNTOS JURIDICOS. - DEPTO. DE PERMISOS. - ART. 27. - PERMISO No. 074927. EXP. No. 09/43346/87. FOLIO No. 98826.

Al centro: - EN ATENCION a que el C.MOESSA EL-MANN ARAZI solicitó permiso de esta Secretaría para que se constituya una: Sociedad Civil, bajo la denominación de: - "GUADARRAMA Y SIERRA", S. C. Con duración 99 años, domicilio en MEXICO, D. F. y capital de \$20,000,000.00 M. N., objeto social; El que se detalla en el anexo, que firmado y sellado forma parte integrante de este permiso. Este permiso se expide en la inteligencia de que la sociedad tendrá fines preponderantemente económicos, y no así mercantiles o de lucro. AL PROTOCOLIZAR ESTE PERMISO EL NOTARIO DEBERA TRANSCRIBIR LA ORDEN DE COBRO QUE AMPARA EL PAGO DE DERECHOS CORRESPONDIENTE. y para insertar en la escritura constitutiva de la



... siguiente cláusula especificada en el artículo 20. del  
Constitucional, por medio de la cual se conviene con el Gobierno Mexicano  
ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, por los socios fundadores y  
los futuros que la sociedad pueda tener, en que: - "Todo extranjero, que  
en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un  
interés o participación social en la sociedad, se considerará, por ese  
simple hecho como mexicano respecto de uno y otra, y se entenderá que  
conviene en no invocar la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso  
de faltar a su convenio de perder dicho interés o participación en  
beneficio de la Nación Mexicana" CONCEDE al solicitante permiso para  
constituir la sociedad a condición de insertar en la escritura  
constitutiva de la sociedad la cláusula arriba transcrita, así como de que  
el capital social deberá estar suscrito por mexicanos en un mínimo del 51%  
y el 49% restante, podrá ser adquirido por personas físicas, morales y  
unidades económicas extranjeras, o por empresas mexicanas en las que  
participe mayoritariamente el capital extranjero, siempre que no tengan  
por cualquier título, la facultad de determinar el manejo de esta  
sociedad. - Cuando el capital está representado por títulos al portador  
no podrán ser adquiridos por extranjeros sin la aprobación previa de la  
Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras y en este caso se convertirán  
en nominativos. Tratándose de adquisición del dominio de tierras, aguas o  
sus accesiones, bienes raíces o inmuebles en general de negociaciones o  
empresas, deberá solicitarse de esta misma Secretaría el permiso previo.  
- Este permiso se concede con fundamento en los artículos 17 de la Ley  
para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y  
28, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en  
los términos del Artículo 27 Constitucional y sus Leyes Orgánicas y  
Reglamentarias su uso implica su aceptación incondicional y obliga al  
cumplimiento de las disposiciones legales que rigen el objeto de la  
sociedad su incumplimiento o violación origina la aplicación de las  
sanciones que determinan dichos Ordenamientos legales. - El texto íntegro  
de este permiso se insertará en la escritura constitutiva y dejará de  
surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de noventa días hábiles  
siguientes a la fecha de su expedición. - Tlatelolco, D.F. a dos de  
diciembre de mil novecientos ochenta y siete. SUFRAGIO EFECTIVO. NO  
REELECCION. P. O. DEL SECRETARIO. EL DIRECTOR DE PERMISOS Artículo 27  
Constitucional. LIC. JUAN B. PENALOZA PLASCENCIA".

EL ANEXO del permiso antes inserto es, en lo conducente, del  
tenor literal siguiente:



DE  
NOTARIAS  
84  
152

UC. RAFAEL ESCOBAR G.  
UC. JORGE ADRIAN RAMANDEZ A.

"El objeto de la Sociedad será: La distribución entre los miembros de la Sociedad en proporción a sus respectivas partes sociales del remanente o utilidad resultante del arrendamiento del o de los inmuebles propiedad de la sociedad a terceras personas y, en su caso, del resultante de la venta de dichos inmuebles; la celebración de contratos mediante los cuales la Sociedad conceda a terceros el uso y goce de los mencionados inmuebles; la adquisición por cualquier título legal de los bienes muebles e inmuebles que se requirieran para el desarrollo de sus fines sociales y todo cuanto sea anexo y conexo con los propios fines. - Además podrá celebrar todos los contratos y ejecutar todos los actos civiles y mercantiles relacionados, necesarios o convenientes para el desarrollo de su objeto, sin fines de especulación comercial."

LA DECLARACION DE PAGO anexa al propio permiso es, también en lo conducente, del tenor siguiente:

"HACIENDA. - DECLARACION DE PAGO DE DERECHOS POR CERTIFICACIONES, REPOSICIONES, ETC. - Oficina AUTORIZADA. Tlatelolco, D. F., .... Nombre, denominación o razón social: GUADARRAMA Y SIERRA S. C., Dependencia. - SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES..... Servicios Jurídicos. CONST. - \$15,000.00. - IMPORTE A PAGAR. - \$15,000.00. - No. 3431731".

YO EL NOTARIO CERTIFICO:

I. - Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales que tengo a la vista a los cuales me remito.

II. - QUE RESPECTO DE SUS GENERALES los otorgantes declaran ser: - EL SEÑOR MOUSSA EL-MANN ARAZI, originario de Beirut, Líbano, en donde nació el nueve de agosto de mil novecientos cincuenta y tres, de treinta y cuatro años de edad, casado, comerciante, con domicilio en el despacho doscientos seis del edificio marcado con el número tres de la calle Miguel Lerdo de Tejada, Delegación Azcapotzalco, Distrito Federal y de nacionalidad mexicana por naturalización lo que acredita con la Declaratoria número seis mil diez expedida en su favor por la Secretaría de Relaciones Exteriores el seis de diciembre de mil novecientos sesenta y ocho; el señor MAX EL-MANN ARAZI, del mismo origen que el anterior, nacido el ocho de julio de mil novecientos cincuenta y nueve, de veintiocho años de edad, casado, comerciante, con domicilio en la casa número tres, despacho doscientos dos de las calles de Miguel Lerdo de Tejada de la ubicación indicada y de nacionalidad mexicana por naturalización según declaratoria número tres mil cuarenta y siete expedida en su favor por la Secretaría de Relaciones Exteriores el once de mayo de mil novecientos ochenta y tres; el señor AMIRE EL-MANN ARAZI, del mismo origen que los dos anteriores, nacido el diez de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, de



... años de edad, soltero, comerciante, con domicilio en la casa número trescientos cuarenta y cinco de la calle Edgar Allan Poe, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal y de nacionalidad libanesa, acreditando su legal estancia en el país como inmigrado con su Libreta F. M. Dos número doscientos ochenta y seis mil seiscientos nueve expedida en su favor por la Secretaría de Gobernación el trece de enero de mil novecientos ochenta y tres; el señor ELIAS SACAL MICHÁ, originario de esta Ciudad en donde nació el nueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y nueve, de treinta y ocho años de edad, casado, comerciante, con domicilio en la casa número setecientos setenta y siete de la calle Bosques de la Reforma, Fraccionamiento Bosques de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal, y de nacionalidad mexicana por nacimiento, y el señor DAVID EL-MANN ARAZI, originario de esta Ciudad, en donde nació el cuatro de octubre de mil novecientos sesenta y nueve, de diez y ocho años de edad, soltero, comerciante, con domicilio en la casa número trescientos cuarenta y cinco de las calles de Edgar Allan Poe de la ubicación arriba indicada, y de nacionalidad mexicana por nacimiento.—

----- todo lo cual declaran bajo la correspondiente protesta y advertencia de Ley.-----

----- III. - que conozco a los comparecientes que a mi juicio tienen capacidad legal; les he esta acta les expliqué el valor y fuerza de su contenido; manifiestan su conformidad ante mí firmando en la fecha que se expresará después.- Doy fe.-----

----- Firmas de los señores Mousa El-Mann Arazi.- Elias Sacal Micha. Max El-Mann Arazi.- Andre El-Mann Arazi.- David El-Mann Arazi.- Rúbricas.-----

----- Se firmó el diez de febrero siguiente.-----

----- Ante mí.- Lic. Rafael Rebollar Carduño.- Rúbrica.-----

----- El sello de autorizar.-----

----- ES COPIA CERTIFICADA QUE EXPIDO PARA LA SOCIEDAD, A FIN DE QUE LE SIRVA PARA ACREDITAR SU EXISTENCIA LEGAL Y PERSONALIDAD.- VA EN SEIS - FOLIAS UTILES ESCRITAS DE MODO INDELEBLE.- MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A CINCE DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO.- Doy fe.-----



INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE PERSONAS MORALES EN EL FOLIO NUMERO 15843  
DERECHO : \$ 173,636.- R. G. DE 207082  
Part. 86434 DE FECHA: 25-03-88  
MEXICO, D. F. A 17 DE Mayo 1988

*[Handwritten signature]*  
EL REGISTRADOR  
*Lic. Juan V. de la Cruz*

DIRECTOR DEL AREA DE REGISTRO DE LA  
SEGURIDAD Y DE CALIDAD D. F.

*[Handwritten signature]*  
LIC. HECTOR INETO ARMEZ

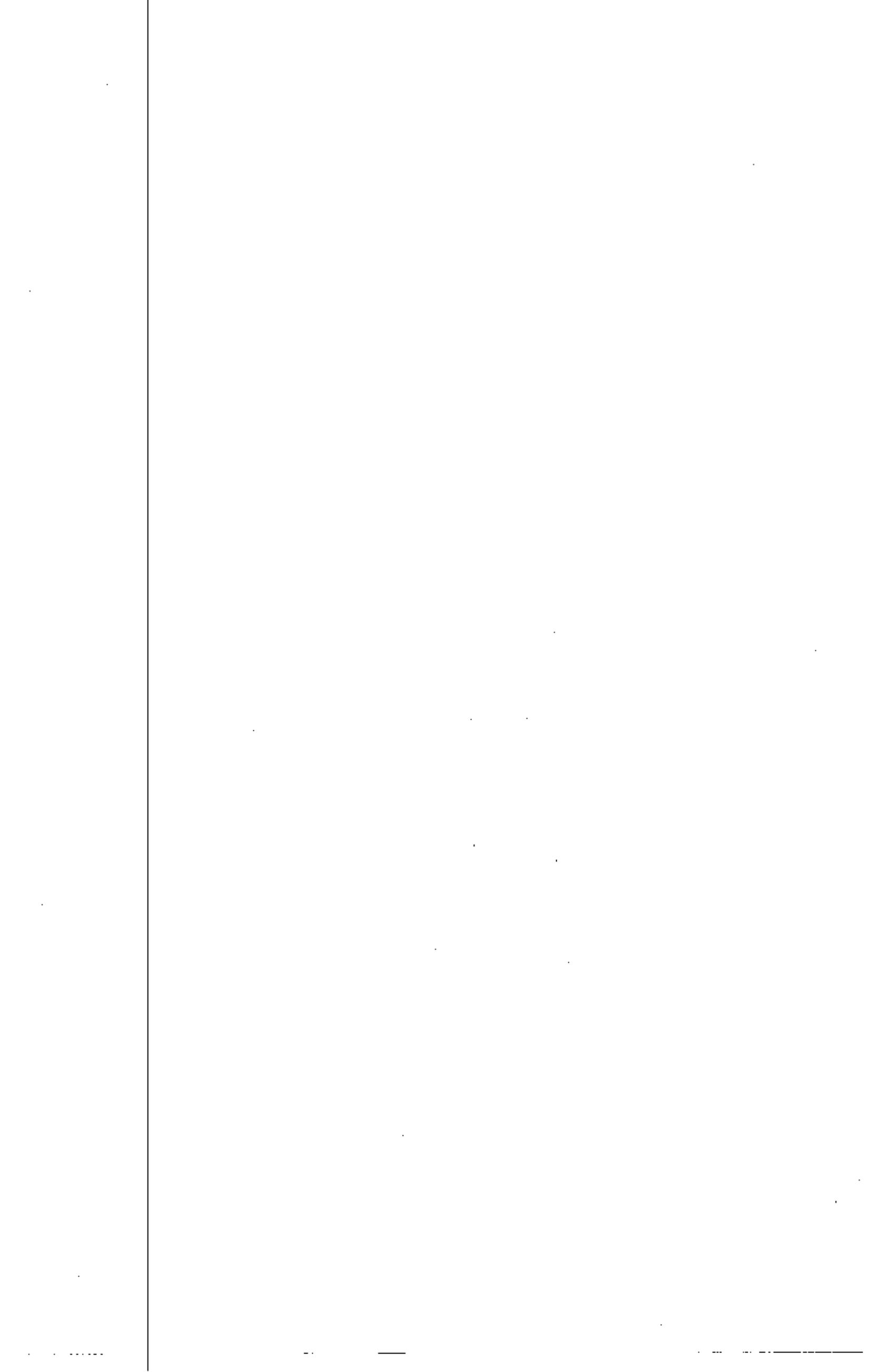


--- ALFREDO TRUJILLO BETANZOS, habilitado como corredor público sesenta y cinco de la Plaza del Distrito Federal, C E R T I F I C A: Que la presente copia fotostática, es fiel reproducción de su original, que tuvo a la vista y con el cual la cotejó, misma que forma parte de la contabilidad de "DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por lo que se trata de uno de los documentos a que se refieren los artículos treinta y tres a cuarenta y seis del Código de Comercio, levantando para constancia el acta diecisiete mil cuatrocientos cuarenta y uno, extendida el doce de enero de dos mil veintiuno.

--- Ciudad de México, a doce de enero de dos mil veintiuno.



# Anexo "7"



---

**CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO**

**DE FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 2020**

**QUE CELEBRAN:**

**URIBE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.  
EN SU CARÁCTER DE ACREEDOR;**

**Y**

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.  
EN SU CARÁCTER DE DEUDOR**

---

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'J' or 'I' with a long horizontal stroke extending to the right.

**CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO** (el "Convenio") que celebran:

(i) **Uríbe Ingenieros Asociados, S.A. de C.V.** en su carácter de acreedor, representada en este acto por su apoderado Raúl Uribe García (el "Acreedor"); y,

(ii) **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, en su carácter de deudor, representada en este acto por el señor Félix Romano Moussali (el "Deudor") y conjuntamente con el Acreedor, las "Partes").

De conformidad con los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:

#### **ANTECEDENTES**

Las Partes aceptan y reconocen que el Deudor, en su carácter de cliente, y el Acreedor, en su carácter de proveedor, celebraron cierto contrato para la prestación de servicios relativos a obras y proyectos del cliente, por el cual se generaron diversas facturas amparando el objeto del contrato correspondiente (conjuntamente, el "Contrato Base"). Para pronta referencia, se acompaña al presente Convenio, como Anexo "A", copia simple de todos los documentos que forman parte del Contrato Base (o, en su caso, relación y copia de las facturas correspondientes), para todos los efectos legales a que haya lugar, como si el mismo estuviese inscrito a la letra.

#### **DECLARACIONES**

**L. Declara el Deudor, a través de su apoderado, que:**

- a) Es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, con plena capacidad jurídica para celebrar el presente Convenio y obligarse en los términos del mismo.
- b) Su apoderado cuenta con los poderes y facultades suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio y que dichos poderes y facultades no le han sido modificados, limitados ni revocados en forma alguna a esta fecha.
- c) Su objeto social le permite la celebración del Contrato Base y el presente Convenio y cuenta con todas las autorizaciones necesarias para obligarse en los términos de los mismos.
- d) La celebración y el cumplimiento del presente Convenio y las obligaciones asumidas en el mismo no contraviene, o en su caso, contravendrá (i) cualquier disposición de sus estatutos sociales, (ii) cualquier ley aplicable, reglamento, decreto, orden, licencia, concesión, aprobación, anuencia o autorización de cualquier Autoridad Gubernamental (según dicho término se define más adelante), o (iii) cualquier restricción contractual que le obligue o afecte el presente Convenio.

e) No existe restricción o impedimento contractual, ni tiene conocimiento de orden o resolución judicial, que limite, prohíba, restrinja o impida la ejecución del presente Convenio o del cumplimiento de sus obligaciones en los términos y condiciones establecidos en el presente Convenio.

f) Se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes a cargo del Servicio de Administración Tributaria.

g) El presente Convenio constituye obligaciones legales, válidas y exigibles en su contra, de conformidad con sus respectivos términos.

h) Es su deseo celebrar el presente Convenio con el Acreedor, a efecto de evitar una controversia que pueda dañar su buena reputación y repercutir negativamente en su situación de liquidez y del grupo económico al que pertenece, reconocer el pago del Adeudo en los términos del presente Convenio, gozar de los beneficios negociados y acordados a través del presente Convenio y facilitar la solución de cualquier controversia surgida con motivo del Contrato Base.

i) Reconoce y acepta: (i) la veracidad y exactitud de sus declaraciones contenidas en el presente Convenio; y (ii) que la validez, obligatoriedad y exigibilidad del presente Convenio constituyen el motivo determinante de la voluntad del Acreedor para celebrar el presente Convenio.

j) Reconoce y acepta: (i) la veracidad y exactitud de las declaraciones del Acreedor contenidas en el presente Convenio; y (b) que la validez, obligatoriedad y exigibilidad del presente Convenio constituyen el motivo determinante de su voluntad para celebrar el presente Convenio.

**II. Declara el Acreedor, a través de su representante legal, que:**

a) Es una sociedad mercantil debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, con plena capacidad jurídica para celebrar el presente Convenio y obligarse en los términos del mismo.

b) Sus apoderados cuentan con los poderes y facultades suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio y que dichos poderes y facultades no les han sido modificados, limitados ni revocados en forma alguna a esta fecha.

c) Es su deseo celebrar el presente Convenio con el Deudor, a efecto de que el Deudor reconozca el Adeudo, en los términos del presente Convenio.

d) Reconoce y acepta: (i) la veracidad y exactitud de sus declaraciones contenidas en el presente Convenio; y (b) que la validez, obligatoriedad y exigibilidad del presente Convenio constituyen el motivo determinante de la voluntad del Deudor para celebrar el presente Convenio.

e) Reconoce y acepta: (i) la veracidad y exactitud de las declaraciones del Deudor contenidas en el presente Convenio; y (ii) que la validez, obligatoriedad y exigibilidad del presente Convenio constituyen el motivo determinante de su voluntad para celebrar el presente Convenio.

f) Se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes a cargo del Servicio de Administración Tributaria bajo la clave UTA840406731.

**POR LO ANTERIOR**, las Partes convienen en sujetarse a las siguientes:

## CLÁUSULAS

### CLÁUSULA 1 DEFINICIONES

**1.1. Términos Definidos.** Cuando se utilicen en el presente Convenio términos definidos con mayúscula inicial tendrán los significados que se les atribuye a continuación; en el entendido de que si no se definen en la presente Cláusula 1.1., dichos términos tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en el Contrato Base:

“**Acreeedor**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el proemio del presente Convenio.

“**Adeudo**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula 2 del presente Convenio:

“**Autoridad Gubernamental**” significa cualquier entidad o dependencia federal, estatal, local, municipal o extranjera, cualquier organismo gubernamental regulador o autoridad administrativa (o cualquier división del mismo) y cualquier agencia, comisión o comité gubernamental, cualquier órgano legislativo; ya sea federal o local, cualquier tribunal, juzgado o entidad jurisdiccional o arbitral teniendo competencia sobre cualquier Parte o cualesquiera de sus negocios o activos.

“**Convenio**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el proemio del presente Convenio.

“**Contrato Base**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el capítulo de Antecedentes del presente Convenio.

“**Cuenta Bancaria**” significa la cuenta bancaria número 0110407984, a cargo de BBVA BANCOMER, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA BANCOMER, CLABE 0121800011040079844, de la que es titular el Acreeedor, o cualquier otra cuenta bancaria que de tiempo en tiempo notifique el Acreeedor al Deudor por escrito.

“**Curso Ordinario del Negocio**” significa, respecto de cualquier Persona, la realización o ejecución habitual de aquellos actos necesarios y convenientes para el adecuado y normal

desarrollo de su respectivo giro comercial o negociación mercantil, dentro de las costumbres y prácticas comerciales normales y de mercado para Personas con un giro comercial o negociación mercantil similar.

**"Deudor"** tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el proemio del presente Convenio.

**"Día Hábil"** significa cualquier día distinto de sábado, domingo o cualquier otro día en el cual las instituciones bancarias en la Ciudad de México estén autorizadas u obligadas a cerrar conforme a la Ley Aplicable.

**"Ley Aplicable"** significa cualquier ley, reglamento, decreto, orden, disposiciones de carácter general, sentencia, norma (incluyendo, cualquier Norma Oficial Mexicana (NOM) o cualquier Norma Mexicana (NM)), oficio o circular de cualquier Autoridad Gubernamental.

**"Partes"** tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el proemio del presente Convenio.

**"Persona"** significa cualquier persona física o moral, incluyendo sin limitar, sociedad mercantil, sociedad civil, asociación, organización, fideicomiso, fondo, o cualquier otra entidad u organización.

## **1.2. Disposiciones de Interpretación**

(a) Las palabras "del presente", "en el presente" y "conforme al presente", y las palabras de significado similar siempre que sean utilizadas en este Convenio se referirán a este Convenio en su totalidad y no a una disposición en específico del mismo. Proemio, Cláusula, Declaración, y Anexo se refieren al Proemio, Cláusulas, Declaraciones y Anexos de este Convenio, salvo que se especifique lo contrario.

(b) La referencia a las palabras "incluir" o "incluyendo" se considerará seguida de "sin limitación" o "de manera enunciativa más no limitativa", ya sea o no que sean seguidas por esas frases o palabras de significado similar.

(c) Todos los términos definidos en este Convenio en forma singular serán igualmente aplicables al singular y al plural de los términos definidos y el género masculino, femenino o neutro incluirá todos los géneros.

(d) Las referencias a cualquier documento o contrato deberán (salvo que se indique expresamente lo contrario) considerarse que incluyen las referencias a esos otros documentos o contratos y sus modificaciones, variaciones, complementos o reemplazos oportunos de conformidad con los términos de dicho documento o contrato y a este Convenio y que incluya cualesquiera apéndices, anexos, cartas de aclaración, cartas secundarias y cartas de divulgación celebradas con relación a los mismos.

(e) Las referencias a cualquier Persona o Personas se interpretarán como referencias a cualesquiera sucesores, cesionarios o subrogatarios de esa Persona o Personas y, en el caso de cualquier Autoridad Gubernamental, cualquier Persona que suceda en sus funciones y competencia.

(f) Todos los Anexos del presente Convenio forman parte integrante del mismo.

(g) Las Cláusulas y sus encabezados son para efectos de referencia únicamente, y no deberán afectar de manera alguna su significado o su interpretación.

## CLÁUSULA 2 RECONOCIMIENTO DE ADEUDO

En términos del presente Convenio, el Deudor expresamente reconoce y acepta adeudar al Acreedor, por concepto de adeudos al amparo del o los Contratos Base, la cantidad total de \$3'957,009.57 M.N. (Tres millones, novecientos cincuenta y siete mil nueve pesos, con cincuenta y siete centavos, moneda nacional) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) en concepto de estimaciones presentadas y facturadas. ("en lo sucesivo el **Adeudo Facturas**").

El Deudor expresamente reconoce y acepta adeudar al Acreedor, por concepto de gastos no recuperables al amparo del o los Contratos Base, la cantidad total de \$9'978,337.41 M.N. (Nueve millones, novecientos setenta y ocho mil trescientos treinta y siete pesos, con cuarenta y un centavos, moneda nacional) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y \$87'409,22 USD. (Ochenta y siete mil cuatrocientos nueve Dolares Americanos con veintidós centavos, moneda de los Estados Unidos de America) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) en concepto de gastos no recuperables descritos en el documento adjunto de Fecha 19 de Junio de 2020. ("en lo sucesivo el **Adeudo no Recuperables**").

El Deudor expresamente reconoce y acepta al Acreedor, por concepto de aumento de precio de materiales y equipos para concluir el proyecto, la cantidad total de \$2'703'160.01 M.N. (Dos millones, setecientos tres mil ciento sesenta pesos, con un centavo, moneda nacional) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y \$67'721,42 USD. (Sesenta y siete mil setecientos veintitún Dolares Americanos con cuarenta y dos centavos, moneda de los Estados Unidos de America) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) en aumento de precio de materiales y equipos. ("en lo sucesivo el **Adeudo Aumento precio**").

El Deudor expresamente reconoce y acepta al Acreedor, por concepto de Retenciones por Fondo de Garantía, la cantidad total de \$184'086.47 M.N. (Ciento ochenta y cuatro mil ochenta y seis pesos, con cuarenta y siete centavos, moneda nacional) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) en aumento de precio de materiales y equipos. ("en lo sucesivo el **Retenciones Fondo de Garantía**").

El Deudor expresamente reconoce y acepta al Acreedor, por concepto de Trabajos por realizar de contrato, la cantidad total de \$9'587'595.04 M.N. (Nueve Millones, quinientos ochenta y siete mil, quinientos noventa y cinco pesos, con cuatro centavos, moneda nacional) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) ) y \$180'994,80 USD. (ciento ochenta mil, novecientos noventa y cuatro Dolares Americanos con ochenta centavos, moneda de los

Estados Unidos de America) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) en concepto de trabajos pendientes de realizar del o de los contratos. ("en lo sucesivo el Trabajos pendientes de realizar de contrato").

El Deudor expresamente reconoce y acepta al Acreedor, por concepto de Trabajos por realizar de ordenes de trabajo solicitadas por el Deudor, la cantidad total de \$1'745'106.40 M.N. (Un millón, setecientos cuarenta y cinco mil, ciento seis pesos, con cuarenta centavos, moneda nacional) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) ) en concepto de trabajos pendientes de realizar por ordenes de trabajo solicitadas por el Deudor. ("en lo sucesivo el Trabajos pendientes de realizar de ordenes de trabajo").

El Acreedor expresamente reconoce y acepta al Deudor, por concepto de Amortización pendiente de Anticipo otorgado, la cantidad total de \$543'662.64 M.N. (Quinientos cuarenta y tres mil, seiscientos sesenta y dos pesos, con sesenta y cuatro centavos, moneda nacional) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) ) en concepto de anticipo pendiente de amortizar correspondientes a las adendas 3 y 4. ("en lo sucesivo el Trabajos pendientes de realizar de ordenes de trabajo").

El Deudor reconoce y acepta que dentro del monto del Adeudo no quedan comprendidos los intereses moratorios que, en su caso, se llegaren a generar de conformidad con lo dispuesto en el presente Convenio y, por su parte, el Acreedor reconoce y acepta que renuncia irrevocablemente a cualquier cantidad adicional que a la fecha de celebración del presente Convenio se le adeude al amparo del Contrato Base y que pudiera exceder el monto del Adeudo.

### CLÁUSULA 3 PAGO

3.1. **Forma y Lugar de Pago.** El Deudor de manera directa se obliga a pagar al Acreedor el Adeudo Facturas, a más tardar a las 2:00 p.m. (hora de la Ciudad de México) de la o las fechas de pago, según sea el caso, en términos del Anexo "B" del presente Convenio, mediante transferencia electrónica de fondos inmediatamente disponibles y en pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos, en la Cuenta Bancaria o en cualquier otra forma que el Acreedor indique expresamente y por escrito al Deudor.

El deudor previo acuerdo con el Acreedor, establecerán una forma de pago por Hitos de entregas de obra del importe adeudado restante, para la conclusión final del proyecto.

3.2. **Prepagos.** No obstante lo establecido anteriormente, el Deudor podrá realizar prepagos del Adeudo, en cualquier momento y sin penalidad alguna.

**CLÁUSULA 4.  
INTERESES**

Las Partes en este acto convienen en que el Adeudo no generará intereses ordinarios.

**CLÁUSULA 5  
LÍMITE DE RESPONSABILIDAD**

Las Partes reconocen que la responsabilidad del Deudor en términos del presente Convenio y el Contrato Base, estará limitada al monto del Adeudo.

**CLÁUSULA 6  
MISCELÁNEOS**

**6.1. Modificaciones.** Ninguna disposición del presente Convenio podrá ser alterada, adicionada, modificada o renunciada, sin el consentimiento por escrito de las Partes.

**6.2. Encabezados.** Los encabezados contenidos en el presente Convenio se han insertado solamente con fines de conveniencia y de ninguna manera definirán, limitarán o extenderán el alcance o intención del presente Convenio o de cualquiera de sus disposiciones.

**6.3. Notificaciones.** Todas las notificaciones y comunicaciones que deban hacerse bajo este Convenio se harán por escrito mediante entrega personal al destinatario en los domicilios o correos electrónicos que adelante se señalan y se entenderán entregadas con el acuse de recibo. Finalmente, también podrán hacerse a través de notario público en los términos y condiciones que establezca la ley del notariado aplicable al lugar donde se encuentre el domicilio de la Parte que haya de ser notificada.

**El Deudor**

**Dirección:** Paseo de los Laureles 458, oficina 1004, colonia Bosques de las Lomas, delegación Cuajimalpa de Morelos, 05120, Ciudad de México  
**Atención:** Félix Romano Moussali.

**El Acreedor**

**Dirección:** Av. Paseo del Pedregal No. 625, Col. Jardines del Pedregal, C.P. 01900, Ciudad de México  
**Atención:** Raúl Leonel Uribe García

Cualquier Parte podrá cambiar su domicilio o correo electrónico para notificaciones, dando aviso de ello por escrito, a las demás Partes con tres (3) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que deba surtir efectos dicho cambio de domicilio.

**6.4. Divisibilidad.** En caso que cualquier estipulación del presente Convenio resulte ser ilegal o inválida, dicha estipulación deberá ser modificada por las Partes en la medida necesaria a efecto de ser consistente con las intenciones de las Partes y los demás términos, estipulaciones, acuerdos y restricciones de este Convenio permanecerán vigentes, salvo que

dicha acción perjudicara sustancialmente los beneficios para cualquier Parte de las estipulaciones restantes de este Convenio.

6.5. **Totalidad.** El presente Convenio contiene el acuerdo total entre las Partes respecto de los asuntos contenidos en el mismo y deja sin efecto alguno cualquier otro convenio, contrato o acuerdo entre las Partes, relacionado con las operaciones contempladas en el mismo. Este Convenio sólo podrá ser modificado por acuerdo mutuo y por escrito de las Partes posteriormente a esta fecha.

6.6. **Renuncias.** Ninguna renuncia de cualquier Parte respecto del incumplimiento de cualquier disposición, condición o requerimiento ni el retraso u omisión de cualquier Parte a ejercer cualquier derecho conforme a este Convenio será considerada como una renuncia futura o como renuncia de otra disposición, condición o requerimiento.

6.7. **Cesión.** Las Partes acuerdan y reconocen que no podrán ceder los derechos y obligaciones (incluyendo, sin limitar, derechos de cobro) que les deriven del presente Convenio a menos que cuenten con la autorización previa y por escrito de la otra Parte. Para los fines de la autorización mencionada en el enunciado inmediato anterior, el Acreedor deberá notificar por escrito al Deudor, en el domicilio mencionado anteriormente, su deseo de ceder los derechos y obligaciones que le corresponden conforme al presente Convenio identificando con precisión y claridad la identidad de la persona, física o moral, a la que le serán cedidos dichos derechos y obligaciones.

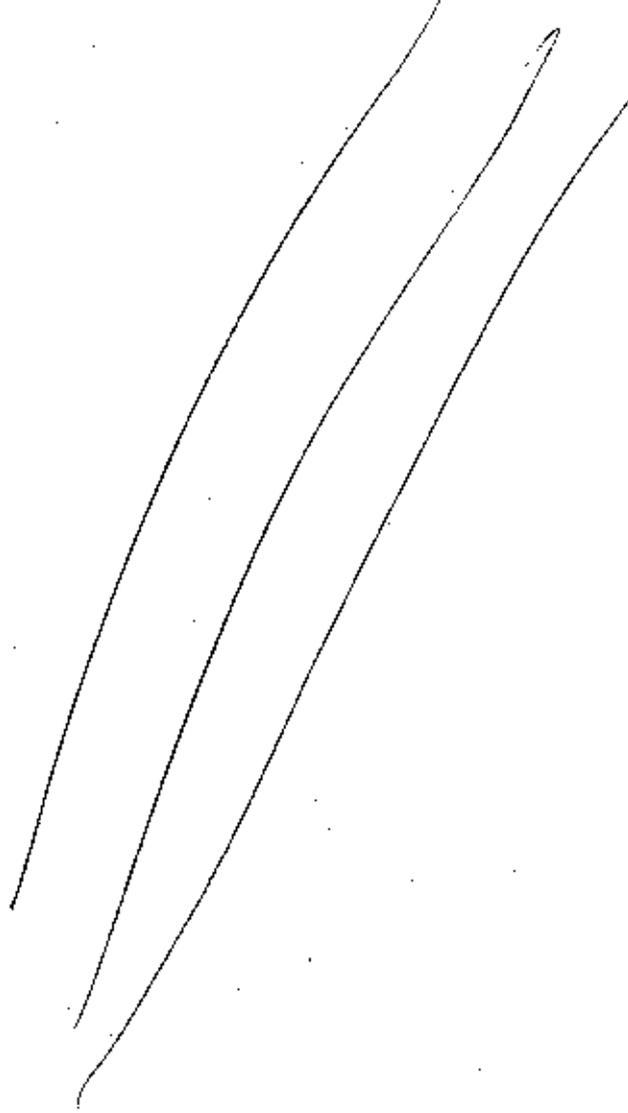
6.8. **Finiquito.** En este acto, pero sujeto a que el Adeudo sea pagado en su totalidad por el Deudor, las Partes se otorgan el finiquito más amplio que en Derecho corresponda, reconociendo que no hay obligación alguna pendiente de cumplir o derecho alguno que ejercer en contra de la otra parte, según corresponda.

6.9. **Anexos.** Las Partes convienen en que todos y cada uno de los apéndices y anexos de este Convenio forman parte integrante del mismo y se tienen por aquí reproducidos como si a la letra se insertasen, por lo que para la interpretación del presente Convenio deberán considerarse, conjuntamente, el contenido de dichos apéndices y anexos.

6.10. **Ejemplares.** El presente Convenio puede celebrarse en uno o más ejemplares, cada uno de los cuales se considerará como un original, pero todos en su conjunto constituyen uno y el mismo instrumento. Cualquier ejemplar suscrito de este Convenio entregado mediante cualquier transferencia electrónica a una Parte constituirá un ejemplar original de este Convenio.

6.11. **Lev Aplicable y Jurisdicción.** Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este Convenio o para cualquier controversia en relación con este Convenio, las Partes se someten expresamente a las leyes federales de México y a la jurisdicción de los tribunales federales ubicados en la Ciudad de México, que serán los únicos competentes para conocer de todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento, incumplimiento, rescisión, así como cualquier controversia relacionada con el presente Convenio, y renuncian, por lo tanto, a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

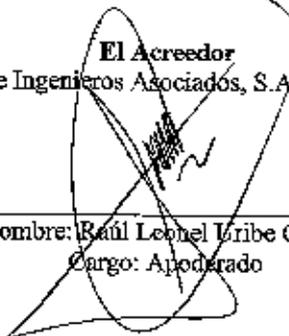
[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]



**El Deudor**  
**DESARROLLADORA INMOBILIARIA**  
**HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**

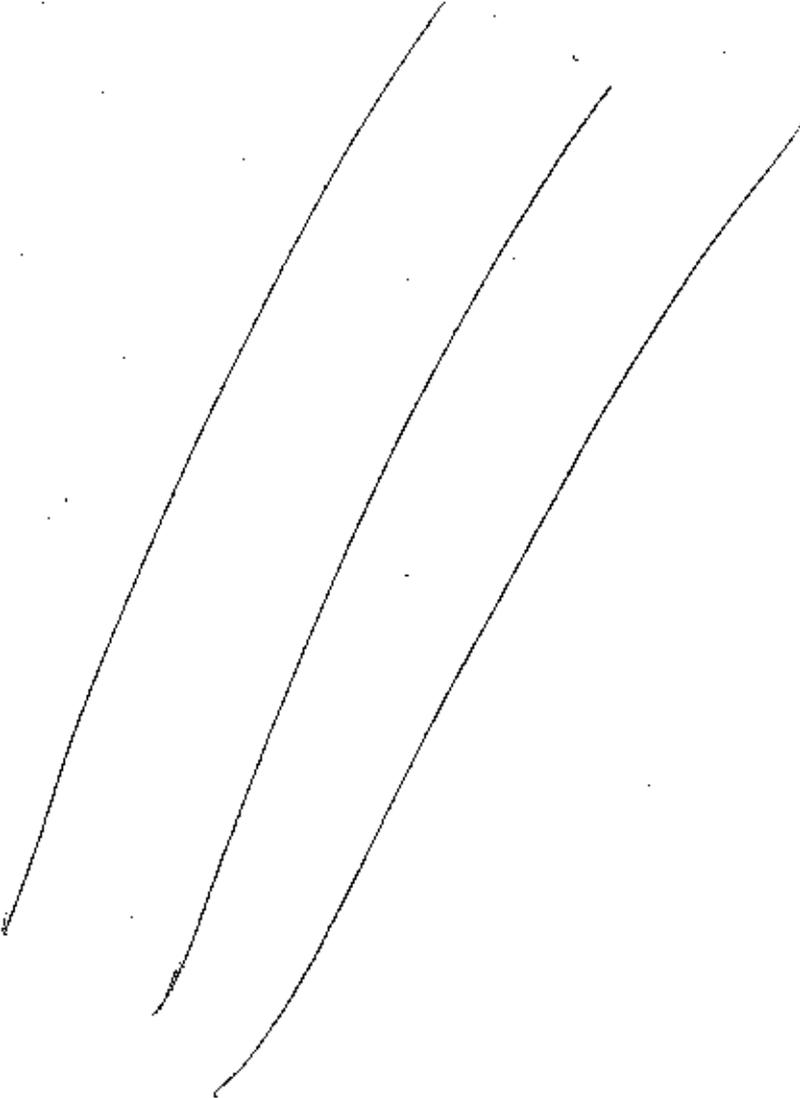
Por:   
Nombre: Félix Romano Moussali  
Cargo: Apoderado

**El Acreedor**  
**Uribe Ingenieros Asociados, S.A. de C.V.**

Por:   
Nombre: Raúl Leonel Uribe García  
Cargo: Apoderado

***HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CELEBRADO ENTRE DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V., COMO DEUDOR, Y URIBE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A. DE C.V. COMO ACREEDOR, EL 18 DE DICIEMBRE DE 2020.***

Anexo "A"  
Copia de los documentos que forman parte del Contrato Base

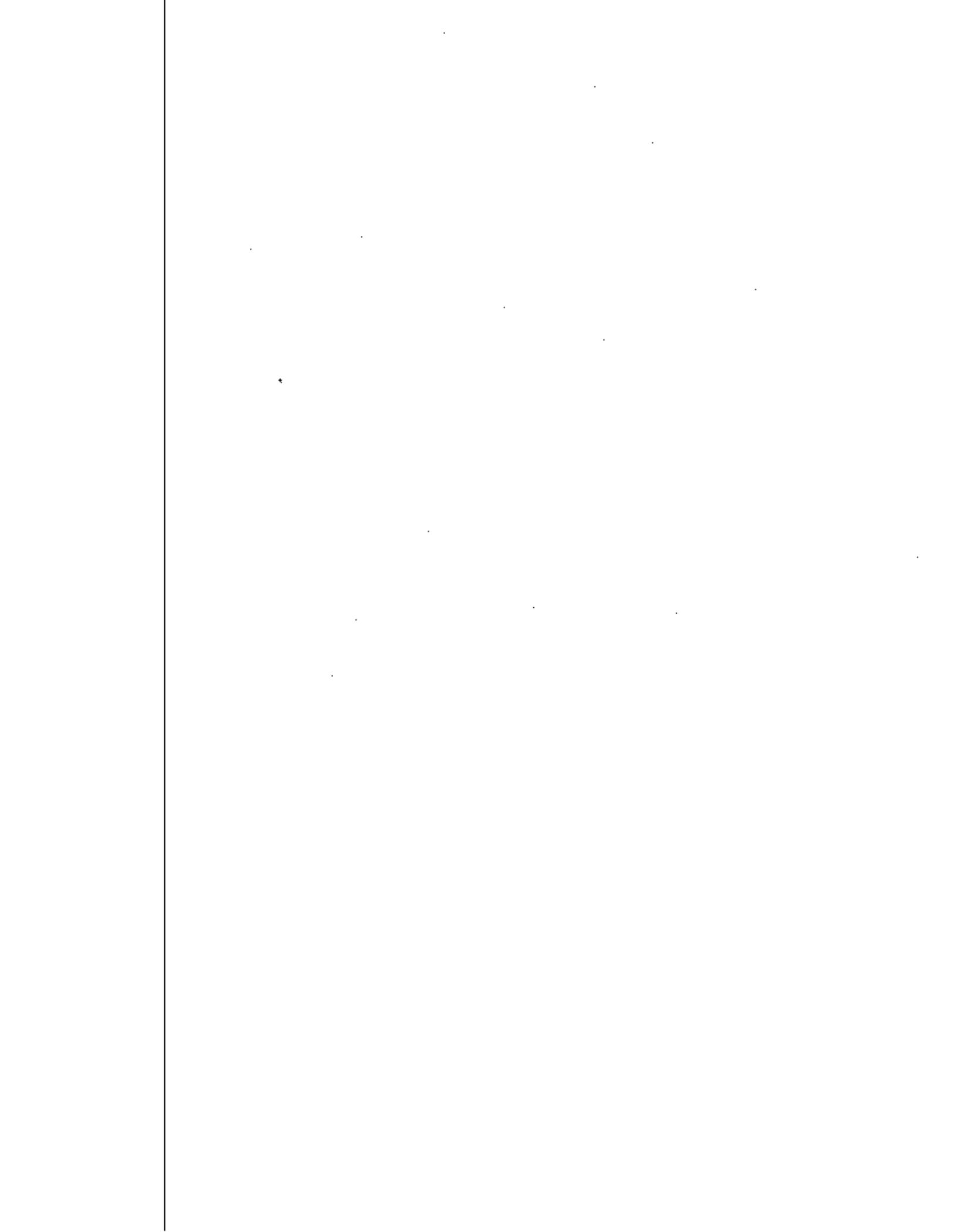


A handwritten signature or mark, possibly initials, located in the lower right quadrant of the page.

Anexo "B"  
Fechas y montos para el Pago

<i>FECHA DE PAGO ACORDADA</i>	<i>MONTO DE PAGO</i>
<i>29 DE ENERO DE 2021</i>	<i>\$ 3'957'009.77 M.N. + IVA</i>
<i>HITOS DE OBRA</i>	<i>\$ 11'332'701.44 M.N. Y 180'994.80 USD + IVA</i>
<i>A LA TERMINACIÓN DE LOS TRABAJOS PENDIENTES DE EJECUCIÓN</i>	<i>\$ 9'978,337.41 M.N. + 87'409.22 USD + IVA</i>
<i>ENTREGA DE OBRA. FONDO GARANTIA</i>	<i>\$ 184,086.47 M.N.+ IVA</i>







URIBE INGENIEROS

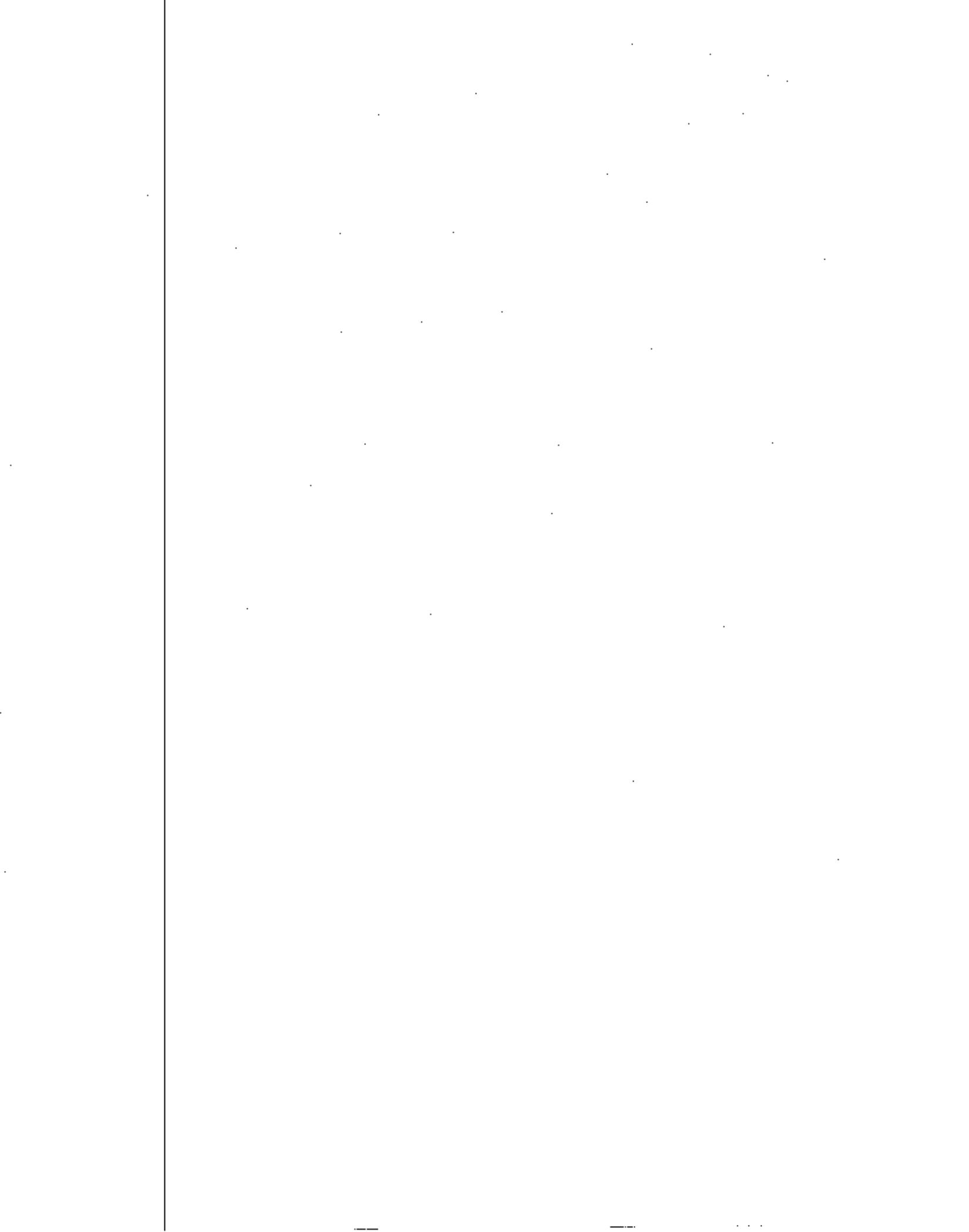
URIBE INGENIEROS ASOCIADOS S.A. DE C.V.

Avenida para no pagar #1 No. 521, Jardines del Pedregal, Alvaro Obregón  
RFC: UIA04040733, Tel: (55) 245 70 168

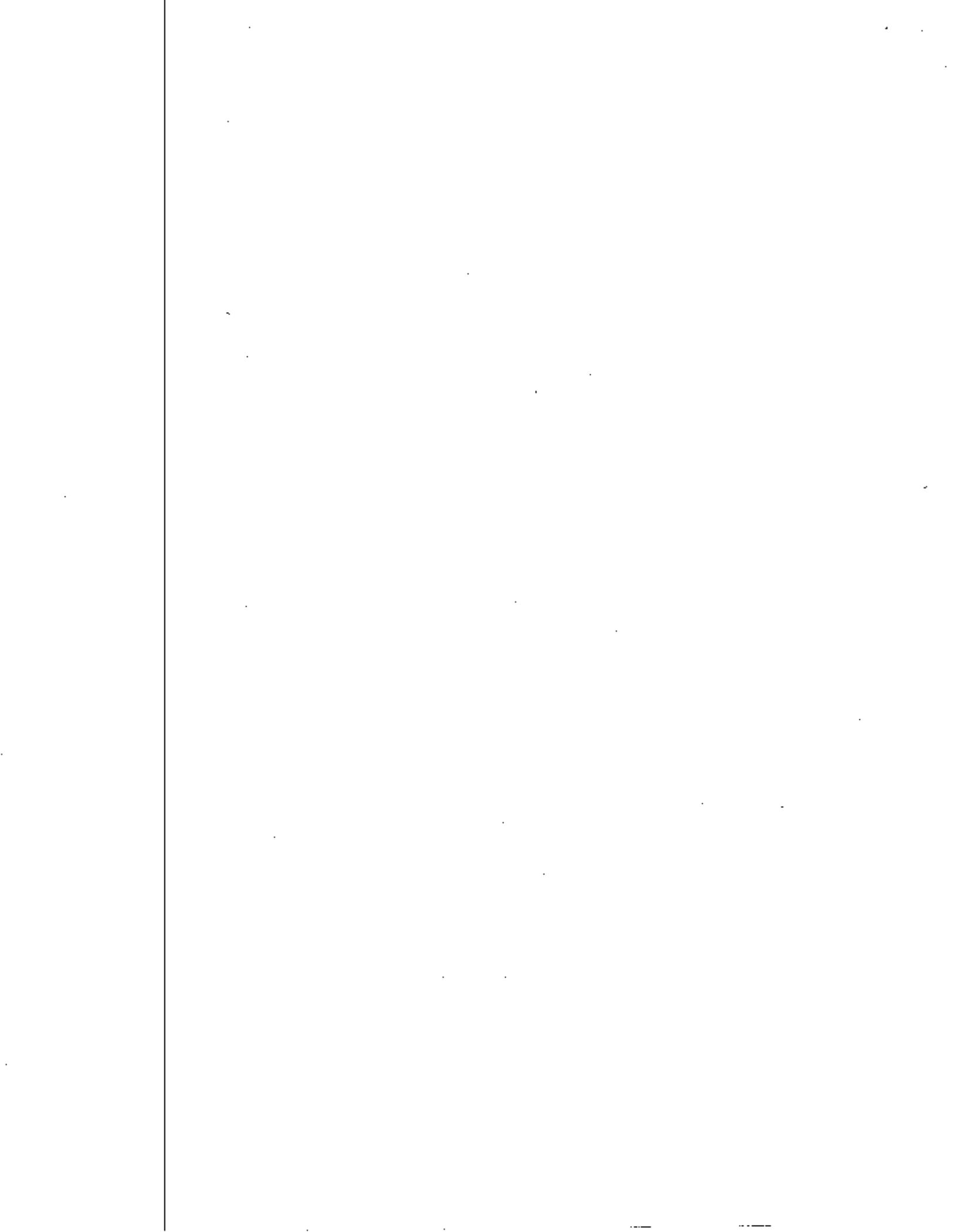
RESUMEN DEUDA

OBRA: HOTEL LUXURY PLAYA MUJERES

CONCEPTO	IMPORTE MXN	IMPORTE USD	OBSERVACIONES
FACILIMAS DE ESTIMACIONES APROBADAS NO PAGADAS	\$2,971,918.77		
TRABAJOS REALIZADOS NO FACTURADOS POR FALTA DE ADECUA	\$4,745,195.40		Trabajos solicitados por Cliente no pagados
AUMENTO DE PRECIO DE MATERIALES Y EQUIPOS PARA TERMINAR OBRA	\$2,703,109.41	\$7,721,42 USD	En el momento de los precios en los materiales que hacen falta para acabar el proyecto, lo cuales los proveedores no aceptan los pagos desde inicios del 2017
RETENCION FONDO DE GARANTIA	\$12,086,47		
<del>CONCEPTO</del>	<del>IMPORTE MXN</del>	<del>IMPORTE USD</del>	<del>OBSERVACIONES</del>
GASTOS NO RECUPERABLES DE OBRA DESDE \$112125 HASTA CL. FIR DE PROYECTO	\$5,976,337.41	\$7,400,24 USD	
<del>CONCEPTO</del>	<del>IMPORTE MXN</del>	<del>IMPORTE USD</del>	<del>OBSERVACIONES</del>
<del>CONCEPTO</del>	<del>IMPORTE MXN</del>	<del>IMPORTE USD</del>	<del>OBSERVACIONES</del>
IMPORTE POR FACTURAS DE CONTRATO	\$6,587,595.04	160,536,00 USD	
ANTICIPO POR DEVOLUTOS DE ADECUAS Y 4	\$543,667.64		







# Anexo "8"



---

**CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO**

**DE FECHA 18 DE DICIEMBRE 2020**

**QUE CELEBRAN:**

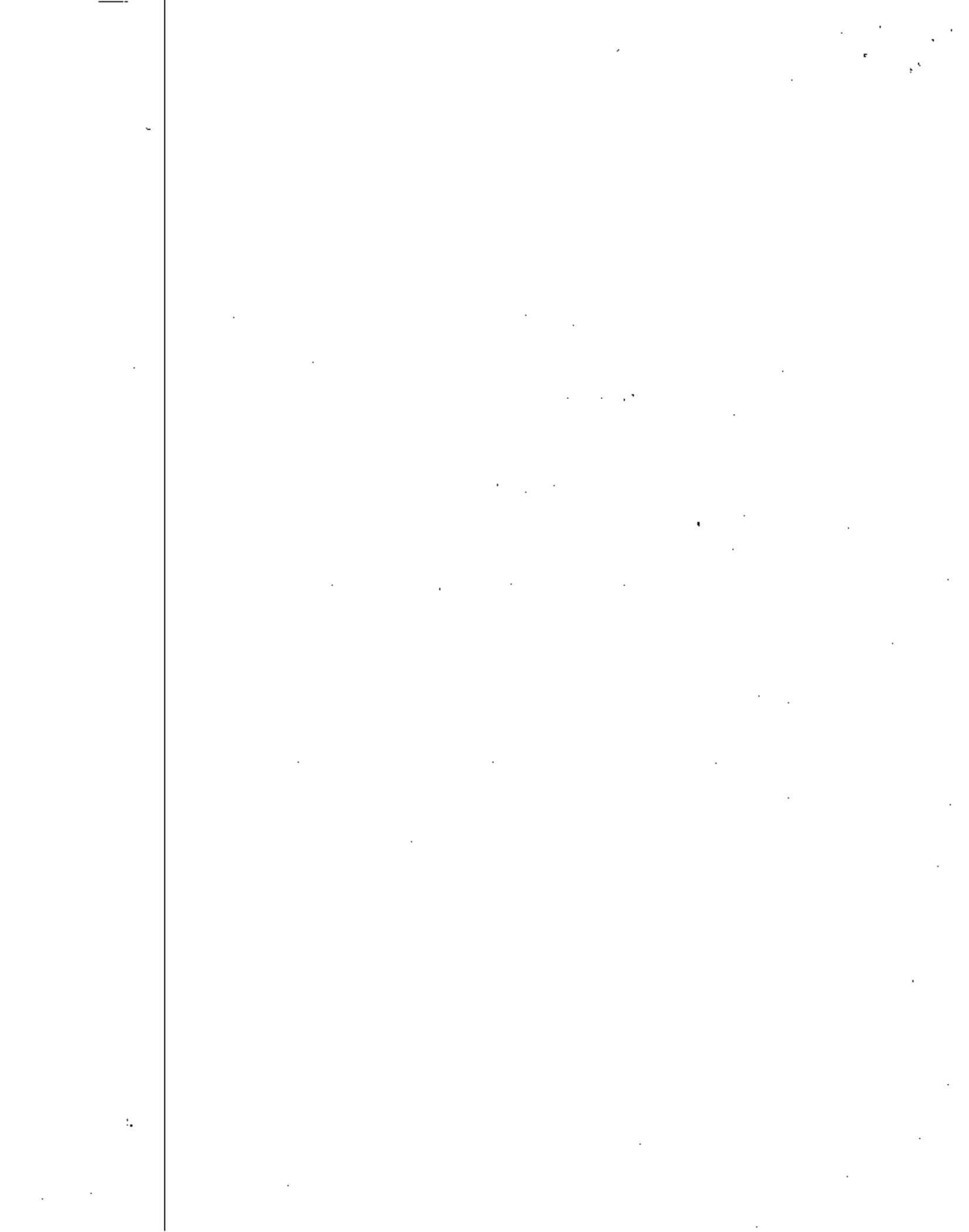
**CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE, S.A. DE C.V.  
EN SU CARÁCTER DE ACREEDOR;**

**Y**

**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.  
EN SU CARÁCTER DE DEUDOR**

---

01



**CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO** (el "Convenio") que celebran:

- (i) **Calefacción y Ventilación del Sureste, S.A. de C.V** en su carácter de acreedor, representada en este acto por su apoderado Enrique Bernal de la Concha (el "Acreedor"); y,
- (ii) **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, en su carácter de deudor, representada en este acto por el señor Félix Romano Moussali (el "Deudor") y conjuntamente con el Acreedor, las "Partes").

De conformidad con los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:

### **ANTECEDENTES**

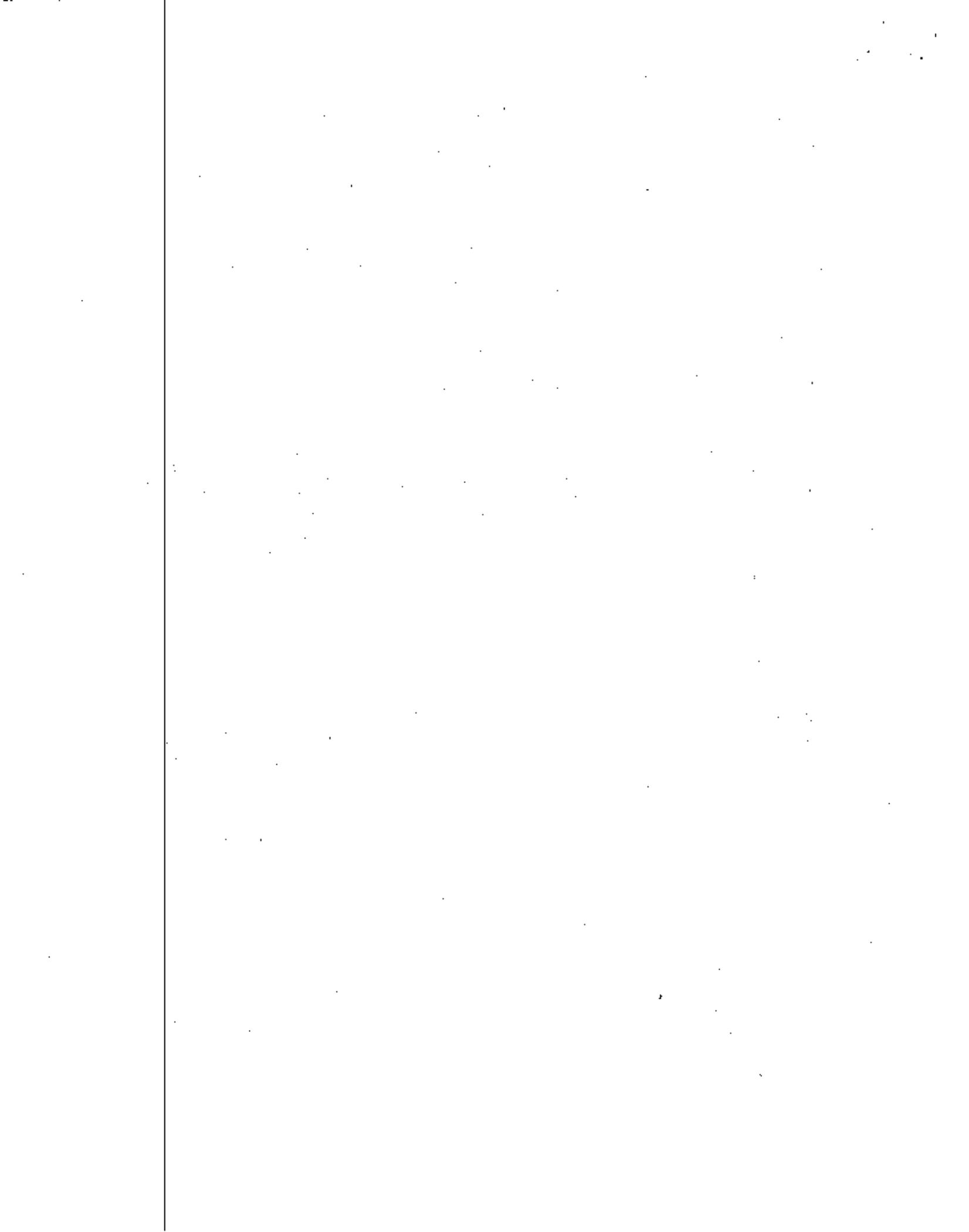
Las Partes aceptan y reconocen que el Deudor, en su carácter de cliente, y el Acreedor, en su carácter de proveedor, celebraron cierto contrato para la prestación de servicios relativos a obras y proyectos del cliente, por el cual se generaron diversas facturas amparando el objeto del contrato correspondiente (conjuntamente, el "Contrato Base"). Para pronta referencia, se acompaña al presente Convenio, como Anexo "A", copia simple de todos los documentos que forman parte del Contrato Base (o, en su caso, relación y copia de las facturas correspondientes), para todos los efectos legales a que haya lugar, como si el mismo estuviese insertado a la letra.

### **DECLARACIONES**

**I. Declara el Deudor, a través de su apoderado, que:**

- a) Es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, con plena capacidad jurídica para celebrar el presente Convenio y obligarse en los términos del mismo.
- b) Su apoderado cuenta con los poderes y facultades suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio y que dichos poderes y facultades no le han sido modificados, limitados ni revocados en forma alguna a esta fecha.
- c) Su objeto social le permite la celebración del Contrato Base y el presente Convenio y cuenta con todas las autorizaciones necesarias para obligarse en los términos de los mismos.
- d) La celebración y el cumplimiento del presente Convenio y las obligaciones asumidas en el mismo no contraviene, o en su caso, contravendrá (i) cualquier disposición de sus estatutos sociales, (ii) cualquier ley aplicable, reglamento, decreto, orden, licencia, concesión, aprobación, anuencia o autorización de cualquier Autoridad Gubernamental (según dicho término se define más adelante), o (iii) cualquier restricción contractual que le obligue o afecte el presente Convenio.

A large handwritten 'X' mark is present on the right side of the page, overlapping the text of item (d). Below it, there are handwritten initials that appear to be 'OR'.



e) No existe restricción o impedimento contractual, ni tiene conocimiento de orden o resolución judicial, que limite, prohíba, restrinja o impida la ejecución del presente Convenio o del cumplimiento de sus obligaciones en los términos y condiciones establecidos en el presente Convenio.

f) Se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes a cargo del Servicio de Administración Tributaria.

g) El presente Convenio constituye obligaciones legales, válidas y exigibles en su contra, de conformidad con sus respectivos términos.

h) Es su deseo celebrar el presente Convenio con el Acreedor, a efecto de evitar una controversia que pueda dañar su buena reputación y repercutir negativamente en su situación de liquidez y del grupo económico al que pertenece, reconocer el pago del Adeudo en los términos del presente Convenio, gozar de los beneficios negociados y acordados a través del presente Convenio y facilitar la solución de cualquier controversia surgida con motivo del Contrato Base.

i) Reconoce y acepta: (i) la veracidad y exactitud de sus declaraciones contenidas en el presente Convenio; y (ii) que la validez, obligatoriedad y exigibilidad del presente Convenio constituyen el motivo determinante de la voluntad del Acreedor para celebrar el presente Convenio.

j) Reconoce y acepta: (i) la veracidad y exactitud de las declaraciones del Acreedor contenidas en el presente Convenio; y (b) que la validez, obligatoriedad y exigibilidad del presente Convenio constituyen el motivo determinante de su voluntad para celebrar el presente Convenio.

## **II. Declara el Acreedor, a través de su representante legal, que:**

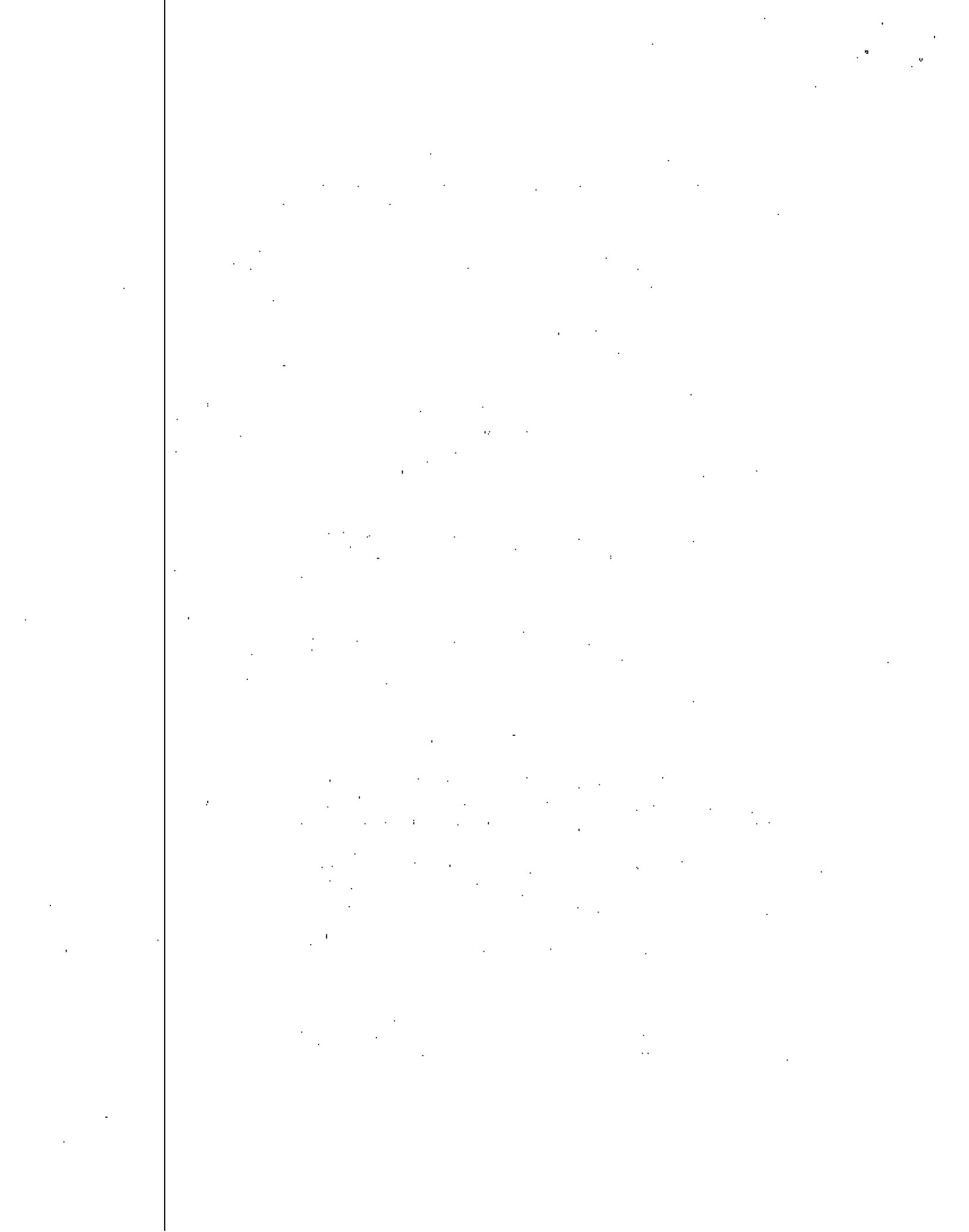
a) Es una sociedad mercantil debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, con plena capacidad jurídica para celebrar el presente Convenio y obligarse en los términos del mismo.

b) Sus apoderados cuentan con los poderes y facultades suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio y que dichos poderes y facultades no les han sido modificados, limitados ni revocados en forma alguna a esta fecha.

c) Es su deseo celebrar el presente Convenio con el Deudor, a efecto de que el Deudor reconozca el Adeudo, en los términos del presente Convenio.

d) Reconoce y acepta: (i) la veracidad y exactitud de sus declaraciones contenidas en el presente Convenio; y (b) que la validez, obligatoriedad y exigibilidad del presente Convenio constituyen el motivo determinante de la voluntad del Deudor para celebrar el presente Convenio.

A large handwritten 'X' mark is present on the right side of the page, overlapping the text of item (c). Below it, there is a handwritten signature or mark that appears to be a stylized 'e' or 'el'.



e) Reconoce y acepta: (i) la veracidad y exactitud de las declaraciones del Deudor contenidas en el presente Convenio; y (ii) que la validez, obligatoriedad y exigibilidad del presente Convenio constituyen el motivo determinante de su voluntad para celebrar el presente Convenio.

f) Se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes a cargo del Servicio de Administración Tributaria bajo la clave CVS8709213G3.

**POR LO ANTERIOR**, las Partes convienen en sujetarse a las siguientes:

## CLÁUSULAS

### CLÁUSULA 1 DEFINICIONES

**1.1. Términos Definidos.** Cuando se utilicen en el presente Convenio términos definidos con mayúscula inicial tendrán los significados que se les atribuye a continuación; en el entendido de que si no se definen en la presente Cláusula 1.1., dichos términos tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en el Contrato Base:

**“Acreedor”** tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el proemio del presente Convenio.

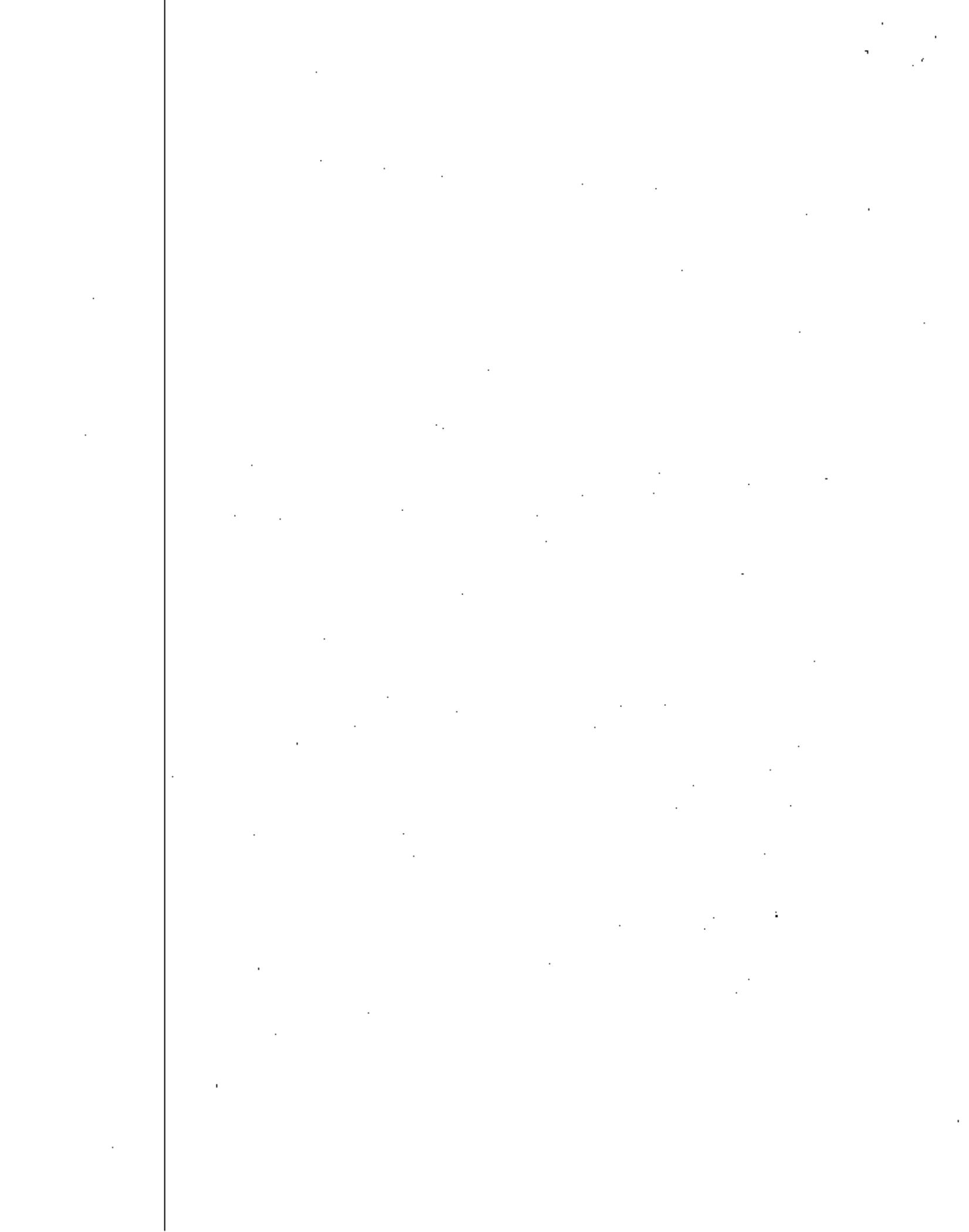
**“Adeudo”** tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula 2 del presente Convenio.

**“Autoridad Gubernamental”** significa cualquier entidad o dependencia federal, estatal, local, municipal o extranjera, cualquier organismo gubernamental regulador o autoridad administrativa (o cualquier división del mismo) y cualquier agencia, comisión o comité gubernamental, cualquier órgano legislativo, ya sea federal o local, cualquier tribunal, juzgado o entidad jurisdiccional o arbitral teniendo competencia sobre cualquier Parte o cualesquiera de sus negocios o activos.

**“Convenio”** tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el proemio del presente Convenio.

**“Contrato Base”** tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el capítulo de Antecedentes del presente Convenio.

**“Cuenta Bancaria para Moneda Nacional”** significa la cuenta bancaria número 0442861003, a cargo de BBVA, BANCOMER, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA BANCOMER, CLABE 012691004428610035, de la que es titular el Acreedor, o cualquier otra cuenta bancaria que de tiempo en tiempo notifique el Acreedor al Deudor por escrito.



**“Cuenta Bancaria para Moneda en Dólares”** significa la cuenta bancaria número 0442860996, a cargo de BBVA, BANCOMER, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA BANCOMER, CLABE 012691004428609965, de la que es titular el Acreedor, o cualquier otra cuenta bancaria que de tiempo en tiempo notifique el Acreedor al Deudor por escrito.

**“Curso Ordinario del Negocio”** significa, respecto de cualquier Persona, la realización o ejecución habitual de aquellos actos necesarios y convenientes para el adecuado y normal desarrollo de su respectivo giro comercial o negociación mercantil, dentro de las costumbres y prácticas comerciales normales y de mercado para Personas con un giro comercial o negociación mercantil similar.

**“Deudor”** tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el proemio del presente Convenio.

**“Día Hábil”** significa cualquier día distinto de sábado, domingo o cualquier otro día en el cual las instituciones bancarias en la Ciudad de México estén autorizadas u obligadas a cerrar conforme a la Ley Aplicable.

**“Ley Aplicable”** significa cualquier ley, reglamento, decreto, orden, disposiciones de carácter general, sentencia, norma (incluyendo, cualquier Norma Oficial Mexicana (NOM) o cualquier Norma Mexicana (NM)), oficio o circular de cualquier Autoridad Gubernamental.

**“Partes”** tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el proemio del presente Convenio.

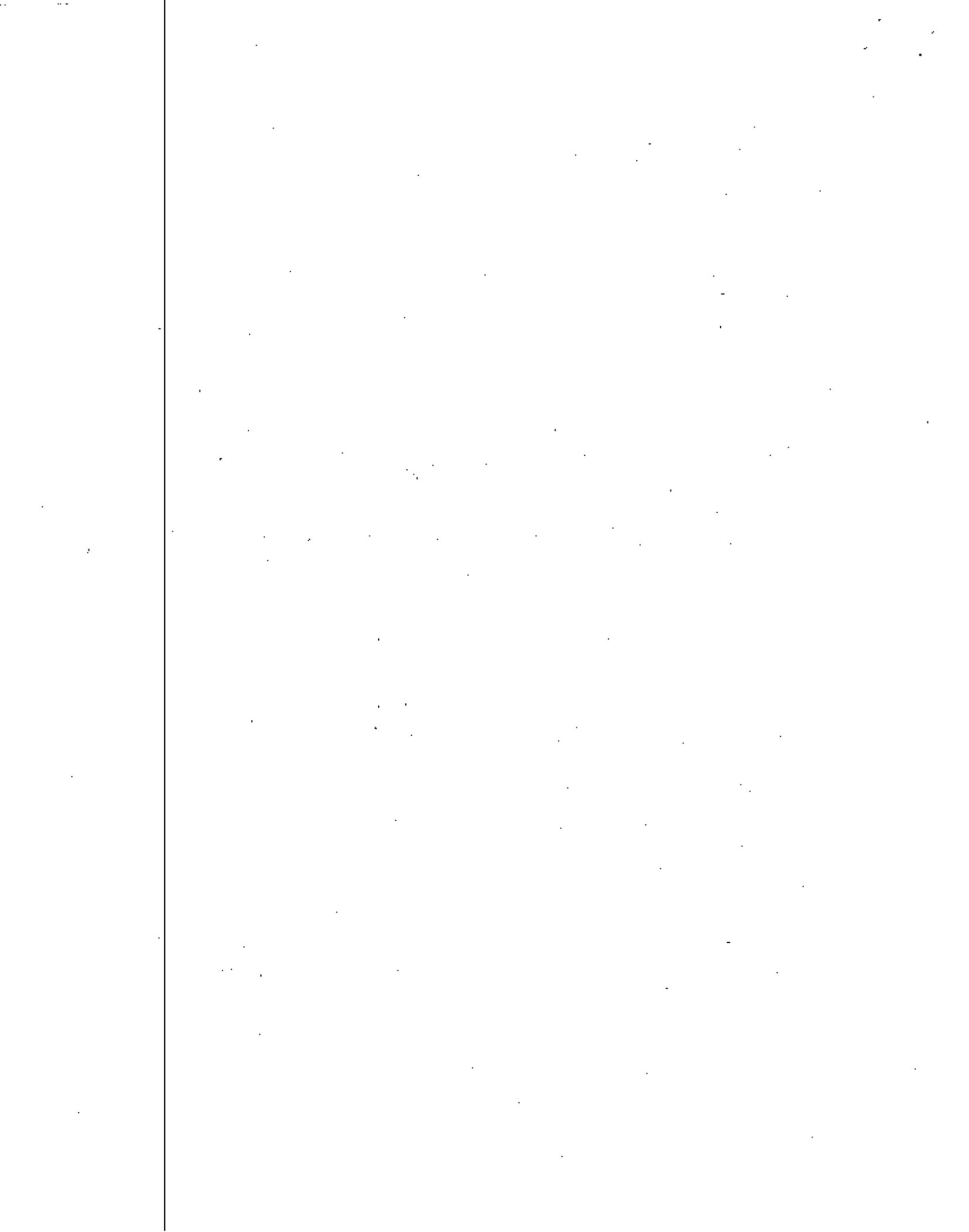
**“Persona”** significa cualquier persona física o moral, incluyendo sin limitar, sociedad mercantil, sociedad civil, asociación, organización, fideicomiso, fondo, o cualquier otra entidad u organización.

## **1.2. Disposiciones de Interpretación**

(a) Las palabras “del presente”, “en el presente” y “conforme al presente”, y las palabras de significado similar siempre que sean utilizadas en este Convenio se referirán a este Convenio en su totalidad y no a una disposición en específico del mismo. Proemio, Cláusula, Declaración, y Anexo se refieren al Proemio, Cláusulas, Declaraciones y Anexos de este Convenio, salvo que se especifique lo contrario.

(b) La referencia a las palabras “incluir” o “incluyendo” se considerará seguida de “sin limitación” o “de manera enunciativa más no limitativa”, ya sea o no que sean seguidas por esas frases o palabras de significado similar.

(c) Todos los términos definidos en este Convenio en forma singular serán igualmente aplicables al singular y al plural de los términos definidos y el género masculino, femenino o neutro incluirá todos los géneros.



(d) Las referencias a cualquier documento o contrato deberán (salvo que se indique expresamente lo contrario) considerarse que incluyen las referencias a esos otros documentos o contratos y sus modificaciones, variaciones, complementos o reemplazos oportunos de conformidad con los términos de dicho documento o contrato y a este Convenio y que incluya cualesquiera apéndices, anexos, cartas de aclaración, cartas secundarias y cartas de divulgación celebradas con relación a los mismos.

(e) Las referencias a cualquier Persona o Personas se interpretarán como referencias a cualesquiera sucesores, cesionarios o subrogatarios de esa Persona o Personas y, en el caso de cualquier Autoridad Gubernamental, cualquier Persona que suceda en sus funciones y competencia.

(f) Todos los Anexos del presente Convenio forman parte integrante del mismo.

(g) Las Cláusulas y sus encabezados son para efectos de referencia únicamente, y no deberán afectar de manera alguna su significado o su interpretación.

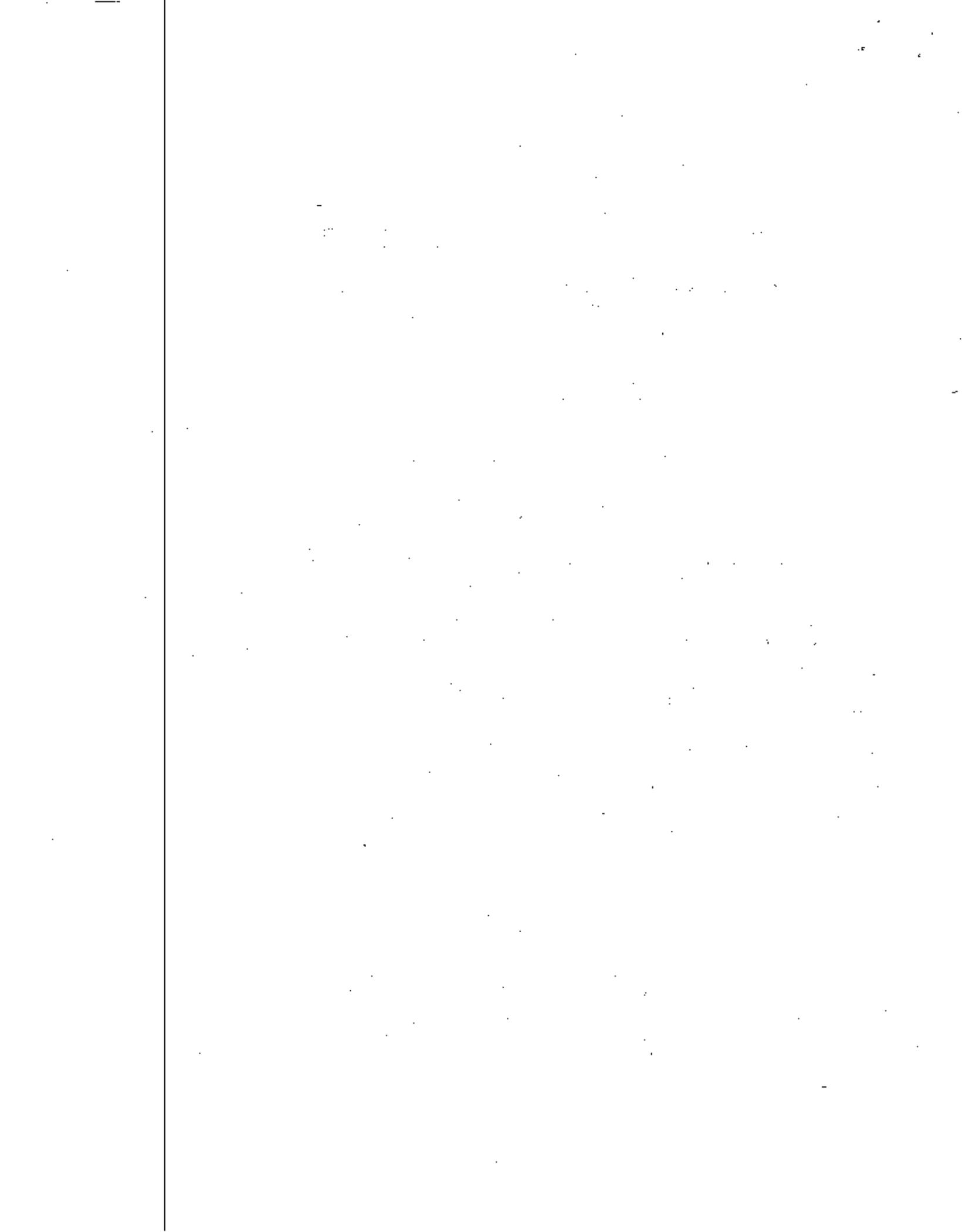
## CLÁUSULA 2 RECONOCIMIENTO DE ADEUDO

En términos del presente Convenio, el Deudor expresamente reconoce y acepta adeudar al Acreedor, por concepto de adeudos al amparo del o los Contratos Base, la cantidad total en pesos de \$\$ 3'143,251.90 M.N. (Tres millones, ciento cuarenta y tres mil doscientos cincuenta y un pesos, con noventa centavos, moneda nacional) más el Impuesto al Valor Agregado, y la cantidad total en dólares de \$190,494.15 USD (Ciento noventa mil cuatrocientos noventa y cuatro dólares con quince centavos de dólar, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) más el Impuesto al Valor Agregado, (ambas cantidades sucesivamente denominadas como el "Adeudo").

El Deudor reconoce y acepta que dentro del monto del Adeudo no quedan comprendidos los intereses moratorios que, en su caso, se llegaren a generar de conformidad con lo dispuesto en el presente Convenio y, por su parte, el Acreedor reconoce y acepta que renuncia irrevocablemente a cualquier cantidad adicional que a la fecha de celebración del presente Convenio se le adeude al amparo del Contrato Base y que pudiera exceder el monto del Adeudo.

## CLÁUSULA 3 PAGO

3.1. Forma y Lugar de Pago. El Deudor de manera directa se obliga a pagar al Acreedor el Adeudo, a más tardar a las 2:00 p.m. (hora de la Ciudad de México) de la o las fechas de pago, según sea el caso, en términos del Anexo "B" del presente Convenio, mediante transferencia electrónica de fondos inmediatamente disponibles en pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos, y en dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América, según corresponda, en la Cuenta Bancaria para Moneda



Nacional y en la Cuenta Bancaria para Moneda en Dólares, respectivamente, o en cualquier otra forma que el Acreedor indique expresamente y por escrito al Deudor.

3.2. **Prepagos.** No obstante lo establecido anteriormente, el Deudor podrá realizar prepagos del Adeudo, en cualquier momento y sin penalidad alguna.

#### **CLÁUSULA 4 INTERESES**

Las Partes en este acto convienen en que el Adeudo no generará intereses ordinarios.

#### **CLÁUSULA 5 LÍMITE DE RESPONSABILIDAD**

Las Partes reconocen que la responsabilidad del Deudor en términos del presente Convenio y el Contrato Base, estará limitada al monto del Adeudo.

#### **CLÁUSULA 6 MISCELÁNEOS**

6.1. **Modificaciones.** Ninguna disposición del presente Convenio podrá ser alterada, adicionada, modificada o renunciada, sin el consentimiento por escrito de las Partes.

6.2. **Encabezados.** Los encabezados contenidos en el presente Convenio se han insertado solamente con fines de conveniencia y de ninguna manera definirán, limitarán o extenderán el alcance o intención del presente Convenio o de cualquiera de sus disposiciones.

6.3. **Notificaciones.** Todas las notificaciones y comunicaciones que deban hacerse bajo este Convenio se harán por escrito mediante entrega personal al destinatario en los domicilios o correos electrónicos que adelante se señalan y se entenderán entregadas con el acuse de recibo. Finalmente, también podrán hacerse a través de notario público en los términos y condiciones que establezca la ley del notariado aplicable al lugar donde se encuentre el domicilio de la Parte que haya de ser notificada.

#### **El Deudor**

**Dirección:** Paseo de los Laureles 458, oficina 1004, colonia Bosques de las Lomas, delegación Cuajimalpa de Morelos, 05120, Ciudad de México.

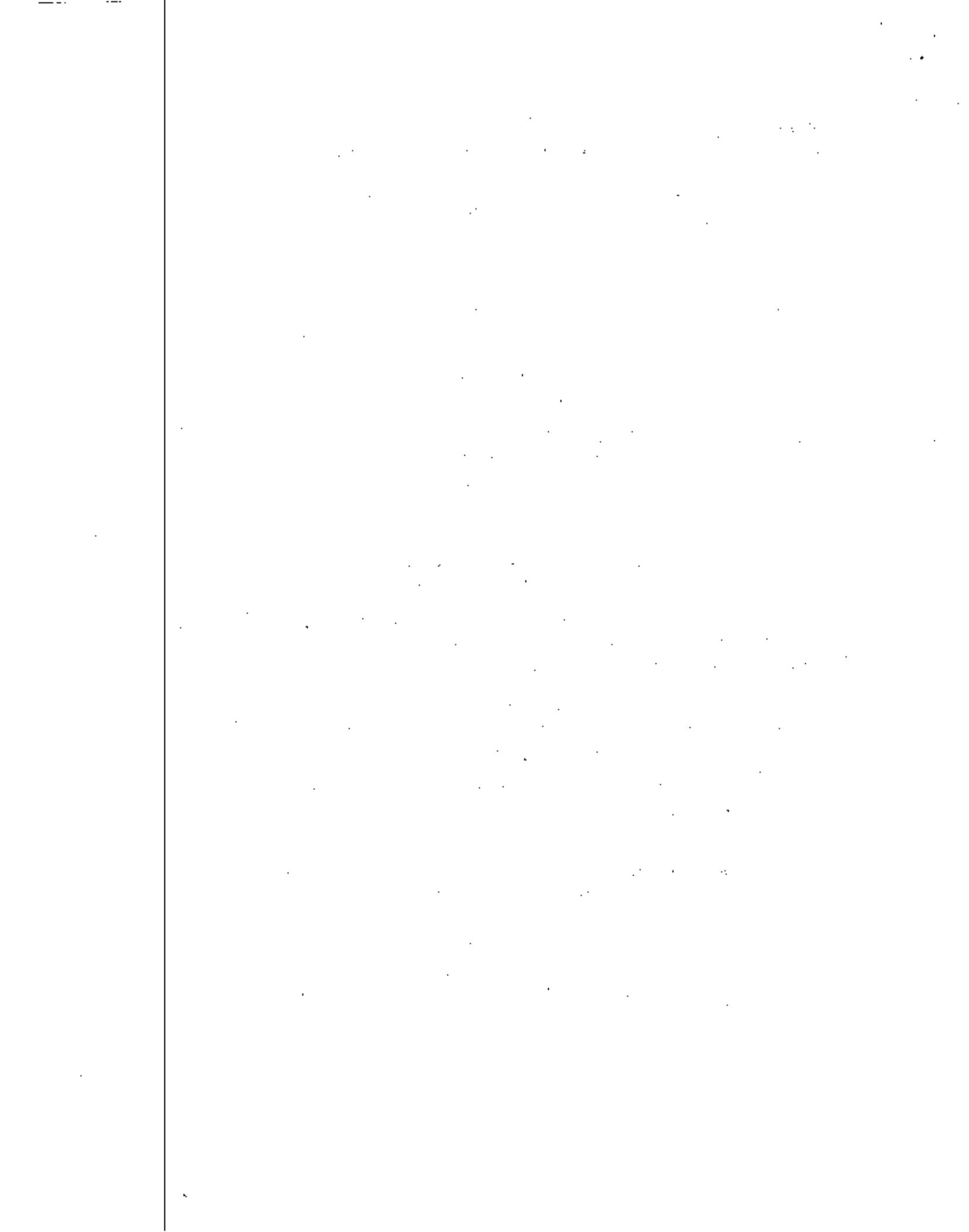
**Atención:** Félix Romano Moussali

#### **El Acreedor**

**Dirección:** Avenida López Portillo, esquina Libramiento Kabah, súpermanzana 60, manzana 1, lote 12, Cancún, Quintana Roo, Código Postal, 77514.

**Atención:** Enrique Bernal de la Concha.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.



Cualquier Parte podrá cambiar su domicilio o correo electrónico para notificaciones, dando aviso de ello por escrito, a las demás Partes con tres (3) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que deba surtir efectos dicho cambio de domicilio.

**6.4. Divisibilidad.** En caso que cualquier estipulación del presente Convenio resulte ser ilegal o inválida, dicha estipulación deberá ser modificada por las Partes en la medida necesaria a efecto de ser consistente con las intenciones de las Partes y los demás términos, estipulaciones, acuerdos y restricciones de este Convenio permanecerán vigentes, salvo que dicha acción perjudicara sustancialmente los beneficios para cualquier Parte de las estipulaciones restantes de este Convenio.

**6.5. Totalidad.** El presente Convenio contiene el acuerdo total entre las Partes respecto de los asuntos contenidos en el mismo y deja sin efecto alguno cualquier otro convenio, contrato o acuerdo entre las Partes, relacionado con las operaciones contempladas en el mismo. Este Convenio sólo podrá ser modificado por acuerdo mutuo y por escrito de las Partes posteriormente a esta fecha.

**6.6. Renuncias.** Ninguna renuncia de cualquier Parte respecto del incumplimiento de cualquier disposición, condición o requerimiento ni el retraso u omisión de cualquier Parte a ejercer cualquier derecho conforme a este Convenio será considerada como una renuncia futura o como renuncia de otra disposición, condición o requerimiento.

**6.7. Cesión.** Las Partes acuerdan y reconocen que no podrán ceder los derechos y obligaciones (incluyendo, sin limitar, derechos de cobro) que les deriven del presente Convenio a menos que cuenten con la autorización previa y por escrito de la otra Parte. Para los fines de la autorización mencionada en el enunciado inmediato anterior, el Acreedor deberá notificar por escrito al Deudor, en el domicilio mencionado anteriormente, su deseo de ceder los derechos y obligaciones que le corresponden conforme al presente Convenio identificando con precisión y claridad la identidad de la persona, física o moral, a la que le serán cedidos dichos derechos y obligaciones.

**6.8. Finiquito.** En este acto, pero sujeto a que el Adeudo sea pagado en su totalidad por el Deudor, las Partes se otorgan el finiquito más amplio que en Derecho corresponda, reconociendo que no hay obligación alguna pendiente de cumplir o derecho alguno que ejercer en contra de la otra parte, según corresponda.

**6.9. Anexos.** Las Partes convienen en que todos y cada uno de los apéndices y anexos de este Convenio forman parte integrante del mismo y se tienen por aquí reproducidos como si a la letra se insertasen, por lo que para la interpretación del presente Convenio deberán considerarse, conjuntamente, el contenido de dichos apéndices y anexos.

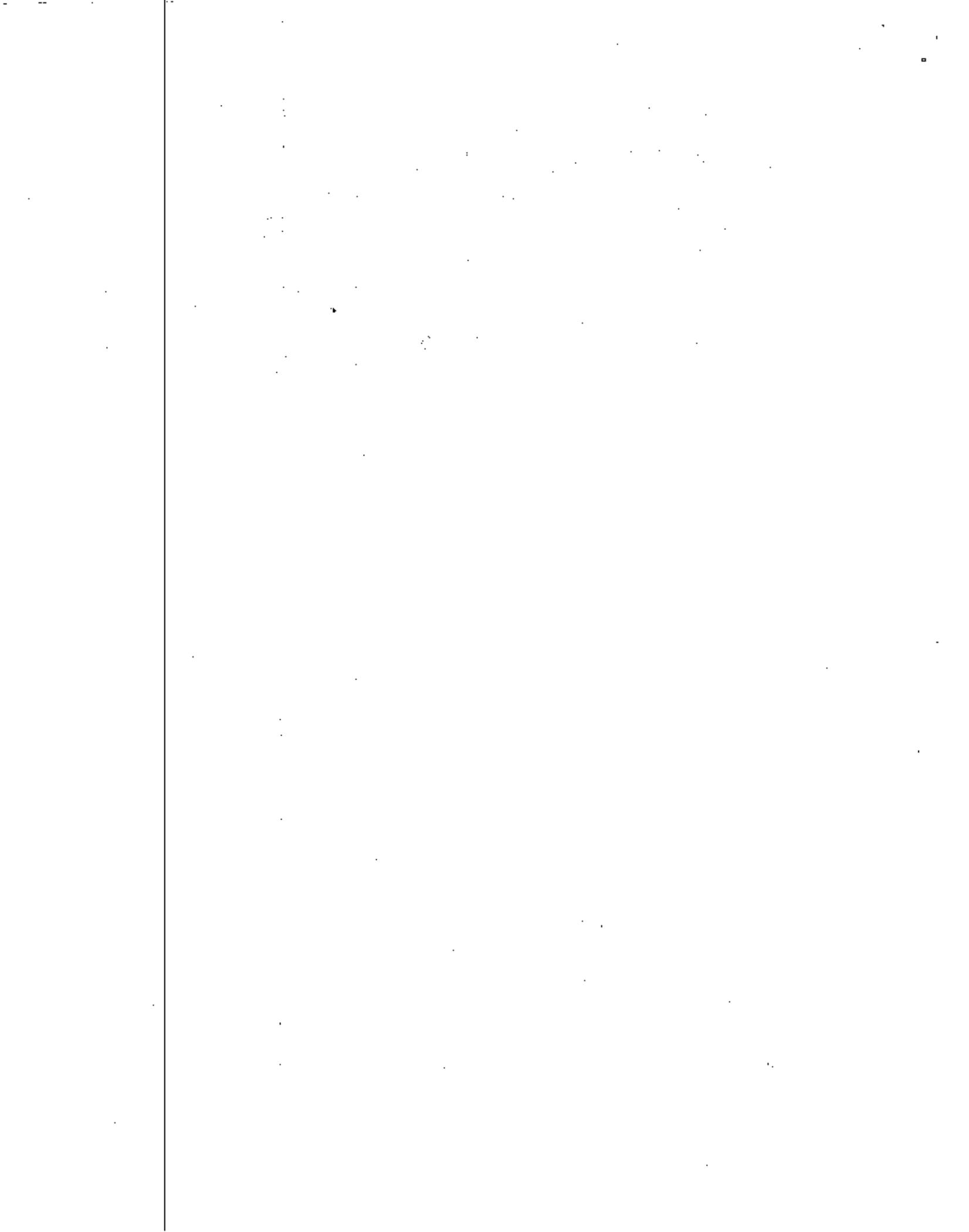
**6.10. Ejemplares.** El presente Convenio puede celebrarse en uno o más ejemplares, cada uno de los cuales se considerará como un original, pero todos en su conjunto constituyen uno y el mismo instrumento. Cualquier ejemplar suscrito de este Convenio entregado mediante cualquier transferencia electrónica a una Parte constituirá un ejemplar original de este Convenio.

THE UNIVERSITY OF MICHIGAN LIBRARY

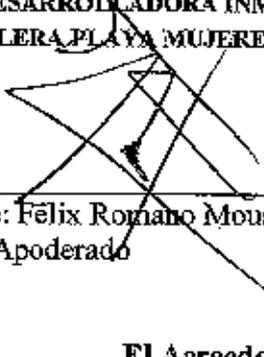
**6.11. Ley Aplicable y Jurisdicción.** Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este Convenio o para cualquier controversia en relación con este Convenio, las Partes se someten expresamente a las leyes federales de México y a la jurisdicción de los tribunales federales ubicados en la Ciudad de México, que serán los únicos competentes para conocer de todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento, incumplimiento, rescisión, así como cualquier controversia relacionada con el presente Convenio, y renuncian, por lo tanto, a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]





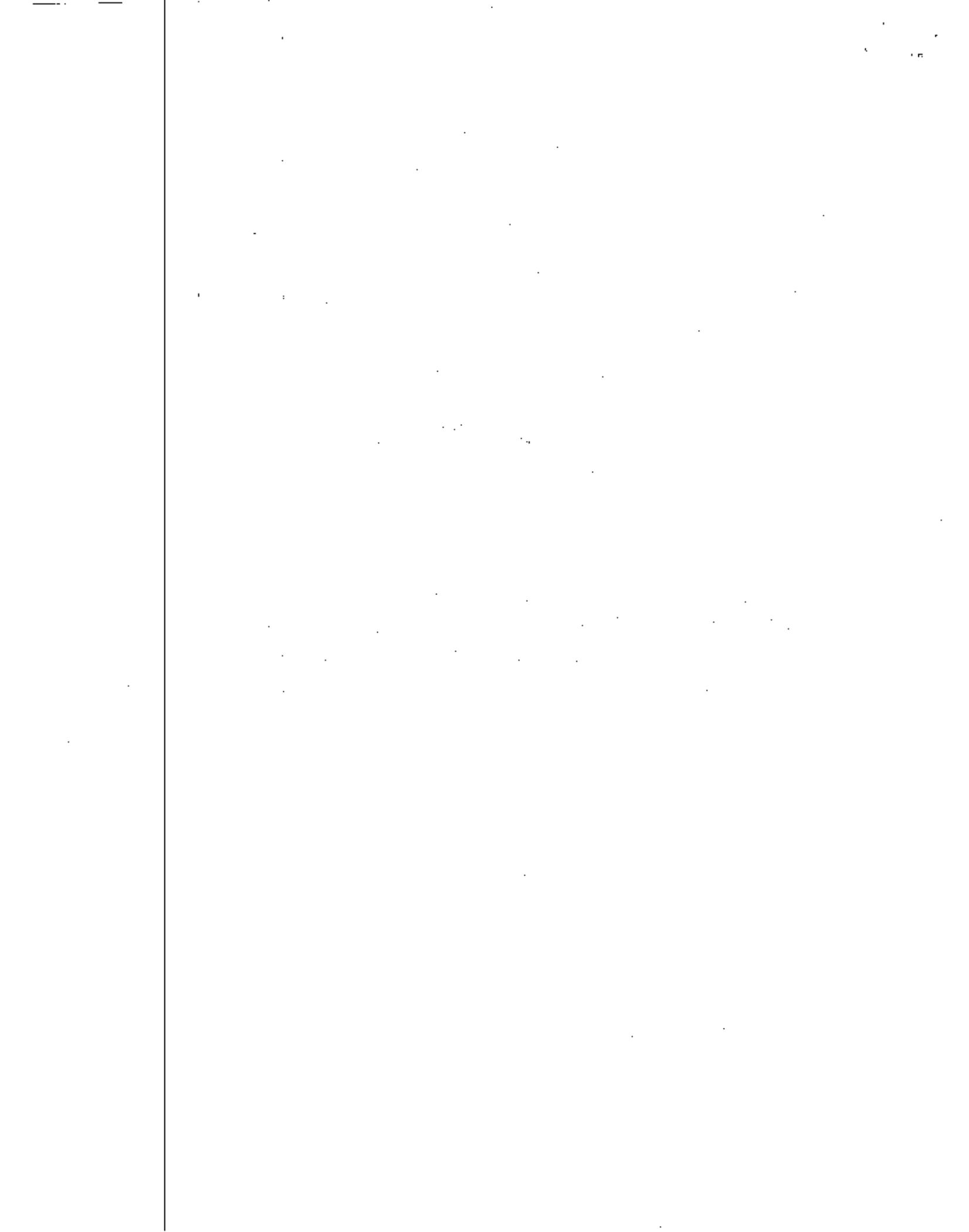
**El Deudor**  
**DESARROLLADORA INMOBILIARIA**  
**HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**

Por:   
Nombre: Félix Romano Moussali.  
Cargo: Apoderado

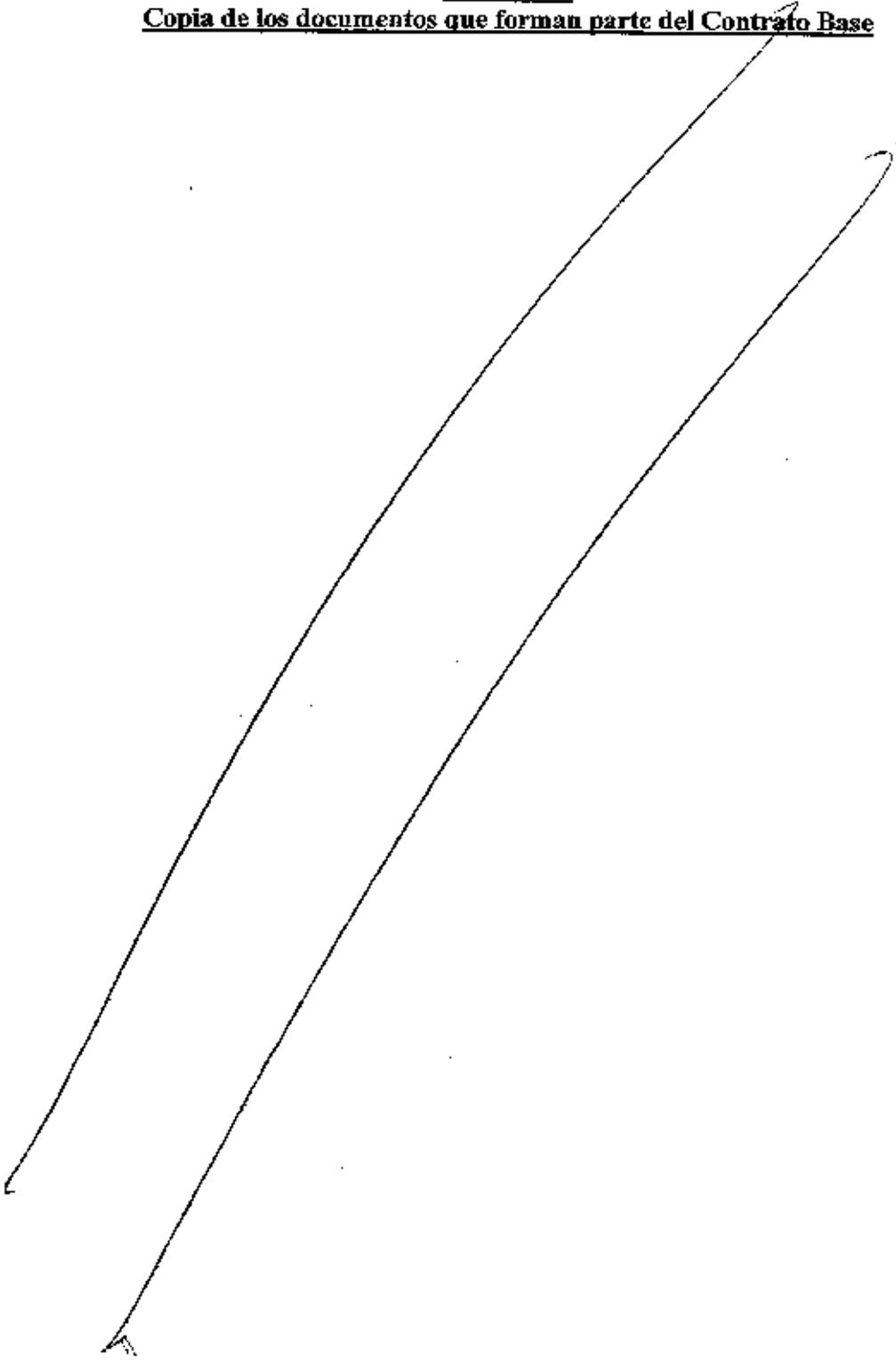
**El Acreedor**  
**Calefacción y Ventilación del Sureste, S.A. de C.V.**

Por:   
Nombre: Enrique Bernal de la Concha  
Cargo: Apoderado

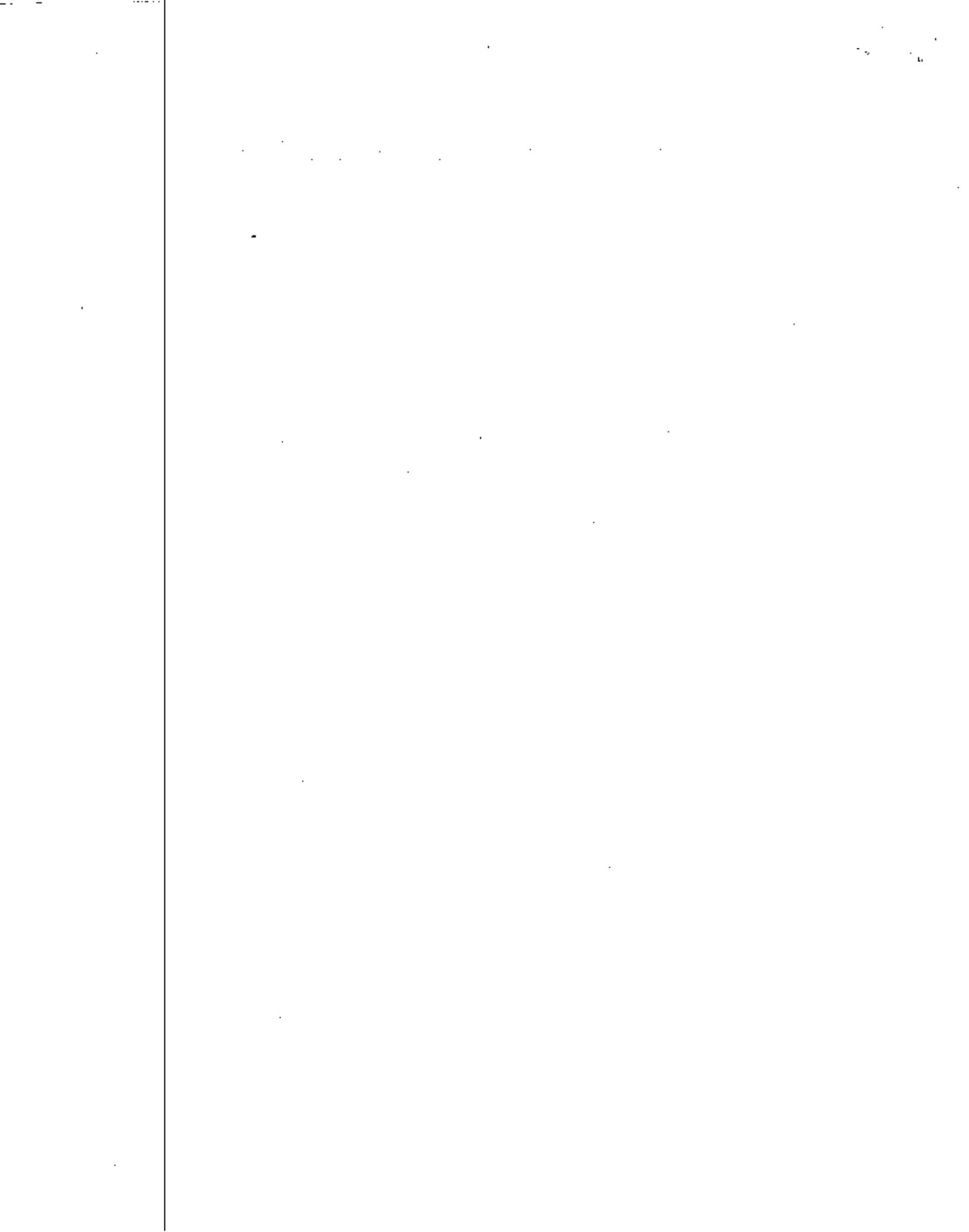
***HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CELEBRADO ENTRE DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V., COMO DEUDOR, Y CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DEL SURESTE, S.A. DE C.V. COMO ACREEDOR, 18 DE DICIEMBRE DE 2020.***



Anexo "A"  
Copia de los documentos que forman parte del Contrato Base



01



Anexo "B"  
Fechas y montos para el Pago

<i>FECHA DE PAGO ACORDADA</i>	<i>MONTO DE PAGO</i>
<i>29 DE ENERO DE 2021</i>	<i>\$ 3'143,251.90 M.N. + IVA</i> <i>\$ 190,494.15 USD + IVA</i>
<i>A LA TERMINACIÓN DE LOS TRABAJOS PENDIENTES DE EJECUCIÓN</i>	<i>\$ 724,390.83 M.N. + IVA</i> <i>\$ 16,862.99 USD + IVA</i>



