

**CONTRATO DE COMPROVENTA DE ACCIONES (EL "CONTRATO") QUE, CON FECHA 14 DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE, CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL SEÑOR LUIS ALFONSO ISLAS ORTIZ, POR SU PROPIO DERECHO (EL "VENDEDOR") Y, POR LA OTRA, EL DOCTOR ALEJANDRO GERTZ MANERO, POR SU PROPIO DERECHO, (EL "COMPRADOR" Y JUNTO CON EL VENDEDOR, LAS "PARTES"); DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

#### **ANTECEDENTES**

**I-** Con fecha 8 de julio de 1980 se constituyó la sociedad mercantil denominada "DESARROLLADORA DEL CENTRO", SOCIEDAD ANÓNIMA, tal y como consta en la escritura pública número 37,165, otorgada ante la fe del licenciado Carlos Hermosillo Pérez, entonces titular de la notaría número 144 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número N- 2019052259, el 3 de julio de 2019.

**II-** Por instrumento público número 152,763, de fecha 12 de mayo de 2020, "DESARROLLADORA DEL CENTRO", S.A. adoptó la modalidad de Capital Variable, por lo que a partir de esa fecha su denominación es "DESARROLLADORA DEL CENTRO", S.A. DE C.V. (en adelante, la "Emisora"), instrumento otorgado ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farril, titular de la notaría número 132, actuando como asociado y en el protocolo del licenciado Joaquín Cáceres y Ferráez, titular de la notaría número 21, ambos de la Ciudad de México y cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número N- 2019052259, el 27 de mayo de 2020.

**III-** La composición accionaria actual de la Emisora es la siguiente:

ACCIONISTA	ACCIONES SERIE "A"	ACCIONES SERIE "B"
Silvia Yalinne Rossell Arroyo	4,899	50
Luis Alfonso Islas Ortiz	-	1
<b>Subtotal</b>	<b>4,899</b>	<b>51</b>
<b>Total</b>	<b>4,950</b>	

#### **DECLARACIONES**

**I- DEL VENDEDOR, POR SU PROPIO DERECHO Y BAJO PROTESTA DE DECIR**

**VERDAD:**

- A- Que es una persona física mayor de edad, de nacionalidad mexicana, originario de la Ciudad de México, casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario, con clave del Registro Federal de Contribuyentes IAOL690828HX3 y con plena capacidad jurídica y legitimación para celebrar el presente Contrato.
- B- Que es legítimo propietario de 1 (una) acción Serie "B", representativa del capital social de la Emisora, la cual desea vender por así convenir a sus intereses (en lo sucesivo, la "Acción") al Comprador.
- C- Que la celebración y cumplimiento de este Contrato no viola ni constituye un incumplimiento de sus obligaciones ni de Ley alguna y que las obligaciones que asumen a través del mismo constituyen obligaciones legales y válidas.
- D- Que la Acción se encuentra libre de todo gravamen, entendiendo como tal, que no existe prenda, hipoteca, embargo o cualquier otro título que pudiere limitar su transmisión o dominio y que su venta no viola ninguna ley o disposición contractual o estatutaria.
- E- Que, con anterioridad a la fecha de firma de este Contrato, no ha formulado, celebrado u otorgado contrato, convenio, opción vigente o derecho alguno respecto de la Acción o de los derechos corporativos y pecuniarios derivados de ellas, ni directamente o través de cualquier tercero que pudiera reclamar el haber actuado como intermediario; o por los cuales se limite o impida la libre transmisión de aquella en favor del Comprador o la tenencia actual de la misma.
- F- Que es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos del mismo para que el Comprador adquiera la Acción de su propiedad bajo los términos y condiciones establecidos en este Contrato y lo que establece la legislación de la materia al respecto.

**II. DEL COMPRADOR, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:**

- A- Que es una persona física, mayor de edad, de nacionalidad mexicana, originario de la Ciudad de México, soltero, abogado, con clave del Registro Federal de Contribuyentes GEMA391031S72, con plena capacidad jurídica, financiera y legitimación para celebrar el presente Contrato.
- B- Que es su deseo adquirir 1 (una) acción representativa del capital social de la Emisora, de la que es titular el Vendedor, en la forma y términos que más adelante se estipulan.

C- Que conoce la situación financiera y operativa de la Emisora reflejada en el Balance y los Estados Financieros de la Emisora al día 31 de agosto de 2020, que se agregan a este Contrato como "Anexo A".

D- Que la celebración y cumplimiento de este Contrato no viola ni constituye un incumplimiento de sus obligaciones, ni de ley alguna y que las obligaciones que asumen a través del mismo constituyen obligaciones legales y válidas.

### **III. DE LAS PARTES, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:**

A- Que se reconocen recíprocamente la personalidad, capacidad y legitimación con la que comparecen para celebrar este Contrato.

B- Que celebran este Contrato por su libre y espontánea voluntad y bien enterados de su naturaleza y efectos legales, renunciando desde este momento a atacar su contenido o a invocar como causales de su rescisión la lesión, violencia, error o dolo.

Expuesto lo anterior, y tomando como base los Antecedentes y las Declaraciones que preceden, las Partes convienen en sujetarse a lo que de común acuerdo establecen en las siguientes:

## **CLÁUSULAS**

### **PRIMERA. OBJETO.**

En virtud del presente Contrato, el Vendedor, vende y transmite en este acto al Comprador, quien adquiere para sí, libre de toda carga, gravamen o limitación de dominio y con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, 1 (una) acción ordinaria, nominativa, de la Serie "B", representativa del capital social de la Emisora, de la que el Vendedor es propietario y titular actualmente.

### **SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.**

El precio que las Partes establecen como contraprestación por la compraventa de la Acción, asciende a la cantidad total de \$10,000.00 USD (diez mil dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (en adelante, el "Precio"), equivalentes a \$213,210.00 (doscientos trece mil doscientos diez pesos, Moneda Nacional) de acuerdo al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana, publicado por el Banco de México el 14 de septiembre de 2020; mismo que será pagado por el Comprador al momento de la firma del presente instrumento, esto es el día 14

de septiembre de 2020, mediante cheque o transferencia interbancaria en pesos mexicanos, moneda del curso legal en los Estados Unidos Mexicanos, a la siguiente cuenta, la cual será considerada como el lugar de pago:

**Banco:** HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.

**Beneficiario:** Luis Alfonso Islas Ortiz.

**Cuenta Clabe:** 021180040327957009.

**Cuenta:** Pesos mexicanos.

### **TERCERA. TRANSMISIÓN, ENTREGA Y REGISTRO DE LA ACCIÓN.**

El Vendedor endosa en este acto, valor en propiedad y entrega al Comprador, el Título de la Acción para que lo canjee por el nuevo título que se expedirá a nombre del Comprador, en términos de lo establecido en el párrafo siguiente.

El Comprador será el encargado de solicitar a la Administración de la Emisora que:

- (1) Inscriba la transmisión de la Acción materia de este Contrato en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad; y
- (2) Canjee el antiguo título de la Acción por un nuevo título que ampare la operación descrita en este instrumento.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Comprador ejercerá a partir de la fecha de firma de este Contrato todos los derechos corporativos que como nuevo accionista de la Emisora le corresponden.

### **CUARTA. NUEVA DISTRIBUCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL.**

En virtud de la presente compraventa de la Acción, el capital social de la Emisora quedará distribuido a partir de la firma del presente Contrato, de la siguiente forma:

ACCIONISTA	ACCIONES SERIE "A" CAPITAL FIJO	ACCIONES SERIE "B" CAPITAL VARIABLE	VALOR
Silvia Yalinne Rossell Arroyo	4,899	50	\$4,949.00
Alejandro Gertz Manero	-	1	\$1.00
<b>Subtotal</b>	<b>4,899</b>	<b>51</b>	<b>\$4,950.00</b>
<b>Total</b>		<b>4,950</b>	

### **QUINTA. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LAS PARTES.**

El Vendedor sólo será responsable frente al Comprador de cualquier contingencia, impuesto, contribución o pasivo no reportado en la documentación corporativa que entrega, el Balance y los Estados Financieros de la Emisora, desde la constitución de la emisora al 31 de agosto de 2020. Asimismo, se incluye dentro de la documentación corporativa la consignación realizada ante la Dirección de Consignaciones Civiles del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, bajo el folio 220000820, en favor de la señora Eliane Monique Señoret Butterlin, la cual se acompaña al presente acuerdo de voluntades.

Si cualquiera de las declaraciones realizadas por el Vendedor, es imprecisa, oscura o equívoca, el Comprador podrá reclamar daños y perjuicios respecto de dicha declaración, no obstante, el Comprador, primero deberá conceder al Vendedor la posibilidad de subsanar la imprecisión, omisión o error, dentro de un plazo razonable a consideración del Comprador, excepto cuando no sea posible o haya sido rechazado por el Vendedor.

En términos de lo anterior, el Comprador asume a partir de la fecha de firma de este Contrato, todos los derechos y obligaciones correspondientes a la Emisora y otorga en favor del Vendedor el finiquito más amplio que en derecho proceda, liberando al Vendedor de cualquier responsabilidad, queja, reclamación, litigio, procedimiento de carácter oficioso o judicial tanto civil, penal, mercantil, administrativo y arbitral, sentencia, multa, pena, requerimiento, daño o responsabilidad pecuniaria, gasto, carga o consecuencia económica, incluyendo los honorarios de abogados, peritos o cualquier otro profesionista, que se deriven o pudieran llegar a derivarse como resultado de las actividades desempeñadas a partir de la fecha de firma del presente Contrato únicamente en cuanto a la documentación entregada e información reportada, la cual se describe en el "Anexo B" que se agrega al mismo, sirviendo el presente Contrato como desistimiento de cualquier acción que en contravención a lo anterior pudieran cualesquiera de ellos pretender ejercitar ante cualquier autoridad.

## **SEXTA. PAGO DE IMPUESTOS Y GASTOS.**

Todos los impuestos que se originen con motivo de la celebración, administración y ejecución de las obligaciones de las Partes derivadas de este Contrato, serán a cargo de la parte que conforme a la ley de la materia deba pagarlos. En términos de lo anterior, ninguna de las Partes absorberá las contribuciones a cargo de su contraparte.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el cuarto párrafo del artículo 126 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el Comprador tendrá la obligación de efectuar la retención del impuesto correspondiente al Vendedor, aplicando la tasa del 20% sobre el monto de la operación, por lo que el Vendedor, únicamente recibirá como pago de la contraprestación pactada en la cláusula Segunda del presente contrato, la cantidad de \$8,000.00 USD (ocho mil dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en

Moneda Nacional según lo establecido en dicha cláusula.

#### SÉPTIMA. DOMICILIOS, AVISOS Y NOTIFICACIONES.

Para todos los efectos que se deriven del presente Contrato, las Partes designan como sus domicilios convencionales para oír y recibir notificaciones, los siguientes:

El Vendedor: Santa Margarita #323, colonia Insurgentes San Borja, C.P. 03100, Benito Juárez, Ciudad de México, correo electrónico “lai@isole.com.mx”.

El Comprador: Manuel Ávila Camacho #12, colonia Lomas de Chapultepec I Sección, C.P. 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, correo electrónico “smaury@udlacdmx.mx”.

Todas las notificaciones o avisos que se entreguen las Partes en relación con este Contrato se harán por escrito y se entregarán en el domicilio que consta en el párrafo anterior o en cualquier otro domicilio que se señale en aviso por escrito dado a la otra Parte.

Todas las notificaciones y avisos que se entreguen en el domicilio de las Partes correspondientes, surtirán efecto en la fecha de entrega de los mismos y, los que sean enviados por correo electrónico, cuando los destinatarios de los mismos emitan un recibo reconociendo la entrega de la notificación o aviso correspondiente.

Cualquier cambio de domicilio deberá notificarse por escrito a la otra parte con una anticipación de 5 (cinco) días naturales a la fecha en la que deba surtir efectos.

#### OCTAVA. CONTRATO ÚNICO Y MODIFICACIONES.

El presente Contrato contiene la totalidad de los acuerdos a los que han llegado las Partes por lo que cualquier otro entendimiento anterior, ya sea verbal o escrito, carecerá de valor legal alguno.

Ninguna modificación o renuncia a derecho alguno derivado de este Contrato y ningún consentimiento a divergencia alguna de las obligaciones que les derivan a las Partes conforme a este Contrato, tendrá efecto a menos que conste por escrito y esté suscrito por el Vendedor y el Comprador. En el caso a que se refiere el párrafo anterior, la modificación, consentimiento o renuncia que se realice, una vez firmado por las Partes, pasará a formar parte integrante de este Contrato y sólo tendrá efectos en relación con el propósito para el cual haya sido otorgada.

Las Partes están de acuerdo que en caso de que alguna de las disposiciones de este Contrato sea declarada inválida, dicha declaración de invalidez no afectará al resto del contenido de

este instrumento, continuando éste en pleno vigor y fuerza legales, obligándose las partes a sustituir la disposición invalidada por una nueva provisión válida cuyo contenido se asemeje lo más posible a la intención, contenido y efecto económico de la disposición así sustituida.

## **NOVENA. CONFIDENCIALIDAD.**

Las partes se obligan a mantener absoluta confidencialidad y secreto, respecto de la información y documentación a la que tienen acceso por la celebración del presente Contrato y hasta cinco años después de firmado.

## **DÉCIMA. PROCEDENCIA DE LOS BIENES.**

Para los efectos previstos en los artículos siete, doce y quince de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, las Partes, bajo protesta de decir verdad, declaran que los bienes y recursos objeto del presente Contrato, son de procedencia lícita y que su actuación es de buena fe, en su calidad de titulares de los mismos.

## **UNDÉCIMA. ANEXOS.**

Las Partes convienen en que los Anexos que corren agregados al presente Contrato debidamente firmados por las partes, son parte integral del mismo, por lo que nunca podrán interpretarse en forma aislada o separada a este Contrato. Si llegare a existir alguna discrepancia entre lo establecido en el Contrato y lo señalado en los Anexos, prevalecerá lo especificado en este Contrato.

## **DUODÉCIMA. ENCABEZADOS Y TÍTULOS.**

Los encabezados y títulos contenidos en este contrato se han utilizado por conveniencia, brevedad y para fácil identificación de cláusulas y términos.

En ningún momento se entenderá que dichos encabezados títulos, limitan o alteran el acuerdo de las partes contenido en el clausulado del presente Contrato.

## **DÉCIMA TERCERA. JURISDICCIÓN.**

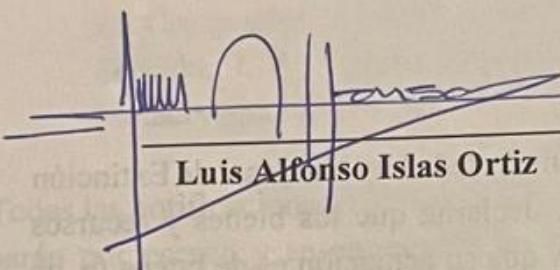
Para todos los efectos de este Contrato, las Partes se someten expresamente a las leyes y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México y renuncian irrevocablemente por este medio a cualquier jurisdicción que les pudiere corresponder por virtud de su domicilio actual o cualquier otro domicilio futuro o por cualquier otra razón.

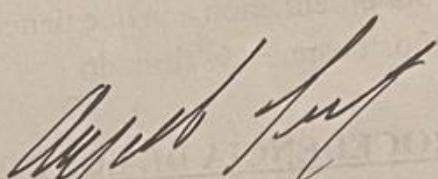
**LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO POR LAS PARTES QUE EN ÉL**

INTERVIENEN Y ESTANDO ÉSTAS ENTERADAS DE SU CONTENIDO Y  
ALCANCE, EL "VENDEDOR" Y EL "COMPRADOR" SUSCRIBEN ESTE  
CONTRATO QUE CONSTA DE 8 (OCHO) PÁGINAS POR TRIPPLICADO, EN LA  
CIUDAD DE MÉXICO, EL DÍA INDICADO EN EL PROEMIO.

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR

  
Luis Alfonso Islas Ortiz

  
Doctor Alejandro Gertz Manero

Lista de documentación corporativa

- Segundo Testimonio de la escritura pública 37,165 de 8 de julio de 2980, levantada ante la fe del Notario Público 144 de la Ciudad de México, licenciado Carlos Hermosillo Pérez (escritura constitutiva), con constancia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con folio mercantil electrónico N-2019052259.
- Segundo Testimonio de la escritura 38,824 del 16 de mayo de 1981, levantada ante la fe del Notario Público 144 de la Ciudad de México, licenciado Carlos Hermosillo Pérez, por virtud del cual Desarrolladora del Centro, S.A. adquirió el inmueble ubicado en la casa número 33 del Retorno 3, de la calle Sierra Itambe, del fraccionamiento Real de las Lomas, en Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
- Propuesta de declaración de valor catastral y pago del impuesto predial del 3er bimestre de la cuenta 03553906000-0.
- Boleta de pago de derechos por el suministro de agua de la cuenta 11-45-000-642-01-000-7.
- Libro de Registro de Acciones de Desarrolladora del Centro, S.A. de C.V. Tomo I.
- Libro de Actas de Asambleas de Desarrolladora del Centro, S.A. de C.V. Tomo I.
- Libro de Variaciones de Capital Social de Desarrolladora del Centro, S.A. de C.V. Tomo I.
- Título de Acciones definitivo número 2, con su correspondiente endoso.
- Declaraciones mensuales desde marzo de 2002 a agosto de 2020.
- Declaraciones anuales desde marzo de 2002 a agosto de 2020.
- Opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales positiva al 31 de agosto de 2020.

- Firma electrónica (e.firma), contraseña de la clave privada, certificado de sello digital, en archivos electrónicos.
- Primer Testimonio de la escritura 152,763 del 12 de Mayo de 2020 otorgado ante el notario 132 de la CDMX, Joaquín Cáceres Jiménez O'Farril.
- Primer Testimonio de la escritura 152,787 del 15 de Mayo de 2020 otorgado ante el notario 132 de la CDMX, Joaquín Cáceres Jiménez O'Farril.
- Primer Testimonio de la escritura 152,853 del 27 de Mayo de 2020, otorgado ante el notario 132 de la CDMX, Joaquín Cáceres Jiménez O'Farril.
- Primer testimonio de la escritura pública 153,680 de 14 de septiembre de 2020, otorgado ante el notario 132 de la CDMX, Joaquín Cáceres Jiménez O'Farril.
- Convenio de finiquito celebrado entre la Asociación de Colonos de Real de la Lomas, A.C. y la señora Sylvia Yalinne Rosell Arroyo de 11 de septiembre de 2020.
- Consignación ante la Dirección General de Consignaciones Civiles del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, a favor de la señora Eliane Monique Señoret Buterrlin, por la cantidad de \$240,000.00 (doscientos cuarenta mil pesos 00/100 M.N.), con número de folio 220000820.
- Cuenta número 0248229830201, aperturada en Banco del Bajío, Institución de Banca Múltiple, a nombre de Desarrolladora del Centro, S.A. de C.V., token móvil y chequera con 25 cheques.

Firma de recibido.

Dr. Alejandro Gertz Manero.

DESARROLLADORA DEL CENTRO  
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE AGOSTO DEL 2020

INGRESOS

INGRESOS NETOS

CTO VENTA

UTILIDA BRUTA

GASTOS GENERALES

GASTOS NO DEDUCIBLES

OTROS INGRESOS

UTILIDAD DE OPERACIÓN

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

PROD FINANCIEROS

COMISIONES BANCARIAS

PERDIDA CAMBIARIA

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS

ISR

PTU

IETU

UTILIDAD NETA

**DESARROLLADORA DEL CENTRO, S.A.DE C.V.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE AGOSTO DE 2020**

ACTIVO CIRCULANTE  
 CAJA Y BANCOS  
 INVERSIONES  
 CLIENTES  
 DEUDORES DIVERSOS  
 ACCIONISTAS  
 IMPUESTOS A FAVOR  
 IVA ACREDITABLE  
 ANTICIPO A EJIDATARIOS  
 ANTICIPO DE IMPUESTOS  
 SUMA ACTIVO CIRCULANTE

ACTIVO NO CIRCULANTE  
 CASA HABITACION TERRENO  
 CASA HABITACION CONSTRUCCIÓN

767.00  
 3,066.00

ACTIVO TOTAL

PASIVO  
 ACREDITORES  
 IMPUESTOS POR PAGAR  
 IVA TRASLADADO

SUMA PASIVO

CAPITAL CONTABLE  
 CAPITAL 10,500.00  
 CAPITAL SOCIAL VARIABLE  
 RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES 6,667.00  
 RESULTADO DEL EJERCICIO

3,833.00

SUMA CAPITAL

3,833.00

PASIVO MAS CAPITAL

3,833.00

3,833.00