INSTRUMENTO CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS. ——————————

LIBRO MIL CUATROCIENTOS CUATRO ——————————

En la ciudad de San Luis Potosí, capital del Estado del mismo nombre de los Estados Unidos Mexicanos, a **doce de junio de dos mil nueve,** yo, **MAURICIO MIER PADRÓN**, notario público en ejercicio en el primer distrito judicial del Estado, adscrito a la notaría pública número quince, hago constar los siguientes contratos: **I.- COMPRAVENTA y CESIÓN DE DERECHOS** que celebran de una parte el **GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SAN LUIS POTOSÍ,** representado en este acto por el contador público **JESÚS MARCELO DE LOS SANTOS FRAGA**, en su carácter de **GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ**, asistido por el licenciado **HÉCTOR VEGA ROBLES,** Secretario General de Gobierno del Estado de San Luis Potosí, el contador público **HUMBERTO PICHARRA CARRETE**, Oficial Mayor del Estado de San Luis Potosí y por la **SECRETARÍA DE DESARROLLO AGROPECUARIO Y RECURSOS HIDRÁULICOS DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ**, representada por el Secretario de la misma, el doctor **MANUEL DAVID SÁNCHEZ HERMOSILLO**, a quien en lo sucesivo se le designará como el **"VENDEDOR"**, y de otra parte **"CENTRO DE PRODUCCIÓN SANTA RITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** representada por sus apoderados Ingeniero **GUILLERMO ORTÍZ VÉRTIZ** y la licenciada **SILVIA MARÍA DEL CARMEN ARELLANO VÁZQUEZ,** a quien en lo sucesivo se le designará como el **"COMPRADOR",** contrato que pasan a formalizar en esta escritura conforme a los antecedentes declaraciones y cláusulas siguientes: ——

—————————— **I. ANTECEDENTES:** ——————————

—————————— **A.- ENAJENACIÓN DEL CENTRO** ——————————

(i).- Mediante decreto quinientos ochenta y ocho del Poder Legislativo del Estado, de fecha dieciocho de diciembre de dos mil ocho, publicado en el Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, el veinte de diciembre de dos mil ocho, el Congreso del Estado de San Luis Potosí autorizó al Ejecutivo del Estado, la enajenación del **CENTRO**, incluyendo todos los bienes inmuebles y muebles, accesorios, infraestructura en general, instalaciones, edificaciones, mobiliario, enseres, equipos, derechos y obligaciones, y todo lo que por hecho y por derecho le corresponda al **CENTRO**, mediante una enajenación onerosa y el pago cierto y en dinero, y conforme a las bases, condiciones y modalidades que la dependencia competente y los funcionarios autorizados del Poder Ejecutivo del Estado, estimen convenientes o necesarias para el cumplimiento de las autorizaciones otorgadas en el decreto referido, (que en lo sucesivo se designará como el **"DECRETO DE ENAJENACIÓN"**) documento que doy fe tener a la vista y que será agregado al apéndice del protocolo de esta notaría y otros tantos serán anexados a los testimonios que de esta escritura sean expedidos. ——————————

COTEJADO

Conforme al **DECRETO DE ENAJENACIÓN**, el Comité para la Desincorporación y Venta de Bienes Propiedad del Estado de San Luis Potosí, mediante actas de fechas veinticinco de febrero de dos mil nueve, cinco de marzo de dos mil nueve y diecisiete de marzo de dos mil nueve, estableció el procedimiento para la enajenación de los bienes inmuebles y muebles, accesorios, infraestructura general, instalaciones, edificaciones, mobiliario, enseres, equipos, derechos y obligaciones del **CENTRO**. Adicionalmente y como paso previo para la enajenación del **CENTRO** conforme al **DECRETO DE ENAJENACIÓN**, el Comité para la Desincorporación y Venta de Bienes Propiedad del Estado de San Luis Potosí, recomendó la constitución de la sociedad **CENTRO DE PRODUCCIÓN SANTA RITA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** como empresa de participación estatal mayoritaria y la transmisión de los bienes, derechos y obligaciones referidos a favor de dicha sociedad, para su posterior enajenación mediante la venta de las acciones del capital social de la sociedad referida. ----------

---------- **B.- TÍTULO DE PROPIEDAD** ----------

(i) INMUEBLE UNO.- Terreno de agostadero, ubicado en el ejido "Santa Rita" del municipio de Rioverde, San Luis Potosí, inmueble al que le corresponde una superficie de doscientos setenta y cuatro hectáreas, sesenta áreas y veintisiete centiáreas y las siguientes medidas lineales y colindancias: ----------

AL NORTE: noventa y ocho metros dos centímetros, linda con la carretera a Santa Rita;----------

AL SUR: mil noventa y seis metros ochenta y nueve centímetros, linda con el Ejido Santa Rita; ----------

AL ESTE: dos mil seiscientos seis metros setenta y nueve centímetros, linda con el Ejido San Vicente; ---------

AL OESTE: en cinco líneas que miden: la primera mil trescientos siete metros cuarenta y ocho centímetros, la segunda sesenta y seis metros veinticuatro centímetros, la tercera cientos sesenta y tres metros cincuenta y cuatro centímetros, la cuarta ciento cincuenta y dos metros noventa centímetros y la quinta seiscientos sesenta y tres metros noventa y un centímetros, lindando todas con el Ejido Santa Rita. ----------

Mediante el **DECRETO DE EXPROPIACIÓN**, el **INMUEBLE UNO** y los restantes bienes inmuebles y muebles, accesorios, infraestructura en general, instalaciones, edificaciones, mobiliario, enseres, equipos, derechos y obligaciones, y todo lo que por hecho y por derecho le correspondía al **CENTRO,** propiedad de la sociedad Invernadero Santa Rita, Sociedad Anónima de Capital Variable, fueron expropiados por el Gobierno del Estado de San Luis Potosí, por causa de utilidad pública, en favor de la Secretaría de Desarrollo Agropecuario y Recursos Hidráulicos, para destinarse a los fines descritos en dicho decreto. ----------

Dicho decreto quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Municipio de Rioverde, San Luis Potosí, bajo el número **treinta mil doscientos dieciséis, a fojas cuatro mil setecientos treinta y dos, del tomo setenta y ocho de Escrituras Públicas.**----------

(ii) INMUEBLE DOS: Predio rústico, lote número dos, ubicado en la Ex Hacienda La Boquilla, Ejido Rioverde, San Luis Potosí, inmueble al que le corresponde una superficie de cien hectáreas, cero áreas, cero centiáreas y las siguientes medidas lineales y colindancias:----------

AL NORTE: que es el frente, doscientos treinta y seis metros noventa y tres centímetros, linda con el camino Santa Rita- San Vicente; ----------

AL ORIENTE: en dos líneas que miden: la primera quinientos veintidós metros un centímetro, linda con propiedad del señor Gabriel Carrillo, la segunda mil quinientos dos metros veintisiete centímetros, linda con propiedad privada; ----------

AL SUR: mil doscientos diez metros treinta y cinco centímetros, linda con Ejido San Vicente; ----------

AL PONIENTE: en tres líneas que miden: la primera cuatrocientos treinta y seis metros cincuenta y ocho centímetros, linda con Invernadero Santa Rita, la segunda doscientos cuarenta y nueve metros ochenta y dos centímetros y la tercera cuatrocientos sesenta y ocho metros veintiún centímetros, lindando estas dos líneas con propiedad de Pablo Loza Villalobos. ----------

Mediante el **DECRETO DE EXPROPIACIÓN**, el **INMUEBLE DOS** y los restantes bienes inmuebles y muebles, accesorios, infraestructura en general, instalaciones, edificaciones, mobiliario, enseres, equipos, derechos y obligaciones, y todo lo que por hecho y por derecho le correspondía al **CENTRO,** propiedad de la sociedad Invernadero Santa Rita, Sociedad Anónima de Capital Variable, fueron expropiados por causa de utilidad pública, en favor de la Secretaría de Desarrollo Agropecuario y Recursos Hidráulicos, para destinarse a los fines descritos en dicho decreto. ----------

Dicho decreto quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Municipio de Rioverde, San Luis Potosí, bajo el número **treinta mil doscientos dieciséis, a fojas cuatro mil setecientos treinta y dos, del tomo setenta y ocho de escrituras públicas.**----------

(iii) INMUEBLE TRES: Mediante escritura pública número seis mil cuatrocientos dos, del tomo centésimo cuadragésimo noveno, de fecha veintisiete del mes de septiembre del año dos mil cuatro, ante la fe del Licenciado Salvador Pedroza Muñoz, Notario Público Número Dieciséis en el primer distrito judicial del Estado, se hizo constar el contrato de donación, que celebraron el señor José de Jesús Ortuño Villanueva, por su propio derecho, en su carácter de Donante, y por la otra el Gobierno del Estado de San Luis Potosí, a través de la Secretaría de Desarrollo Agropecuario y Recursos Hidráulicos, representada por el Secretario de la misma, el doctor Manuel David Sánchez Hermosillo, en su carácter de Donataria, del inmueble que se describe a continuación: ----------

Predio rústico, ubicado en la Ex Hacienda La Boquilla, que colinda con el Ejido San Vicente del Municipio de

COTEJADO

Rioverde, San Luis Potosí, inmueble al que le corresponde una superficie de ochenta y ocho hectáreas, diez áreas y dieciséis centiáreas y las siguientes medidas lineales y colindancias:----------

AL NORTE: en tres líneas que miden: de poniente a oriente, la primera trescientos veinte metros, la segunda cuatrocientos dos metros y la tercera veintinueve metros, linda con propiedad de Gabriel Castillo.----------

AL SUR: en cinco líneas que van de poniente a oriente y que miden: la primera doscientos cincuenta y siete metros, la segunda ciento noventa y tres metros, la tercera doscientos cuarenta y siete metros, la cuarta doscientos cuarenta y siete metros y la quinta setenta y seis metros, lindan con propiedad del ingeniero Carlos Briones Mañón. ----------

AL ORIENTE: en ocho líneas que miden de norte a sur: la primera doscientos setenta metros, la segunda ciento cincuenta metros, la tercera doscientos dieciséis metros, la cuarta ciento setenta metros, la quinta doscientos cincuenta metros, la sexta ciento ochenta y cinco metros, la séptima doscientos metros y la octava doscientos cinco metros, lindan con el Ejido San Vicente. ----------

AL PONIENTE: en seis líneas de norte a sur que miden: la primera trescientos ochenta y seis metros, la segunda trescientos setenta y nueve metros, noventa y seis centímetros, la tercera ciento setenta y un metros, sesenta y cinco centímetros, la cuarta doscientos noventa y nueve metros, setenta centímetros, la quinta ciento ochenta metros, cinco centímetros y la sexta ciento veinticinco metros, lindan con propiedad de José Castañedo Aceves. ----------

Cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Rioverde, San Luis Potosí, bajo el número **treinta y un mil ciento veintiuno, a fojas cuatro mil ochocientos sesenta y cinco, del tomo setenta y ocho de Escrituras Públicas de fecha diez del mes de noviembre del año dos mil cuatro.**----------

---------- **II. DEFINICIONES:** ----------

Para los efectos de este Instrumento, las partes acuerdan que los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se mencionan:----------

"BIENES MUEBLES" se refiere conjuntamente a todos los instrumentos, equipos, mobiliario, enseres, herramientas y demás bienes muebles, según se describen en el documento que doy fe tener a la vista y que será agregado al apéndice del protocolo de esta notaría y otros tantos serán anexados a los testimonios que de esta escritura sean expedidos, necesarios para la administración y conservación del **CENTRO**. ----------

"CENTRO" se refiere al Centro de Producción y Comercialización Agroindustrial en el Municipio de Rioverde, San Luis Potosí. ----------

"CESIÓN" se refiere al contrato de Cesión de Derechos que se formaliza en la sección quinta del presente

instrumento. ----------

"COMPRAVENTA" se refiere al contrato de Compraventa que se formaliza en la sección cuarta del presente instrumento. ----------

"CUENTAS POR COBRAR" se refiere conjuntamente a las cuentas por cobrar a cargo de la empresa Mastronardi Produce Limited, por la suma de **$11'904,710.09 (ONCE MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS, NUEVE CENTAVOS MONEDA NACIONAL).** ----------

"DECRETO DE ENAJENACIÓN" se refiere al decreto descrito en el antecedente A (i) del presente instrumento. ----------

"DECRETO DE EXPROPIACIÓN" se refiere al decreto del Poder Ejecutivo del Estado, de fecha cinco de diciembre de dos mil tres, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de San Luis Potosí con fecha nueve de diciembre de dos mil tres, en el cual se expropiaron por causa de utilidad pública, a favor de la Secretaría de Desarrollo Agropecuario y Recursos Hidráulicos, todos los bienes inmuebles y muebles, accesorios, infraestructura en general, instalaciones, edificaciones, mobiliario, enseres, equipos, derechos y obligaciones, y todo lo que por hecho y por derecho le corresponda al **CENTRO,** propiedad de la sociedad Invernadero Santa Rita, Sociedad Anónima de Capital Variable, para destinarse a la conservación del **CENTRO**, como empresa para beneficio de la colectividad en general, lo que implica la operación, administración, comercialización y en general, la realización de todos los actos necesarios para el mantenimiento y conservación del **CENTRO**. ----------

"DERECHOS" se refiere conjuntamente a los derechos y obligaciones derivados o relacionados con los contratos que se describen en el documento que doy fe tener a la vista y que será agregado al apéndice del protocolo de esta notaría y otros tantos serán anexados a los testimonios que de esta escritura sean expedidos.

"INMUEBLE UNO" se refiere al inmueble descrito en el antecedente B (i) del presente instrumento. ----------

"INMUEBLE DOS" se refiere al inmueble descrito en el antecedente B (ii) del presente instrumento. ----------

"INMUEBLE TRES" se refiere al inmueble descrito en el antecedente B (iii) del presente instrumento. ----------

"INSTALACIONES" se refiere conjuntamente de manera enunciativa y no limitativa, a: (i) ocho invernaderos hidropónicos con una superficie total de cuatrocientos dieciséis mil seiscientos cuarenta metros cuadrados, con todas las siguientes características: cimentación, estructura, cubierta, malla anti-insectos, bajadas pluviales, pasillo interior, acceso a invernaderos, sistema de calefacción, fertirrigación, acolchado, drenajes, automatismos, iluminación, soporte de cultivo, equipo de cultivo y accesorios; (ii) cuatro módulos de servicio que alojan los equipos e instalaciones de servicio especializado para los invernaderos hidropónicos con una superficie total de diez mil metros cuadrados que contiene los siguiente: seis tanques de gas de cinco mil

litros de capacidad cada uno, dos vaporizadores, tanques de diesel de diez mil litros, tanques de almacenamiento de agua caliente aislado de dos millones de litros, cuartos de caldera, caldera de trece punto cinco metros cúbicos de capacidad, sanitarios, regaderas, vestidores, comedores, cuartos de control de automatismos, cuartos de mezclado y premezclado, cuatro tanques de almacenamiento de agua para riego de doscientos cincuenta y seis metros cúbicos cada uno, escaleras de acceso a invernaderos y demás áreas de servicios. Los tanques de gas y vaporizadores se encuentran en comodato con la empresa que suministra el gas L.P. al centro, al igual que las tuberías de conducción hacia caldera y bascula de sesenta toneladas para el pesaje de las pipas de gas y por lo tanto no forman parte de las **INSTALACIONES,** (iii) semillero con una superficie total de siete mil doscientos metros cuadrados, con las siguientes características: cimentación, estructura, cubiertas cenital, lateral y frontal, bajadas y canales pluviales, pantalla térmica, sistema de calefacción, fertirrigación, drenajes, acolchado, iluminación y obra exterior; (iv) laboratorio y oficinas de semillero consistente en una construcción de dos edificios con una superficie total de novecientos tres metros cuadrados, setenta y seis centímetros cuadrados, formada por lo siguiente: laboratorios de investigación y desarrollo, oficinas, servicios sanitarios, comedores, cámaras de germinación, almacén, vestíbulo y demás áreas de servicios, cuarto de automatismo; (v) nave de comercialización y oficinas generales consistente en dos edificaciones con una superficie total de trece mil seiscientos setenta y dos metros cuadrados, que incluye una superficie para el proceso de selección y clasificación de los productos desde su llegada de los invernaderos hasta su expedición en transporte terrestre y una superficie de diversas oficinas, vestíbulos y salas de juntas; (vi) cuatro casetas de control y vigilancia, una caseta de Recursos Humanos, una caseta de Enfermería, con una superficie de doscientos setenta y siete metros cuadrados y cincuenta y dos centímetros cuadrados en total; (vii) obras complementarias a los invernaderos: módulos de servicio, semillero, nave de manipulación, casetas (vivienda), canales y cunetas de concreto hidráulico para agua pluvial entre invernadero y vialidades norte y central, sistema de rebombeo de excedentes de agua enriquecida de invernaderos, (viii) un edifico que funciona como Cafetería que tiene ciento veintitrés metros cuadrados de edificación; (ix) una estructura de doscientos cuarenta metros cuadrados con malla sombra y plástico en cubierta superior y perímetro, con apertura cenital y lateral; (x) planta de tratamiento de aguas negras; (xi) balsas para almacenamiento de agua para riego, con capacidad de dos mil metros cúbicos cada una; (xii) báscula de capacidad de diez toneladas; (xiii) un vado sanitario y un tapete sanitario; (xiv) Estructura de acceso de producto al área de Empaque con una superficie de novecientos noventa metros cuadrados; (xv) embalse de cosecha de agua pluvial cubierto con capacidad de cien mil metros cúbicos; (xvi) planta de tratamiento de osmosis inversa para un flujo de veintiséis litros por segundo y (xvii) cualquier otro que le

corresponda por hecho o por derecho.----------

"INVENTARIO" se refiere conjuntamente a la semilla, fertilizantes, fibra de coco, empaques e insumos en general que se describen en el documento que doy fe tener a la vista y que será agregado al apéndice del protocolo de esta notaría y otros tantos serán anexados a los testimonios que de esta escritura sean expedidos. -

"PRECIO TOTAL DE LA COMPRAVENTA" se refiere conjuntamente al precio de la compraventa de los **TERRENOS**, las **INSTALACIONES**, los **BIENES MUEBLES** y el **INVENTARIO** que se formaliza en la sección cuarta del presente instrumento. ----------

"TERRENOS" se refiere conjuntamente al **INMUEBLE UNO, INMUEBLE DOS** e **INMUEBLE TRES**. ----------

----------**III. DECLARACIONES:**----------

I.- Declara el **VENDEDOR**, bajo protesta de decir verdad:----------

a).- Que el Estado de San Luis Potosí es una entidad libre y soberana que forma parte integrante de la Federación, de conformidad con lo establecido en los artículos cuarenta y cuarenta y tres de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo dos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí.----------

b). Que conforme al artículo ciento nueve de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí y los artículos treinta y uno y treinta y dos de la Ley de Bienes del Estado y Municipios de San Luis Potosí, el Poder Legislativo del Estado de San Luis Potosí, autorizó la enajenación de los **TERRENOS**, las **INSTALACIONES**, los **BIENES MUEBLES,** el **INVENTARIO** y los **DERECHOS** mediante decreto número quinientos cincuenta y ocho de fecha dieciocho de diciembre de dos mil ocho, publicado en el Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí de fecha veinte de diciembre de dos mil ocho. ----------

c). Que conforme al decreto descrito en el párrafo anterior, el Comité para la Desincorporación y Venta de Bienes Propiedad del Estado de San Luis Potosí, mediante actas de fechas veinticinco de febrero de dos mil nueve, cinco de marzo de dos mil nueve y diecisiete de marzo de dos mil nueve, estableció el procedimiento para la enajenación de los bienes inmuebles y muebles, accesorios, infraestructura general, instalaciones, edificaciones, mobiliario, enseres, equipos, derechos y obligaciones del **CENTRO**. Adicionalmente y como paso previo para la enajenación del **CENTRO** conforme al decreto referido, el Comité para la Desincorporación y Venta de Bienes Propiedad del Estado de San Luis Potosí recomendó la constitución de la sociedad **CENTRO DE PRODUCCIÓN SANTA RITA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** como empresa de participación estatal mayoritaria y la transmisión de los bienes, derechos y obligaciones referidos a favor de dicha sociedad, para su posterior enajenación mediante la venta de las acciones del capital social de la sociedad referida. ----------

COTEJADO

d).- Que la celebración de este Instrumento y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo, no contraviene, ni resultará en el incumplimiento de (i) cualquier ley, reglamento, decreto o autorización que le sea aplicable, o (ii) cualquier convenio o contrato del que sea parte o conforme al cual se encuentre obligado.

e).- Ser el legítimo y único propietario de los **TERRENOS**, las **INSTALACIONES**, los **BIENES MUEBLES** y el **INVENTARIO**, así como el legítimo y único titular de los **DERECHOS**, objeto del presente Instrumento, por lo que se encuentra en posibilidad de transmitir la totalidad de los **DERECHOS** y de los derechos de propiedad de los **TERRENOS**, las **INSTALACIONES**, los **BIENES MUEBLES** y el **INVENTARIO**, en los términos del presente Instrumento. ----------

f).- Que no existen servidumbres voluntarias u obligatorias ni gravámenes sobre los **TERRENOS** en los términos de los certificados de libertad de gravámenes que se agregan al apéndice de este Instrumento con el número de esta acta, y no es necesario obtener servidumbres o permisos para que se pueda tener acceso y hacer uso de los **TERRENOS**.----------

g).- Que las **INSTALACIONES,** los **BIENES MUEBLES**, el **INVENTARIO** y los **DERECHOS** se encuentran libres de todo gravamen, reserva o limitación de dominio. ----------

h).- Que se encuentra al corriente en los pagos y en todas las cuotas, correspondientes a cargos, derechos, contribuciones, impuestos, tenencia y demás adeudos que se derivan de la propiedad, posesión o uso de los **TERRENOS,** las **INSTALACIONES,** los **BIENES MUEBLES** y el **INVENTARIO** o que de alguna u otra manera se relacionan con los mismos, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, el impuesto predial y las contribuciones especiales determinadas por autoridades gubernamentales. ----------

Por lo que corresponde a las contribuciones y pagos por los servicios de agua, energía eléctrica y teléfono, no se adeuda concepto alguno por dichos servicios. ----------

i).- Que los **TERRENOS** se encuentran al corriente en el pago del impuesto predial, mismo que se efectúa bajo la clave catastral número 2401F41C17B105 (dos, cuatro, cero, uno, F, cuatro, uno, C, uno, siete, B, uno, cero, cinco) respecto del **INMUEBLE UNO**, clave catastral número 2401F14C17B104 (dos, cuatro, cero, uno, F, cuatro, uno, C, uno, siete, B, uno, cero, cuatro) respecto del **INMUEBLE DOS** y clave catastral número 2401F14C17B110 (dos, cuatro, cero, uno, F, cuatro, uno, C, uno, siete, B, uno, uno, cero) respecto del **INMUEBLE TRES según se acredita con los** recibos de pago del impuesto predial, de los lotes en mención, expedidos por la Tesorería Municipal del Municipio de Ríoverde, San Luis Potosí, documentos que doy fe tener a la vista y que serán agregado al apéndice del protocolo de esta notaría y otros tantos serán anexados a los testimonios que de esta escritura sean expedidos.----------

j).- Que el valor catastral del **INMUEBLE UNO** asciende a la cantidad de **$146´105,914.41 (ciento cuarenta**

y seis millones, ciento cinco mil novecientos catorce pesos, cuarenta y un centavos, moneda nacional), que el valor catastral del **INMUEBLE DOS** asciende a la cantidad de **$15,572.40 (quince mil quinientos setenta y dos pesos, cuarenta centavos, moneda nacional)** que el valor catastral del **INMUEBLE TRES** asciende a la cantidad de **$12,994.53 (doce mil novecientos noventa y cuatro pesos, cincuenta y tres centavos, moneda nacional)**, lo que se acredita con los avalúos catastrales, expedidos por la Dirección de Catastro del Municipio de Rioverde, San Luis Potosí que doy fe tener a la vista doy fe tener a la vista y que serán agregados al apéndice del protocolo de esta notaría y otros tantos serán anexados a los testimonios que de esta escritura sean expedidos. ----------

k).- Que el permiso de uso de suelo aplicable para los **TERRENOS** se encuentra en trámite. ----------

l).- Los **BIENES MUEBLES** cuentan con las coberturas de seguros que se relacionan en el documento que doy fe tener a la vista y que será agregado al apéndice del protocolo de esta notaría y otros tantos serán anexados a los testimonios que de esta escritura sean expedidos, por lo tanto conforme a la compraventa que se formaliza en el presente instrumento, el **VENDEDOR** endosará dichas coberturas en favor del **COMPRADOR** y realizará todos aquellos actos adicionales, incluyendo las notificaciones a las aseguradoras correspondientes, que sean necesarios a efecto de que el **COMPRADOR** quede como único y legitimo beneficiario de las coberturas referidas. El endoso se documentará por medio del formato de endoso apropiado que utilice la aseguradora correspondiente. ----------

m).- Que los **TERRENOS** y las **INSTALACIONES** están en cumplimiento de todas las disposiciones ambientales de importancia y no tiene conocimiento de la existencia de algún material peligroso sobre o debajo de los **TERRENOS** o las **INSTALACIONES**. Para efectos del presente Instrumento, "material peligroso" tendrá el significado y alcance que se le atribuye en la legislación ambiental vigente al momento de la celebración del presente Instrumento. ----------

n).- Que los **TERRENOS** no se sobreponen en forma alguna con los predios colindantes, con zonas federales o con cauces de ríos. ----------

ñ).- Que no existe convenio, acción, litigio o procedimiento alguno en el que sea parte o que afecte los **TERRENOS,** las **INSTALACIONES**, los **BIENES MUEBLES**, el **INVENTARIO** o los **DERECHOS** y que pueda tener como consecuencia el incumplimiento de las obligaciones contraídas en los términos y condiciones establecidos por el presente Instrumento. ----------

o).- Que en la presente operación de compraventa de los **TERRENOS**, las **INSTALACIONES**, los **BIENES MUEBLES** y el **INVENTARIO,** así como en la presente cesión de los **DERECHOS**, no contrató ni intervinieron corredores inmobiliarios o asesores en bienes raíces, ni persona alguna que a la fecha de suscripción del

presente Instrumento, pudieren tener derecho a recibir una contraprestación o comisión con motivo de la celebración de esta operación.----------

p).- Que cuenta con autorización del Comisariado del Ejido San Vicente, mediante acuerdo de fecha veinte de octubre de dos mil cuatro para la instalación de las líneas de energía eléctrica y la instalación de la tubería hidráulica correspondiente al pozo El Gemelo. ----------

II. - Declara el **COMPRADOR,** por conducto de sus apoderados que:----------

a).- Es una sociedad anónima de capital variable constituida mediante escritura pública cuarenta y dos mil noventa y seis del libro mil cuatrocientos dos, de fecha veintiuno de mayo de dos mil nueve, otorgada ante la fe del suscrito notario, cuyo primer testimonio quedó **inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el folio mercantil electrónico número veintiséis mil doscientos cincuenta y siete de fecha veintiuno de mayo de dos mil nueve.** ----------

b).- Su representante legal cuenta con las facultades y poderes necesarios para obligarla, en los términos de este instrumento, los cuales no le han sido revocados, modificados, ni limitados, en forma alguna a la fecha de firma del presente instrumento. ----------

c).- Que la celebración de este instrumento y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo, no contraviene, ni resultará en el incumplimiento de (i) cualquier ley, reglamento, decreto o autorización que le sea aplicable, o (ii) cualquier convenio o contrato del que sea parte o conforme al cual se encuentre obligado.

d).- Que dentro de sus fines y objeto se encuentra la facultad para celebrar el presente Instrumento. ----------

e).- Que ha realizado recientemente una inspección visual de los **TERRENOS**, las **INSTALACIONES**, los **BIENES MUEBLES** y el **INVENTARIO**, por lo que declara conocer los mismos.----------

III.- Declaran el **VENDEDOR** y el **COMPRADOR** a través de sus ya expresados representantes legales que: ---

a).-En la celebración del presente Instrumento, no ha habido error, dolo, violencia, mala fe, o lesión entre ellas. ----------

b).- Este Instrumento contiene la manifestación de voluntad y entendimiento completo entre el **VENDEDOR** y el **COMPRADOR** con respecto a los **TERRENOS**, las **INSTALACIONES**, los **BIENES MUEBLES**, el **INVENTARIO** y los **DERECHOS**, que sustituye a cualesquier acuerdos, convenios, contratos, discusiones o declaraciones previas de el **VENDEDOR** y el **COMPRADOR**, ya fueren estas verbales o escritas. ----------

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:----------

---------- **CLÁUSULAS:** ----------

---------- **IV. COMPRAVENTA** ----------

PRIMERA.- OBJETO DE LA COMPRAVENTA. El **VENDEDOR,** VENDE *ad corpus* al **COMPRADOR,** quien

adquiere, por conducto de sus apoderados, los **TERRENOS** y las **INSTALACIONES**. El **COMPRADOR** adquiere: (i) los **TERRENOS,** cuyas descripciones, superficies, medidas y colindancias, aparecen determinadas en el antecedente B, incisos (i), (ii) y (iii) de este Instrumento y que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra y (ii) las **INSTALACIONES** con todos sus usos, costumbres, construcciones, mejoras e instalaciones, los que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra. Adicionalmente, el **VENDEDOR** vende al **COMPRADOR,** quien adquiere a través de sus apoderados, los **BIENES MUEBLES** y el **INVENTARIO** identificados de manera pormenorizada en los documentos que doy fe tener a la vista y que serán agregados al apéndice del protocolo de esta notaría y otros tantos serán anexados a los testimonios que de esta escritura sean expedidos y que se tienen aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra. Por lo anterior, esta compraventa comprende todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda a los **TERRENOS,** a las **INSTALACIONES**, a los **BIENES MUEBLES** y al **INVENTARIO** en la actualidad. El **VENDEDOR** y el **COMPRADOR** convienen y aceptan, que tanto los **TERRENOS,** las **INSTALACIONES** como el **INVENTARIO** y los **BIENES MUEBLES** se transmiten libres de todo gravamen, limitación o carga alguna. ———————

SEGUNDA.- COMPRAVENTA *AD CORPUS*. Los **TERRENOS** y las **INSTALACIONES** se transmiten conforme a la modalidad *ad corpus* y en el estado en que se encuentran. Tanto el **VENDEDOR** como el **COMPRADOR,** a través de sus mencionados representantes legales, hacen renuncia expresa a cualquier diferencia que pudiere resultar respecto de la superficie de los **TERRENOS** y las **INSTALACIONES** materia de la presente compraventa. Por lo tanto, el **COMPRADOR** acepta cualquier disminución en la superficie total de los **TERRENOS** y las **INSTALACIONES**, como consecuencia de las posibles discrepancias que se pudieren presentar en la superficie, medidas y colindancias descritas en los antecedentes del presente Instrumento. Asimismo, el **VENDEDOR** renuncia expresamente a reclamar cualquier contraprestación adicional por la venta de los **TERRENOS** y las **INSTALACIONES**, en caso de que la superficie total de los mismos fuese superior a la manifestada en el presente instrumento.———————————————————

TERCERA.- PRECIO. El **PRECIO TOTAL DE LA COMPRAVENTA** es la cantidad de **$350'689,637.96 (TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS NOVENTA Y SEIS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL).** ———————————————

Para efectos de lo previsto en el artículo veintidós del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el **VENDEDOR** y el **COMPRADOR** convienen que el **PRECIO TOTAL DE LA COMPRAVENTA** comprende: –

A).- El monto total de la venta de los **TERRENOS** que asciende a la cantidad de **$6´267,759.27 (SEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS, VEINTISIETE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, la cual está exenta del Impuesto al Valor Agregado en los

COTEJADO

términos del artículo noveno, fracción primera de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. ----------

B).- El monto total de la venta de las **INSTALACIONES,** las cuales consisten en invernaderos hidropónicos y demás equipos integrados a ellos, que asciende a la cantidad de **$306'184,912.09 (TRESCIENTOS SEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS, NUEVE CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**, la cual causa el Impuesto al Valor Agregado a una tasa de cero por ciento, en los términos del artículo segundo A de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. ----------

C).- El monto total de la venta de los **BIENES MUEBLES** que asciende a la cantidad de **$16'802,123.00 (DIECISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS DOS MIL CIENTO VEINTITRÉS PESOS, CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**, la cual está exenta del Impuesto al Valor Agregado en los términos del artículo noveno fracción IV de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. ----------

D).- El monto total de la venta del **INVENTARIO** que asciende a la cantidad de **$33'339,553.69 (TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS, SESENTA Y NUEVE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, la cual está exenta del Impuesto al Valor Agregado en los términos del artículo noveno fracción cuarta de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Conforme a la cláusula primera de la sección quinta del presente Instrumento, el **VENDEDOR** y el **COMPRADOR** acuerdan ajustar la cantidad referida en virtud de las **CUENTAS POR COBRAR**, por lo tanto, la cantidad neta para la venta del **INVENTARIO** corresponde a la suma de **$21´434,843.60 (VEINTIÚN MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS, SESENTA CENTAVOS, MONEDA NACIONAL).** ----------

E).- El **VENDEDOR** y el **COMPRADOR**, a través de sus citados representantes legales, manifiestan que el precio anterior es el convenido, justo y legítimo, no existiendo al respecto, error, dolo, mala fe, lesión o enriquecimiento ilegítimo, por ninguna de las partes. ----------

CUARTA.- FORMA DE PAGO. El **PRECIO TOTAL DE LA COMPRAVENTA** será pagado por el **COMPRADOR** a favor del **VENDEDOR,** en un plazo que no excederá de treinta días hábiles a partir de la fecha de celebración del presente instrumento. ----------

QUINTA.- POSESIÓN DE LOS TERRENOS, las **INSTALACIONES**, los **BIENES MUEBLES** y el **INVENTARIO.** (a) El **VENDEDOR** hace entrega de la posesión jurídica y material de los **TERRENOS**, las **INSTALACIONES**, los **BIENES MUEBLES** y el **INVENTARIO** al **COMPRADOR**, quien la recibe a la fecha de firma y al momento del otorgamiento y firma del presente instrumento a su entera satisfacción. (b) A partir de la fecha de firma del presente instrumento, el **COMPRADOR** se hace responsable del uso y destino de los **TERRENOS**, las **INSTALACIONES**, los **BIENES MUEBLES** y el **INVENTARIO**, así como del pago de los gastos de

administración, conservación y mantenimiento, derechos y contribuciones relacionados con los mismos, en el entendido que los gastos que sean anteriores a la fecha de firma del presente Instrumento serán a cargo del **VENDEDOR** en su totalidad, incluyendo sin limitación, el pago de impuesto predial.----------

SEXTA.- AUTORIZACIONES Y AVISOS. Conforme a las declaraciones uno inciso b) e inciso c) del presente instrumento, el **VENDEDOR** ha obtenido la autorización por parte del Congreso del Estado de San Luis Potosí y del Comité para la Desincorporación y Venta de Bienes Propiedad del Estado de San Luis Potosí, para realizar la presente compraventa. ----------

SÉPTIMA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN. El **VENDEDOR** se obliga al saneamiento para el caso de evicción respecto de los **TERRENOS**, las **INSTALACIONES**, los **BIENES MUEBLES** y el **INVENTARIO** en los términos de la ley. El **VENDEDOR** vende los **TERRENOS**, las **INSTALACIONES**, los **BIENES MUEBLES** y el **INVENTARIO** al **COMPRADOR,** en el lugar y en el estado en que se encuentran. El **VENDEDOR** no realiza declaración ni otorga garantía alguna respecto de las condiciones, uso, estado, finalidad, existencia de defectos de manufactura, vicios ocultos u otros relacionados con los **TERRENOS**, las **INSTALACIONES**, los **BIENES MUEBLES** y el **INVENTARIO** y no se hace responsable por daños, pérdidas o costos sufridos por el **COMPRADOR** por tales conceptos. ----------

V. CESIÓN

PRIMERA.- CESIÓN. El **VENDEDOR** en este acto CEDE los **DERECHOS,** de manera irrevocable, al **COMPRADOR**. Queda expresamente pactado que la cesión que se formaliza en el presente instrumento no incluye la transmisión de las **CUENTAS POR COBRAR** mismas que conservará el **VENDEDOR** y por lo tanto, las partes acuerdan que el valor del **INVENTARIO** se ajustará para reflejar el valor de las **CUENTAS POR COBRAR.**----------

La cesión de los **DERECHOS**, se hace libre de gravámenes o cualesquier otra limitación, sin reserva alguna y al corriente en todos los pagos, impuestos o cualquier otra carga que les pudiera llegar a corresponder a los **DERECHOS.** ----------

El **COMPRADOR** en este acto acepta dicha cesión, por lo tanto, en virtud de la presente cesión, adquiere la titularidad de los **DERECHOS** y todos y cualesquier derechos y obligaciones relacionados con los mismos. El **COMPRADOR** en este acto acepta y se hace responsable de todas y cada una de las obligaciones del **VENDEDOR** en los términos de los contratos cedidos, mismos que se encuentran relacionados en el documento que doy fe tener a la vista y que será agregado al apéndice del protocolo de esta notaría y otros tantos serán anexados a los testimonios que de esta escritura sean expedidos. ----------

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIÓN. La contraprestación de esta cesión se encuentra comprendida dentro

COTEJADO

del **PRECIO TOTAL DE LA COMPRAVENTA** en virtud de que los **DERECHOS** se derivan de la propiedad y uso de los **TERRENOS**, las **INSTALACIONES**, los **BIENES MUEBLES** y el **INVENTARIO**.----------

TERCERA.- AUTORIZACIONES Y AVISOS. El **VENDEDOR** ha obtenido todos los consentimientos de terceros necesarios para ceder los **DERECHOS** y las obligaciones derivados de los contratos cedidos y se obliga a notificar a las contrapartes correspondientes respecto de la cesión que se formaliza en el presente instrumento. No obstante lo anterior, y en la medida que la legislación aplicable a los **DERECHOS** requiera del cumplimiento de requisitos o condiciones adicionales a efecto de perfeccionar la presente cesión de los **DERECHOS**, el **VENDEDOR** se obliga a realizar cualesquiera actos que sean necesarios o convenientes para cumplir con dichos requisitos en el plazo que determinen las partes de común acuerdo y a entregar al **COMPRADOR** aquella documentación que compruebe el cumplimiento con los mismos.-- ----------

CUARTA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES. El **COMPRADOR** conviene en sujetarse a todas y cada una de las obligaciones, condiciones, términos y otros relacionados con los contratos, convenio y acuerdos de donde derivan los **DERECHOS** a partir de esta fecha y hasta la fecha de terminación de los mismos. ----------

---------- **VI. CLÁUSULAS GENERALES.** ----------

PRIMERA.- AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO. El **VENDEDOR** y el **COMPRADOR** declaran y aceptan que para la celebración del presente instrumento, no existe error, dolo, mala fe, violencia o lesión, ni vicio de voluntad alguno que lo invalide y por tal motivo renuncian a cualquier acción que pudiera corresponderles por dichos conceptos.----------

SEGUNDA.- DOMICILIOS CONVENCIONALES. Los comparecientes del presente instrumento convienen en fijar como domicilios convencionales para todos los efectos de este instrumento, los siguientes: ----------

A.- El **VENDEDOR:** Calzada de Guadalupe, mil doscientos cincuenta y cinco, colonia Santuario, de esta ciudad. ----------

B.- El **COMPRADOR:** Kilómetro tres, camino Santa Rita- San Vicente, ejido Santa Rita, Rioverde, San Luis Potosí.----------

TERCERA.- LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN. Para la interpretación y cumplimiento del presente instrumento, las partes se someten a la competencia de las Leyes y Tribunales del Estado de San Luis Potosí y renuncian desde ahora a cualquier fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.----------

CUARTA.- GASTOS E IMPUESTOS. Los gastos, impuestos, derechos y honorarios, que se causen con motivo de este Instrumento serán cubiertos por el **VENDEDOR**. ----------

---------- **VII. APARTADO FISCAL:** ----------

1.- IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE LOS TERRENOS:

El Impuesto sobre adquisición de los **TERRENOS** que origina la presente compraventa, se pagará al Municipio de Rioverde, San Luis Potosí.

2.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO:

Con respecto a los **TERRENOS**, los **BIENES MUEBLES** y el **INVENTARIO**, no se causa el Impuesto al Valor Agregado, en los términos del artículo noveno fracciones primera y cuarta respectivamente de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y respecto de las **INSTALACIONES,** se causa a una tasa de cero por ciento, en los términos del artículo segundo A de la ley referida.

3.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA:

No se causa Impuesto sobre la Renta, en virtud de que el Gobierno del Estado de San Luis Potosí no es contribuyente, en los términos de los artículos noventa y tres, ciento dos y ciento cincuenta y cuatro de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

PERSONALIDAD:

1.- El contador público don **JESÚS MARCELO DE LOS SANTOS FRAGA** acredita su personalidad como Gobernador Constitucional del Estado de San Luis Potosí, con un ejemplar del periódico oficial de esta entidad federativa, de fecha diecinueve de agosto del dos mil tres, en el que fue publicada la declaración pronunciada por el Consejo Estatal Electoral, respecto a la validez de la elección para Gobernador Constitucional del Estado para el periodo dos mil tres, dos mil nueve y quien fundamenta sus facultades las fracciones XVIII y XIX del artículo ochenta de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí y el Decreto número quinientos cincuenta y ocho del Poder Legislativo del Estado de San Luis Potosí de fecha dieciocho de diciembre de dos mil ocho, publicado en el Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí de fecha veinte de diciembre de dos mil ocho, y demás disposiciones legales aplicables, el cual ha quedado agregado al apéndice de documentos de esta notaría, bajo el número **doce mil trescientos sesenta y cinco diagonal dos mil cuatro** y otros tantos agregaré a los testimonios que del presente instrumento sean expedidos.

2.- El licenciado **HÉCTOR VEGA ROBLES** acredita su nombramiento como Secretario General de Gobierno, con el documento expedido a su favor por el titular del Poder Ejecutivo el cuatro de marzo de dos mil nueve, el cual doy fe tener a la vista, ha quedado agregado al apéndice del protocolo de esta notaría con el número **dos mil ciento noventa y cinco diagonal dos mil nueve** y otros tantos agregaré a los testimonios que del presente instrumento sean expedidos.

3.- El contador público **HUMBERTO PICHARRA CARRETE** acredita su nombramiento como Oficial Mayor y

COTEJADO

Contralor General del Estado, con el documento expedido a su favor por el titular del Poder Ejecutivo de Estado con fecha veintiséis de septiembre de dos mil tres y fundamenta sus facultades en el artículo ochenta y dos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, la fracción IV del artículo treinta y dos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de San Luis Potosí, y el Decreto número quinientos cincuenta y ocho del Poder Legislativo del Estado de San Luis Potosí de fecha dieciocho de diciembre de dos mil ocho, publicado en el Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí de fecha veinte de diciembre de dos mil ocho, y demás disposiciones legales aplicables, el cual ha quedado agregado al apéndice del protocolo de esta notaría con el número **tres mil trescientos veintidós diagonal dos mil nueve** y otros tantos agregaré a los testimonios que del presente instrumento sean expedidos. ----------

4.- El doctor **MANUEL DÁVID SÁNCHEZ HERMOSILLO,** acredita su nombramiento como Secretario de la Secretaría de Desarrollo Agropecuario y Recursos Hidráulicos del Estado de San Luis Potosí, con el documento expedido a su favor por el titular del Poder Ejecutivo del Estado con fecha veintiséis de septiembre de dos mil tres y fundamenta sus facultades en el artículo ochenta y dos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, artículo treinta y ocho de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de San Luis Potosí, artículos seis y siete del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Agropecuario y Recursos Hidráulicos, el Decreto número quinientos cincuenta y ocho del Poder Legislativo del Estado de San Luis Potosí de fecha dieciocho de diciembre de dos mil ocho, publicado en el Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí de fecha veinte de diciembre de dos mil ocho, y demás disposiciones legales aplicables, el cual ha quedado agregado al apéndice del protocolo de esta notaría con el número **tres mil ochocientos noventa y seis diagonal dos mil nueve** y otros tantos agregaré a los testimonios que del presente instrumento sean expedidos.----------

5.- El ingeniero **GUILLERMO ORTIZ VERTIZ** y la licenciada **SILVIA MARIA DEL CARMEN ARELLANO VAZQUEZ**, acreditan su personalidad y facultades como apoderados del **CENTRO DE PRODUCCIÓN SANTA RITA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** así como la legal existencia de su representada, con diversos documentos que doy fe tener a la vista y que en extracto certificado agrego al apéndice de documentos de esta notaría y otro tanto se anexará a los testimonios que de esta escritura sean expedidos. ----------

---------- **GENERALES DE LOS OTORGANTES** ----------

Los otorgantes manifiestan ser: ----------

JESÚS MARCELO DE LOS SANTOS FRAGA, mayor de edad, mexicano, casado, originario de esta ciudad, en

donde nació el quince de diciembre de mil novecientos cuarenta, con domicilio en Jardín Hidalgo número cinco, zona centro, contador público, con registro federal de contribuyentes SAFJ-401215-9S6 (SAFJ guión cuarenta, doce, quince, guión nueve, S, seis), conocido personal del suscrito notario. ----------

HÉCTOR VEGA ROBLES, mayor de edad, mexicano, soltero, originario y vecino de esta ciudad, en donde nació el veinticinco de febrero de mil novecientos sesenta y nueve, con domicilio en Jardín Hidalgo número cinco, zona centro, con registro federal de contribuyentes VERH-690225 (VERH guión sesenta y nueve, cero dos, veinticinco), conocido personal del suscrito notario.----------

HUMBERTO PICHARRA CARRETE, mayor de edad, mexicano, casado, originario de México, Distrito Federal, en donde nació el veintidós de abril de mil novecientos sesenta, con domicilio en Guerrero ochocientos, zona centro, contador público, con registro federal de contribuyentes PICH-600422 (PICH guión sesenta, cero cuatro, veintidós), conocido personal del suscrito notario. ----------

MANUEL DAVID SÁNCHEZ HERMOSILLO, mayor de edad, mexicano, casado, originario de esta ciudad, en donde nació el veintisiete de marzo de mil novecientos cincuenta y cinco, con domicilio en con domicilio en avenida Venustiano Carranza mil cuatrocientos cincuenta, de esta ciudad, doctor, con registro federal de contribuyentes SAHM-550327 (SAHM guión cincuenta y cinco cero tres veintisiete), conocido personal del suscrito notario.----------

GUILLERMO ORTIZ VERTIZ, mayor de edad, mexicano, casado, originario de esta ciudad, en donde nació el veintiocho de junio de mil novecientos cincuenta y ocho, con domicilio en Calzada de Guadalupe mil doscientos cincuenta y cinco, colonia Santuario de esta ciudad, funcionario público, con registro federal de contribuyentes OIVG-580628-LQ7 (OIVG guión cincuenta y ocho, cero seis, veintiocho guión L Q siete), conocido personal del suscrito notario. ----------

SILVIA MARIA DEL CARMEN ARELLANO VAZQUEZ, mayor de edad, mexicana, soltera, originaria de México, Distrito Federal, en donde nació el tres de septiembre de mil novecientos cincuenta y nueve, con domicilio en Madero cien, zona centro de esta ciudad, licenciada en Derecho, con registro federal de contribuyentes AEVS-590903-GL8 (AEVS guión cincuenta y nueve, cero nueve, cero tres, guión G L ocho), conocida personal del suscrito notario. ----------

---------- **FE NOTARIAL** ----------

EL NOTARIO ACTUANTE CERTIFICA Y DA FE DE LO SIGUIENTE: ----------

a).- Que me aseguré de la identidad de los otorgantes, quienes a mi juicio tienen plena capacidad legal, ya que no observé manifestaciones de incapacidad natural y no tengo noticia de que se encuentren sujetos a incapacidad civil. ----------

COTEJADO

b).- Que previa protesta de conducirse en todo con verdad, manifestaron que sus nombres y generales son los que han quedado asentados en el presente instrumento. ———————————————

c).- Que les informé de la liquidación fiscal de los derechos e impuestos que genera el presente instrumento.

d).- Que tuve a la vista y examiné los documentos que me fueron presentados para la formación del presente instrumento jurídico. ———————————————

e).- Que les advertí de las penas en que incurren si faltan a la verdad en lo declarado. ———————————————

f).- Que manifiestan **JESÚS MARCELO DE LOS SANTOS FRAGA, HÉCTOR VEGA ROBLES, HUMBERTO PICHARRA CARRETE, MANUEL DAVID SÁNCHEZ HERMOSILLO, GUILLERMO ORTIZ VERTIZ y SILVIA MARIA DEL CARMEN ARELLANO VAZQUEZ** que las personas morales que representan existen, tienen capacidad legal para contratar y obligarse y justifican la personalidad que ostentan, la que aseguran no les ha sido revocada ni modificada en forma alguna a la fecha.———————————————

g).-Que en la presente operación no se causa el impuesto al valor agregado, en virtud de que la parte enajenante bajo protesta de decir verdad, declara que el inmueble materia de este contrato está comprendido en lo dispuesto por el artículo noveno de dicha ley.———————————————

h).- Que habiendo leído y explicado el presente instrumento a los otorgantes, bien impuestos del valor, fuerza y consecuencias legales de su contenido, estuvieron en todo conformes, lo ratificaron y firmaron para constancia ante mí, hoy día de su otorgamiento.- Doy fe. ———————————————

Lo testado no vale.- Lo entre líneas si vale.- Doy fe. ———————————————

Jesús Marcelo de los Santos Fraga. Firma. Héctor Vega Robles. Firma. Humberto Picharra Carrete. Firma. Manuel David Sánchez Hermosillo. Firma. Guillermo Ortiz Vértiz. Firma. Silvia María Del Carmen Arellano Vázquez. Firma. Ante mí: Mauricio Mier Padrón. Firma. El sello de autorizar. ———————————————

Autorizo en forma definitiva este instrumento en virtud de haberse cumplido todos los requisitos legales para ello, suscribiendo el presente e imprimiendo mi sello de autorizar. San Luis Potosí, S.L.P., a **veintidós** de **septiembre** del **dos mil nueve**.- DOY FE.- Mauricio Mier Padrón. Firma. El sello de autorizar. ———————————————

——————————————— **NOTAS COMPLEMENTARIAS** ———————————————

Queda agregado al apéndice de documentos del protocolo de esta notaría con el número **tres mil novecientos cuatro diagonal dos mil nueve**, el certificado a que alude el artículo 2848 párrafo primero del Código Civil del Estado y copia se anexa al testimonio respectivo.———————————————

Queda agregado al apéndice de documentos del protocolo de esta notaría con el número **tres mil novecientos cinco diagonal dos mil nueve**, avalúo del inmueble objeto de este instrumento y copia se anexa al testimonio respectivo.———————————————

NOTARIA PUBLICA 15

TITULAR: LIC. FELIPE MIER RANGEL
ADSCRITO: LIC. MAURICIO MIER PADRON

Queda agregada al apéndice de documentos del protocolo de esta notaría con el número **tres mil novecientos seis diagonal dos mil nueve**, la declaración del impuesto por adquisición de inmuebles y derechos reales y copia se anexa al testimonio respectivo.----------

Queda agregada al apéndice de documentos del protocolo de esta notaría con el número **cuatro mil cuatrocientos cincuenta y siete diagonal dos mil nueve**, la documentación a que se refiere este instrumento.

Queda agregada al apéndice de documentos del protocolo de esta notaría con el número **tres mil ochocientos noventa y seis diagonal dos mil nueve**, extracto certificado que acredita los poderes y facultades del (los) representante(s) que otorga(n) este instrumento.----------

Queda agregado al apéndice de documentos del protocolo de esta notaría con el número **cinco mil setecientos setenta y nueve diagonal dos mil nueve**, el certificado a que alude el artículo 43 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado y copia se anexa al testimonio respectivo. Mauricio Mier Padrón. Firma.----------

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL EL INSTRUMENTO **CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS** DEL LIBRO **MIL CUATROCIENTOS CUATRO,** DEL PROTOCOLO DE ESTA NOTARIA, QUE EXPIDO PARA **"CENTRO DE PRODUCCIÓN SANTA RITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** EN SU CALIDAD DE **COMPRADOR**. VA EN **DIEZ** FOJAS ÚTILES, SELLADAS, CORREGIDAS Y COTEJADAS. SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P., A **VEINTIDÓS** DE **SEPTIEMBRE** DEL **DOS MIL NUEVE.** DOY FE. ----------

MAURICIO MIER PADRÓN
ADSCRITO A LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO QUINCE

09-1235/ACorp

Bajo la Inscripción Núm 26 a fojas
97-106 del Tomo 2009 de ESCRITURAS
PUBLICAS quedo registrado este documento, hoy día de la fecha
Los derechos de Ley han sido cubiertos bajo Certificado de Entero
No Oficial de 24 de septiembre
del 2009
San Luis Potosí S.L.P., a 24 de septiembre del 2009

EL SUBDIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

LIC. JUAN GABRIEL [illegible] BOLIVA