



CONTRATO DE COMPRAVENTA CONDICIONADA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SAN LUIS POTOSÍ, REPRESENTADO POR EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO, JUAN MANUEL CARRERAS LÓPEZ, ASISTIDO POR ALEJANDRO LEAL TOVÍAS, SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO, GUSTAVO PUENTE OROZCO, SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y ADA AMELIA ANDRADE CONTRERAS, OFICIAL MAYOR, CON EL CARÁCTER DE VENDEDOR A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL ESTADO"; Y POR LA OTRA PARTE, LA SOCIEDAD "SERVICIOS GENERALES DE VALLES, S. A. DE C. V.", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL SEÑOR ARTURO GUERRERO MARTÍNEZ, EN SU CARÁCTER DE COMPRADOR, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA EMPRESA", QUIENES CUANDO ACTUEN EN CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES", CONFORME A LOS SIGUIENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación del 08 ocho de febrero de 1999, se dio a conocer el decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública a favor del Gobierno del Estado de San Luis Potosí, una superficie de 43-37-36.30 hectáreas de terreno de temporal de uso común del Ejido Tampaya, del municipio de Ciudad Valles, San Luis Potosí, las cuales serían destinadas para constituir las como reserva territorial y en su oportunidad promover el desarrollo industrial.

SEGUNDO.- Mediante Decreto publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, el día 10 de abril de 1999, se creó la Zona Industrial de Ciudad Valles, S.L.P., la cual se desarrollaría sobre el inmueble expropiado a que se refiere el antecedente primero, estableciéndose además que dicha Zona Industrial se destinará para el establecimiento de industrias que así lo soliciten y que en el futuro pretendan funcionar en ese municipio como parte del programa de desarrollo de la industria de la entidad, en su Zona Huasteca.

TERCERO.- Mediante publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí de fecha 15 de abril de 1999, se dio a

conocer la fe de erratas respecto del Decreto a que se refiere el antecedente anterior, por el cual fue creada la Zona Industrial de Ciudad Valles de San Luis Potosí, en el sentido de relacionar las medidas y colindancias del predio sobre el cual habrá de desarrollarse la Zona Industrial.

CUARTO.- Mediante publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí de fecha 14 de junio de 1999, la Quincuagésima Quinta Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, autorizó al Gobierno del Estado de San Luis Potosí, por conducto del Titular del Ejecutivo del Estado, para que enajene, done o ceda los terrenos de la Zona Industrial de Ciudad Valles, San Luis Potosí, a los industriales que así lo soliciten y que cumplan con los requisitos que para tal efecto les fije la Secretaría de Desarrollo Económico y la Ley de la materia, así como cumplir con el Decreto Presidencial de Expropiación y el Decreto de creación de dicha Zona Industrial.

QUINTO.- Mediante publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí de fecha 25 de junio de 1999, se dio a conocer la fe de erratas respecto de la autorización a que se refiere el numeral que antecede, en el sentido de precisar que dicha autorización se concede al Gobernador Constitucional del Estado de San Luis Potosí, así como determinar algunas medidas lineales respecto del polígono sobre el cual se creó la Zona Industrial de Ciudad Valles, San Luis Potosí.

SEXTO.- Mediante escritura pública número 51,592 del volumen 1,089 otorgada ante la Notaría Pública número 3 con ejercicio en el Distrito Judicial de Ciudad Valles, S. L. P., de la cual es titular el Lic. Guillermo González Meza, de fecha 20 de Julio del año 2009, e inscrita en el ahora Instituto Registral y Catastral del VI Distrito Judicial de Ciudad Valles, San Luis Potosí, bajo el número 23294 del Tomo 2026, de Escrituras Públicas, de fecha 30 de Julio del año 2009, se llevó a cabo la Protocolización del Decreto de Expropiación del Ejido Tampaya, del Municipio de Ciudad Valles, S. L. P., publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 08 de febrero de 1999, anteriormente mencionado; así mismo se consignó la protocolización de otros acuerdos administrativos, por los cuales se autoriza al Titular del Poder Ejecutivo para enajenar los predios ubicados en la Zona Industrial de esta Ciudad Valles, San Luis Potosí; e igualmente en el citado instrumento público de que trata el presente

anterior se consignó la protocolización del plano que contiene la lotificación respectiva del citado inmueble, denominándosele **FRACCIONAMIENTO ZONA INDUSTRIAL** de Ciudad Valles San Luis Potosí, quedando integrado por siete manzanas, identificadas de la letra "A" a la letra "G", con sus respectivos lotes, dando una superficie total de 259,938.21 metros cuadrados de dichos lotes; otra área de 56,806.56 metros cuadrados destinada a equipamiento; un área de donación de 68,872.98 metros cuadrados, áreas verdes, un área de 11,309.86 metros cuadrados; y pavimentos (circulaciones y camellones) con una superficie de 36,806.69 metros cuadrados.

SÉPTIMO.- Mediante instrumento número 64,828 volumen 1,247 otorgado el 11 de junio de 2014, ante la fe del Licenciado Salvador González Duque, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 3, con ejercicio en el municipio de Ciudad Valles, San Luis Potosí, se hizo constar una rectificación a la escritura descrita en el antecedente SEXTO anterior, en cuanto a la superficie, medidas y colindancias de un predio urbano, denominado Fraccionamiento Zona Industrial, ubicado en el poblado "Tampaya", de esta Ciudad Valles, San Luis Potosí, cuyo primer testimonio quedó inscrito en la Oficina del Registro Público de la Propiedad de Ciudad Valles San Luis Potosí, bajo la inscripción 40,454 del tomo 2,404 de Escrituras Públicas de fecha 23 de junio de 2014.

OCTAVO.- Mediante Decreto Administrativo publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "Plan de San Luis" el día 17 de abril de 2018, se modificó el decreto de creación de la Zona Industrial de Ciudad Valles, S.L.P, en el sentido de ampliar su objeto, estableciéndose que dicha Zona Industrial se destinará para el establecimiento de industrias, comercios o servicios, que así lo soliciten y que en el futuro pretendan funcionar en ese municipio como parte del programa de desarrollo de la industria de la entidad, en su Zona Huasteca.

NOVENO.- Con fecha 11 de febrero de 2019, el Ayuntamiento de Ciudad Valles por medio de la Dirección de Obras Públicas emitió una resolución, a través de la cual determina que resulta procedente la relotificación de las manzanas A y B ubicadas en la Zona Industrial en el Área de expropiación del Ejido de Tampaya en el Municipio de Ciudad Valles, en el Estado de San Luis Potosí, misma que a la fecha se encuentra en trámite de protocolización en escritura pública.

DÉCIMO. El inmueble materia de la presente compraventa se encuentra ubicado en la manzana G de la Zona Industrial de Ciudad Valles, S.L.P., por lo que no se encuentra modificado ni afectado en el proceso de relotificación descrito en el antecedente anterior.

DECLARACIONES:

I.- Declara "EL ESTADO" por conducto de sus representantes que:

A) Es una Entidad Libre y Soberana, de conformidad con lo establecido por los artículos 42 y 43 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 2° de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí.

B) **JUAN MANUEL CARRERAS LÓPEZ**, en su carácter de Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, se encuentra facultado para suscribir el presente contrato de compraventa, con fundamento en los artículos 72 y 80 fracciones XVIII y XXIX de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí; 2°, 12, 13 y 21 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de San Luis Potosí; y acredita su personalidad de conformidad con lo establecido en la declaratoria de validez emitida por el Consejo Estatal Electoral y de Participación Ciudadana publicada en el Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí el 05 de septiembre de 2015.

C) **ALEJANDRO LEAL TOVÍAS**, Secretario General de Gobierno, está facultado legalmente para suscribir el presente Contrato, de conformidad con los artículos 83 y 84 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, 3° fracción I inciso a) 21, 25, 31 fracción I, y 32 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de San Luis Potosí, acredita su personalidad con el nombramiento de fecha 26 de septiembre de 2015, suscrito por el Gobernador Constitucional del Estado de San Luis Potosí, Juan Manuel Carreras López.

D) **GUSTAVO PUENTE OROZCO**, Secretario de Desarrollo Económico, está facultado legalmente para suscribir el presente Contrato, de conformidad con los artículos 82 y 84 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, 3° fracción I inciso a), 13, 21, 25, 31 fracción VII y 37 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de San Luis Potosí; asimismo acredita su

personalidad con el nombramiento de fecha 26 de septiembre de 2015, suscrito por el Gobernador Constitucional del Estado de San Luis Potosí, Juan Manuel Carreras López.

E) **ADA AMELIA ANDRADE CONTRERAS**, Oficial Mayor, está facultada legalmente para suscribir el presente Contrato, conforme a los artículos 82 y 84 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, 3° fracción I inciso a), 13, 21, 25, 31 fracción XIV y 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de San Luis Potosí; asimismo acredita su personalidad con el nombramiento de fecha 16 de enero de 2019, suscrito por el Gobernador Constitucional del Estado de San Luis Potosí, Juan Manuel Carreras López.

F) De conformidad con el Plan Estatal 2015-2021, Eje rector número 1, denominado *San Luis Próspero*, Objetivo, se establece *desarrollar e impulsar el desarrollo industrial*, en todo el Estado de San Luis Potosí. Es parte fundamental de todo Programa de Gobierno, alentar y favorecer la creación de nuevas fuentes de trabajo y la instalación de industrias dentro del Estado, por el beneficio social que ello significa.

G) **"EL ESTADO"** cuenta con las facultades que le confieren los artículos 3°, 11, 13, 21, 25, 32, 37 y 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de San Luis Potosí, y 1°, 4° y 30 de la Ley para el Desarrollo Económico Sustentable y la Competitividad del Estado de San Luis Potosí; así como aquellas establecidas en el Decreto Administrativo publicado el 10 de abril de 1999 mediante el cual se crea la Zona Industrial de Ciudad Valles, el Decreto Legislativo 283 mediante el cual el Congreso del Estado autoriza al Gobierno de Estado la enajenación condicionada de terrenos ubicados en la Zona Industrial de Ciudad Valles, San Luis Potosí y el Decreto Administrativo publicado el 17 de abril de 2018 mediante el cual se modifica el Decreto que creó la Zona Industrial de Ciudad Valles, San Luis Potosí.

H) Dentro de la Zona Industrial de Ciudad Valles, San Luis Potosí, **"EL ESTADO"** es propietario del lote 15, de la manzana G, que en su totalidad da una superficie de 5,110.47 metros cuadrados el cual para efectos de este contrato se le denominara **"EL INMUEBLE"** que se describe a continuación:

Lote 15 quince de la manzana "G" ubicado en avenida de los Náhuatl en la Zona Industrial en el poblado Tampaya, en Ciudad Valles, San Luis Potosí, con una

superficie de 5,110.47 metros cuadrados y las siguientes medidas, colindancias y cuadro de construcción:

Partiendo del punto 1 uno al 2 dos con una distancia de 79.515 metros con orientación N 69°57'11"E, colindando con Av. de los Pames y parte con Av. de los Náhuatl, del punto 2 dos al 3 tres con una distancia de 29.030 metros con orientación S 21°51'43"E, colindando con área de donación; del punto 3 tres al 4 cuarto con una distancia de 12.677 metros con orientación N 60°04'42"E, colindando con área de donación; del punto 4 cuatro al 5 cinco con una distancia de 32.713 metros con orientación S 10°44'15"E, colindando con propiedad privada, del punto 5 cinco al 6 seis con una distancia de 87.665 metros con orientación S 69°00'25" W colindando con propiedad privada; y del punto 6 seis al 1 uno con una distancia de 60.571 metros con orientación N 20°01'35" W colindando con el lote 14 manzana G.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN LOTE 15, MANZANA G.						
EST	PV	DISTANCIA	RUMBO	V	COORDENADAS UTM	
					X	Y
1	2	79.515	N69°57'11"E	2	498678.933	2427713.349
2	3	29.030	S21°51'43"E	3	498689.743	2427686.407
3	4	12.677	N60°04'42"E	4	498700.730	2427692.730
4	1	32.713	S10°44'15"W	5	498706.825	2437660.590
5	6	87.665	S69°00'25"W	6	498624.978	2427629.183
6	1	60.571	N20°01'35"W	1	498604.236	2427686.092

II.- Declara "LA EMPRESA" por conducto de su representante legal que:

A) Es una sociedad mercantil debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el instrumento 7923 del libro 204, de fecha 29 de septiembre de 2007, otorgada ante la fe de la Lic. María Guadalupe Zúñiga Jonguitud, Notario Público número Ocho con ejercicio en el Sexto Distrito Judicial de San Luis Potosí, por medio de la cual, se constituyó la sociedad **SERVICIOS GENERALES DE VALLES, S. A. DE C. V.**, misma que quedó inscrita en la Dirección de Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo Folio Mercantil número 5,128, de fecha 02 de octubre de 2007.

B) Su representante legal, **ARTURO GUERRERO MARTINEZ**, cuenta con las facultades suficientes para celebrar este Contrato y obligar a su representada según se acredita con el Poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, que se le otorgó por medio del el instrumento 7923 del libro 204°, de fecha 29 de septiembre de 2007, por medio de la cual, se constituyó la sociedad **SERVICIOS GENERALES DE VALLES, S. A. DE C. V.**, y que a la fecha de firma del presente instrumento dichas facultades no le han sido modificadas, revocadas ni limitadas de forma alguna.

C) Dentro de su objeto social se encuentra, entre otras actividades, venta de materiales para la construcción, herramientas, cancelería industrial de aluminio, vidrio, herrería, y mantenimiento industrial, comercial y residencial, entre otros.

D) Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número *SGVo70929J88* emitido por el Servicio de Administración Tributaria.

E) Su Apoderado legal se identifica con credencial para votar con fotografía con clave de elector ([REDACTED]) emitido por el Instituto Federal Electoral.

F) Es su deseo celebrar el presente contrato de compraventa a efectos de realizar en "EL INMUEBLE" un proyecto productivo consistente en la fabricación, construcción, instalación y equipamiento de una nueva maquiladora de metal galvanizado, en el cual se producirá todo tipo de metal rolado en frío, con una inversión aproximada de \$12'300,000.00 (doce millones trescientos mil pesos 00/100 M.N.) y a mantener los 60 empleos que actualmente tiene así como a generar un total de 40 empleos directos en la ejecución de su proyecto.

III.- Declaran "LAS PARTES" que:

Se reconocen la personalidad con la que comparecen, y que están debidamente enterados de las obligaciones y restricciones impuestas por el Decreto de Creación de la Zona Industrial de Ciudad Valles, de fecha 10 de abril de 1999, así como el Decreto Administrativo de fecha 17 de abril de 2018, por el que se modificó el Decreto de Creación de la Zona Industrial de Ciudad Valles, San Luis Potosí, precisados en las declaraciones de "EL ESTADO" identificada declaración I, por lo que se someten al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO. Conforme a lo establecido en las declaraciones del presente contrato, "EL ESTADO" vende de forma **CONDICIONADA** a "LA EMPRESA" "EL INMUEBLE" materia del presente contrato descrito en la declaración I inciso H) de "EL ESTADO" y a su vez "LA EMPRESA" lo adquiere y lo recibe con la superficie y medidas señaladas, libre de todo gravamen.

SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO. "EL ESTADO" y "LA EMPRESA" acuerdan que el precio total de la compraventa de "EL INMUEBLE" objeto del presente instrumento es de \$766,570.50 (Setecientos sesenta y seis mil quinientos setenta pesos 50/100 M.N.), precio que se fijó conforme al valor catastral del predio, mismo que se encuentra debidamente pagado por "LA EMPRESA" a "EL ESTADO" mediante transferencia interbancaria por la cantidad el total de la operación de fecha 02 de junio de 2017, que realizó a la cuenta que la Secretaría de Desarrollo Económico que tiene abierta para manejar recursos provenientes de Zonas Industriales en el Estado, número 0425751413, con clave interbancaria 072700004257514136, del Banco Mercantil del Norte S.A.

Además de contar con el recibo emitido por la Secretaría de Finanzas con número de folio 00-25069902 de fecha 07 de junio de 2017, por el monto total del precio fijado para el inmueble.

TERCERA.- USO DE "EL INMUEBLE". "LA EMPRESA" se obliga a destinar y utilizar "EL INMUEBLE" única y exclusivamente para la realización del proyecto que a continuación se describe:

Fabricación, construcción, instalación y equipamiento de una nueva maquiladora de metal galvanizado, en el cual se producirá todo tipo de metal rolado en frío.

"LA EMPRESA" se obliga a realizar lo anterior con las características y especificaciones detalladas en el proyecto que presentó a la Secretaría de Desarrollo Económico del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de San Luis Potosí y que se agrega al presente contrato de compraventa como **Anexo 1**, para los efectos legales a que haya lugar, el cual se tiene aquí por reproducido como si literalmente estuviese inserto.

CUARTA.- DESTINO DE "EL INMUEBLE". Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto Administrativo mediante el cual se modifica el Decreto de Creación de la Zona Industrial de Ciudad Valles de fecha 17 de abril de 2018, "**LA EMPRESA**" se obliga a no vender, gravar, enajenar, hipotecar, dar en garantía ni fraccionar "**EL INMUEBLE**", sin la previa autorización por escrito de "**EL ESTADO**" por conducto de la Secretaría de Desarrollo Económico; para el caso contrario operará en favor de "**EL ESTADO**" la Cláusula de Reversión de "**EL INMUEBLE**".

QUINTA.- OBLIGACIONES DE "LA EMPRESA". "**LA EMPRESA**" se obliga a destinar "**EL INMUEBLE**" que por el presente instrumento le enajena "**EL ESTADO**" única y exclusivamente en términos a lo fue previamente aprobado por la Secretaría de Desarrollo Económico de acuerdo a su Proyecto de inversión y generación de empleos (**Anexo 1**), en un lapso no mayor a un año, según se describe a continuación:

- a) A realizar una inversión mínima de \$12'300,000.00 (doce millones trescientos mil pesos 00/100 M.N.) en la instalación de una nueva maquiladora de metal galvanizado, con la cual se producirá todo tipo de metal rolado en frío que su empresa requiere, dentro de un plazo de 8 meses a partir de la firma de este contrato;
- b) A generar un total de 40 empleos directos, dentro de un término de 8 meses a partir de la firma de este contrato, y a mantener los 60 empleos que actualmente cuenta "**LA EMPRESA**";
- c) A iniciar la construcción en "**EL INMUEBLE**" al día siguiente de la firma del presente contrato, y
- d) A iniciar las operaciones o 8 meses posteriores al inicio de la construcción.

Además "**LA EMPRESA**" se obliga a que los obreros, empleados, técnicos y profesionistas necesarios para el suministro, fabricación, montaje, edificación, instalación y funcionamiento del proyecto de "**LA EMPRESA**", sean preferentemente potosinos avecindados en el Estado de San Luis Potosí, a excepción de aquéllos niveles de capacitación o especialización que no se localicen

entre los descritos, siempre que cuente con las aptitudes para el buen desempeño de los mismos.

Así mismo "LA EMPRESA" se compromete a buscar la contratación de cuando menos 3 personas con discapacidad entre los nuevos empleos que ofrece crear, y a instalar la infraestructura necesaria en sus accesos, áreas de estacionamiento y de servicios, así como los dispositivos que al efecto establece la Ley de Integración Social de Personas con Discapacidad para el Estado de San Luis Potosí.

SIXTA.- CAMBIOS AL USO DE "EL INMUEBLE" Y/O AL PROYECTO. Si "LA EMPRESA" tuviere la necesidad de modificar el uso o destino de "EL INMUEBLE", a uno distinto al establecido en el presente contrato y/o a retrasar, cambiar, en todo o en parte la inversión, número de empleos o inicio de operación establecidos en la cláusula QUINTA anterior, deberá de solicitar autorización por escrito a "EL ESTADO" por conducto de la Secretaría de Desarrollo Económico, explicando y fundando las causas del cambio de uso o destino de "EL INMUEBLE" y/o del retraso o cambio a lo estipulado en el Proyecto, objeto del presente contrato, y por lo tanto, la Secretaría de Desarrollo Económico, deberá de emitir su autorización o no al respecto.

SÉPTIMA.- LEGISLACIÓN AMBIENTAL. "LA EMPRESA" se obliga a dar cumplimiento a la normatividad en materia ambiental y a evitar la contaminación ambiental que resultase por el hecho mismo de sus actividades y por lo tanto, se compromete a dar cumplimiento de esas normas con sus propios recursos, así como cumplir con los lineamientos que para la materia señale la Legislación Federal, Estatal y Municipal aplicable en materia ambiental; incluyendo sin limitar: la Legislación Federal del Medio Ambiente, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley para el Desarrollo Económico Sustentable y la Competitividad del Estado de San Luis Potosí, Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí, Ley de Fomento al Desarrollo Rural Sustentable del Estado de San Luis Potosí y demás normatividad vigente de la materia.

Por lo tanto "LA EMPRESA" se compromete a tomar las medidas necesarias para que, tanto durante la construcción, como en la operación de la planta productiva, se observe y se cumpla con toda la normatividad Federal vigente para prevenir y controlar la contaminación ambiental y las Leyes Estatales y Municipales de la materia; asimismo se compromete a sembrar y mantener un mínimo de un 10%

(diez por ciento) de la superficie del predio enajenado, con áreas verdes arboladas, que deberán estar instaladas al término del proyecto de la construcción e instalación de una nueva maquiladora de metal galvanizado.

OCTAVA.- ENTREGA DE "EL INMUEBLE". "EL ESTADO" por este acto, hace entrega física y material de "EL INMUEBLE" materia de este contrato, por lo que "LA EMPRESA" adquiere los mismos, libres de posesión, gravamen, ocupación o invasión, sin estar sujetos a procedimiento de expropiación y libres de cualquier tipo de contaminación de conformidad con la legislación ambiental.

NOVENA.- PUBLICACIÓN Y ESCRITURACIÓN. "EL ESTADO" deberá de publicar el presente Contrato de compraventa en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "Plan de San Luis" y posteriormente elevarlo a escritura pública a favor de la sociedad "SERVICIOS GENERALES DE VALLES, S.A. DE C.V." ante el Notario Público que designe "LA EMPRESA" y bajo el procedimiento y la intervención de las autoridades competentes, sujeto al debido pago de la contraprestación a que se refiere la cláusula SEGUNDA del presente instrumento, de conformidad con lo establecido en el artículo 2124 del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí.

Asimismo, las partes acuerdan que todos los trámites, gastos notariales, de registro y de traslado de dominio que se originen con motivo de la celebración del presente contrato de compraventa, así como la formalización del mismo en escritura pública, serán responsabilidad y correrán por cuenta de "LA EMPRESA", por lo que ésta última será la única responsable de realizar todos los trámites y obtener cualquier autorización estatal, municipal y/o federal que se requiera para dichos efectos.

"LAS PARTES" reconocen y están de acuerdo que el trámite de escrituración de "EL INMUEBLE" a favor de "LA EMPRESA" se iniciará hasta que se tenga debidamente protocolizada la relotificación de las Manzanas A y B de la Zona Industrial de Ciudad Valles, S.L.P., autorizada por el Ayuntamiento de Ciudad Valles, S.L.P., a través de la Dirección de Obras Públicas mediante resolución de relotificación de fecha 11 de febrero de 2019, misma que a la fecha se encuentra en trámite; por lo que "LA EMPRESA" acepta que hasta en tanto no se concluya con dicho trámite no se podrá concluir el trámite de escrituración correspondiente.

DÉCIMA.- RESCISIÓN. Son causales de incumplimiento y rescisión del presente contrato, imputables a “LA EMPRESA”, las siguientes:

- a) Incumplimiento por falta de pago, parcial o total, de la cantidad a que se refiere la cláusula SEGUNDA del presente contrato, en el plazo acordado;
- b) No ejecutar plenamente, en tiempo y forma y a entera satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Económico cualquiera de las obligaciones de “LA EMPRESA” establecidas en la cláusula QUINTA de este instrumento; es decir, que ésta no cumpla en su totalidad con el proyecto de inversión, construcción y generación de empleos descrito en dicha cláusula, en términos de lo establecido en el **Anexo 1** que detalla el Proyecto a ejecutar por “LA EMPRESA”;
- c) Incumplimiento de las obligaciones pactadas en las cláusulas QUINTA y SEXTA en cuanto al destino y limitaciones en la transmisión y uso de “EL INMUEBLE”; tales como enajenar, fraccionar, gravar o arrendar los inmuebles materia de este Contrato, antes del cumplimiento total de sus obligaciones o hacerlo sin previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Económico, aún cumplidas las obligaciones por parte de “LA EMPRESA”;
- d) No destinar aproximadamente el 10% (diez por ciento) de la superficie de los inmuebles enajenados, para áreas verdes de conformidad con la cláusula SÉPTIMA del presente Contrato;
- e) Dar al predio que se enajena un fin distinto al establecido en el presente Contrato, sin previa autorización por escrito de “EL ESTADO”, y
- f) En general el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones asumidas por “LA EMPRESA”, así como aquellas causales análogas que contravengan las disposiciones, decretos y normatividad aplicables a las Zonas Industriales del Estado y que se contrapongan a las reglas de utilidad pública de dichas zonas.

DÉCIMA PRIMERA.- REVERSIÓN. En caso de que “LA EMPRESA” cometiese alguna de las causas de rescisión establecidas en la cláusula DÉCIMA anterior, o de igual forma si “LA EMPRESA” no utiliza los bienes para el fin señalado dentro del plazo no mayor de cinco años que señala el artículo Quinto el Decreto Administrativo mediante el cual se modifica el Decreto que creó la Zona Industrial de Ciudad

Valles, S.L.P., publicado con fecha 17 de abril de 2018, o si habiéndolo hecho diere este un uso distinto, o suspenda sus actividades por más de un año, se obliga a revertir de plano voluntariamente a favor de "EL ESTADO" la totalidad de la superficie de "EL INMUEBLE" con todas sus accesiones, sin que pueda reclamarse la devolución de las sumas o bienes erogados para realizar su proyecto, previa notificación por parte de éste último por escrito, en un plazo de 60 (sesenta) días naturales posteriores a dicha notificación.

En caso de que "LA EMPRESA" no hiciere la reversión en cuestión en el plazo otorgado, "EL ESTADO" quedará facultado para revertir administrativamente la propiedad de "EL INMUEBLE" mediante decreto administrativo.

DÉCIMA SEGUNDA.- MEJORAS EN LA INFRAESTRUCTURA. "EL ESTADO" podrá solicitar a "LA EMPRESA" la colaboración para participar en obras públicas o privadas de mejora en la infraestructura de la Zona Industrial de Ciudad Valles, S.L.P. y demás servicios como pavimentación, electrificación, drenaje, paso de ductos y otros que beneficien de manera colectiva al sector industrial; incluso la reversión parcial de terrenos no utilizados, previo análisis de la situación en concreto y derecho de negociación entre "LAS PARTES".

DÉCIMA TERCERA.- DOMICILIOS. Para todos los efectos legales del presente contrato, "LAS PARTES" señalan como sus respectivos domicilios convencionales, los siguientes:

"EL ESTADO": Torre Corporativa del Centro de Convenciones ubicada en Boulevard Antonio Rocha Cordero 125 Colonia Desarrollo del Pedregal CP. 78295, San Luis Potosí, S.L.P.

"LA EMPRESA": Fray Andrés de Olmos Número 806, Colonia Las Lomas, Ciudad Valles, San Luis Potosí Código Postal 79090.

DÉCIMA CUARTA.- LEGISLACIÓN APLICABLE. Para la interpretación, cumplimiento, ejecución o cualquier controversia que derive del presente contrato, las partes se someten a la legislación y jurisdicción de los Tribunales del Estado de San Luis Potosí, con renuncia expresa de cualquier fuero que les correspondiera o llegare a corresponder en lo futuro.

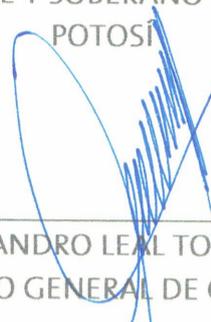


LEIDO que fue el presente Contrato y bien impuestas las partes de su contenido y alcances legales, proceden a manifestar su voluntad de contratar, mediante la suscripción del mismo en tres tantos originales, en la ciudad de San Luis Potosí, Capital del Estado del mismo nombre, a los 23 días del mes de enero de 2020.

“EL ESTADO”



JUAN MANUEL CARRERAS LÓPEZ
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SAN LUIS
POTOSÍ



ALEJANDRO LEAL TOVIÁS
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

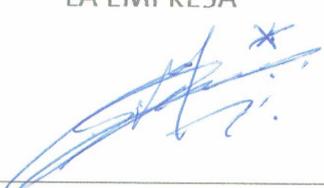


GUSTAVO PUENTE OROZCO
SECRETARIO DE DESARROLLO
ECONÓMICO



ADA AMELIA ANDRADE CONTRERAS
OFICIAL MAYOR

“LA EMPRESA”



ARTURO GUERRERO MARTÍNEZ
REPRESENTANTE LEGAL DE
SERVICIOS GENERALES DE VALLES S.A
DE C. V.



ANEXO 1

“EL PROYECTO”

ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONDICIONADA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL EJECUTIVO DEL GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SAN LUIS POTOSÍ, Y POR LA OTRA PARTE SERVICIOS GENERALES DE VALLES, S.A DE C. V., CON FECHA 23 DE ENERO DE 2020.