

CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA (EN ADELANTE, EL “**CONTRATO**”) QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **BIO PAPPEL SCRIBE, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA LEGALMENTE EN ESTE ACTO POR LA C.P. **MAYELA DE LA PAZ RINCÓN ARREDONDO**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO “**LA VENDEDORA**”, Y POR LA OTRA PARTE EL SR. **JAMES ARTHUR MOSS**, POR SU PROPIO DERECHO Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO “**EL COMPRADOR**”, Y EN CONJUNTO CON “**LA VENDEDORA**” COMO “**LAS PARTES**”, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN **LOTE TRES DE PRIVADA GUADALUPE, PROLONGACIÓN DE LA CALLE TUCANES, ENTRE LOS FRACCIONAMIENTOS RINCONADAS DE SAN FRANCISCO Y QUINTA BONITA DEL POBLADO DEL VENADO, MINERAL DE LA REFORMA, HIDALGO**, EL CUAL ACTUALMENTE SE IDENTIFICA COMO **LOTE TRES, MANZANA 1, NÚMERO 102, PRIVADA GUADALUPE, UBICADA EN LA PROLONGACIÓN DE LA CALLE TUCANES, ENTRE LOS FRACCIONAMIENTOS RINCONADAS DE SAN FRANCISCO Y QUINTA BONITA DEL POBLADO DEL VENADO, MINERAL DE LA REFORMA, HIDALGO, C.P. 42185**, (EN ADELANTE, “**EL INMUEBLE**”), DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

- I. “**LA VENDEDORA**” a través de su apoderado legal, declara bajo protesta de decir verdad:
- A) Que mediante escritura pública número 61,395 de fecha 29 de diciembre de 2003, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, notario público número 29, del Distrito Federal, de conformidad con las disposiciones legales de la República Mexicana, se constituyó una sociedad mercantil bajo la denominación: **PAPELES INDUSTRIALES DE MICHOACÁN S.A. de C.V.**; la mencionada escritura, quedó debidamente inscrita con fecha 31 de mayo de 2004, bajo el Folio Mercantil Número 320,136 en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal.
 - B) Que mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 13 de diciembre de 2006, se resolvió modificar la denominación social de Papeles Industriales de Michoacán, S.A. de C.V., para adoptar la de **GRUPO PAPELERO SCRIBE, S.A. DE C.V.**, reformándose al efecto los estatutos sociales, según consta en la escritura pública número 120,226 de fecha 4 de enero de 2007, otorgada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Notario Público Número 151, del Distrito Federal, inscrita con fecha 1 de febrero de 2007, bajo el Folio Mercantil Número 320,136 en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal.
 - C) Que mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 9 de noviembre de 2015, se resolvió modificar la denominación social de Grupo Papelero Scribe, S.A. de C.V., para adoptar la de **BIO PAPPEL SCRIBE, S.A. DE C.V.**, reformándose al efecto los estatutos sociales, según consta en la escritura pública número 6,056 de fecha 9 de noviembre de 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Humberto Nevárez Lara, Notario Público Número 2, de Ciudad Lerdo, Estado de Durango, inscrita con fecha 26 de noviembre de 2015, bajo el Folio Mercantil Número 320,136 en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal.
 - D) Que el representante legal de “**LA VENDEDORA**”, cuenta con los poderes y facultades necesarias y suficientes, mismas que no le han sido revocadas ni limitadas, para celebrar y firmar el presente instrumento en su representación, obligándose en términos del mismo.
 - E) Que su representada es única dueña en legítima propiedad, y posesión jurídica y material, con pleno dominio de “**EL INMUEBLE**”, registrado en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Hidalgo bajo el folio único real electrónico número 361, con una superficie de 150, metros cuadrados y al cual le corresponden las siguientes medidas y colindancias, de conformidad con la escritura número 68,604 de fecha 28 de agosto de 2017 otorgada ante la fe del Licenciado Francisco I. Hugues Vélez, titular de la

Notaría número 112 de la Ciudad de México y el Licenciado Guillermo Oliver Bucio, titular de la Notaría número 246 de la Ciudad de México, actuando en conjunto por convenio de sociedad (de la cual se anexa copia simple al presente **“CONTRATO”** como **“ANEXO A”**):

AL NORTE: 15.00 mts. (Quince Metros) linda con Lote 4 Calle San Marcos;

AL SUR: 15.00 mts. (Quince Metros) linda con Lote 2;

AL PONIENTE: 10.00 mts. (Diez Metros) linda con Lote privada Guadalupe; y

AL ORIENTE: 10.00 mts. (Diez Metros) linda con Lote 24.

- F) Que tiene (i) plena capacidad legal para enajenar; (ii) cuenta con todas las autorizaciones corporativas necesarias; (iii) que actualmente no tiene valores colocados que se encuentren respaldados con **“EL INMUEBLE”**; (iv) y que no requiere ninguna autorización adicional por parte de su Consejo de Administración ni conforme a la legislación actual, por lo que se obliga, conforme al presente **“CONTRATO”**, y podrá entregar **“EL INMUEBLE”** en el estado en que se encuentra actualmente, libre de cualquier gravamen o responsabilidad civil, fiscal, laboral o de cualquier otra naturaleza.
- G) Que señala como domicilio de su representada para todos los efectos del presente **“CONTRATO”** el ubicado en: Ejército Nacional 1130, Piso 9, Colonia Los Morales Polanco, Miguel Hidalgo, Código postal 11510, Ciudad de México, México.

II. **“EL COMPRADOR”** por su propio derecho declara bajo protesta de decir verdad:

- A) Ser una persona física de nacionalidad mexicana, tal y como se acredita con la Carta de Naturalización N° 02339 y (de la cual se anexa copia simple al presente **“CONTRATO”** como **“ANEXO B”**), y Registro Federal de Contribuyentes (RFC): **MOJA500415-PW0**.
- B) Que es su voluntad y tiene plena capacidad jurídica y económica para celebrar tanto el presente **“CONTRATO”**, como la Escritura Pública que contendrá el Contrato de Compraventa Definitivo (en adelante, el **“CONTRATO DEFINITIVO”**).
- C) Que conoce la situación física y jurídica en que se encuentra **“EL INMUEBLE”**, así como su localización, y el estado en que se encuentra y sabe que será objeto del **“CONTRATO DEFINITIVO”**.
- D) Que reconoce que las medidas transcritas anteriormente respecto de **“EL INMUEBLE”**, son las que aparecen en el respectivo título de propiedad, pero que de acuerdo a las medidas reales puede resultar una cantidad distinta a las transcritas, por lo que para efectos del presente **“CONTRATO”** acepta que la enajenación se celebre AD-CORPUS.
- E) Que señala como domicilio para todos los efectos del presente **“CONTRATO”** el ubicado en: Calle José María Luis Mora, Número 1002, Colonia Morelos, Pachuca de Soto, Hidalgo, C.P. 42040.
- F) Que es su voluntad celebrar el presente **“CONTRATO”** conforme a las condiciones señaladas más adelante, y que las mismas reflejan las condiciones acordadas libremente entre **“LAS PARTES”**.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO. “LA VENDEDORA” manifiesta que en este acto vende y se obliga a celebrar el “**CONTRATO DEFINITIVO**” mediante el cual formalice la venta AD-CORPUS, libre de todo gravamen, al corriente en el pago del impuesto predial y en el estado físico y jurídico en el que a la fecha se encuentra “**EL INMUEBLE**”, a favor de “**EL COMPRADOR**”, quien compra y se obliga a suscribir el “**CONTRATO DEFINITIVO**” mediante el cual adquiera AD-CORPUS “**EL INMUEBLE**” en el estado físico y jurídico en el que se encuentra, sin bienes muebles y completamente vacío y al corriente en el pago del impuesto predial hasta la fecha de su transmisión, así como con todas sus mejoras, servidumbres, anexidades y todo aquello que a la fecha del presente “**CONTRATO**” se encuentre a favor o corresponda a “**EL INMUEBLE**”.

SEGUNDA.- PLAZO. “**LAS PARTES**” realizarán y entregarán lo necesario para que la firma y formalización del “**CONTRATO DEFINITIVO**” sea a más tardar dentro de seis meses posteriores a la fecha de firma del presente “**CONTRATO**”, es decir a más tardar el día 6 de junio de 2022 (en adelante, “**EL PLAZO**”), en el entendido que las “**LAS PARTES**” se comprometen a entregar en la notaría en un plazo no mayor a 20 (veinte) días hábiles posteriores a la firma del “**CONTRATO**” la documentación necesaria para la formalización del “**CONTRATO DEFINITIVO**”. La escritura pública que contendrá el “**CONTRATO DEFINITIVO**” ante Notario Público, deberá formalizarse de forma simultánea al pago que se obliga a efectuar “**EL COMPRADOR**” de la cantidad señalada en la Cláusula Cuarta del presente “**CONTRATO**” a favor de “**LA VENDEDORA**”.

TERCERA.- FIRMA DE CONTRATO DEFINITIVO ANTE NOTARIO. El “**CONTRATO DEFINITIVO**” se deberá celebrar mediante escritura pública ante el Notario Público que designe “**EL COMPRADOR**”. En caso que “**EL COMPRADOR**” no designe un Notario Público faltando cinco (5) días hábiles para que se cumpla “**EL PLAZO**”, “**LA VENDEDORA**” podrá designar uno, dando aviso por escrito a “**EL COMPRADOR**”, quien, en su caso, podrá hacer las manifestaciones que a su derecho correspondan. La escrituración se hará a favor de “**EL COMPRADOR**”.

CUARTA.- PRECIO. El precio total de la compraventa de “**EL INMUEBLE**” será la cantidad de **\$950,000.00 Pesos (Novecientos Cincuenta Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional)** (En adelante, “**EL PRECIO**”) más el Impuesto al Valor Agregado (“**IVA**”) de las construcciones, de ser el caso.

“**EL COMPRADOR**” pagará “**EL PRECIO**” de la compraventa a “**LA VENDEDORA**” de la siguiente manera:

- a) **\$95,000.00 Pesos (Noventa y Cinco Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional)** a la firma del presente “**CONTRATO**” (en adelante, el “**ANTICIPO**”), mismo que se entrega mediante cheque certificado o mediante transferencia electrónica bancaria y/o depósito bancario a favor de la “**LA VENDEDORA**”, entregando comprobante de dicho pago, cuya copia será integrada al presente “**CONTRATO**” como “**ANEXO C**”, otorgando mediante el presente, el recibo más amplio que en derecho proceda, no reservándose en consecuencia acción alguna contra “**EL COMPRADOR**”, por concepto de “**ANTICIPO**”.
- b) **\$855,000.00 Pesos (Ochocientos Cincuenta Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional)** al momento de la firma de la escritura pública que contenga el “**CONTRATO DEFINITIVO**” mediante cheque certificado o mediante transferencia electrónica bancaria y/o depósito bancario a favor de la “**LA VENDEDORA**”.

Si el pago de “**EL PRECIO**” o del “**ANTICIPO**” se realiza mediante transferencia electrónica bancaria y/o depósito bancario, dicho pago deberá hacerse a la cuenta señalada por “**LA VENDEDORA**” en la Cláusula Décima del presente “**CONTRATO**” y “**EL COMPRADOR**” deberá entregar el comprobante de dicha transacción a “**LA VENDEDORA**” de inmediato.

QUINTA. - ENTREGA DEL INMUEBLE. “**LA VENDEDORA**”, una vez que reciba el pago total de “**EL PRECIO**”, entregará “**EL INMUEBLE**”, a la firma de la escritura pública ante Notario Público, sin limitación de dominio y libre de gravámenes; “**EL COMPRADOR**” por su parte lo recibirá en el estado físico en que se encuentra, manifestando conocerlo y estar conforme con “**EL INMUEBLE**”.

La operación se hará AD-CORPUS por lo que cualquier diferencia en superficie que pudiera resultar, no dará lugar a ajuste en “**EL PRECIO**”.

SEXTA.- RETIRO DE BIENES. “LA VENDEDORA” tendrá un plazo de 1 (una) semana, contada a partir de la firma del presente “CONTRATO”, para retirar cualquier bien mueble que sea de su propiedad y que se encuentre en “EL INMUEBLE”, en el entendido que si “LA VENDEDORA” no retira los bienes de sus propiedad que se encuentran en “EL INMUEBLE” durante el plazo establecido en la presente cláusula, el retiro de dichos bienes lo realizará “EL COMPRADOR” con cargo a “LA VENDEDORA”, para su envío al domicilio que señale.

SÉPTIMA.- IMPUESTOS. “EL COMPRADOR” pagará los impuestos que legalmente le correspondan, derechos, gastos y honorarios derivados de la escrituración, quedando a cargo de “LA VENDEDORA” el pago del Impuesto Sobre la Renta (ISR), así como los demás impuestos que legalmente le correspondan y que se causen con motivo de la escrituración y formalización del “CONTRATO DEFINITIVO”.

OCTAVA.- ENTREGA DE DOCUMENTOS Y PAGOS A NOTARÍA “LAS PARTES” se obligan a hacer su mejor esfuerzo para entregar a la Notaría Pública que “EL COMPRADOR” o “LA VENDEDORA” designen conforme a la Cláusula Tercera, la documentación necesaria para la elaboración de la escritura pública correspondiente, lo antes posible después de la fecha de firma del presente “CONTRATO”.

“LAS PARTES” acuerdan que el atraso para el cumplimiento dentro de “EL PLAZO” de la formalización del “CONTRATO DEFINITIVO” ante Notario Público, no será causal de incumplimiento para ninguna de ellas, conforme a lo estipulado en este “CONTRATO”, siempre que el atraso se derive única y exclusivamente de gestiones y demás procesos internos de la Notaría Pública designada, cuando esta ya cuente con toda la información y documentación relativa a “EL INMUEBLE” y la regularización del mismo.

Cuando “LAS PARTES” acuerden por escrito una prórroga de “EL PLAZO”, la pena convencional establecida en la siguiente cláusula Novena no será aplicable hasta en tanto dicha prórroga subsista.

NOVENA.- PENAS CONVENCIONALES POR INCUMPLIMIENTO. “LAS PARTES” convienen que en caso de incumplimiento imputable a “EL COMPRADOR”, que impida formalizar el “CONTRATO DEFINITIVO”, conforme a lo pactado en este “CONTRATO”, “EL COMPRADOR” perderá el 50% (Cincuenta por ciento) de la cantidad entregada como “ANTICIPO”, es decir, la cantidad de **\$47,500.00 (Cuarenta y Cinco Mil Quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional)** como pena convencional, a favor de “LA VENDEDORA”, sin necesidad de declaración judicial para ello, dándose por rescindido este “CONTRATO”. El monto restante del “ANTICIPO” será devuelto a “EL COMPRADOR” a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que surja el incumplimiento.

Si el incumplimiento de este “CONTRATO” fuere imputable a “LA VENDEDORA”, ésta deberá devolver el “ANTICIPO” a “EL COMPRADOR” y, además, deberá pagarle una cantidad igual al 50% (Cincuenta por ciento) del “ANTICIPO”, es decir, **\$47,500.00 (Cuarenta y Cinco Mil Quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional)** por concepto de pena convencional. La pena convencional imputable a la “LA VENDEDORA” deberá ser pagada, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que surja el incumplimiento. Asimismo, el monto dado como “ANTICIPO” será devuelto a “EL COMPRADOR” junto con el pago por concepto de pena convencional que establece este párrafo.

DÉCIMA.- CUENTAS BANCARIAS.- “LAS PARTES” acuerdan que los pagos a ser realizados por “EL COMPRADOR” por concepto del “EL PRECIO”, así como la posible pena convencional, que incluye a “LA VENDEDORA”, en su caso, deberá realizarse en la cuenta bancaria que corresponda, para lo cual señalan las siguientes cuentas:

De “EL COMPRADOR”: Institución Bancaria BBVA Bancomer Cuenta 2777160038 Cuenta CLABE 012290027771600387

De “LA VENDEDORA”: Institución Bancaria BBVA Bancomer Cuenta 0154700015 Cuenta CLABE 012180001547000153

DÉCIMA PRIMERA.- JURISDICCIÓN. “LAS PARTES” acuerdan que para la interpretación y cumplimiento del presente “CONTRATO”, “LAS PARTES” manifiestan su conformidad de someterse a las leyes y jurisdicción de

los tribunales de la Ciudad de México, renunciando expresamente al fuero que pudiere corresponderles por su domicilio, presente o futuro, o por cualquier otra causa.

DÉCIMA SEGUNDA.- DOMICILIOS. “LAS PARTES” se identifican entre sí, y señalan como sus domicilios para todo lo relacionado con el presente “CONTRATO” los siguientes:

a) “LA VENDEDORA”

Nombre: **BIO PAPPEL SCRIBE, S.A. DE C.V.**

Domicilio: Ejército Nacional 1130, Piso 9, Los Morales Polanco, Miguel Hidalgo, Código postal 11510, Ciudad de México, México.

Teléfono: 55-91-26-60-00

Correo electrónico: mmelo@biopappel.com y rgutierrezp@biopappel.com

b) “EL COMPRADOR”

Nombre: **JAMES ARTHUR MOSS**

Domicilio: Calle José María Luis Mora, Número 1002, Colonia Morelos, Pachuca de Soto, Hidalgo, C.P. 42040.

Teléfono: 77-11-24-80-90

Correo electrónico: jim.moss@jmossmx.com

DÉCIMA TERCERA.- ENCABEZADOS Y DIVISIBILIDAD. Los encabezados contenidos en el presente “CONTRATO” se han insertado solamente para conveniencia de “LAS PARTES” y de ninguna manera definirán, limitarán, ampliarán o extenderán el alcance o intención de este “CONTRATO” o cualquiera de sus estipulaciones.

En caso que cualquiera de las cláusulas o disposiciones de este “CONTRATO” resulte, mediante determinación judicial, ser ilegal, inválida, inexigible o inejecutable de conformidad con cualquier ley presente o futura, y si los derechos y obligaciones de “LAS PARTES” de conformidad con el presente “CONTRATO”, no resultasen materialmente afectados por dicha situación, el mismo deberá interpretarse y cumplirse como si dicha estipulación ilegal, inválida, inexigible o inejecutable nunca hubiere formado parte del mismo, y las estipulaciones y cláusulas restantes seguirán vigentes y no se verán afectadas por la estipulación o cláusula ilegal, inválida, inexigible o inejecutable.

DÉCIMA CUARTA.- CONSENTIMIENTO. “LAS PARTES” manifiestan que en la celebración del presente “CONTRATO” no existe dolo, error, mala fe, violencia física o moral, o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiese afectar la validez legal del mismo.

[CONTINÚA HOJA DE FIRMAS]

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO POR LAS PARTES Y SABEDORAS DE SU VALOR, FUERZA, ALCANCE Y CONSECUENCIAS LEGALES, LO FIRMAN POR TRIPLICADO PARA CONSTANCIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO EL DÍA 6 DE DICIEMBRE DE 2021.

“LA VENDEDORA”

“EL COMPRADOR”

MAYELA DE LA PAZ RINCÓN ARREDONDO
REPRESENTANTE LEGAL DE
BIO PAPPEL SCRIBE, S.A. DE C.V.

JAMES ARTHUR MOSS

TESTIGO DEL VENDEDOR

TESTIGO DEL COMPRADOR

MARTÍN RINCÓN ARREDONDO

NORMA ANGÉLICA ESPINOSA BUTRON

HOJA DE FIRMAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA DE FECHA 6 DE DICIEMBRE DE 2021 CELEBRADO ENTRE BIO PAPPEL SCRIBE, S.A. DE C.V. Y JAMES ARTHUR MOSS, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA LOTE TRES DE PRIVADA GUADALUPE, PROLONGACIÓN DE LA CALLE TUCANES, ENTRE LOS FRACCIONAMIENTOS RINCONADAS DE SAN FRANCISCO Y QUINTA BONITA DEL POBLADO DEL VENADO, MINERAL DE LA REFORMA, HIDALGO, EL CUAL ACTUALMENTE SE IDENTIFICA COMO LOTE TRES, MANZANA 1, NÚMERO 102, PRIVADA GUADALUPE, UBICADA EN LA PROLONGACIÓN DE LA CALLE TUCANES, ENTRE LOS FRACCIONAMIENTOS RINCONADAS DE SAN FRANCISCO Y QUINTA BONITA DEL POBLADO DEL VENADO, MINERAL DE LA REFORMA, HIDALGO, C.P. 42185