

CAPITULO PRIMERO LA SOCIEDAD ANONIMA.

i.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA SOCIEDAD ANÓNIMA

Antes de proceder al estudio del tema de la presente tesis, es importante establecer los antecedentes de la Sociedad Anónima, así como el surgimiento que tuvo en nuestro País, por lo que es factible que la Sociedad Anónima, con sus características propias, o sea, división de su capital social en acciones, responsabilidad limitada de sus socios (accionistas), transmisión fácil de sus acciones y posibilidad muy amplia y frecuente de que la administración esté a cargo de terceros, sólo surge a mediados del siglo XVII, en que se organizan con esas notas las compañías para el comercio con las Indias, primero en Holanda, en Inglaterra y Francia después.

Hemos de referirnos al antecedente establecido por el Autor Jorge Barrera Graf en su libro Instituciones de Derecho Mercantil en el cual concretamente señala que la sociedad anónima nace, con el desarrollo del comercio ultramarino de los países europeos con las colonias y posesiones en América y en Asia, con el comercio de especias, frutas, telas, etc. Se requería entonces para constituir las autorizaciones y concesiones del Estado y la posibilidad de los particulares de entrar a ellas pagando el capital a través de la suscripción de acciones.⁽¹⁾

Ni tampoco es producto, del derecho romano, aunque éste si conoció y reguló tanto el contrato de *societas*, como sociedades personales con fines no privados ni lucrativos, como las *societas publicanorum*. El derecho estatutario medieval tampoco las conoció, porque las empresas marítimas y otras de carácter comercial (bancario, etc.), se regulaban a través de la *commenda*, y en España, hasta el Código de Comercio de 1829, con las "compañías", que acogieron las Ordenanzas de Bilbao, las cuales, salvo períodos cortos de vigencia de nuestro primer Código de Comercio de 1854, surgieron en México hasta 1884, año en que se dictó el segundo Código de Comercio Mexicano.

En España, aunque el tráfico entre la Metrópoli y sus colonias fue intenso y perdurable, estuvo totalmente controlado por los Monarcas, que establecieron hasta el fin de la Colonia la intervención obligatoria de la Casa de Contratación de Sevilla, y que el comercio, tanto de España a las Colonias como de éstas a la metrópoli, solamente se efectuara en navíos y en expediciones de la Corona con muchas limitaciones y prohibiciones para el ejercicio de la actividad mercantil.

⁽¹⁾ Barrera Graf, Jorge. Instituciones de Derecho Mercantil. Página 387. Editorial Porrúa 1989, Primera Edición.

Por otra parte, a lo largo del siglo **XVIII** se acude a constituir "compañías públicas", simiente de las "compañías de colonización españolas" las compañías de Honduras, de Caracas, de Filipinas, la Real Compañía de Comercio de La Habana, etc.

El surgimiento de la Sociedad Anónima coincide con el nacimiento del capitalismo, que impuso la creación de empresas comerciales, para cuya fundación y funcionamiento se requerían capitales, y la limitación de la responsabilidad de los socios a la cuantía de sus aportaciones. El desarrollo del capitalismo, hasta la fecha, se logra a través de la Sociedad Anónima que ha constituido su instrumento más idóneo, sobre todo al permitir la fácil transmisión de las acciones representativas del capital social de los socios fundadores a terceros, ya sea a través de acciones al portador (que se transmiten mediante su simple entrega), o de las nominativas (que además de la tradición requieren el endoso del documento).

Ahora bien, en la primera etapa del capitalismo, con el desarrollo industrial y comercial de los principales países europeos (Inglaterra, Francia, Países Bajos), las primitivas Sociedades Anónimas se mantienen como sociedades semi-públicas, autorizadas, controladas y vigiladas por el Estado, con finalidades económicas complementarias a las de éste, y también como sociedades privadas que aunque igualmente requerían la concesión estatal, poco a poco fueron extendiendo sus actividades para satisfacer las nuevas exigencias de la burguesía que comenzaba a destacar. Tal situación perduró hasta fines del siglo xviii, durante el periodo anterior a la Revolución Francesa y a la independencia de las colonias en América, que se inició en 1787 en los Estados Unidos y a partir de las dos primeras décadas del siglo XIX en las colonias españolas.

i.i.-La Sociedad Anónima en los Códigos de Comercio, Español de 1829 y Mexicano de 1854

El Código de Comercio francés de 1808, aunque recogió la fuerte corriente costumbrista que ya se había manifestado en las Ordenanzas de Luis XIV de 1673 y 1684, por primera vez reglamentó, a la Sociedad Anónima que así denominó porque en el nombre de la sociedad no debía incluirse el de los socios, y por el hecho de que éstos cambiaban sin control alguno de la sociedad, e inclusive, sin su conocimiento, a través de la transferencia de las acciones al portador.

Este Código de Comercio de Napoleón, que dedicó a la Sociedad Anónima sólo diez artículos del 29 al 37 y el 40, exigía expresamente para su existencia "la autorización del Rey", con su aprobación del acto que la constituía y que sólo podía ser un acto público; permitía que las acciones fueran al portador, y estableció la responsabilidad limitada de los socios; admitió que los administradores, "simples mandatarios temporales y

revocables", no fueran socios. Sentó, pues, las bases de la moderna Sociedad Anónima que, en virtud de la Ley francesa de 24 de julio de 1867 se liberó del yugo de la concesión del Poder Público.

Algunos de los principios del Código galo fueron copiados en España, por el Código de Comercio de Sáinz de Andino de 1829 el cual, sin embargo, no requería expresamente la concesión real para constituirse, pero sí la autorización del tribunal de comercio, y la del Rey solamente en casos de reformas estatutarias. Ese Código no acogió las acciones nominativas o al portador, sino que el carácter del socio y su derecho podrían representarse por cédulas, sujetas a un régimen complicado. Estableció reglas propias, que aún perduran entre nosotros, como la exigencia de la escritura pública (de cualquiera de los tipos de sociedad que dicho Código reglamentó, artículo 284), los datos que la escritura debía contener, la publicidad de la sociedad y de sus reformas, la personalidad en ciernes de la sociedad, las reglas de distribución proporcional de utilidades y pérdidas; el principio de la responsabilidad por daños ocurridos en los intereses de la compañía, por dolo, abuso de facultades o negligencia grave de uno de los socios.

La importancia de este Código estriba en que influyó, a su vez, en el primer Código de Comercio Mexicano de 1854, el que, sin embargo, estableció un régimen corporativo más claro y sistemático, así como algunas reglas propias, las más importantes de las cuales son: el nombre de la sociedad, "anónima o por acciones" y la declaración terminante más precisa que la correspondiente del artículo 228 del Código de Comercio español, de que "la responsabilidad de cada socio llega hasta donde alcance el valor de la acción o acciones que tenga" la obligación de la inscripción y del registro de la compañía cuyo incumplimiento motivaba que "no surtirá efecto alguno en perjuicio de terceros".

i.ii.- Ley Francesa de 1867 y algunas leyes posteriores, hasta el Código Civil Italiano de 1942

Consideramos en este número, tanto aquella ley gala, como, ya en el siglo XX, la legislación alemana, italiana y española, a partir de 1937 hasta las reformas al Código Civil italiano de 1942. Obviamente, esas leyes, no son las únicas; al lado de ellas existen otras muchas en diversos países: Argentina, Brasil, Colombia, Estados Unidos, etc., en América; Inglaterra, Austria, Portugal, etc. en Europa. Empero, nos limitamos a aquellos ordenamientos, porque han influido en forma importante en nuestras leyes corporativas.

En Francia, se dictó una ley especial de sociedades el 24 de julio de 1867 que con algunas reformas estuvo en vigor un siglo, hasta la ley vigente de 1966. En esa ley, se otorgó el reconocimiento de la personalidad de la Sociedad Anónima prescindiendo de la previa autorización oficial para la constitución de sociedades, siguiendo en esto al derecho inglés. Se indicaba claramente que las acciones eran negociables; se fijó en siete el número

mínimo de socios; se atribuía competencia exclusiva a la asamblea de accionistas para nombrar administradores -que debían ser accionistas- y comisarios, y para modificar los estatutos; se atribuyó el voto a las acciones; se adoptó el principio mayoritario, y se fijó el quórum de asistencia en las asambleas; en fin se regulaba el sistema del capital variable. Esa ley de 1867, que en realidad fue la primera en el mundo que reguló sistemáticamente a la Sociedad Anónima fue seguida por los Códigos de Comercio italiano de 1882 y español de 1885, todos los cuales influyeron decisivamente en los nuestros de 1884 y 1889, así como en nuestra ley de sociedades anónimas de 1888.

La ley francesa de 1867 se derogó y en su lugar entró en vigor la ley del 24 de julio de 1966, un ordenamiento prolijo y farragoso en que a las "sociedades por acciones" se dedican más de la mitad de los artículos, y en la que resaltan las disposiciones penales, las acciones de nulidad, la prohibición de negociar las acciones con anterioridad a la inscripción de la Sociedad Anónima en el registro.

El Código de Comercio italiano de 1882, sobre cuyo modelo se formuló nuestra vigente LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES, dedicó a la Sociedad Anónima 65 preceptos, además de múltiples disposiciones generales aplicables tanto a este tipo social como a los demás. Vinculó el objeto de "las sociedades comerciales" "a uno o varios actos de comercio"; previno que el contrato de sociedad debía ser escrito, y contener varios requisitos; impuso responsabilidad solidaria e ilimitada a socios, promotores y administradores, que actuaran a nombre de la sociedad antes de su protocolización y registro; dictó reglas expresas y amplias sobre la constitución simultánea y la sucesiva de la Sociedad Anónima; sobre, cada uno de los órganos sociales, la asamblea de accionistas, y sobre el órgano de vigilancia; reguló a las acciones y a las obligaciones, emitidas por ellas, así como el balance social. Reservó sendos capítulos a la exclusión de socios, a la disolución de las sociedades, a la fusión y a la liquidación.

El Código de Comercio español de 1885, apartándose del anterior Código de 1829, no siguió al reciente italiano del 82, ni a la ley francesa de 1867. Sus principales aportaciones fueron: atribuir "personalidad jurídica a todas las sociedades mercantiles, en lo que influyó en las leyes mexicanas; establecer el principio que recogió el artículo 88 de nuestra LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES, de que la denominación de la Sociedad Anónima será distinta a la de cualquiera otra, si bien, "adecuada al objeto u objetos de la especulación que hubiera elegido"; admitió que las acciones que se emitieran fueran nominativas o al portador, y estableció el régimen propio de unas y otras.

En 1897 se dictó el segundo Código de Comercio alemán, que a pesar de las innovaciones que introdujo en el campo corporativo, se mostró insuficiente para regular los problemas que surgieron posteriormente en Alemania, al terminar la Guerra Mundial de 1914, ni menos prever los nuevos

intereses que se creaban en torno a la Sociedad Anónima; concernientes, a la participación de trabajadores en las utilidades, a la oferta pública de acciones, a la distinción entre socios y gestores e inversionistas, al predominio del órgano administrativo sobre la asamblea de accionistas.

i.iii.- La Sociedad Anónima en el Derecho Mexicano hasta el Código de Comercio 1890

El Código de Comercio de 1854, que en materia de sociedades estuvo más cerca del Código de Comercio francés, que del Código de Comercio español, exigía la inscripción de las sociedades en el Registro Público de Comercio; incluyó por primera vez en México a la Sociedad Anónima, y para la constitución y operación, no exigió permiso o autorización alguna del Estado, sino, solamente, la matriculación, y para la Sociedad Anónima el examen y aprobación de la escritura por el tribunal de comercio. Imponía que su denominación indicara "el objeto o empresas para que se hayan formado", sin excluir, como su homólogo español, que apareciera el nombre de socios; y que "la responsabilidad de cada socio llegara hasta donde alcanza el valor... de las acciones que tenga".

Antes de la vigencia del Código "su fecha de promulgación fue el 16 de mayo de 1854" ya se habían constituido y operaban en el país algunas Sociedades Anónimas; posteriormente, tanto la Sociedad Anónima como otras sociedades mercantiles organizadas según modelos extranjeros (ingleses y norteamericanos) de las limited companies, constituidas en virtud de Decretos del Ejecutivo Federal, funcionaron en materias, principalmente, de ferrocarriles, que varias veces dieron lugar a litigios, en los que se plantearon y se establecieron diversos principios corporativos.

El siguiente Código de Comercio del 20 de abril de 1884, ya con carácter de Ley Federal, según la reforma de 1883 del artículo 72 fracción X de la Constitución de 1857, dedicó a la materia de sociedades 276 confusos y prolijos artículos (del 352 al 628).

La regulación de la Sociedad Anónima mereció sesenta artículos; el primero de ellos estableció un principio que ha perdurado, "toda negociación lícita puede ser objeto de sociedades anónimas"; exigía que el capital social se pagara al contado y en su totalidad, no obstante, permitía que al tiempo de la constitución solo se pagará el diez por ciento del capital social; el artículo 539 permitía que el importe de las acciones se cubriera en bienes muebles e inmuebles y que las acciones fueran nominativas, a la orden o al portador, e imponía el reparto de dividendos entre los socios una vez constituida la reserva.

En 1888 el Presidente Díaz dictó una ley especial, la Ley de Sociedades Anónimas (del 10 de abril), que derogó las disposiciones del Código de

Comercio de 1884, relativas tanto a dicha Sociedad Anónima como a las Sociedades de Responsabilidad Limitada. Esta ley, siguió de cerca en muchas de sus disposiciones al reciente Código de Comercio italiano de 1882, e influyó notablemente en el nuestro de 1890 del cual muchas normas pasaron a la ley vigente. Sus principios más sobresalientes, que la distinguieron de la legislación anterior, fueron: la prohibición a los socios de hacer figurar sus nombres en la denominación social, bajo pena de responsabilidad personal y solidaria.

En cuanto a la administración, permitía que recayera en un director o en un Consejo de administración, al que confería la representación general, salvo disposición contraria de los estatutos. La vigilancia de la Sociedad Anónima se confiaba a "uno o varios socios que se llamarán -comisarios-"; finalmente, la asamblea general de accionistas, como órgano superior, gozaba de amplias facultades de "llevar a cabo o ratificar todos los actos de la sociedad, así como reformar los estatutos"

El Código de Comercio de 1889, que entró en vigor el 1º de enero de 1890 (por lo que indiferentemente se le denomina Código de Comercio de 1891 o bien, de 1890), que a pesar de estar vigente en muchas materias, no lo está en cuanto a sociedades, puesto que la LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES, del 4 de agosto de 1934, derogó las disposiciones relativas del aquél Ordenamiento.

i.iv.- La Sociedad Anónima actualmente.

Los antecedentes inmediatos de nuestra LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES son, como se dijo, el Código de Comercio de 1890, y un Proyecto de Código de Comercio de 1929, que nunca pasó de tal, pero del que fueron tomadas muchas disposiciones de la vigente LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES; en cambio, otros preceptos disparatados no se reprodujeron, y en fin, algunos que debieron recogerse, se omitieron, como el artículo 677 que fijaba severas sanciones para los casos de aportaciones ficticias, o supervalorizadas y que, imponía "penas del robo sin violencia y del encubrimiento en contra de socios; o sobre el nombramiento de liquidadores dentro de un plazo breve de 30 días.

Nuestra vigente LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES del 4 de agosto de 1934, constituyó un notable avance respecto al Código de Comercio de 1890 y aun del Proyecto aludido de 1929, es una buena ley, que al igual que otras de la misma época, como la del Banco de México de 1930 y la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932, significó la adopción de esquemas modernos y recientes en relación con un capitalismo que en México apenas se iniciaba y que crecía impetuosamente en Norteamérica y en Europa. Esa Ley, en efecto, delineó y ordenó perfectamente la figura jurídica de la Sociedad Anónima tanto como uno de los tipos de sociedades mercantiles, el más importante desde entonces, a

todos los cuales se aplican los primeros 24 artículos, y los últimos 51, como en cuanto a la reglamentación específica de la acción, de cada uno de sus tres órganos, y las disposiciones relativas al balance.

El sistema adoptado en la Ley es el del liberalismo en su más acabada acepción jurídica: primero, por introducir una supuesta organización democrática, a través de la división de poderes entre los tres órganos sociales y el reconocimiento de la asamblea de accionistas como supremo de ellos, que equivaldría al Poder Legislativo, y con la subordinación de los otros órganos, el de administración y el de vigilancia (que harían las veces de los poderes ejecutivo y judicial); y segundo, por la amplia aplicación del principio de la autonomía de la voluntad de los socios, a quienes se permite estipular pactos o sistemas adicionales.

Este principio de la autonomía de la voluntad juega en la práctica un papel demasiado amplio, y a menudo abusivo, al permitir pactos de los socios en los estatutos que desfiguran características esenciales de la Sociedad Anónima, o que atentan contra el crédito público y los intereses de acreedores de la sociedad y de los socios, ciertos aumentos y disminuciones de capital que indebidamente se llevan a cabo dentro del régimen de capital variable, y que se resuelven en asambleas ordinarias de accionistas, e inclusive por el órgano de administración, sin protocolización de actas, sin homologación judicial e inscripción en el Registro de Comercio; o bien, que propician simulaciones y fraudes, por la falta absoluta de control administrativo y judicial, en los casos de retiro de aportaciones, fijación arbitraria del valor de bienes o derechos aportados, aumentos de capital por reevaluación de activos, etc.

Muchos de los defectos y de las omisiones de la LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES se deben a su antigüedad, o sea, al tiempo en que fue promulgada y mucha de la problemática actual, aún no había sido objeto de regulación, ni aquí, ni en el extranjero, y aún eran desconocidos muchos de los problemas, o bien, resultaba innecesaria o prematura su regulación legal. Tales son los casos de la intervención en la administración de los trabajadores y empleados de la empresa; de la reglamentación, cada día más urgente de los grupos de sociedades del predominio de los gerentes sobre la administración, e inclusive, sobre las asambleas de accionistas; de la oferta pública de acciones y de su manejo bursátil, problemas estos que comenzaron a atenderse en las leyes sobre el mercado de valores; sobre todo después de la reforma del 12 de mayo de 1978, que reguló las Sociedades Anónimas abiertas y el Instituto para el Depósito de Valores INDEVAL.

Por todo lo anterior, cada día es más urgente una reforma a fondo de la LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES, lo que se ha intentado a través de los Proyectos de Código de Comercio y de una nueva ley de sociedades, que se han elaborado más bien a nivel docente y que se han sucedido desde hace casi cincuenta años, sin que ni el Estado, ni los

organismos corporativos (Cámaras de Comercio, de Industria, etc.), ni asociaciones profesionales (de abogados, de contadores, de administradores de empresas) hayan nunca apoyado tal tarea, y menos aún participado en ella.

ii.- DEFINICION DE SOCIEDAD ANÓNIMA.

La Ley General de Sociedades Mercantiles en su artículo 87 define a la Sociedad Anónima de la siguiente manera:

Existe bajo una denominación y se compone exclusivamente de socios cuya obligación se limita al pago de sus aportaciones.

No obstante de que en dicha definición no se precisan los elementos que caracterizan a dicha Sociedad, el autor Joaquín Rodríguez y Rodríguez en su libro Tratado de las Sociedades Mercantiles, establece lo siguiente: ⁽²⁾

Es una sociedad mercantil, de estructura colectiva capitalista, con denominación, de capital fundacional, dividido en acciones, cuyos socios tienen su responsabilidad limitada al importe de sus aportaciones.

Todos estos caracteres de la sociedad por acciones explican el extraordinario auge que ha alcanzado la Sociedad Anónima y que en México ha llevado a borrar de nuestro espectro corporativo a las sociedades personales, y disminuir la importancia de la Sociedad de Responsabilidad Limitada, el otro tipo de sociedades de capitales; lo que no se justifica, porque pese a sus excelencias, la Sociedad Anónima carece de aquellas notas que son, precisamente, los que distinguen a dichas sociedades de personas de las de capitales; a saber: responsabilidad ilimitada de todos o de algunos de los socios, lo que constituye una importante garantía en favor de los acreedores sociales (aspecto olvidado y despreciado en México por los abusos a que da lugar la SOCIEDAD ANÓNIMA); posibilidad de aportaciones de trabajo al lado de las de carácter patrimonial, lo que permite el acceso de socios que carecen de medios patrimoniales y que cuentan, en cambio, con conocimientos técnicos, destreza, afición inclusive, para ofrecer sus servicios a la compañía de que formen parte; y en fin, la natural intransmisibilidad del carácter de socio y de la actuación de él en la administración de la empresa, lo que significa un fuerte vínculo económico permanente entre los socios, dentro de círculos familiares, artesanales, o de la pequeña empresa.

⁽²⁾ Rodríguez y Rodríguez , Joaquín. Tratado de las Sociedades Mercantiles. Pag. 234.

iii.- SOCIEDAD ANÓNIMA.- SU FORMACIÓN LEGAL

La Sociedad Anónima constituye el instrumento jurídico más idóneo del capitalismo; tanto es así, que dicho sistema económico difícilmente se entendería de no contar con dicho instrumento legal. La empresa o negociación, institución económica, producto, a su vez, del régimen capitalista, se manifiesta y se organiza en torno de la Sociedad Anónima que en la inmensa mayoría de los casos constituye el titular de ella, que la crea, la organiza y la pone en funcionamiento.

Mediante una atribución expresa y especial, las leyes de México, Alemania y Austria conceden a la sociedad anónima personalidad jurídica.

En la LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES y en el Código Civil del Distrito Federal, se atribuye a ciertos sujetos jurídicos que no son personas físicas, personalidad jurídica en forma expresa. Así, el Artículo 2o., LEY DE SOCIEDADES MERCANTILES se refiere a la "personalidad jurídica" de las "sociedades mercantiles inscritas en el Registro Público de Comercio". El artículo 25 del Código Civil del Distrito Federal determina la forma de "persona moral" con respecto a las personas colectivas enumeradas en su texto.

La atribución de personalidad jurídica a la sociedad anónima en el derecho mexicano, se encuentra, por tanto, en armonía total con la atribución concedida a las otras sociedades mercantiles. Ella es la expresión positiva de un principio tradicional ya conocido, sobre el cual la "Exposición de Motivos" a la Ley General de Sociedades Mercantiles se refiere en la forma siguiente: "Es conservado el principio de que todas las sociedades gozan de personalidad distinta de la de los sujetos físicos que las integran." El derecho de México sigue, por lo tanto, la tradición romana (Francia, Bélgica, Luxemburgo, España, Portugal), que también concede a la sociedad civil y a las sociedades mercantiles de personas, personalidad jurídica.

Los Códigos de Comercio mexicanos de 1884 a 1889, como precursores de la Ley General de Sociedades Mercantiles, crearon soluciones idénticas.

Para los efectos de las exposiciones de este capítulo, comprendemos bajo el concepto de denominación de la sociedad anónima su nombre en su calidad de sujeto jurídico, máxime que el artículo 87 de la Ley de Sociedades Mercantiles, se refiere a la existencia de la sociedad anónima en sí como sujeto jurídico, no a la existencia de una empresa de una sociedad anónima y tampoco, por lo tanto, a la denominación de tal empresa.

Una sociedad anónima puede solamente tener un solo nombre subjetivo, pero varios nombres objetivos si tienen varias empresas, de modo que ellas pueden llevar un nombre objetivo con relación a la empresa A y otro nombre objetivo, distinto del primero, con relación a la empresa B.

CAPÍTULO SEGUNDO. COMRAVENTA MERCANTIL. AUDITORIA LEGAL

i.- NOCIÓN DE COMRAVENTA MERCANTIL

Por tanto, y una vez analizado el origen de la Sociedad Anónima y su regulación legal en México, así como sus antecedentes, procedemos al análisis del estudio que nos ocupa, efectuando una breve exposición referente a la noción de la compraventa mercantil y en el caso concreto, nos referimos al aspecto mercantil por tratarse el tema que nos ocupa a la adquisición de una sociedad anónima que por su propia naturaleza reviste aquel aspecto. Es conocido que la compraventa se mantiene como el más importante de los contratos por cuanto configura el mecanismo más ágil y sencillo para adquirir el pleno dominio de cualquier satisfactor.

No suministra el Código de Comercio, definición alguna de la compraventa, luego entonces, los elementos para definirla son los que, en cambio, sí consigna el Código Civil: una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y la otra se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero.

Las razones que operan como obstáculos para lograr una hasta hoy inalcanzada definición jurídica del acto de comercio, son parte también para considerar inexistente un concepto jurídico de la compraventa mercantil.

De acuerdo a lo establecido por el Dr. en Derecho Arturo Diaz Bravo en su libro Contratos Mercantiles, mediante el cual refiere que aunque no existen compraventas mercantiles por su forma, sí las hay por los sujetos que las celebran, por el objeto sobre el que recaen o por el propósito con el que se contratan. Es menester, pues, refugiarse en la tan cómoda como vaga noción legal: carácter mercantil tienen las compraventas catalogadas como tales por el propio Código, pero también "las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar".⁽³⁾

Aunque parezca ocioso aclararlo, la expresión código ha de entenderse aquí en su sentido lato, por manera que también deben tener carácter mercantil las compraventas previstas por otras leyes desprendidas del Código de Comercio.

Asimismo, no puede pasar desapercibida la circunstancia de establecer criterios de distinción para determinar cuando un contrato es civil o mercantil, y para esto existen diversos criterios que se exponen brevemente,

⁽³⁾ Diaz Bravo Arturo. Contratos Mercantiles. Quinta Edición 1995, página 74

como el señalado por el Autor Javier Arce Gargollo en su Libro Contratos Mercantiles Atípicos, de la siguiente manera: ⁽⁴⁾

- a) Una primera opinión señala que la nota característica de los contratos mercantiles es el fin de lucro o de provecho, sin atender a la cualidad de las personas, ni a ninguna otra consideración. Este criterio se enuncia, aunque no como único elemento distintivo, en los arts. 75-I y II del Código de Comercio, para determinar la mercantilidad de la compraventa.
- b) Un criterio de orden práctico establece que los contratos mercantiles son aquellos que constituyen alguno de los actos de comercio enumerados por el artículo 75 del Código de Comercio. Del análisis detallado de los actos de comercio que enumera el precepto citado, se desprende que, en su mayoría, éstos se producen mediante la celebración de un contrato. Por ejemplo, la palabra contrato aparece en las fracciones IV, XV, XVI y XXII; de operaciones, como sinónimo de contrato, en las fracciones XII, XIII y XIV; y, hacen referencia a operaciones que se celebran por medio de contratos las fracciones I, II, III y XXIII. En la propia legislación mercantil, las normas sobre contratos mercantiles en particular corresponden al Libro Segundo del ordenamiento que se denomina: "De los actos de comercio y de los contratos mercantiles en general".
- c) Otro criterio derivado de la materia que regula o debe reglamentar el Derecho mercantil y que puede servir de base para determinar la mercantilidad de un contrato, es la que ha sostenido Rodríguez Rodríguez sobre el contenido de esa rama del Derecho Privado. Para este autor, el Derecho Mercantil "es el derecho de los actos en masa realizados por empresas".
- d) Una posición que se abre paso en la doctrina es la tesis que considera que los contratos mercantiles son aquellos que surgen de las relaciones a que da lugar el ejercicio de una empresa o que están vinculados a la actividad empresarial.

En medida creciente, la empresa o negociación y la ejecución por ella de actos en masa, ha venido adquiriendo un papel preponderante en el moderno Derecho Mercantil Mexicano, hasta el punto de tener que considerarla como el elemento ampliamente predominante de la legislación mercantil, y como base y fundamento de la mayor parte de los demás elementos de tal disciplina. "La vieja noción del Derecho mercantil como Derecho reservado a las relaciones entre comerciantes se sustituye por la de Derecho reservado a las empresas.

⁽⁴⁾ Arce Gargollo Javier. Contratos Mercantiles Atípicos. 6ª Edición. Editorial Porrúa 1999. Página 34

Sin dejar de hacer referencia a los actos de comercio que enumera el artículo 75 del Código de Comercio, y con la consideración de que más de la mitad de ellos se refieren a la empresa en forma expresa o implícita; la mercantilidad de un acto jurídico o de un contrato estará, muchas veces, en función de la existencia de: un sujeto empresario o comerciante, del objeto-cosa que sea de naturaleza mercantil (industria, buque, título de crédito, marca), o del fin de lucro o especulación que anima a la operación.

Las consecuencias de calificar a un contrato de mercantil, y no de civil, traerá como principales efectos: la aplicación del derecho sustantivo mercantil y las normas adjetivas, especialmente, las vías procesales para el caso de litigio.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sustentado que en todo Acto Mercantil debe tenerse como una de sus características principales la buena fe y la Compraventa toma el nombre de Mercantil cuando la propia Ley toma el nombre de dicho carácter con un aspecto preferente de traficar, según se aprecia en el siguiente criterio:

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: LXXIV

Página: 2516

COMPRAVENTA MERCANTIL. La compraventa toma el nombre de mercantil, cuando la ley le da ese carácter, o cuando se forma con el objeto directo y preferentemente de traficar (Código de Comercio, artículo 371); y en este supuesto, adquiere modalidades características, sin perder las genéricas del contrato de compraventa.

Amparo civil directo 240/41. Lupio Francisco. 28 de octubre de 1942. Unanimidad de cinco votos. Ponente: Emilio Pardo Aspe.

Aunado a lo anterior, no está por demás señalar la distinción que entre los contratos civiles y mercantiles pueda realizarse tomando en cuenta las características que señala el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo en su obra *Contratos Civiles*, misma que señala de la siguiente manera: ⁽⁵⁾

“Que los contratos mercantiles tienen como finalidad la especulación.” Al respecto el Código de Comercio en el artículo 75, establece cuáles son los actos de comercio, y la doctrina mexicana al analizar este artículo, los clasifica desde los puntos de vista formal y material.

⁽⁵⁾ Pérez Fernández del Castillo, *Contratos Civiles*, 6ª Edición, Editorial Porrúa, 1999, página 53

Por su parte, el objeto de los contratos civiles es el intercambio de bienes y servicios, sin que constituyan especulación comercial.

La distinción entre contratos mercantiles y civiles tiene la utilidad práctica siguiente:

1º Plazo para el cumplimiento de las obligaciones. De acuerdo con el Código de Comercio, si en los contratos mercantiles no se establece plazo para el cumplimiento de las obligaciones, éste será de 10 días (Artículo 83).

En cambio el término para el cumplimiento de las obligaciones civiles es de 30 días después de la interpelación (Artículo 2080). Si se trata de obligaciones de hacer es el tiempo necesario para su ejecución.

2º Procedimiento. El procedimiento mercantil es más rápido y el juez competente puede ser el de los tribunales del Fuero Común o el de Distrito. En el caso de los contratos civiles, el procedimiento es lento, en virtud de que los términos son más largos y únicamente es competente el juez del Fuero Común.

3º Impuestos. Los contratos mercantiles no pueden ser gratuitos, siempre son onerosos y se encuentran gravados por el Impuesto al Valor Agregado.

4º La Lesión. Este motivo de invalidez del contrato se encuentra establecido en el artículo 17 del Código Civil, y no procede en los contratos mercantiles, de tal manera que no es causa de nulidad aunque la desproporción entre las prestaciones sea desmedida”.

Por tanto, en lo sustantivo no hay diferencias importantes en el Derecho Mercantil con respecto al civil. Si se entra a la consideración singular de los preceptos del Código de Comercio, se observa directamente que algunos de ellos no son más que repeticiones del Código Civil, explicables por ser anterior a la codificación mercantil.

ii.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA AUDITORIA DE COMPRAVENTA MERCANTIL.

El proceso de revisión de los negocios tiene su origen en la figura del Pactum Displicentiae del Derecho Romano, mediante el cual el comprador de un bien se reserva el Derecho de rescindir la compraventa dentro de cierto plazo si el objeto no le satisface.

En las Instituciones de Justiniano, se incorpora a las obligaciones derivadas de la compraventa la institución conocida como el addictio in diem,

mediante la cual la conformidad de un comprador con la cosa era una condición suspensiva, es decir, antes de perfeccionarse el negocio, el adquirente tenía facultad de revisar y decidir si el objeto satisfacía sus necesidades, con la facultad de devolver la cosa sin mayor compromiso, si así se había pactado.

Como sucedió en la mayoría de las instituciones, el Derecho anglosajón, adoptó esta figura del Derecho Romano, en un burdo intento de establecer condiciones de revisión para las compraventas mercantiles, mediante lo que se conoce como "The Commercial Rules" dictadas por el Rey Ricardo en el Siglo XIII. En dicho documento se advertía a los compradores de mercancía, autorizadas en el comercio, que tenían derecho a su revisión y prueba antes de cerrar la negociación, corriendo a cargo del revisor, el costo que ello implique. El primer antecedente de auditoría corporativa, se gestó hasta el siglo XVI, cuando empezaron a surgir las primeras asociaciones denominadas "Incorporations" bajo la primera acta que sobre esta materia dictó el Parlamento de Inglaterra; al efecto, dicho documento legislativo señalaba:

"La autoridad para disponer de los activos, aprobación, condiciones y consideraciones, están sujetas a lo siguiente: Que sean aprobadas por los dueños de la compañía o por cualquier otra persona cuya aprobación sea requerida. Sujeto a las leyes contractuales sí cualquiera de las terceras partes. Sujeto a las suposiciones de la confiabilidad como un revisor del bien público de la transacción antes de la gente y del estado.⁽⁶⁾

Es de interés el análisis de esta disposición para comprender el desarrollo de la institución a través de la regulación de las auditorías en la compra de Derechos de incorporación o activos hasta alcanzar el actual concepto de "una auditoría legal de Compraventa Mercantil". En aquel entonces, la legislación, proveía una revisión de la transacción de las compañías únicamente cuando estaba de por medio la venta de sus activos, ya que no fue sino hasta el siglo XVIII, que surgió en el ámbito corporativo inglés, las llamadas sociedades por acciones. Es de notarse así mismo que éste tipo de transacciones requerían el consentimiento de la Corona, quien a la vez efectuaba un somero "Due Diligence" encaminado a establecer la legalidad de la operación, cuidando los intereses del pueblo y del estado.

No fue sino hasta principios de este siglo, que el concepto "Due Diligence" fue manejado en los ámbitos corporativos como es entendido actualmente por los usos y costumbres.

Este hecho no derivó de texto legislativo ni de declaración judicial alguna, sino por el contrario, fue una evolución conceptual de la sociedad empresarial que eventualmente se popularizó y fue tomada por las legislaturas y autoridades judiciales como propio. En efecto, tanto en

⁽⁶⁾ Haweland George. Uniform Commercial Code Series Callagan Co. 1923

Inglaterra como en Alemania, los asesores y abogados de la aristocracia corporativa, al intervenir en las grandes negociaciones empresariales de compra de activos, recomendaban a sus clientes poner especial énfasis en el correcto desempeño que la corporación enajenante había tenido en el mercado, en cumplimiento con los lineamientos legales que la regían.

Lo anterior cobró amplia relevancia en la década de los 20's, años de proliferación de los llamados negocios "sucios" en los que el tráfico de mercancía ilegal, así como la defraudación fiscal, obligaba a todos los empresarios a ser cautelosos al momento de implementar acciones tendientes a la compra de mercancías, negocios y hasta empresas y a implementar medidas consistentes en detalladas "auditorías" o como en un principio se les llama a dichas acciones "Due Revisions".

En las revisiones implementadas al iniciarse una negociación de adquisición relevante, el parlamento designaba un grupo de representantes para vigilar el proceso, entrevistándose dichos funcionarios, con los posibles adquirentes y compradores, para confirmar "the good faith" en la operación y la asunción del conocimiento intencionado a la detección de operaciones fraudulentas. Fue en aquellos años, que dichas revisiones evolucionaron hacia una verdadera auditoría corporativa, configurada y fundamentada en todas las áreas de administración del negocio que fuese el caso. Los empresarios participantes en estas transacciones, contrataban expertos en todas las áreas de administración de negocios y especialistas en la operación de la empresa que se tratase.

Para evaluar la factibilidad de la transacción, dichos peritos revisaban a conciencia la administración del negocio a ser adquirido, revisando documentos, solicitando información, indagando archivos y emitiendo dictámenes y opiniones que finalmente formarían parte de la decisión final del comprador. ⁽⁷⁾

Si bien la injerencia del parlamento en estas diligencias llamaba la atención dentro del cada vez más frecuente desenvolvimiento del libre mercado, la realidad es que su intervención obligó a la ejecución de sus auditorías a fondo, cuidando no afectar los intereses del Estado y de la sociedad. No es exacto, ni es posible, determinar en que momento estas revisiones empezaron a denominarse "Due Diligence". Se entiende que los acontecimientos a que nos referimos en este apartado generaron un concepto de auditoría como la "Revisión del correcto desempeño" (Due Diligence Review), que se generalizó en el ámbito corporativo y que posteriormente fue adoptado tanto en la doctrina como en las resoluciones judiciales, fuentes más importantes del Derecho Anglosajón.

En la actualidad, no solo la doctrina y las resoluciones judiciales, entienden el concepto de "Due Diligence" como la auditoría corporativa en el

⁽⁷⁾ Meador Daniel John. Los Tribunales de los Estados Unidos. Pérez Nieto Editores, S.A. 1990

proceso de adquisición de activos o acciones de una empresa a otra. También es un término aceptado en los ámbitos corporativos internacionales, que incluye por supuesto a nuestro país.

iii.- LA AUDITORÍA LEGAL.

iii.i.- Etapas en el Proceso de Evaluación de Adquisición de una Sociedad Anónima.

No existe en la doctrinaria un concepto teórico del "Due Diligence" ni tampoco legislación alguna lo ha definido específicamente. Esta falta de conceptualización doctrinaria deriva de que el término procede de los usos corporativos anglosajones donde a través de los años se ha conocido al "Due Diligence" como un momento dentro del proceso de oferta de una empresa.

La definición del concepto en el idioma inglés tampoco nos aporta mucho para conocer su significado , ya que literalmente "Due Diligence" lo podemos traducir como "realización de los deberes", tal es la intención del Black's Law Dictionary al definirlo como " Vigilant Activity, or assuidlty, as is properly expected from, and ordinarily excercised by, a reasonable and prudent man under the particular circumstances ; not measured by any absolute standard, but depending on the relative facts of the special case" ⁽⁸⁾

"Actividad vigilante que es adecuadamente esperada y ordinariamente ejecutada por un hombre prudente y razonable bajo circunstancias particulares, sin ser medidas por estándares absolutos, sino por hechos relevantes dependiendo de cada caso."

Planteado en estos términos tampoco existe una definición precisa de qué es lo que debe involucrar y siempre queda sujeto a la definición que efectúe el inversionista. No hay dos revisiones iguales y el espacio disponible sólo nos permite intentar listar las principales materias de potencial interés. Evidentemente lo primero siempre será tener un entendimiento claro de las condiciones del negocio que se está proponiendo, para luego, sin pretender ser exhaustivos, efectuar lo siguiente:

- a) Obtener una visión amplia del historial de la empresa y su trayectoria, en conjunto con nuestra apreciación de la industria en que opera.
- b) Identificar y evaluar al personal directivo, así como otras personas que puedan considerarse claves para el negocio.

⁽⁸⁾ Blacks Law Dictionary Printers Co. 1991

- c) Conocer la filosofía y la estrategia con que se ha desarrollado el negocio.
- d) Aislar claramente las operaciones con partes relacionadas, evaluar las condiciones en que se han efectuado e identificar en qué medida se han utilizado para obtener flujos.
- e) Analizar la dotación de personal, la estructura de costos asociada, las políticas de beneficios y la situación sindical.
- f) Entendimiento general del proceso productivo, su capacidad instalada y "cuellos de botella", la tecnología disponible y las fuentes de abastecimiento.
- g) Líneas de producto, marcas asociadas y competidores
- h) Analizar los canales de distribución, principales clientes, políticas de promoción y la penetración de mercado.
- i) Estructura de precios y políticas de crédito.
- j) Inversiones efectuadas en investigación y desarrollo.
- k) Identificación de todos los contratos significativos: abastecimientos, distribución, arriendos, etc.
- l) Aspectos legales y regulatorios que condicionan el negocio.
- m) Restricciones medioambientales.
- n) Indagar sobre litigios y contingencias.
- o) Revisar principales aspectos tributarios
- p) Políticas de seguro
- q) Debida protección de las marcas
- r) Evaluación de los sistemas de información disponibles para el control de la gestión, procedimientos internos, plataforma computacional, etc.
- s) Revisión de los estados financieros, conforme al alcance que se defina.

Esta no es una tarea de contadores, es un servicio dinámico en el que debemos involucrar a diferentes especialistas interactuando con el inversionista, quien mantiene la responsabilidad de evaluar los resultados.

En el medio empresarial, la costumbre a través del tiempo, a encauzado el término a definirse como "una revisión de los deberes de la empresa". A este respecto, es muy ejemplificativa la opinión de Dan Coryel, Juez de Primera instancia del Condado de Santa Mónica en el Estado de California, quien al dictar una resolución en turno a la controversia suscitada entre Pacific Electronics Co. y Maxwell Recording Industries Inc. señala:

"No es posible que el comprador entienda los aspectos globales del mercado al que la corporación se dirige, si quien vende no le ha provisto de suficientes elementos de conocimiento de los activos durante el proceso de "Due Diligence"..."⁽⁹⁾

En el texto anterior, la autoridad dicta una resolución en la que se anula la compra de una empresa en virtud de que el vendedor de la misma se abstuvo de presentar al prospecto de comprador suficientes elementos que le permitiesen entender los aspectos globales de mercado durante el proceso de "Due Diligence". Este ejemplo nos muestra como el concepto esta siendo manejado por el juzgador como la parte del proceso de compra de una empresa que permite al prospecto de comprador tener los elementos de juicio suficientes que le permitan decidir si compra o no dicho negocio.

Es menester antes de ofrecer una definición del concepto, ubicarlo dentro del proceso de adquisición corporativa, de tal forma, que sea cabalmente entendible y congruente con lo manifestado anteriormente.

Un proceso de ésta naturaleza tiene las siguientes etapas:

iii.i.i.- Exteriorización de Venta o Compra.

Se inicia el momento en que la Gerencia o Administración de una persona moral toma la decisión de ofrecer al mercado el total o parte de su capital accionando, o bien, todo o parte de sus activos. Esta hipótesis es una resolución meramente unilateral sin que los posibles adquirentes tengan hasta ese momento conocimiento alguno de la resolución de la empresa oferente.

iii.i.ii.- Propuesta de Venta o Compra.

En este período del negocio la corporación que inicia el proceso contacta a la otra dándole a conocer su intención. Este contacto bien puede ser directo o bien hacerse en forma general a través de medios de comunicación idóneos para el posible mercado adquirente.

La parte posiblemente interesada analiza la propuesta y prepara respetando los lineamientos que dicten sus estatutos, una respuesta.

⁽⁹⁾) Pacific Electronics Co. Maxwell Recording Industries Inc. County of Santa Monica. First Hearing. 1987

iii.i.iii.- Factibilidad de la Oferta de Recibido

Luego, en la etapa que nos ocupa, la sociedad receptora de la propuesta, emite formal o informalmente una aceptación preliminar a la misma. Lo anterior no implica una aprobación de los términos y condiciones de la oferta de venta o compra, sino simplemente la manifestación de viabilidad de la oferta recibida. El arribo a éste punto implica el inicio de conversaciones y negociaciones para alcanzar los lineamientos sobre los cuales se va a evaluar la empresa.

iii.i.iv.- Causas que influye en la decisión de Compra.

En este periodo deja de ser relevante cual de las dos personas inició el proceso y se constriñe a la existencia de una parte compradora y otra vendedora.

Es también aquí cuando la posible enajenante expone y la posible adquirente acepta los términos y condiciones bajo las cuales se va a llevar a cabo la revisión de todos y cada uno de los elementos que influirán en la decisión de compra. Se ejecutan por tanto en el periodo, todas las actividades de revisión necesarias para conocer la situación general y específica de la empresa, que permitan al término de dicha etapa decidir sobre la adquisición.

iii.i.v.- Oferta de Compra.

Por lo tanto, auditada a profundidad la empresa o los activos objeto de compra la parte adquirente resuelve finalmente y presenta a la vendedora una oferta de compra. Dicha oferta, establecerá los términos y condiciones en los que la propuesta es viable, incluyendo los aspectos monetarios y demás elementos pertinentes, derivados de la auditoría llevada a cabo. La parte compradora efectúa a la vez una revisión de la oferta y generalmente en este momento del proceso se inicia una amplia negociación dentro del marco de interés en la adquisición. Para dicho efecto con regularidad se firma una carta de intención, sujeta a la concretización de ciertos acuerdos.

Aún a estas alturas, es posible que las partes no concilien algún punto medular de la negociación y que ésta se rescinda dejando ambas a salvo sus derechos. Cuando finalmente se llega a un acuerdo y existe una aceptación a la oferta original o bien, un consenso de las participantes con respecto a las diferencias negociadas, se procede a llevar a cabo el cierre de la operación.

iii.i.vi.- Formalización del Contrato de Compraventa de Acciones o Activos.

Los términos de compra finalmente aceptados por el enajenante y el adquirente, se plasman finalmente en un contrato de compraventa de acciones o de activos, según sea el caso, donde por supuesto se prevén las condiciones de pago, los procedimientos de entrega y toma de posesión de activos, las previsiones para el caso de evicción, cláusulas suspensivas y rescisorias, responsabilidades, jurisdicción, etc. Para la mayoría de los casos, esta operación, incluye la transmisión de propiedad de bienes inmuebles, por lo que la misma se formaliza ante fedatario público. A partir de este momento, el nuevo propietario es responsable de la operación y asume los riesgos empresariales de pérdidas y ganancias.

Se ha analizado entonces, repetimos, en términos muy generales los pasos por los que básicamente atraviesa el proceso de adquisición de una empresa.

Ahora bien, y ante la ausencia de una disposición legal que confirme lo dicho en el párrafo que antecede, podemos hacer referencia a algunos textos aislados localizados en la doctrina del Derecho Anglosajón y del ambiente empresarial internacional, que nos permite confirmar que la auditoría corporativa dentro del proceso de adquisición de empresas, es lo que debemos entender como "Due Diligence". En el Libro publicado por Amelia Greenhill, refiriéndose al cierre de negociaciones de compra de unidades de negocios, la autora, recalca el momento de revisión de la empresa objeto de compra como el más importante para la toma de decisión señalando textualmente: ⁽¹⁰⁾

"Mientras exista pleno conocimiento de los antecedentes de las compañías y su actuación en el mercado, se debe brindar atención especial a quienes concluyen con el Due Diligence, ya que es dicho proceso el que revelará los secretos en base a los cuales el negocio se desarrolla exitosamente".

Y a pesar de que de esta manera deja entrever, que no importa que tan conocida sea la actividad de una corporación que se pretende adquirir, siempre sería importantísimo atender las conclusiones del "Due Diligence" a razón de que el proceso deja a la luz estrategias de negocio difícilmente detestables externamente.

En el proceso de compra de la planta de fosfatados de la empresa paraestatal Fertimex, ubicada en la Isla de Pajaritos, Coatzacoalcos, Veracruz, el prospecto de comprador, la empresa Rhone Poulenc Chimie y representantes del Gobierno Mexicano, suscribieron en París, Francia, un documento denominado "Bases para La ejecución del Due Diligence" como parte del documento que contenía el proyecto general de compra. En dicho

⁽¹⁰⁾ Greenhill America. Warren's forms of Agreements. Mathew Blender Co. New York. 1993

acuerdo, se pactan las fechas en las que el personal de la empresa adquirente, recibiría los peritos auditores para la revisión de las diversas áreas administrativas y de operación de la planta, pactándose que "el comité asesor de Fertimex que desglosará la información pondrá a disposición de los auditores toda la información y documentos que éstos últimos les requieran.

Abundado sobre el particular, llega entonces el momento de proponer una definición del "Due Diligence" para continuar desarrollando el objeto de la presente tesis:

Por "Due Diligence" entendemos la etapa dentro de un proceso de adquisición de activos o acciones de una empresa, en la que la adquisición de la sociedad titular del objeto de compra, pone a disposición del prospecto de comprador cierta información y documentación con el fin de que éste último evalúe las condiciones administrativas y operativas de la sociedad para estar en condiciones de poder elaborar una oferta de compra o desechar el proceso.

A simple apreciación se puede considerar el "Due Diligence" como un paso común dentro de un procedimiento de compra, pero la etapa implica fuertes responsabilidades y en ocasiones redundando en consecuencias tan importantes como poner en juego la vida misma de un negocio, situación de la cual los abogados y administradores corporativos e incluso el legislador, poco han reparado en virtud del escaso conocimiento y familiaridad con el tema.

La ejecución del "Due Diligence" puede generar en un proceso de compra consecuencias negativas tanto para el comprador como para el titular de los derechos en compra, existiendo poca o nula protección de la ley en estos procesos que pueden incluso afectar el interés público. Como se verá más adelante, el propósito del presente trabajo, es proponer una protección a los intereses públicos que se pueden llegar a ver afectados por la implementación del "Due Diligence".

iii.ii.- Regulación en la Adquisición de Corporaciones Públicas.

La figura del "Due Diligence" no se desarrolló en el ámbito corporativo mexicano sino hasta el régimen del Presidente Miguel Alemán, característico por el acelerado fomento al área industrial y por tanto, al corporativismo. Antes de ese período solo encontramos antecedentes del "Due Diligence" en México en regulaciones aisladas de la adquisición de corporaciones públicas. La necesidad de llevar a cabo auditorías en la adquisición de corporaciones con fondos públicos no fue específicamente prevista por la legislación sino hasta el 31 de diciembre de 1993, fecha en que fue publicada la Ley de Adquisiciones y Obras públicas. No existía conforme a la Constitución de 1917 marco legal alguno que hiciese referencia a auditorías en caso de que se allegase el Gobierno bienes muebles o inmuebles con recursos federales,

si bien el único ordenamiento en la materia lo constituía el Presupuesto de Egresos.

La ley suprema señalaba que todo gasto debería estar previsto en el Presupuesto de Egresos cuya elaboración y aprobación era exclusivo de la Cámara de Diputados, sin embargo, dicho documento no regulaba los procedimientos de adquisiciones públicas al no existir una ley específica en la materia. En la década de los años setentas, bajo regímenes presidenciales altamente estatistas, la estrategia económica se dirigió hacia el acaparamiento de la actividad económica, incluso, en áreas que por su naturaleza corresponde desarrollar a los particulares, de tal manera que el Gobierno Federal no solo desarrolló inversiones en los más diversos ramos sino que se allegó de unidades de negocios ya existentes mediante el uso de ciertas facultades de autoridad constitucional como la expropiación, o bien simulando esas potestades mediante el ejercicio de actos jurídicos donde el Estado intervenía como particular para efectos de la compra de acciones o activos de empresas privadas.

Estas acciones sin que existiera un marco legal que limitara criterios indiscriminados que juzgaron la conveniencia al Gobierno Federal de adquirir tales o cuales empresas derivó decisiones movidas por caprichos políticos. Un claro ejemplo de lo anterior fue la venta obligatoria para los enajenantes en 1978, en favor del Consorcio Paraestatal SINDERMEX, de las acciones de la empresa Fundidora Monterrey, S.A. de C.V. donde en aras de la voluntad presidencial de aglobar en un solo organismo público la actividad siderúrgica y ante el hecho de no contar con causas justificadas de utilidad pública para hacerlo vía actos de autoridad como la expropiación, se utilizaron medios políticos para presionar a los propietarios de la corporación a su venta. Al efecto en sus memorias, José López Portillo hace referencia a dicho acto señalando: "Viernes 19, primera reunión de Sidermex en la que, por efecto de la reforma administrativa, concentramos a todas las siderúrgicas del sector público. Subrayo que la reforma tiene sentido si es para el desarrollo. Insisto en un viejo análisis: el sector paraestatal en muchas ocasiones es el seguro de la ineficiencia y el fracaso del sector privado, que acaba por entregar al Estado lo que no le salió bien. Por eso teníamos dos grandes empresas siderúrgicas, una, Fundidora, que fue de la iniciativa privada, otra, mixta, Altos Hornos de México, y otra de origen paraestatal (Las Truchas). Las hemos unido en una empresa operadora que tiene sentido. Me dio gusto."⁽¹¹⁾

A quien no dio gusto fue a los Regiomontanos cuando en 1989 la antes poderosa acerera fue declarada en quiebra debido a la ineficiente administración. Altos Hornos de México y Sicartsa eventualmente han regresado a la iniciativa privada. Triste ejemplo de la falta de previsión legislativa de no forzar al Estado a llevar a cabo un "Due Diligence" antes de decidir una adquisición.

⁽¹¹⁾ López Portillo José. Mis Tiempos Parte Segunda, Fernández Editores 1998

Eventualmente arribó la necesaria Reforma Constitucional y leyes secundarias de 1980, estableciendo los primeros tres párrafos del Artículo 134 de la Carta Magna: "Los recursos económicos de que disponga el Gobierno Federal y el Gobierno del Distrito Federal, así como sus respectivas administraciones públicas paraestatales, se administrarán con eficiencia, eficacia y honradez para satisfacer los requisitos a los que están destinados".

Las adquisiciones, arrendamientos y enajenaciones de todo tipo de bienes, prestación de servicios de cualquier naturaleza y la contratación de obra que realicen, se adjudicaran o lleven a cabo a través de licitaciones públicas mediante convocatoria pública para que libremente se presenten proposiciones solventes en sobre cerrado, que será abierto públicamente, a fin de asegurar al estado las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes. Cuando las licitaciones a que hace referencia el párrafo anterior no sean idóneas para asegurar dichas condiciones, las leyes establecerán las bases, procedimientos, reglas y requisitos para acreditar la economía, eficacia, eficiencia y honradez que aseguren las mejores condiciones para el estado.

En base a éste precepto constitucional se expidieron en 1980 la Ley de Obras Públicas con sus reformas del 28 de diciembre de 1983, 31 de diciembre de 1984, 7 de febrero de 1985 y 18 de julio de 1991, así como la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios relacionados con bienes muebles, publicada el 8 de febrero de 1985 con reformas del 7 de enero de 1988 y 18 de julio de 1991.

La Ley de Adquisiciones, Arrendamiento y Prestación de Servicios relacionados con Bienes Muebles fomentaba así mismo las adjudicaciones vía licitación a Personas Físicas y Morales de Nacionalidad Mexicana y establecía que solamente se realizarían licitaciones de carácter internacional cuando ello resultase obligatorio en tratados o cuando previa investigación de mercado realizado por la dependencia o entidad convocante, no existiera oferta en cantidad o calidad de proveedores nacionales o los contratistas Mexicanos no contasen con la capacidad para la ejecución de la obra e inclusive, cuando fuese conveniente en términos de precio.

Otro aspecto novedoso previsto en la Ley de Obras Públicas, era la obligación de las dependencias y entidades de no exigir requisitos adicionales a los señalados en las convocatorias y bases de licitación y de brindar a todos los interesados acceso a la información. Por primera vez se determinó que los resultados debiesen ser públicos, requiriéndose de las autoridades convocantes a hacer del conocimiento general la identidad del participante ganador publicándolo en el Diario Oficial de la Federación.

Sin duda, las leyes y reglamentos mencionados otorgaron a las adquisiciones públicas un marco legal aceptable que permitieron evitar el que

las adquisiciones fuesen un mero acto de conveniencia política o económica de los servidores públicos involucrados encubiertos por la débil legislación vigente, fijando mas severamente los lineamientos y procedimientos de adquisición y estableciendo medidas de supervisión y vigilancia a través de la Secretaria de la Contraloría General de la Federación (actualmente SECODAM). Sin embargo, toda ésta benigna legislación no incluyó la obligación de las dependencias y entidades de llevar a cabo una detenida auditoria del patrimonio objeto de adquisición que permitiese al Gobierno Federal determinar una verdadera conveniencia de realizar o no la operación.

El 1o. de enero de 1994 entró en vigor la actual Ley de Obras Públicas, misma que derogó las dos leyes mencionadas anteriormente, excepto sus reglamentos ya que a la fecha no se ha publicado un nuevo reglamento que derive de esta ley. De sus disposiciones se pueden localizar algunos preceptos de regulación del "Due Diligence" para las dependencias y entidades, aplicable a bienes muebles, donde cabe la hipótesis de adquisición de acciones de empresas que realiza el sector público.

La ley tiene por objeto regular las acciones relativas a la planeación, programación, presupuestación, gasto, ejecución, conservación, mantenimiento y control de las adquisiciones y arrendamientos de bienes muebles, la prestación de servicios de cualquier naturaleza, así como la obra pública y los servicios relacionados con la misma que contraten las diferentes dependencias y entidades de la Administración Pública.

Esta ley estipula que el gasto de las Adquisiciones, Arrendamientos y servicios así como de obra pública, se sujetará en su caso a las disposiciones específicas de los Presupuestos anuales de Egresos de la Federación así como a lo previsto en la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal. La aplicación administrativa de la misma corresponde a la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo.

Por lo tanto, encontramos en esta legislación reguladora de las adquisiciones de bienes muebles artículos aislados que de manera somera hacen referencia a lo que pudiéramos llamar un "Due Diligence" que el sector público debe realizar en el caso de compra de acciones. Al efecto el artículo 30 dispone que "las Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios, así como la obra pública, por regla general, se adjudicarán a través de licitaciones públicas, mediante convocatoria pública, para que libremente se presenten proposiciones solventes en sobre cerrado que serán abiertos públicamente, A FIN DE ASEGURAR AL ESTADO LAS MEJORES CONDICIONES DISPONIBLES EN CUANTO A PRECIO, CALIDAD, FINANCIAMIENTO, OPORTUNIDAD Y DEMAS CIRCUNSTANCIAS PERTINENTES de acuerdo a lo que establece la presente ley".

Cabe destacar que éste es un artículo novedoso de la ley en el que, como se observa, dispone que el sector público asegurará las mejores condiciones de adquisición, señalando, inclusive, que además de precio,

claridad, financiamiento y oportunidad, deben evaluarse además otras circunstancias que el caso amerite, deduciendo entonces que los funcionarios involucrados en la licitación tienen la facultad y obligación de "auditar" la posible adquisición de la manera más eficiente posible. El artículo 81 también dispone que en casos especiales, como en casos de que existen posibilidades limitadas en cuanto al número o calidad de proveedores, situaciones de precios o bien cuando exista una emergencia, las dependencias y entidades puedan contratar adquisiciones sin necesidad de recurrir a licitaciones, situación que se vuelve práctica en el caso de adquisición de acciones ya que dicha compra no es viable de licitar, al ser en todo caso las acciones de una sola empresa las que se desea comprar.

En general, fuera de estas disposiciones aisladas, la ley se enfoca primordialmente a regular las licitaciones, concursos y los procedimientos para llevarlos a cabo, dejando muy limitados y poco regulados los esfuerzos que debieran realizar los servidores públicos de auditar a fondo todos los elementos de conveniencia antes de cerrar una adquisición.

En el año 2000 se derogó la Ley de Adquisiciones y Obras Públicas y se publicó la nueva Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público cuyas disposiciones no modifican los comentarios ya vertidos.

El sector público puede también, al llevar a cabo una adquisición corporativa, verse involucrado en la compra de inmuebles, lo que lo obliga a seguir los lineamientos dispuestos en la Ley General de Bienes Nacionales, que a la vez tiene también disposiciones aisladas de regulación del "Due Diligence".

Al efecto, el artículo 2 de la legislación de referencia señala: "Son bienes del dominio público; fracción IV, los demás inmuebles y muebles que por cualquier título adquiera la federación", hipótesis en la que encuadrará una compra por parte del Gobierno Federal, de bienes inmuebles, en virtud de una adquisición de alguna empresa, o bien de sus activos o del total de sus acciones. Dispone el artículo 8 que "salvo lo que dispongan otras leyes que rijan materias especiales respecto del patrimonio nacional, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDESOL)..., fracción V: determinar las normas y establecer las directrices aplicables para que conforme a los programas a que se refiere esta ley, intervenga en representación del Gobierno Federal, en las operaciones de compraventa, donación, gravamen, afectación u otras por las que la Federación adquiera o enajene la propiedad, el dominio, o cualquier derecho real sobre inmuebles, así como participar en la administración, control, enajenación, permuta, inspección y vigilancia de los referidos inmuebles federales y en su caso celebrar los contratos relativos para su uso, aprovechamiento y explotación en los mismos términos".

De esta forma la ley establece la competencia de la SEDESOL para que esta dependencia represente al gobierno federal en la adquisición de

inmuebles y fije los lineamientos y las directrices sobre el particular. Quizás el texto de la ley que más nos acerca a la facultad de la autoridad a llevar a cabo un "Due Diligence" es el artículo 13 que establece que cuando el Gobierno Federal adquiera en los términos del Derecho Privado un inmueble para cumplir con las finalidades de orden público, el Gobierno Federal podrá convenir con los poseedores derivados o precarios, la forma y términos conforme a los cuales se darán por terminados los contratos de Arrendamiento, Comodato, o cualquier otro tipo de relación jurídica que les otorgue la posesión del bien, pudiendo cubrirse en todo caso la compensación que se considere procedente. El término para la desocupación y entrega del inmueble no deberá exceder de un año.

La disposición de referencia abre las puertas para que la dependencia responsable negocie con los propietarios de los inmuebles las mejores condiciones de compra para el gobierno federal, conforme a las directrices que señala la ley y las necesidades inmobiliarias del sector público, sin embargo, se encamina más a regular la compra lisa y llana de inmuebles sin adentrarse a la hipótesis de que el Gobierno Federal adquiera dicho inmueble derivado de una auditoría corporativa.

En resumen, tanto la Ley General de Bienes Nacionales como la Ley de Obras Públicas, establecen disposiciones aisladas y vagas en cuanto a la obligación del Gobierno Federal de llevar a cabo un "Due Diligence" en el caso de adquisición de acciones o activos, situación que si bien no genera riesgos tan altos como en el sector privado (situación que es el tema medular de la presente tesis), si implica que en ocasiones el sector público, a falta de una adecuada auditoría de compra, no realice una adquisición corporativa en los términos mas convenientes para las necesidades del Estado.

CAPITULO TERCERO.- PROCESO DE INTEGRACION DE AUDITORÍA LEGAL EN LA ADQUISICIÓN DE UNA SOCIEDAD ANONIMA.

De acuerdo al capítulo que precede, hemos conceptualizado la noción y conocimiento del antecedente histórico del proceso de auditoría para la adquisición de una empresa. Ahora bien, ¿cómo se realiza dicho proceso, quienes intervienen, como interactúan los participantes y qué factores se evalúan, duración?

En forma por demás genérica se pueden apuntar los lineamientos sobre los cuales versa una auditoría corporativa para efecto de adquisición, mismo que enseguida se enlistan, aclarando que dicho proceso puede ser de lo más variable dependiendo del giro o negocio de que se trate en cada caso específico.

a) **Análisis Administrativo.-** En este punto los expertos del posible comprador, evalúan el actual desempeño de la sociedad objeto de compra en cuanto a la optimización de los recursos con los que cuentan, derivando ello principalmente a la organización y funciones de la fuerza laboral así como en las negociaciones referentes a las compras y políticas de control de costos de operación. También incluye este aspecto, la verificación del cumplimiento tributario y la actual estrategia fiscal.

b) **Situación Legal.-** Se requiere la verificación de la legal existencia de la sociedad y su cumplimiento con los requisitos estatutarios y aquellos que señale la ley de sociedades del país al que se sujeta. De allí en adelante los peritos legales del prospecto de comprador profundizan en la operatividad de la empresa, verificando que cada una de las líneas de desempeño como son el área comercial, técnica, administrativa, etc. se ajusten a los diferentes lineamientos legales que las rigen.

Puede darse el caso en el que cierta línea operativa de la empresa, no cumpla con los requisitos legales, por ejemplo, se da muy frecuentemente el hecho en que las empresas estatales, carecen de licencias y autorizaciones gubernamentales de carácter ecológico para fabricar productos cuyos procesos son contaminantes, es entonces, cuando el revisor legal emite una opinión al centro de decisión del comprador respecto a los riesgos derivados de estas irregularidades para que sea considerado en la determinación final.

Procederemos a enfocar un estudio respecto a la manera en la cual se estructura un proceso de auditoría.

i.- Contexto/Antecedentes

La empresa adquirente continuará con sus planes de expansión internacional, la cual requiere la identificación, selección y preparación de ejecutivos para participar en las siguientes misiones:

- a) Equipos Due Diligence
- b) Equipos Post Merger Integrations
- c) Apoyos especializados para un proyecto específico
- d) Integrarse a una compañía adquirida

El proceso de integración requiere asegurar una rápida recuperación de la inversión y que la empresa adquirida funcione con las prácticas estándar lo antes posible. Ante esto, el equipo Due Diligence juega un papel fundamental.

ii.-Proceso de Integración

“Varios factores afectan al entorno en el que tiene lugar el proceso de integración”

- País donde se encuentra la compañía adquirida.
- Grado de hostilidad en la adquisición.
- Situación de la compañía adquirida.
- Tamaño relativo de la compañía adquirida.
- Nivel de sofisticación de la compañía adquirida.
- Cultura y prácticas de la compañía adquirida.
- Nivel de cambio/transformación deseado.

El proceso de integración crea valor pero también implica riesgos potenciales

Creación de Valor

- Reducción de costos.
- Aumento de ventas.
- Aprovechamiento de sinergia operativa.
- Mejora de la posición competitiva.
- Implementación de prácticas de la empresa adquirente.

Riesgos Potenciales

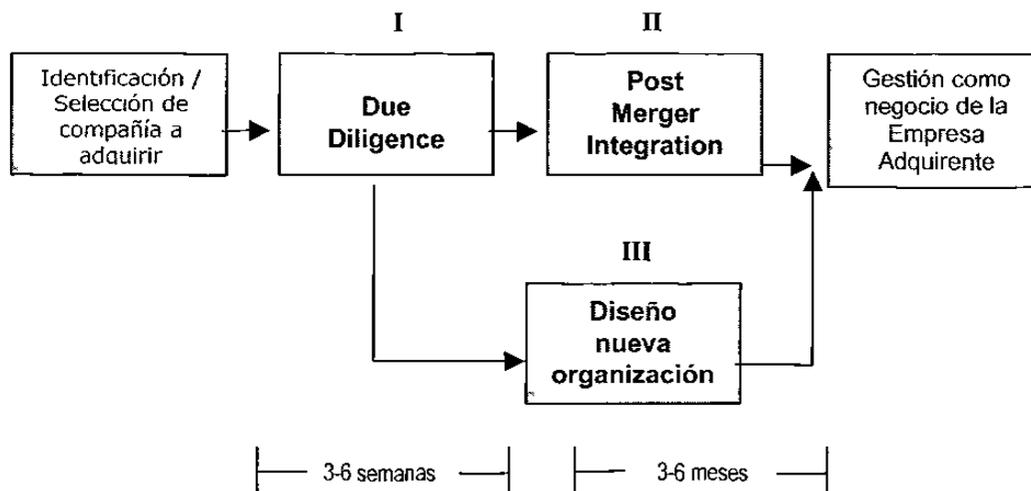
- Desmotivación del personal local por temor a lo desconocido.
- Reducción de productividad de los empleados.
- Bloqueo del personal local al proceso de integración.
- Pérdida de personal clave de la compañía adquirida.
- Inseguridad de clientes y proveedores.

Para asegurar la creación de valor y disminuir los riesgos potenciales es recomendable:

- Comunicación rápida y constante
- Definición clara de objetivos (plazo, resultados esperados)
- Realización sistemática y predecible de los cambios.

iii.- Fases del Proceso de integración

iii.i.- Fase I: Due Diligence



El objetivo de todo el proceso es asegurar una rápida recuperación de la inversión y que la empresa adquirida funcione como un negocio de la empresa adquirente lo antes posible.

iii.ii.- Fase II: Post Merger Integration

El Due Diligence tiene dos objetivos principales:

1.- Evaluar la situación de la compañía en el momento de la adquisición

- Levantamiento exhaustivo de información en un breve período de tiempo.
- La finalidad es asegurarse de qué es lo que se adquiere y bajar el precio de adquisición en la medida de lo posible.

2.- Diagnosticar las áreas de oportunidad en las que es posible obtener ahorros significativos tras la toma de control.

- Comparación de las prácticas de la compañía adquirida con las prácticas estándares de la empresa adquirente.
- Experiencia y conocimiento de los miembros del equipo.

El PMI comprende los siguientes objetivos:

Obtener ahorros en la compañía adquirida a la mayor brevedad posible.

- Recuperación de la inversión
- Puesta de la compañía a los niveles de productividad de la empresa adquirente.

Integrar las culturas de las dos compañías.

- Aprovechar las mejores prácticas de la empresa adquirente y de la compañía adquirida.

Identificar a candidatos potenciales (futuros líderes) para el diseño de la nueva organización.

- Involucrar al personal local en grupos de integración para conocer sus competencias y prácticas de trabajo.

Los equipos de integración son una herramienta imprescindible para la obtención de cada uno de los objetivos.

iii.iii.-Fase III: Diseño Nueva Organización

El diseño de la nueva organización tiene objetivos muy concretos.

- Distinguir prácticas requeridas para llevar a la compañía adquirida a los niveles de productividad de la empresa adquirente.
- Diseñar la estructura organizacional que ordene estas prácticas.
- Identificar al personal que reúne las competencias requeridas para la nueva organización.

La falta de claridad entre las fases puede producir algunos problemas.

Se proponen acciones e inician cambios durante el Due Diligence

- La empresa adquirente aún no controla la compañía
- El análisis durante el Due Diligence tiene limitaciones importantes
- Los equipos de PMI reciben unos objetivos que ellos no han establecido

Los líderes de los equipos de PMI actúan como responsables funcionales

- Desmotivación en la organización
 - Todo decidido de antemano
- Errores en los nombramientos

- Necesidad de rectificar posteriormente

La separación de cada una de las fases facilita la obtención de los objetivos y permite un proceso de integración más efectivo y eficaz

Es necesario que los partícipes entiendan los objetivos y límites de cada fase y alinear sus objetivos personales con los de la empresa adquirente.

La persona que participa en el proceso de integración requiere de diferentes habilidades, dependiendo de la fase en la cual participa.

Due Diligence (Rol de Analista)

Capacidad analítica
Competencia técnica
Sentido de negocio
Capacidad de síntesis
Velocidad de respuesta

PMI (Rol de facilitador)

Experto en área de especialidad
Liderazgo y flexibilidad
Sensibilidad cultural
Comunicación
Orientación a resultados
Velocidad de respuesta

Diseño Organizacional (Rol de Asesor)

Capacidad de análisis
Identificación de mejores prácticas
Evaluación de competencias
Sentido de negocio
Velocidad de respuesta

Apoyo Puntual (Rol de Asesor)

Experto en su área
Orientación a resultados
Velocidad de respuesta

iv.-Descripción y características del Proceso de Due Diligence

iv.i.- Objetivo.

Herramientas y palancas para el éxito del proceso Recolección de la información

- Check-list de aspectos a cubrir
- Utilización de formatos estándar para la recolección de la información

Análisis y diagnóstico

- Formato de presentación de Due Diligence
- Perfil y formación de los partícipes

Identificación mejoras potenciales

- Índices actualizados de referencia de la empresa adquirente
- Experiencia acumulada de los participantes

iv.ii.- Participantes del proceso

El equipo de Due Diligence está compuesto por expertos en las áreas a cubrir

Función	Número de personas
Planeación	1 ⁽¹⁾
Organización (RRHH)	1
Operaciones Técnico	2-3 ⁽²⁾
Cemento	1
Comercial cemento	1-2 ⁽²⁾
Comercial concreto	1
Finanzas	1
Jurídico	2
Contraloría	0-1 ⁽³⁾
Fiscal	1
Recursos Humanos	1
Abasto/Almacén/Compras	0-1 ⁽³⁾
Informática	0-1 ⁽³⁾
Riesgos	1
Energía	1
Laboral	1
Trading	1
Total	16-21

(1) Líder del equipo

(2) En función del tamaño de las operaciones

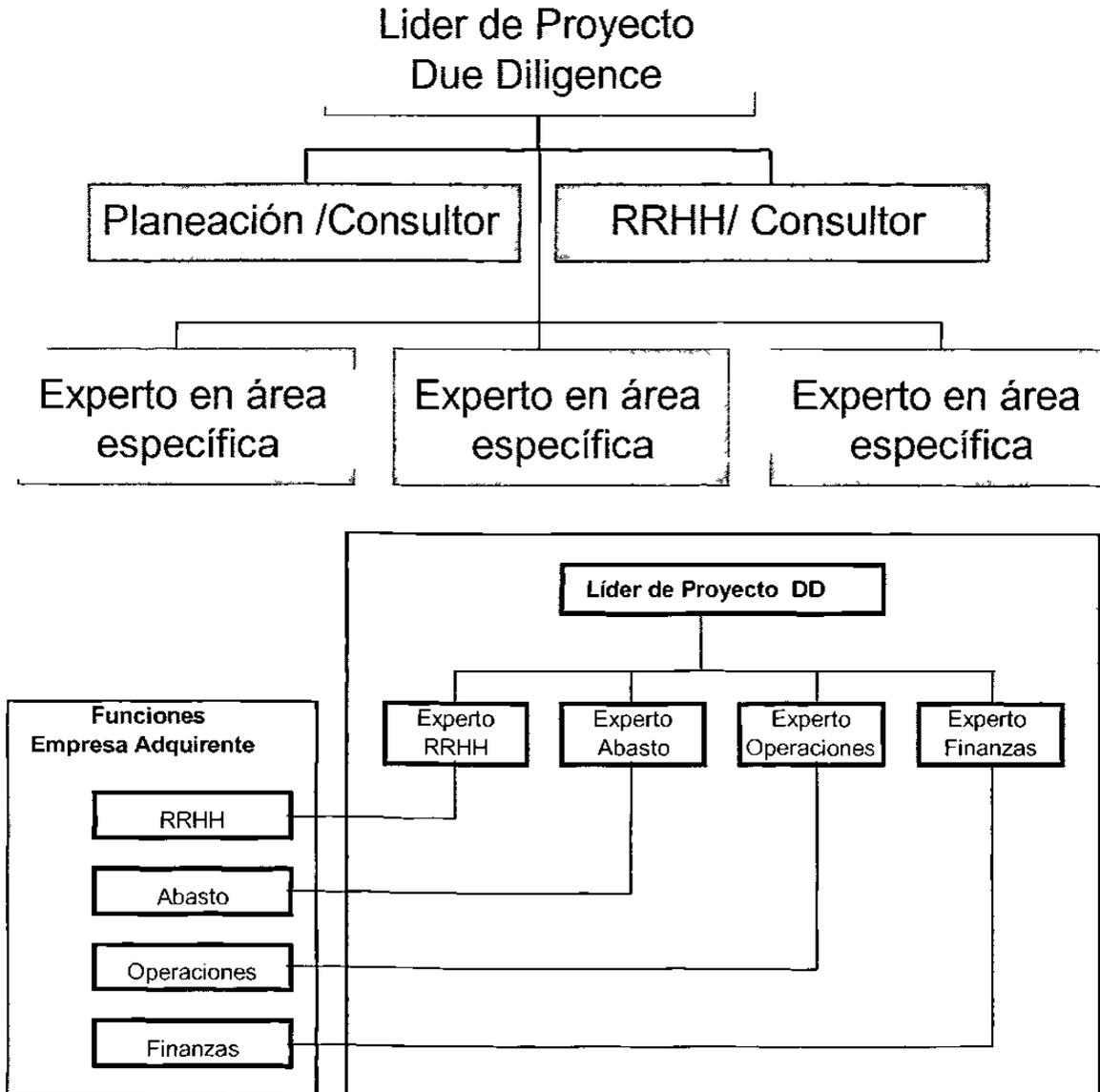
(3) Pueden no incluirse en el equipo y encomendar la recopilación de información a otras personas.

iv.iii.-Arranque del proceso

Organización del Equipo de Due Diligence

iv.iv.- Elementos que integran el Due Diligence

Los miembros del equipo Due diligence apoyan, cada uno en su área de especialidad, al Líder del proyecto Due Diligence y mantienen estrecha comunicación interna para asegurar que su trabajo y recomendaciones sean acordes con los estándares de la empresa adquirente.



iv.v.- Funciones de los elementos que integran el Due Diligence.

La breve duración del Due Diligence requiere comunicación planificada y constante durante todo el proceso.

	Reunión inicial del equipo	Reunión con equipo directivo	Reuniones de seguimiento del equipo	Reuniones del comité de seguimiento
Cuándo	Día anterior	Primer día	Cada día/dos días	A mitad del proceso
Asistentes	Equipo DD	Equipo DD Primer nivel directivo	Equipo DD	Equipo DD Comité de seguimiento
Contenido	Presentación del equipo Objetivos Calendario y responsabilidades	Presentación de proceso/equipo Obtención de compromiso Establecimiento canales de comunicación	Revisión de avance Coordinación de actividades Enfoque / redirección	Revisión de avance

iv.vi. Información requerida por área

Técnico / Operaciones	Comercial	Materia Prima
<ul style="list-style-type: none"> • Materias primas • Arreglo general de instalaciones • Análisis de los equipos • Análisis de las operaciones • Laboratorios • Evaluación de los talleres 	<ul style="list-style-type: none"> • Descripción de mercado <ul style="list-style-type: none"> - Nacional - Exportación • Situación de precios • Sistema de distribución • Cartera de crédito 	<ul style="list-style-type: none"> Inventario de equipos • Distribución del personal • Análisis de productividad • Grado de integración • Estructura de costos • Descripción de mercado • Situación de precios
Finanzas	Contraloría	Abastecimientos
<ul style="list-style-type: none"> • Análisis de pasivos • Análisis de la posición líquida • Sistemas de operación 	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema contable • Sistema de costos • Autorización de gastos • Detalle de cajas 	<ul style="list-style-type: none"> • Proceso de abastecimiento • Precios compras más relevantes • Red de almacenes

		<ul style="list-style-type: none"> Existencias en inventarios.
--	--	---

Legal	Impuestos	Riesgos
<ul style="list-style-type: none"> Revisión de compañías Revisión de contratos Propiedad intelectual Litigios Revisión de propiedades Permisos y autorizaciones 	<ul style="list-style-type: none"> Características de la legislación fiscal aplicable. Obtención de declaraciones últimas 5 años Evaluación preliminar contingencias fiscales 	<ul style="list-style-type: none"> Compañías aseguradoras Activos asegurados Comparación de costos Trayectoria de costos

Recursos Humanos	Informática	MIS
<ul style="list-style-type: none"> Organización Laboral Compensación Cultura Planeación y desarrollo Desarrollo social Seguridad industrial 	<ul style="list-style-type: none"> Inventario de hardware y software Inventario de comunicaciones Análisis de compatibilidad Evaluación del personal Contratos y acuerdos legales 	<ul style="list-style-type: none"> Inventario de sistemas ejecutivos

iv.vii.- Check list por área

Análisis de las reservas de materias primas

- Toneladas de reservas
- Años de reservas con consumo actual y con consumos proyectados
- Seguridad en el suministro si se compran de terceros

Análisis de las fuentes de materias primas

- Características de las materias primas
- Ubicación de las fuentes de materias primas
- Sistema de explotación de las materias primas (plan de minado, turnos, personas).
- Propiedad o garantía de explotación.

Consumos de materias primas por tonelada

Distribución de las áreas de la planta

Análisis del flujo de materiales

Abasto de servicios:

- Electricidad, agua, combustibles,...
- Calidad, cantidad, continuidad,...

Vías de acceso a las plantas y/o sucursales

Condiciones de los edificios:

- Edad
- Mantenimiento

Análisis de los equipos principales

- Tipos de equipos:
 - Afinidad con tecnologías punta
- Capacidades y dimensiones:
 - Identificación de cuellos de botella
- Condiciones del equipo:
 - Edad, mantenimiento,...

Tecnología de control:

- Tipo de control
- Instrumentación

Análisis de los sistemas eléctricos:

- Equipos
- Respaldos

iv.viii.- Presentación Due Diligence

v.- Auditoría legal inmobiliaria

El crecimiento de una compañía a través de la adquisición de otras empresas resultará exitoso solamente cuando tenga todos sus elementos listos para que las nuevas organizaciones se integren de manera efectiva a la empresa adquiriente. Como hemos visto anteriormente, el proceso clave inicia en el Due Diligence, en la capacidad de evaluar si la adquisición presenta aspectos potenciales de éxito y después con la integración y optimización de procesos de ambas empresas.

vi.- Cuestionario de Optimización.

Existen factores que las empresas adquirientes deben tener para lograr el éxito en estas operaciones:

1. Creer en el crecimiento y tener el compromiso de llevarlo a cabo

- a. Saber ¿en qué riesgos se incurren si la empresa no adquiere el compromiso necesario para llevar a cabo el Due Dilligence y PMI de manera formal y organizada? ¿Qué practicas son necesarias para que todo resulte de la mejor manera?

Una forma de monitorear el avance en este punto es llevar un control de las siguientes interrogantes:

- **¿Está entendido el mensaje de crecimiento y se está actuando conforme a él en todos los niveles de la organización?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nivel Actual										
Nivel Deseado										

- **¿Es el tema del crecimiento un punto importante en la agenda de las reuniones?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nivel Actual										
Nivel Deseado										

- **¿ Puedes hacer una lista de acciones específicas dedicadas al crecimiento a través de adquisiciones de otras empresas?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nivel Actual										
Nivel Deseado										

- **¿Tienen retroalimentación interna y externa de los resultados de los esfuerzos realizados?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nivel Actual										
Nivel Deseado										

- **¿Hay algún tipo de medición y recompensa sobre los logros obtenidos en las estrategias de crecimiento?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nivel Actual										
Nivel Deseado										

2. Haber diseñado cuidadosamente una estrategia involucrando todos los recursos y habilidades de la empresa y su personal.

- **¿Tiene el personal un foco claro de la estrategia de crecimiento de la empresa?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nivel Actual										
Nivel Deseado										

- **Tiene coherencia el plan de adquisición de otra empresa con el sistema de trabajo de mi empresa y el personal con el que cuento?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nivel Actual										
Nivel Deseado										

- **¿Se han preparado equipos especiales para desarrollar el proceso de Due Dilligence y PMI?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Nivel Actual										
Nivel Deseado										

- **¿Puedes identificar los elementos clave que te ayudarán en las operaciones de la nueva empresa una vez terminados los procesos de Due Dilligence y PMI?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nivel Actual										
Nivel Deseado										

- **¿Te sientes que realmente estás desarrollando una marca global con tus expansiones?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nivel Actual										
Nivel Deseado										

- 3. Tener la capacidad de identificar procesos críticos de crecimiento, estándares de calidad y los sistemas necesarios para crecer.**

- **¿Qué tan bien desarrollados están tus procesos de innovación?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nivel Actual										
Nivel Deseado										

- **¿Tus procesos locales se adaptan a las necesidades globales?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nivel Actual										
Nivel Deseado										

- **¿Podrías hacer una lista de la relación de aspectos entre tus procesos y tu infraestructura?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nivel Actual										
Nivel Deseado										

- **¿Tus procesos soportan el crecimiento que estás teniendo con las adquisiciones de nuevas empresas?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nivel Actual										
Nivel Deseado										

- **De ser así ¿tienes una orientación de reducción de costos en ellos?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nivel Actual										
Nivel Deseado										

- **¿Qué iniciativas has tenido para extender tus fortalezas en tus diferentes instalaciones y empresas?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nivel Actual										
Nivel Deseado										

- **¿Llevas algún control que te permita detectar y eliminar tus debilidades?**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nivel Actual										
Nivel Deseado										

Toda empresa antes de llevar a cabo sus procesos de adquisición debe tener en cuenta 10 prácticas esenciales de crecimiento:

- 1.- Creer que el crecimiento agrega valor a la organización y a las sociedades que sirve.
- 2.- Articular una visión de crecimiento de acuerdo a la filosofía de la organización.
- 3.- Crear un sistema de recompensa para los que se vayan a involucrar en los procesos de adquisición.
- 4.- Crear una plataforma sólida de procesos que soporten un crecimiento a largo plazo.
- 5.- Tener presentes la necesidad de mejorar continuamente para mantenerse vigentes en el mercado.
- 6.- Crear un pensamiento, procesos y filosofías globales con adecuaciones locales.
- 7.- Identificar y nutrir todos aquellos factores y personal que formen parte del proceso de crecimiento de la organización.
- 8.- Siempre tener al menos dos armas estratégicas de innovación y alianzas.
- 9.- Buscar siempre ser los mejores.
- 10.- Diseñar e implementar las iniciativas con compromiso por parte de toda la organización.

vii.- Intervención y Asesoría del Departamento Jurídico.

Consiguientemente, no debe pasar por alto la participación y asesoría del Departamento Jurídico, ha virtud de que reviste vital trascendencia en la operación de compraventa por el análisis de temas medulares de la Sociedad en proceso de adquisición. Enseguida, se mencionan los aspectos que constituyen materia de análisis por el Departamento Jurídico en una auditoría legal:

1.- ASPECTOS CORPORATIVOS

- 1.1.- Revisión de Asambleas de Accionistas. Asiento en Libro de Actas. Protocolización.
- 1.2.- Asambleas Consejo de Administración, en su caso.

1.3.- Relación de poderes otorgados para Actos de Dominio, Administración, Pleitos y Cobranzas, poderes especiales y notificación de cancelaciones.

1.4. Registro de Marcas y renovaciones. Análisis de procedimientos administrativos ante el I.M.P.I.

1.5.- Registro de Diseños Industriales y viabilidad de cesión.

1.6.- Registro de Patentes y viabilidad de cesión.

1.7.- Autorizaciones Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras.

1.8.- Cumplimiento de compromisos y condiciones emitidas por la Comisión.

1.9.- Verificación de Asociación en Cámaras.

1.10.- Cumplimiento de políticas comerciales frente a la Ley Federal de Competencia.

2.- OBLIGACIONES CONTRACTUALES

2.1.- Revisión de cada una de las obligaciones y derechos derivado de contratos suscritos por la sociedad con terceros.

2.2.- Análisis de controversias contractuales extra-judiciales.

3.- ASPECTOS FISCALES

3.1.- Revisión de procedimientos de Revocación y Oposición al Procedimiento Administrativo de Ejecución.

3.2.- Revisión de Procedimientos ante el Tribunal Fiscal de la Federación

3.3.- Revisión de Amparos fiscales

3.4.- Determinación de contingencias fiscales en conjunto con auditoría contable.

3.5.- Dictamen sobre procedencia de deducibilidad de cuentas comerciales incobrables.

3.6.- Cumplimiento con la legislación en materia de Seguridad Social.

3.7.- Cumplimiento con la legislación en materia de Comercio Exterior

4.- ASPECTOS LABORALES

4. 1.- Revisión de contratos colectivos e individuales.

4.2.- Revisión de Procedimientos Administrativos ante Juntas Locales y Federales.

4.3.- Revisión de cumplimiento a los reglamentos de seguridad e higiene en el trabajo.

4.4.- Revisión de Contratos de Confidencialidad.

4.5.- Revisión de prácticas corporativas y su ajuste con la Ley Federal del Trabajo.

- 4.6.- Cumplimiento de laudos fallados a favor y en contra de los intereses societarios.

5.- ASPECTOS INMOBILIARIOS.

- 5.1.- Revisión de escrituras de propiedad. Confirmación de superficies, linderos y colindancias.
- 5.2.- Análisis de controversias en materia reivindicatoria, agraria y de arrendamiento.
- 5.3.- Verificación de usos conforme zonificaciones autorizadas.

6.- ASPECTOS LITIGIOSOS

- 6.1.- Determinación de expectativa en recuperación de cartera vencida en litigio.
- 6.2.- Evaluación de contingencias en juicios iniciados en contra de la sociedad.
- 6.3.- Revisión de asuntos penales tanto en el ámbito administrativo como en el ámbito judicial.
- 6.4.- Análisis de procedimientos contenciosos administrativos.
- 6.5.- Cumplimiento de normatividad con PROFECO.
- 6.6 Revisión de Asuntos civiles y mercantiles iniciados en contra y a favor de la sociedad.

7.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.

- 7.1.- Revisión de licencias y permisos de funcionamiento.
- 7.2.- Dependiendo del giro de la empresa, permisos sanitarios, permisos de explotación, revisión de concesiones, permisos promocionales y de rifas y sorteos, autorizaciones estatales y municipales.
- 7.3.- Pagos de impuestos prediales.

8.- ASPECTOS ECOLOGICOS

- 8. 1.- Elaboración y autorización de Manifestaciones de Impacto Ambiental.
- 8.2.- Adecuación de actividades productivas a la legislación federal y sus reglamentos.

CAPITULO CUARTO.- FORMALIZACIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA.

Una vez efectuada la debida diligenciación de los estados financieros, administrativos, económicos, bursátiles, y resultados de la sociedad adquiriente, se procede a formalizar un caso hipotético de un Contrato de Compraventa Mercantil de Acciones, cuidando los aspectos que garanticen la legalidad de un Due Diligence, así como resultados del Balance General de la sociedad adquirida y presentando razonablemente la condición financiera y registro contable.

Luego entonces y una vez efectuado el Due Diligence de acuerdo a la estructura y etapas señaladas con antelación, es preciso adoptar su culminación en el negocio y su aseguramiento en los rubros financieros, administrativos, económicos, ambientales, corporativos, inmobiliarios y laborales de la empresa adquirida mediante la formalización de Compraventa de Acciones, mismo que me permito transcribir de la siguiente manera:

**CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES
SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA**

**CELEBRADO ENTRE
INTERNACIONAL DE CAL, S.A. DE C.V.**

**Y
HECTOR DAVILA ALVAREZ
(COMPRADORES)**

**Y
MANUEL CANTU OLVERA
CARLOS PATRICIO JUAREZ GONZALEZ
(VENDEDORES)**

**Y
CALES DEL NORTE PORTER Y PORTER, S.A. DE C.V.
(COMPAÑÍA)**

30 de enero del 2002

**CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES SUJETO A CONDICIÓN
SUSPENSIVA**

(el "Contrato") que celebran:

- A) INTERNACIONAL DE CAL, S.A. DE C.V. ("INCAL"), representada por HECTOR DAVILA ALVAREZ y HECTOR DAVILA ALVAREZ ("HDA"), por su propio derecho, en adelante referidos como los "Compradores"; y,**
- B) MANUEL CANTU OLVERA ("MCO") y CARLOS PATRICIO JUAREZ GONZALEZ ("CPJG"), en adelante referidos conjuntamente como los "Vendedores", por su propio derecho.**
- C) CALES DEL NORTE PORTER Y PORTER, S.A. DE C.V., en adelante referida como la "Compañía", representada por MANUEL CANTU OLVERA y CARLOS PATRICIO JUAREZ GONZALEZ;**

En adelante, a los Compradores, a los Vendedores y a la Compañía serán referidas conjuntamente como las "Partes".

Los términos y definiciones utilizados en plural o singular, según se requiera en el texto del presente instrumento, mantendrán los respectivos significados que se listan en la Sección de Definiciones, salvo que se especifique lo contrario.

De conformidad con las siguientes CONSIDERACIONES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

C O N S I D E R A C I O N E S :

QUE, MCO y CPJG, son propietarios de todas y cada una de las acciones emitidas y en circulación de la Compañía.

QUE, la tenencia accionaria de la Compañía está distribuida como se detalla en la **Sección 4.2 del Anexo de Declaraciones**.

QUE, la Compañía se dedica a la fabricación, venta y comercialización de cal (el "**Negocio**"); y

QUE, los Compradores desean comprar y los Vendedores desean vender todas las acciones emitidas y en circulación del Capital Social de la Compañía que se detallan en la **Sección 4.2 del Anexo de Declaraciones** (en lo sucesivo las "**Acciones**"), en los términos y condiciones que más adelante se precisan.

D E C L A R A C I O N E S :

DECLARACIONES DE LOS VENDEDORES. Los Vendedores declaran:

Nacionalidad: Que **MCO** es de nacionalidad española inmigrado conforme a las leyes Mexicanas, copia de la forma migratoria correspondiente que se agrega al presente Contrato en el Anexo "2", y que **CPJG** es de nacionalidad mexicana, ambos mayores de edad, con capacidad legal suficiente para obligarse en los términos de este Contrato;

- **Representación de MCO y CPJG:** Que MCO es soltero, y que CPJG está casado bajo el régimen de separación de bienes, lo que acredita con copia del acta de matrimonio que se agrega al presente Contrato en el Anexo "2", y que dicho régimen no ha sido modificado a la fecha; y que hacen suyas las declaraciones de la Compañía;
- **Propiedad de las Acciones:** Que son propietarios de las acciones de la Compañía descritas en la Sección 4.2 del Anexo de Declaraciones; y que como accionistas, se encuentran debidamente registrados en el Libro de Registro de Acciones de la Compañía como se detalla en la Sección 4.2 del Anexo de Declaraciones;
- **Ausencia de Gravámenes y Restricciones sobre las Acciones:** Que tienen la titularidad y pleno dominio del 100% de las Acciones, siendo que éstas se encuentran libres de todo gravamen, embargo, carga, afectación, litigios pendientes (civiles, familiares etc.), promesa de venta a terceros, derecho de preferencia, limitación de dominio o restricciones de cualquier índole, así como que, no hay ninguna suscripción, opción, garantía, ofertas, obligación, valores convertibles o intercambiables, compromiso, deuda alguna u otro convenio que dé a algún tercero el derecho a solicitar o exigir la emisión de alguna (s) acción (es) adicionales del capital social de la Compañía;
- **Autorización para Vender las Acciones:** Que tienen la plena capacidad para llevar a cabo la venta de las Acciones, en los términos y condiciones del presente Contrato, y por lo tanto la celebración del presente Contrato (i) no contraviene obligación contractual alguna asumida por los Vendedores; (ii) no viola, incumple o de cualquier forma contraviene las disposiciones legales de (a) los estatutos sociales de la Compañía o de (b) cualquier acuerdo o contrato firmado por los Vendedores;

148007

- **Intención de Vender:** Que es su voluntad vender a los Compradores las Acciones en los términos y condiciones del presente Contrato;
- **DECLARACIONES DE LOS COMPRADORES.** Los compradores declaran:
- **Nacionalidad:** Que INCAL es una sociedad mercantil de nacionalidad mexicana debidamente constituida mediante escritura pública número 10,521 de fecha 30 de Noviembre del 2000, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Carvajal Arellano, titular de la Notaría Pública Número 60 de la Ciudad de México, D.F., y que **HDA** es de nacionalidad Peruana, inmigrado conforme a las leyes Mexicanas, mayor de edad, y que cuenta con la capacidad legal suficiente para obligarse en los términos de este Contrato;
- **Representación:** Que HDA es el representante de INCAL y que HDA cuenta con los poderes y las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato, mismas que a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas de manera alguna, obligando contractualmente a INCAL en los términos y condiciones del presente Contrato. La escritura constitutiva contiene dichos poderes y se anexa en la **Sección 2.2 del Anexo de Declaraciones.**
- **Proceso de Verificación:** Que está en proceso de realización, por sus propios medios, una revisión del estado legal, corporativo, administrativo, ambiental, laboral, seguridad social, de propiedad intelectual, fiscal, contable y financiero y demás relativos de la Compañía (el "**Proceso de Verificación**");
- **Intención de Comprar:** Que desean comprar las Acciones en los términos y condiciones del presente Contrato;

DECLARACIONES DE LAS PARTES. Las partes declaran, por conducto de sus representantes:

Personalidad:

- Que se reconocen mutuamente su respectiva personalidad con la que comparecen a este acto y que están conscientes de los alcances legales, términos y condiciones del presente Contrato.

Legalidad: La formalización y consumación del presente Contrato, una vez que las condiciones referidas en la Sección 9 de este Contrato ocurran o sean renunciadas por cualquiera de las Partes, no (i) violará cualquier ley, reglamento, decreto, sentencia, o estará sujeto o restringido por Autoridad Gubernamental alguna, ni (ii) entrará en conflicto, o provocará un incumplimiento o terminación anticipada o rescisión, modificación o cancelación alguna, ni requerirá de aviso alguno de conformidad con cualquier contrato, acuerdo, arrendamiento, licencia, instrumento jurídico o cualquier otro acuerdo del que sea parte cualquiera de las Partes o que comprometa cualquiera de sus activos. La Compañía no requiere de avisar, notificar o solicitar la autorización aprobación de cualquier Autoridad

Gubernamental para que las Partes consumen la operación, materia de este Contrato o para que los permisos y licencias necesarias para operar el Negocio continúen en vigencia y efecto, una vez que se formalice la presente operación de compraventa de acciones.

Plena Información: La información contenida en el presente Contrato y sus Anexos, así como aquella proporcionada y en proceso de entrega por los Vendedores a los Compradores en forma verbal o escrita, así como la recabada por los Compradores en su Proceso de Verificación constituye toda la información substancialmente relacionada con los activos, pasivos, capital social, estructura accionaria, derechos y obligaciones legales, fiscales, laborales, de seguridad social, ambientales, administrativas, situación corporativa, de propiedad intelectual, contable, financiera y demás relativas, así como la administración de la Compañía.

Salvedades: Que en relación a las declaraciones concernientes a la Compañía que se enuncian en la Declaración 4 siguiente de este Contrato, las mismas podrán contener salvedades, las cuales previamente han sido acordadas por las Partes en este Contrato y sus Anexos. Dichas salvedades, respecto a la operación y al estado del Negocio, así como de otras cuestiones relevantes que se apliquen a cada rubro, serán incluidas en el anexo de declaraciones que se adjunta como parte integrante del presente Contrato, para efectos de este Contrato, el "**Anexo de Declaraciones**", que se integra al presente Contrato como Anexo "1". Asimismo, todos los documentos e información que se enuncien en dichas declaraciones y, en su caso, los contenidos en el **Anexo de Declaraciones** respecto de cada punto, han sido proporcionados oportunamente a los Compradores para su Proceso de Verificación, los cuales están siendo revisados por los Compradores.

DECLARACIONES DE LA COMPAÑÍA. La Compañía declara, por conducto de su representante:

- **Constitución, Organización y Poderes Corporativos:** La Compañía es una sociedad mercantil, debidamente constituida y validamente existente, de nacionalidad mexicana, con capacidad legal suficiente para obligarse en los términos de este Contrato, como se indica en la **Sección 4.1 del Anexo de Declaraciones**. La Compañía ha proporcionado a los Compradores copias correctas y completas de las escrituras constitutivas y de los estatutos sociales vigentes de la Compañía.
- El señor **CARLOS PATRICIO JUAREZ GONZALEZ** es el Administrador Único de la Compañía, sin tener relación laboral alguna con la Compañía, toda vez, que presta sus servicios profesionales a través de Logus. Los libros corporativos, es decir el libro de actas asambleas, el libro de actas de sesiones de consejo, en su caso, así como el libro de registro de acciones y el libro de registro de

variaciones de capital de la Compañía están correctos y completos y están siendo revisados por los Compradores a su satisfacción. La Compañía no se encuentra en incumplimiento o violando cualquier estipulación establecida en los estatutos sociales de la misma.

- Que sus apoderados MANUEL CANTU OLVERA y CARLOS PATRICIO JUAREZ GONZALEZ son los representantes legales con las facultades suficientes para obligar a la Compañía, en los términos y condiciones del presente Contrato, mismas que a la fecha no les han sido revocadas ni modificadas de manera alguna, y que cuentan con la autorización de la Asamblea General Ordinaria de fecha 2 de Enero del 2002 para celebrar este Contrato, obligando a la Compañía en los términos y condiciones de este Contrato, misma que se anexa al presente Contrato en la **Sección 4.1 del Anexo de Declaraciones**.

Capital Social:

- El capital social de la Compañía está representado por acciones debidamente emitidas y autorizadas, suscritas y pagadas, como se detalla en la **Sección 4.2 del Anexo de Declaraciones**. Todas las Acciones están libres de cualquier Gravamen y están debidamente registradas en los libros de registro de acciones como lo está verificando los Compradores en su Proceso de Verificación. No existen opciones, garantías, derechos de preferencia, derechos de conversión, derechos de intercambios, u otros contratos o compromisos que requirieran a la Compañía emitir, vender o de otra manera comprometer su capital social. No hay acciones en tesorería ni resoluciones de asamblea en donde se hubiese decretado una emisión a ser suscrita. Asimismo, no hay ninguna Acción en fideicomisos, acuerdos o mandatos, verbales o escritos que puedan limitar el voto de las Acciones.

Autorización conforme a los Estatutos Sociales:

- **Que conforme a sus estatutos sociales**, no se requiere autorización de cualquier órgano de la Compañía para que los Vendedores puedan vender las Acciones a los Compradores, y que asimismo, no se requiere otorgar derecho de preferencia o del tanto entre los propios accionistas de la Compañía respecto de la venta de las Acciones.
- **Comisiones u Honorarios**: La Compañía no tiene responsabilidad u obligación alguna de pagar cualquier honorario o comisión a ningún agente, intermediario o agente concerniente a la presente operación.
- **Titularidad de los Activos**: La Compañía es propietaria, o titular de los derechos de uso respecto de las propiedades y bienes utilizados en la operación del Negocio, y están ubicadas en las instalaciones de las mismas. Dichas propiedades y bienes se encuentran al corriente en la manifestación y pago de sus impuestos prediales y demás contribuciones que les corresponden, libres de todo Gravamen, salvo

por los Gravámenes detallados en la **Sección 4.5 del Anexo de Declaraciones**, se relacionan en el Estado Financiero Más Reciente, y las propiedades que se adquieran en propiedad o en uso después de la fecha de emisión del mismo serán detalladas en el Estado Financiero de Cierre.

Estados Financieros:Respecto de la Compañía en el Anexo "5" se encuentran los siguientes estados financieros (conjuntamente denominados como los "**Estados Financieros**"), según sea el caso: (i) estados financieros auditados conforme a las Políticas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en México, sin incluir los efectos del Boletín B-10, mostrando las cifras de los años fiscales de 1998, 1999 y 2000 (en adelante, por cuanto al ejercicio fiscal de 2000, el "**Año Fiscal más Reciente**"), y (ii) los estados financieros internos con las cifras de ingresos y egresos al mes de Octubre del 2001 (el "**Estado Financiero Más Reciente**"); todos los cuales están siendo revisados por los Compradores y reflejan razonablemente la situación financiera y contable de la Compañía en cada fecha.

- Se preparará un estado financiero auditado al 31 de diciembre del 2001 para reflejar la situación más cercana a la Fecha de Cierre (el "**Estado Financiero de Cierre**").
- Eventos Subsecuentes al Año Fiscal más Reciente:Salvo por lo establecido en el Estado Financiero Más Reciente y la **Sección 4.7 del Anexo de Declaraciones**, desde el Año Fiscal más Reciente, no ha ocurrido cambio alguno que afecte la situación del Negocio por cuanto a la situación financiera, la situación de operaciones, el resultado de operaciones, o respecto de futuros prospectos de la Compañía. Sin perjuicio de lo anterior y de lo salvaguardado en la **Sección 4.7 del Anexo de Declaraciones**, desde dicha fecha:
 - (a) La Compañía no ha vendido, arrendado, transferido o cedido activo, tangible o intangible alguno fuera del Curso Ordinario del Negocio;
 - (b) La Compañía no ha celebrado contratos, acuerdos, en su caso, arrendamientos o contratos de licencia de ninguna clase que involucren más de **U.S. Cy. \$5,000.00**, o fuera del Curso Ordinario del Negocio;
 - (c) La Compañía no ha terminado, modificado, dado por vencido anticipadamente o cancelado contrato, acuerdo arrendamiento o licencia de cualquier tipo que involucre más de **U.S. Cy. \$5,000.00** de que la Compañía sea parte, o que cualquiera de sus bienes estén involucrados;
 - (d) La Compañía no ha impuesto o ha permitido imponer o le han impuesto Gravamen alguno que afecte sus bienes, ya sean tangibles o intangibles;

- (e) La Compañía no ha realizado inversiones en activos fijos de cualquier tipo que involucren más de **U.S. Cy. \$5,000.00**, o fuera del Curso Ordinario del Negocio;
- (f) La Compañía no ha emitido cualquier tipo de pagarés, obligaciones u otras formas de obligaciones o han asumido cualquier tipo de deuda u otorgado fianza o aval para garantizar obligaciones crediticias o de capital involucrando por más de **U.S. Cy. \$5,000.00** en total, o fuera del Curso Ordinario del Negocio;
- (g) La Compañía no ha alterado o manipulado, fuera del Curso Ordinario del Negocio, la estructura de sus activos y/o pasivos circulantes que afecten el capital de trabajo de la Compañía;
- (h) La Compañía no ha cancelado, comprometido, renunciado o liberado cualquier derecho o reclamo, o series de derechos o reclamos involucrando más de **U.S. Cy. \$5,000.00**, o fuera del Curso Ordinario del Negocio;
- (i) No se ha acordado modificación alguna en los estatutos sociales de la Compañía a partir de esa fecha;
- (j) La Compañía no ha emitido, vendido o de cualquier otra manera dispuesto de su capital social, ni han otorgado cualquier tipo de opción, garantías, derechos de preferencia, derechos de conversión, cambio o de ejercicio sobre su capital social;
- (k) La Compañía no ha decretado, separado o pagado dividendos o han hecho distribución alguna respecto de su capital social de ninguna clase o han amortizado, comprado o de otra manera adquirido acciones representativas de su capital social;
- (l) La Compañía no ha experimentado cualquier daño, destrucción o pérdida (aunque estuviera asegurada) por más de **U.S. Cy. \$5,000** en sus bienes;
- (m) La Compañía no ha otorgado préstamos o celebrado acuerdos o realizado operaciones con sus directores, funcionarios, empleados o accionistas;
- (n) La Compañía no ha realizado contribuciones caritativas ni donativos;
- (o) Ningún cliente, proveedor, representante, distribuidor, arrendador, arrendatario o prestamista ha manifestado su intención de terminar las relaciones comerciales con la Compañía;

- (p) No ha ocurrido cualquier evento, incidente, acción, omisión u operación fuera del Curso Ordinario del Negocio que pudiese afectar negativamente el Negocio de la Compañía;
- (q) La Compañía es una empresa que no tiene trabajadores, obreros o empleados de confianza a su servicio, ni personal contratado por honorarios, por lo que no tiene responsabilidad laboral, ni civil alguna al efecto, salvo por los indicados en la Sección 4.19; y
- (r) Que a su juicio y conforme a la información obtenida de los auditores externos de la Compañía, la Compañía es una empresa que siempre ha cumplido con sus obligaciones legales y fiscales, por lo que no tiene juicios o controversias legales, fiscales, ambientales, laborales ni de otra índole en los que sea parte encontrándose al corriente en la manifestación y pago de los impuestos y demás responsabilidades fiscales que le corresponden, salvo por lo indicado en esta Sección 4.

Responsabilidades:

- Salvo por lo detallado en la **Sección 4.8 del Anexo de Declaraciones**, la Compañía no tiene Responsabilidad alguna que pudiese afectar el Negocio. Las Responsabilidades, en su caso, son de manera enunciativa más no limitativa: (i) las reflejadas en el Estado Financiero Más Reciente; (ii) aquellas Responsabilidades que surjan en el Curso Ordinario del Negocio que ocurran a partir de la fecha del Estado Financiero Más Reciente, y que no afectan el Negocio, ni que incumpla con cualquier obligación contraída; y (iii) aquellas Responsabilidades detalladas en el **Anexo de Declaraciones**.

Legalidad:

- Los Vendedores y la Compañía están en el entendido de que la Compañía ha cumplido con todas las leyes, reglamentos y normas a los que está sujeta la Compañía, así como, en su caso, a cualquier sentencia u orden administrativa o judicial a las que haya sido sometidas por las Autoridades Gubernamentales. Asimismo, manifiestan respecto de la existencia de un Juicio Agrario que fue resuelto en ejecutoria favorablemente a los intereses de la compañía por el Tribunal Unitario Agrario en México, Distrito Federal, y registrado con el número de expediente 134/99.

La **Sección 4.9 del Anexo de Declaraciones** detalla las licencias, permisos, certificaciones y autorizaciones con las que cuenta la Compañía, otorgados por cualquier Autoridad Gubernamental con los que la Compañía opera el Negocio (los "Permisos"), y que son los Permisos que tiene actualmente para poseer y utilizar los bienes y conducir las operaciones que se requieren para el desarrollo de las actividades de la Compañía como se opera actualmente el Negocio, en el entendido de que, derivado del Proceso de Verificación y/o de cualquier ley, reglamento y norma, los Compradores,

en un plazo no mayor de 2 (dos) meses a partir del Cierre, les indicarán a los Vendedores todos y cada uno de los permisos que se requieren para la operación del Negocio, para los efectos de las Secciones 7.8 y 8.5, indicando los fundamentos legales que establezcan su obligatoriedad, es decir que la ley no señale que sean optativos.

Con respecto de los Permisos: (i) cada Permiso está en plena fuerza y vigor; (ii) la Compañía no está incumpliendo los términos y condiciones de los mismos, y no ha ocurrido evento alguno que pudiese ser considerado como un incumplimiento, o pueda causar que el permiso expire o caduque o sea revocado o modificado; y (iii) que los Permisos continuarán en plena fuerza y vigor en los mismos términos a favor de la Compañía una vez que se dé el Cierre.

En caso de que existiese algún Permiso faltante para la Compañía y/o que surja tal situación del Proceso de Verificación, los Vendedores se obligan a realizar los trámites conducentes a obtener tales Permisos, siendo el costo de los mismos por cuenta de dichos Vendedores, lo que realizarán en un plazo no mayor de 9 (nueve) meses, a partir de la firma del presente Contrato en términos de las Secciones 7.8 y 8.5, indicando los fundamentos legales que establezcan su obligatoriedad, es decir que la ley no señale que sean optativos.

Por lo tanto, en caso de que surgiese alguna multa o contingencia que afecte a la Compañía en virtud de algún Permiso o requerimiento al afecto, los Vendedores igualmente se obligan a hacer frente a tal situación pagando lo correspondiente, inclusive los gastos y honorarios legales a tal efecto respecto de los trámites que surjan, con el evento de defender los intereses de la Compañía, con independencia de que los Compradores puedan hacer valer sus derechos conforme a la Sección 10.

Cuestiones Fiscales: Salvo por lo detallado en la **Sección 4.10 del Anexo de Declaraciones**, que, (i) la Compañía se encuentra al corriente de todas sus obligaciones fiscales, sean federales, estatales o municipales, o delegacionales así como de sus obligaciones frente a autoridades administrativas federales, estatales o municipales; (ii) todas las Declaraciones de Impuestos que la Compañía debió haber presentado, han sido presentadas oportunamente y en todos los aspectos relevantes contienen información completa, exacta y veraz; (iii) todos los Impuestos (como aquí se definen) que se han causado y que debieron haber sido enterados o, en su caso, aquellos que cuya causación y pago han sido reclamadas por las autoridades hacendarias a la Compañía durante todos los períodos y hasta la fecha del presente Contrato, han sido pagados o existe una partida contable para ello, así mismo se está promoviendo juicio o trámite respectivo y el monto actualizado con sus recargos son de \$30,000; (iv) no existe ningún Gravamen sobre los activos de la Compañía derivado de la falta de pago de Impuestos; (v) la Compañía ha dado cumplimiento a todas las leyes y reglamentos en materia de pago y retenciones de Impuestos y en su caso han enterado puntualmente a las autoridades hacendarias y en la forma prevista por la ley, todas las cantidades

retenidas a terceros; (vi) ningún error en el pago de los Impuestos ha sido confirmado o determinado por las autoridades hacendarias o está pendiente de resolución definitiva; (vii) no existen circunstancias que pudieran resultar en la determinación de impuestos omitidos por ejercicios fiscales anteriores; y (viii) ninguna autoridad hacendaria ha fincado responsabilidad a la Compañía en relación a ciertas materias relacionadas con el pago de Impuestos que, por la aplicación de los mismos principios, pudiera resultar en la determinación de impuestos en otros ejercicios fiscales; (ix) salvo porque no se ha realizado ni está pendiente auditoria alguna en materia de Impuestos o cualquier otro procedimiento administrativo o ante cualquier tribunal en relación con cualquier Declaración de Impuestos de la Compañía; (x) ninguna de las transacciones contempladas en, o que se hayan llevado a cabo en relación con este Contrato han causado que la Compañía incurran en responsabilidades fiscales adicionales.

Bienes Inmuebles:

- (a) La **Sección 4.11 (a) del Anexo de Declaraciones** detalla los bienes inmuebles utilizados por la Compañía (los "**Bienes Inmuebles**"). Por cuanto a dichos Bienes Inmuebles de la Compañía, exceptuando los Bienes Inmuebles Arrendados, de los cuales, ni la Compañía ni los Vendedores tiene conocimiento de la situación legal respecto de la propiedad tomada en arrendamiento:
- i. Salvo por lo señalado en la **Sección 4.11 (a) (i) del Anexo de Declaraciones**, todos los Bienes Inmuebles propiedad de la Compañía están al corriente en la manifestación y pago de sus impuestos prediales y demás contribuciones que les corresponden y que están libres de Gravamen y han sido completamente pagados, y los Bienes Inmuebles arrendados tienen contratos vigentes y exigibles y bajo condiciones de mercado;
 - ii. Al conocimiento de los Vendedores, no existe contingencia alguna ni reclamos o demandas pendientes o cualquier otro tipo de afectación administrativa o judicial que afecte los Bienes Inmuebles;
 - iii. No existen derechos de tanto ni de preferencia que comprometan a los Bienes Inmuebles;
 - iv. Salvo por lo establecido en la **Sección 4.11 (a) (iv) del Anexo de Declaraciones**, los Bienes Inmuebles cuentan con los Permisos correspondientes de las Autoridades Gubernamentales (incluyendo licencias) requeridos para la operación de los mismos respecto del Negocio. Las copias de las licencias y permisos relacionados a los Bienes Inmuebles, incluyendo los

trámites relativos al pozo de agua que se encuentra dentro de la propiedad de la Compañía, serán revisadas en el Proceso de Verificación de los Compradores y están detalladas en la **Sección 4.11 (a) (iv) del Anexo de Declaraciones**;

En caso de que existiese algún permiso o requerimiento que la Compañía necesite desahogar para operar el Negocio en los Bienes Inmuebles de su propiedad y/o que surja del Proceso de Verificación, los Vendedores se obligan a realizar los trámites conducentes a obtener tales permisos o desahogar debidamente los requerimientos, en su caso, siendo el costo de los mismos por cuenta de dichos Vendedores, lo que realizará en un plazo no mayor de 9 (nueve) meses, a partir de la firma del presente Contrato, y en los términos de las Secciones 7.8 y 8.5, en el entendido de que los Compradores en un plazo no mayor de 2 (dos) meses a partir del Cierre señalarán por escrito a los Vendedores los permisos, autorizaciones y demás cuestiones relacionadas necesarias para que se proceda en consecuencia, indicando los fundamentos legales que establezcan su obligatoriedad, es decir que la ley no señale que sean optativos.

Por lo tanto, en caso de que surgiese alguna multa o contingencia que afecte a la Compañía en virtud de algún Permiso, permiso o requerimiento al afecto, los Vendedores igualmente se obligan a hacer frente a tal situación pagando lo correspondiente, inclusive los gastos y honorarios legales a tal efecto respecto de los trámites que surjan, con el evento de defender los intereses de las Compañía, con independencia de que los Compradores puedan hacer valer sus derechos conforme a la Sección 10.

- v. Todos los Bienes Inmuebles están debidamente acondicionados para el uso y destino de la operación del Negocio, como se conduce actualmente y no tienen ningún Gravamen, contingencia, litigio agrario pendiente de resolver, afectación agraria o de cualquier clase de trámite de expropiación.

- (b) Salvo por lo señalado en la **Sección 4.11 (b) del Anexo de Declaraciones**, la Compañía no tiene otros inmuebles otorgados ni tomados en arrendamiento, comodato o cualquier otra figura jurídica.

Bienes Tangibles: La Compañía es propietaria o arrendataria de la maquinaria, equipo, equipo industrial, equipo de transporte y otros bienes tangibles utilizados por la Compañía ("**Bienes Tangibles**") necesarios para la operación del Negocio, como se opera en el presente, mismos que se encuentran en buen estado operacional, salvo por el deterioro normal de uso para el que fueron diseñados. Dicha maquinaria y equipos son considerados como todos los bienes necesarios para conducir el Negocio, como actualmente se opera. La **Sección 4.12 del Anexo de Declaraciones** contiene la lista de los Bienes Tangibles, propiedad de la Compañía, así como los Bienes Tangibles tomados en arrendamiento. Salvo por lo señalado en la **Sección 4.12 del Anexo de Declaraciones**, todos los Bienes Tangibles están libres de Gravamen y han sido completamente pagados.

- Que la inversión erogada relacionada al proyecto de construcción del segundo horno de calcinación, sus adecuaciones, instalaciones y equipos periféricos, es mayor al saldo del Préstamo INVEX.
- Asimismo, la inversión total para el adecuado funcionamiento del segundo horno de calcinación, sus adecuaciones, instalaciones y equipos periféricos para soportar el proceso de producción hasta realizar el producto terminal de cal hidratada empacada, será como máximo \$10'500,000.00 (DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.).

Propiedad Intelectual:

- (a) La **Sección 4.13 del Anexo de Declaraciones** detalla todas las marcas y patentes, así como cualquier derecho de propiedad intelectual de los que en su caso, la Compañía sea propietaria (teniendo los derechos morales y patrimoniales que les correspondan) o tenga todos los derechos de uso por ser de terceros. Copia de los documentos relacionados serán revisados en el Proceso de Verificación de los Compradores y están detallados en la **Sección 4.13 del Anexo de Declaraciones**. La Compañía, según el caso, es propietario o tiene el derecho de uso al respecto, y dichos derechos subsistirán a la formalización de esta operación y serán válidos y obligatorios para la Compañía respecto de toda la Propiedad Intelectual necesaria para la operación del Negocio, no existiendo Gravamen alguno o derecho restringido, y en caso de los que son propiedad de La Compañía, no están comprometidos, ni se han otorgado licencia de uso, explotación, dados en sesión, comodato, concesión etc. o cualquier otra forma terceros. La Compañía ha mantenido y protegido en todo momento los derechos de Propiedad Intelectual a favor de la Compañía.
- (b) La Compañía no ha interferido o usado incorrectamente, o de cualquier otra manera provocado el uso ilegal de la Propiedad Industrial de la que la Compañía es propietaria o titular de los derechos de uso que hubiese o pueda causar una contingencia sustancial en contra de la Compañía o que afecte al Negocio. Asimismo, los Vendedores no tienen

conocimiento de que algún tercero esté utilizando de manera ilegal la Propiedad Intelectual propiedad de la Compañía, o que existan contingencias al efecto donde la Compañía pueda ser parte.

Inventario:. Salvo por lo detallado en la **Sección 4.14 del Anexo de Declaraciones**, el inventario de la Compañía es adecuado para el propósito del Curso Ordinario de los Negocios, y ningún inventario es Obsoleto, ni está dañado o defectuoso, excepto por lo registrado en el Estado Financiero Más Reciente. Dichos inventarios de la Compañía están valuados al menor costo posible o precio de mercado correspondiente.

Contratos:.

- (a) La **Sección 4.15 del Anexo de Declaraciones** detalla todas las órdenes de compra, compromisos, obligaciones, planes, contratos, instrumentos, acuerdos, cotizaciones, propuestas sean orales o por escrito, incluyendo cualquier modificación a los mismos, o series de acuerdos similares a los que la Compañía sea parte o que sus bienes estén comprometidos en exceso de **U.S. Cy. \$5,000** por año o que de otra forma sean sustanciales para la Compañía (incluyendo pero sin limitar, todos los contratos de confidencialidad, de no competencia o cualquier relación contractual que limite a la Compañía para desarrollar el Negocio (los "**Contratos**"). Todos los Contratos han sido negociados y firmados a precios de mercado. Los Compradores están en proceso de revisar los Contratos en virtud del Proceso de Verificación, siendo que los Vendedores manifiestan que no existe acuerdo oral alguno.

Salvo por las órdenes de compra que pueden ser canceladas con treinta días de anticipación con relación a los Contratos:

- i. Todos los Contratos son conforme a derecho y obligatorios para las partes que intervienen;
- ii. Ninguna de las partes a esos Contratos está en mora o en incumplimiento, y no se han dado por terminado con anticipación o rescindido;
- iii. Ni los Vendedores ni la Compañía tienen conocimiento que se haya renunciado por escrito a cualquier derecho de cualquier Contrato;
- iv. La Compañía no ha tenido retraso en el procesamiento y entrega de un pedido derivado de cualquier Contrato; y
- v. La Compañía no ha aceptado responsabilidades mayores al valor de cada uno de los Contratos (o conjunto de contratos con el mismo fin), como se detalla en la **Sección 4.15 del Anexo de Declaraciones**, en donde el valor del contrato sea mayor a **U.S. Cy. \$5,000.00**.

Como se detalla en la **Sección 4.15 del Anexo de Declaraciones**, (i) ningún Contrato de compraventa de la Compañía excede los requerimientos del Curso Ordinario de los Negocios (ii) la Compañía no está contractualmente restringida en operar el Negocio como actualmente es operado. Salvo por lo detallado en la **Sección 4.15 del Anexo de Declaraciones**, no hay mandatos legales otorgados por la Compañía.

Salvo por lo detallado en la **Sección 4.15 del Anexo de Declaraciones**, la Compañía no es garante o aval, fiador, obligado solidario o de cualquier otra manera, responsables u obligadas contractualmente, incluyendo por deudas a favor de terceros.

- (b) La Compañía no tiene tratos, acuerdos o contratos de ninguna clase con el gobierno Federal, Estatal o Municipal.
- (c) Los Vendedores no tiene conocimiento de que algún empleado de la Compañía tenga posesión o conocimiento de información confidencial de cualquier competidor o del gobierno relacionado con el Negocio, en el que dicha situación pueda ser considerada como ilegal o no autorizada.

Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar::

- Salvo por lo detallado en la **Sección 4.16 del Anexo de Declaraciones**, todas las cuentas por cobrar y por pagar de la Compañía han sido debidamente registradas en las partidas correspondientes en los libros y registros de la Compañía, y son cobrables y obligatorias, respectivamente y han sido derivadas del Curso Ordinario del Negocio de la Compañía, y desde el Estado Financiero Mas Reciente hasta el Cierre no habrá manipulaciones financieras o contables que disminuyan el capital de trabajo, neto de préstamos bancarios y efectivo, requerido para el sano funcionamiento del Negocio.

Seguros:

- Los Vendedores han provocado que la Compañía haya suministrado a los Compradores copias de todas las pólizas de seguros contratadas por el último año por la Compañía para cubrir cualquier contingencia de la operación de conformidad con el Curso Ordinario del Negocio, siendo que los Compradores están revisándolas en su Proceso de Verificación, y las cuales se detallan en la **Sección 4.17 del Anexo de Declaraciones**, mismo que contiene toda la información de las pólizas describiendo las coberturas y las condiciones de las mismas, así como el costo de las primas y la vigencia de cada una de ellas. Las pólizas de seguros estarán vigentes al momento del Cierre y señalada la misma como beneficiaria de todas ellas.

- Por lo que se refiere a cada póliza de seguro, (i) todas están conforme a derecho, son válidas y obligatorias; (ii) las pólizas continuarán en vigor y efecto y serán obligatorias aún después de la formalización de la presente operación contenida en este Contrato; (iii) la Compañía no está en mora o en incumplimiento de las obligaciones derivadas de dichas pólizas y no han recibido aviso alguno que pudiese cancelarlas o demandar el cumplimiento de las mismas, ni han sido modificadas de manera alguna; y (iv) ninguna de las partes ha desconocido o renunciado a cualquier obligación o derecho contenidas en las mismas. La Compañía no ha separado partidas para cubrir contingente alguno que pudiese resultar de las operaciones del Negocio.

Litigios:

- La **Sección 4.18 del Anexo de Declaraciones** detalla las instancias en donde la Compañía, desde su constitución, (i) ha sido parte de un proceso jurisdiccional o contienda administrativa o haya sido sujeta a una sentencia, orden, resolución, decreto o laudo o en donde (ii) sea parte de cualquier procedimiento judicial o administrativo o de arbitraje, ya sea local, estatal o federal, mencionando el estatus actual en que se encuentra. Ninguna de las demandas, procedimientos o investigaciones detalladas en la **Sección 4.18 del Anexo de Declaraciones** pueden resultar en una situación que afecte la condición del Negocio, la situación financiera, contable o de operaciones. Asimismo, ninguno de los Vendedores o la Compañía tienen conocimiento o tienen indicios de pensar que se entablará juicio, procedimiento o investigación alguna en contra de la Compañía que pudiese afectar la operación del Negocio. Asimismo, manifiestan respecto de la existencia de un Juicio Agrario que fue resuelto en ejecutoria favorablemente a los intereses de la compañía por el Tribunal Unitario Agrario en México, Distrito Federal, y registrado con el número de expediente 134/99.

Empleados: La Compañía no tiene empleados sino que contrata los servicios correspondientes con las sociedades denominadas Empleados de la Cal, S.A. de C.V. ("**EMCAL**"), y TRACAL, S.A. de C.V., ("**TRACAL**") las que mediante contratos de prestación de servicios correspondientes ponen a la disposición de la Compañía, respectivamente, el personal obrero y de confianza requerido para su operación (los "**Empleados**"). Copia de los contratos de prestación de servicios correspondientes se encuentran en la **Sección 4.19 del Anexo de Declaraciones**.

Asimismo, la Compañía contrata los servicios profesionales de Logus, S.C., y de Técnicos en Estudios Industriales, S.C. Copia de los contratos de prestación de servicios correspondientes se encuentran en la **Sección 4.19 del Anexo de Declaraciones**.

- Que **CPJG** es el Administrador Único y no tiene relación laboral alguna con la Compañía,
- Los Vendedores tienen conocimiento que EMCAL Y TRACAL tienen los empleados que se detallan en la **Sección 4.19 del Anexo de Declaraciones**, y en dicha relación se especifican todas las condiciones laborales actuales del personal requerido para su operación (los "**Empleados**"). Copia del contrato marco de trabajo individual vigente se encuentran en la **Sección 4.19 del Anexo de Declaraciones**.
- Hasta donde es conocimiento de los Vendedores y la Compañía EMCAL Y TRACAL no han cambiado los términos y condiciones de las relaciones laborales con sus empleados fuera del Curso Ordinario del Negocio.
- Ni la Compañía ni los Vendedores tienen conocimiento alguno de que un Empleado o grupo de Empleados de EMCAL Y TRACAL planeé o tenga la intención de renunciar a la Compañía con motivo de la operación contenida en este Contrato. La **Sección 4.19 del Anexo de Declaraciones** detalla los contratos colectivos celebrados por EMCAL Y TRACAL. Salvo por lo indicado en la **Sección 4.19 del Anexo de Declaraciones**, ni la Compañía ni los Vendedores tienen conocimiento de que EMCAL Y TRACAL hayan experimentado o tienen conocimiento de algún emplazamiento a huelga, o demanda de contrato sindical.

Los Vendedores tienen conocimiento que EMCAL Y TRACAL no han modificado los términos y condiciones de los contratos colectivos de trabajo que tiene celebrados, fuera del Curso Ordinario del Negocio.

Prestaciones a Empleados: (a) La **Sección 4.20 del Anexo de Declaraciones** detalla las prestaciones a los empleados de EMCAL Y TRACAL y las salvedades correspondientes (las "**Prestaciones de los Empleados**"). La Compañía y los Vendedores tienen conocimiento de que EMCAL Y TRACAL están al corriente de todas sus obligaciones, tanto fiscales, administrativas, permisos, contractuales, legales con relación a la situación laboral de EMCAL Y TRACAL con sus trabajadores, incluyendo en forma enunciativa mas no limitativas todas aquellas relacionadas con seguridad social, el Instituto Mexicano del Seguro Social ("**IMSS**"), la participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas, Instituto Nacional del Fomento ("**INFONAVIT**"), Sistema de ahorro y Retiro ("**SAR**"), salarios, prestaciones, contratos individuales de trabajo y en general cualesquiera otras obligaciones a las que están obligadas en términos de la Ley Federal del Trabajo, la Ley del Seguro Social y demás leyes y reglamentos aplicables. Es conocimiento de la Compañía y de los Vendedores que todas las Prestaciones de los Empleados han sido cumplidas de conformidad con lo establecido en

los contratos colectivos de trabajo, y en su caso, de conformidad con los contratos individuales de trabajo, así como todas las Prestaciones de los Empleados han sido otorgados de conformidad con la Ley Federal del Trabajo y la Ley del Seguro Social correspondiente, así como, en su caso, de conformidad con las demás leyes y reglamentos aplicables, por lo que no se adeuda cantidad alguna al efecto. Por lo tanto, cualquier contingencia que pueda surgir en virtud de dichas relaciones laborales por no haber cubierto las obligaciones correspondientes aquí advertidas, serán a cargo de los Vendedores, en el entendido de que MCO actuará como obligado solidario, dado que en los términos y en las condiciones establecidas en la Sección 9.1, MCO se constituirá en obligado solidario respecto de todas y cada una de las obligaciones y cargas de las empresas que adquirirán la sustitución patronal respecto de lo aquí señalado y en los términos y condiciones de los contratos de compraventa de acciones de los accionistas de dichas sociedades, que se celebren en términos de las condiciones señaladas en la Sección 9.1.

Requerimientos Ambientales, de Higiene y de Seguridad Industrial.

- (a) Los Vendedores y la Compañía están en el entendido de que la Compañía ha cumplido con todos los Requerimientos Ambientales, de Higiene y de Seguridad Industrial que se necesitan para operar el Negocio como lo conduce la Compañía actualmente.

En caso de que existiese algún permiso o requerimiento que la Compañía necesite desahogar para operar el Negocio y/o que surja del Proceso de Verificación, los Vendedores se obligan a realizar los trámites conducentes a obtener tales permisos o desahogar debidamente los requerimientos, en su caso, siendo el costo de los mismos por cuenta de dichos Vendedores, lo que realizarán en un plazo no mayor de 9 (nueve) meses, a partir de la firma del presente Contrato, en los términos de las Secciones 7.8 y 8.5, con independencia de que los Compradores puedan hacer valer sus derechos conforme a la Sección 10, en el entendido de que, derivado del Proceso de Verificación y/o de cualquier ley, reglamento y norma, los Compradores, en un plazo no mayor de 2 (dos) meses a partir del Cierre, les indicarán a los Vendedores todos y cada uno de los permisos que se requieren para la operación del Negocio, para los efectos de las Secciones 7.8 y 8.5, indicando los fundamentos legales que establezcan su obligatoriedad, es decir que la ley no señale que sean optativos.

Por lo tanto, en caso de que surgiese alguna multa o contingencia que afecte a la Compañía en virtud de algún permiso o requerimiento al afecto, los Vendedores igualmente se obligan a hacer frente a tal situación pagando lo correspondiente, inclusive los gastos y honorarios legales a tal efecto respecto de los trámites que surjan, con el evento de defender los intereses de las Compañía, con independencia de que los

Compradores puedan hacer valer sus derechos conforme a la Sección 10.

- (b) Sin perjuicio de la generalidad de los requerimientos Ambientales, de Higiene y de Seguridad Industrial, la Compañía ha obtenido y cumplido con todos los permisos, licencias, concesiones, registros y autorizaciones para los Requerimientos Ambientales, de Higiene y de Seguridad Industrial necesarias para operar el Negocio, como actualmente se está operando, como se detalla en la **Sección 4.21 del Anexo de Declaraciones**, y que son los suficientes y necesarios para operar el Negocio como actualmente se conduce.

En su caso, si surge en el Proceso de Verificación algún permiso, licencias o autorización a tal evento, que se necesite obtener para operar el Negocio, como actualmente se conduce, los Vendedores se obligan a su costa a realizar los trámites conducentes a obtener tales permisos, licencias o autorizaciones en un plazo no mayor a 9 (nueve) meses, a partir de la firma del presente Contrato, en los términos de las Secciones 7.8 y 8.5, con independencia de que los Compradores puedan hacer valer sus derechos conforme a la Sección 10, en el entendido de que, derivado del Proceso de Verificación y/o de cualquier ley, reglamento y norma, los Compradores, en un plazo no mayor de 2 (dos) meses a partir del Cierre, les indicarán a los Vendedores todos y cada uno de los permisos que se requieren para la operación del Negocio, para los efectos de las Secciones 7.8 y 8.5, indicando los fundamentos legales que establezcan su obligatoriedad, es decir que la ley no señale que sean optativos.

- (c) Ni los Vendedores ni la Compañía han recibido notificación o aviso alguno de que la Compañía esté en una posible violación respecto de los Requerimientos Ambientales, de Higiene y de Seguridad Industrial necesarias para operar el Negocio que pudiese resultar en una contingencia que afecte al Negocio.

La **Sección 4.21 del Anexo de Declaraciones** detalla los requerimientos oficiales de las autoridades que, en su caso, se están desahogando a la firma del presente Contrato.

- (d) Ni La Compañía ni los Vendedores tienen conocimiento o razón para creer que la formalización de la presente operación requiera o resulte en una investigación o requerimiento de limpieza ambiental, requerimiento de notificación o consentimiento por parte de las Autoridades Gubernamentales o de terceros.

- (e) Ni la Compañía ni los Vendedores tienen conocimiento de que la Compañía ha asumido obligaciones y responsabilidades, por ley, de carácter correctivo por cuanto a los Requerimientos Ambientales, de Higiene y de Seguridad Industrial necesarias para operar el Negocio, que pudiesen afectar el Negocio.

Ni los Vendedores ni la Compañía tienen conocimiento alguno de que cualquier Permiso (de carácter ambiental o relacionado) necesario para operar el Negocio no sea viable de obtener.

Que las aguas residuales son limpiadas por un prestador de servicios sin contrato. En la **Sección 4.21 del Anexo de Declaraciones** se adjunta la última factura de dicho prestador de servicios.

Ciertas Relaciones Comerciales con la Compañía:

- Salvo por lo establecido en la **Sección 4.22 del Anexo de Declaraciones**, los Vendedores no han estado, ni están involucrados en cualquier tipo de relación comercial con la Compañía durante los últimos 12 meses o que continuarán una vez formalizado el Cierre. Asimismo, los Vendedores no son dueños de bien alguno utilizado en la operación del Negocio.

Veracidad de las Declaraciones: Las declaraciones y manifestaciones contenidas en esta Declaración 4 no contienen declaración o manifestación falsa alguna respecto de cualquier hecho sustancial, ni omite cualquier aspecto material relevante que afecte la veracidad y el estado de las Declaraciones respecto de la operación de la Compañía y que por lo tanto, pudieran provocar un erróneo entendimiento de las mismas.

Por lo tanto, considerando las declaraciones anteriores y las manifestaciones contenidos en este Contrato, las Partes acuerdan las siguientes

C L Á U S U L A S :

Definiciones. Las Partes acuerdan utilizar en este Contrato, y sus Anexos y documentos relacionados las definiciones indicadas a lo largo de este Contrato, mismas que se utilizan en altibajas, en plural o singular, según se requiera en el texto del presente instrumento, manteniendo sus respectivos significados salvo que se especifique lo contrario.

Compraventa de las Acciones de los Vendedores.

Objeto de la Operación. Conforme a los términos y condiciones de este Contrato, los Compradores compran todas las Acciones a los Vendedores, y los Vendedores venden a los Compradores todas las Acciones de la Compañía, de conformidad con lo detallado en la **Sección 4.2 del Anexo de Declaraciones**, por la contraprestación especificada en la Sección 6.2 de las cláusulas de este Contrato, de conformidad con lo siguiente:

- A) **MANUEL CANTU OLVERA** vende a la sociedad **INTERNACIONAL DE CAL, S.A. de C.V.**, quien adquiere 150,000 acciones emitidas por la Compañía;
- B) **CARLOS PATRICIO JUAREZ GONZALEZ** vende a la empresa **INTERNACIONAL DE CAL, S.A. de C.V.**, quien adquiere 150,000 acciones emitidas por la Compañía;
- C) Y por último **CARLOS PATRICIO JUAREZ GONZALEZ** vende al señor **HECTOR DAVILA ALVAREZ**, quien adquiere 1 (Una) acción emitida por la Compañía.

Precio de Compra. Como contraprestación por las Acciones, y salvo por lo establecido en la sección 6.6 (f) los Compradores deberán pagar a los Vendedores la cantidad total de U.S. Cy. \$1'000,000.00 (UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) (en adelante el "**Precio de Compra**"), sujeto al Ajuste de Precio de Compra de la Sección 6.6.

Forma de Pago del Precio de Compra al Cierre. El Precio de Compra será pagado por los Compradores a los Vendedores al momento del Cierre en su totalidad, de conformidad con lo siguiente:

- (a) Los Compradores pagarán a los Vendedores, proporcionalmente por las acciones adquiridas por cada Comprador, la cantidad de U.S. Cy. \$750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), al momento del cierre, mediante una transferencia bancaria con fondos inmediatamente disponibles a la cuenta que indiquen y especifiquen los Vendedores con por lo menos un (1) día hábil de anticipación a la Fecha de Cierre.
- (b) La cantidad restante, es decir, U.S. Cy. \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), en adelante referido como la "**Retención por Responsabilidades**", será depositada y pagada, como saldo del Precio de Compra, en un fideicomiso (el "**Fideicomiso**") establecido en el banco "Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple" (el "**Banco**"), ubicado en la ciudad de México, D.F. Dicha cantidad podrá ser invertida en un instrumento aceptable para las Partes, y en caso de que no se llegue a un acuerdo al respecto, será invertida en (U.S. Treasury Notes). La cantidad en fideicomiso es con el objeto de garantizar cualquier reclamación que pudiera ocurrir, de conformidad con la Sección 10 de este Contrato.

El Cierre. Como el presente Contrato se encuentra sujeto a las condiciones suspensivas establecidas en la Sección 9, las Partes acuerdan:

- i) Que dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes a que se cumplan o ocurran las condiciones establecidas en la Sección 9, (para efectos del presente Contrato, la "**Fecha de Cierre**"), las Partes procederán a la formalización del cierre de la operación (para efectos del presente Contrato, el "**Cierre**"), teniendo cualquiera de los Compradores la opción de adelantar la Fecha de Cierre una vez que haya cumplido la condición establecida en la Sección 9.2, sin responsabilidad alguna para los Vendedores, en el entendido

de que si no han cumplido para la Fecha de Cierre que indiquen los Compradores, las condiciones establecidas en la Sección 9, respecto de las condiciones establecidas en la Sección 9, las Partes seguirán comprometidas a cumplirlas dentro del plazo comprendido hasta la Fecha Límite de Cierre.

ii) Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acuerdan como "**Fecha Límite de Cierre**" el 14 de febrero del 2002, pudiendo las Partes prorrogar dicha Fecha Límite de Cierre de común acuerdo y por escrito por el tiempo que consideren necesario.

Para los efectos del Cierre, las Partes acuerdan que las condiciones de la Sección 9 de las cláusulas de este Contrato habrán sido sustancialmente cumplidas por las Partes. En caso de que dichas condiciones se hayan cumplido con más de setenta y dos horas antes de la Fecha Límite de Cierre, los Compradores podrán notificar a los Vendedores la Fecha de Cierre, de conformidad con lo establecido en la Sección 13.8 de este Contrato la Fecha de Cierre, en el entendido que sea antes de la Fecha Límite de Cierre.

El Cierre tendrá lugar en las oficinas de González Uruchurtu, S.C., ubicado en Calle Manuel Gómez Morín 350, Col. Condesa, en México, D.F., (o en cualquier otro lugar que mutuamente acuerden por escrito los Compradores y los Vendedores), empezando a las 9:00 a.m., hora local, en el entendido de que el Cierre deberá ocurrir a más tardar en la Fecha Límite de Cierre.

Entrega de Documentación al Cierre. Al momento del Cierre, (i) los Vendedores deberán de haber entregado a los Compradores las certificaciones, instrumentos y documentos referidos en la Sección 9.1 de las cláusulas de este Contrato, (ii) los Compradores deberán haber entregado a los Vendedores las certificaciones, instrumentos y documentos referidos en la Sección 9.2 de las cláusulas de este Contrato, (iii) cada uno de los Vendedores deberán entregar a los Compradores los títulos accionarios que representan las Acciones de la Compañía, en términos de la **Sección 4.2 del Anexo de Declaraciones**, debidamente endosadas a favor de los Compradores, de conformidad con lo establecido en la Sección 6.1 de este Contrato y, en su caso, los documentos relacionados, (iv) los Compradores deberán entregar el Pago de la contraprestación referida en la Sección 6.2 de las cláusulas de este Contrato a favor de los Vendedores, de manera proporcional por las Acciones que vendan cada uno de ellos a los Compradores, en términos de la **Sección 4.2 del Anexo de Declaraciones** del presente Contrato.

Ajuste al Precio de Compra. Las Partes acuerdan que dentro del plazo de nueve meses posteriores al Cierre, los Compradores notificará a los Vendedores, en su caso, el Ajuste al Precio, de conformidad con el siguiente mecanismo:

- 1) El Ebitda Ajustado del año 2000 calculado de acuerdo con la contabilidad revisada por los Compradores sobre base histórica de la

Compañía no deberá ser menor a \$1,500,000.00 (UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.);

- 2) El mecanismo de ajuste al Precio de Compra considerará si el Ebitda Ajustado del año 2000 es menor a \$1,500,000.00 (UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.); el Precio de Compra se reducirá en la diferencia del Ebitda Ajustado multiplicada por 3.2 (tres punto dos) veces;
- 3) El capital de trabajo, neto de préstamos bancarios y efectivo, reflejado en el Estado Financiero de Cierre, que consta de (i) activos circulantes sin considerar: posición en efectivo, y disminuyendo las minusvalías en los activos circulantes, menos (ii) pasivos circulantes, sin considerar préstamos bancarios, todos ellos que sean razonables bajo prácticas contables generalmente aceptadas para manejar saludablemente la Compañía, que tome en cuenta la estacionalidad de las operaciones, y que no contenga manipulaciones, no deberá ser menor a la cantidad de \$1'000,000.00 (UN MILLÓN DE PESOS 00/100 M.N.)

Para efecto ilustrativo, se adjunta como Anexo "4" la forma de calcularlo, sin que los Compradores haya verificado la veracidad de las cifras. En caso de ser menor, la diferencia será descontada al Precio de Compra;

- 4) La Compañía deberá tener una posición de la suma de: (i) caja y bancos y (ii) las inversiones realizadas en la construcción del segundo horno de calcinación, sus adecuaciones, instalaciones y equipos periféricos; de por lo menos de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) mayor al saldo del Préstamo INVEX. En caso de ser menor, la diferencia será descontada al Precio de Compra;
- 5) La inversión total para el adecuado funcionamiento del segundo horno de calcinación, sus adecuaciones, instalaciones y equipos periféricos será como máximo \$750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) En caso de ser mayor, la diferencia será descontada al Precio de Compra. Asimismo, en caso de que el segundo horno de calcinación, sus adecuaciones, instalaciones y equipos periféricos para soportar el proceso de producción hasta realizar el producto terminal de cal hidratada empackada, no cumpla con las especificaciones establecidas en el Anexo "3", los Vendedores acuerdan pagar la cantidad de \$550.00 (QUINIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) por día calendario hasta que se cumpla con dichas especificaciones, o bien sea reparado o adecuado para efectos de que el horno cumpla en su totalidad con las especificaciones establecidas en el Anexo "3". En el supuesto de que el horno deba de ser reparado o adecuado por una tercera persona, ésta será

designada por los Vendedores dentro de los 20 días calendario siguientes al día 31 de julio del 2002, en el entendido de que en caso contrario, los Compradores tendrán el derecho de reparar o adecuar el segundo horno a efectos de que cumpla las especificaciones de funcionamiento enunciadas en el segundo párrafo del Anexo "3" a través de la persona que elijan.

En caso de que la persona designada por los Vendedores no termine la adecuación o reparación del horno dentro de los siguientes 180 (ciento ochenta) días calendario a que sea designada, los Compradores tendrán el derecho de sustituir a dicho tercero al evento de que lo repare o realice las adecuaciones necesarias a efectos de que el horno cumpla en su totalidad con las especificaciones establecidas en el Anexo "3".

En cualquiera de los casos, los gastos inherentes a dicha obligación establecida en el párrafo anterior, serán a cuenta de los Vendedores, lo que será descontado del Precio de Compra, y por lo tanto, del Fideicomiso y de conformidad con la Sección 10.3 b), con independencia del derecho de que los Compradores puedan exigir la responsabilidad correspondiente.

- 6) Al momento del Cierre el tipo de cambio (FIX) publicado por el Banco de México ("**Tipo de Cambio**") deberá estar cotizado dentro del rango de \$8.75 (OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO PESOS M.N.) y \$10.5 (DIEZ PUNTO CINCO PESOS M.N.), en cuyo caso el Precio de Compra será el establecido en la Sección 6.2, aplicando los ajustes previstos en esta Sección.

En caso de que el Tipo de Cambio sea INFERIOR a \$8.75 (OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO PESOS M.N.), el Precio de Compra será de **\$9,000,000.00 [NUEVE MILLONES PESOS 00/100 M.N.]**, aplicando los ajustes previstos en esta Sección.

En caso de que el Tipo de Cambio sea MAYOR a \$10.50 (DIEZ PUNTO CINCUENTA PESOS M.N.), el Precio de Compra será de **\$10,500,000.00 (DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, aplicando los ajustes previstos en esta Sección.

- 7) La Compañía al 31 de Diciembre del 2001 deberá tener impuesto al activo por recuperar por al menos \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS M.N.). En caso de ser menor, el Precio de Compra se reducirá en el monto de dicha diferencia.
- 8) Salvo por lo establecido en la Sección 6.6 (6), todos los ajustes derivados de lo mencionado en esta Sección 6.6, no modificarán el Precio de Compra mientras el conjunto de dichos ajustes sea menor a \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.).

Cualquier Ajuste de Precio conforme a esta Sección, será determinada conforme al Estado Financiero de Cierre y cualquier cantidad mayor a los \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), será descontada completamente del Fideicomiso conforme al procedimiento establecido en la Sección 10 de este Contrato. Es decir, si el Ajuste de Precio es mayor a dichos \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MN.), la cantidad total será descontada del Fideicomiso.

Pago de Impuestos derivados de la Operación. En términos de lo dispuesto por el cuarto párrafo del artículo 103 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, los Vendedores manifiestan a los Compradores que efectuarán un pago provisional menor al señalado por dicho precepto, dando cumplimiento a los requisitos que señala el Reglamento de dicha ley; por lo cual los Compradores quedan liberados de la obligación de retener cantidad alguna.

En tal virtud, los Vendedores se obligan bajo su más estricta responsabilidad a dar cumplimiento a las obligaciones fiscales correspondientes, especialmente por lo que toca a la Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento, en el entendido de que los Vendedores expresamente liberan a los Compradores de cualquier obligación y/o responsabilidad al respecto, de conformidad con las leyes fiscales legales en vigor. Cualquier entero y/o pago del Impuesto Sobre la Renta por la celebración del Contrato, incluyendo cualquier accesorio que sea aplicable, será a cargo exclusivo de los Vendedores, en forma proporcional. Derivado de lo anterior los Vendedores se obligan a presentar de manera oportuna y correcta el aviso y el dictamen que emita Contador Público debidamente registrado ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Asimismo, los Vendedores mantendrán tanto a los Compradores como a la Compañía libres de cualquier obligación y/o responsabilidad al respecto y asimismo, se comprometen a sacarlos en paz y a salvo de cualquier reclamación, requerimiento, omisión, obligación y/o responsabilidad que resultara en tal virtud y que tuviese su origen con anterioridad a la fecha de celebración de este Contrato.

Los Vendedores estarán obligados a proporcionar evidencia fehaciente a los Compradores del cumplimiento de sus obligaciones acordados en esta Sección 6.7, dentro de los siguientes 60 días calendario a la Fecha de Cierre.

Saneamiento. Los Vendedores se obligan en los términos de ley para con los Compradores, al saneamiento para el caso de evicción, respecto de las Acciones.

Convenios previos al Cierre. Las partes acuerdan lo siguiente con respecto al período entre la ejecución de este Contrato y el Cierre.

General. Cada una de las Partes realizará su mejor esfuerzo para tomar todas las acciones y medidas necesarias, apropiadas y aconsejables a fin de consumir y hacer efectiva la operación materia de este Contrato a más tardar en la Fecha Límite de Cierre (incluyendo la satisfacción, aunque no la renuncia, de las condiciones de Cierre establecidas más adelante en la Sección 9 de las cláusulas de este Contrato).

Operación del Negocio. Los Vendedores no causarán o permitirán que la Compañía se comprometa en cualquier práctica, o realicen operación alguna fuera del Curso Ordinario de Negocios. Sin limitar la generalidad de lo anterior, los Vendedores no causarán o permitirán que la Compañía (i) declare, aparte o pague algún dividendo o realicen alguna distribución de su capital social, o redima, compre o de alguna otra forma afecte su capital social, o (ii) se comprometa de alguna otra forma en cualquier práctica, acción u operación del tipo descrito en la **Sección 4.7 del Anexo de Declaraciones** anterior.

Negocio Libre de Deudas. Salvo por lo detallado en la **Sección 4.5 del Anexo de Declaraciones**, al momento del Cierre (a) la Compañía no estará obligada sobre cualquier deuda por dinero prestado con intereses o cualquier garantía sobre cualquier adeudo por créditos con intereses, o cualquier convenio que en efecto sea similar a un adeudo de dinero a crédito con intereses, incluyendo arrendamientos financieros o convenios similares.

Conservación del Negocio. Los Vendedores harán que la Compañía mantenga sus respectivos negocios y propiedades substancialmente intactas, incluyendo sus operaciones actuales, instalaciones físicas, condiciones de los contratos de prestación de servicios con EMCAL Y TRACAL, relaciones con los arrendadores, licenciantes, proveedores y clientes conforme al Curso Ordinario del Negocio, tomando en cuenta la estacionabilidad del Negocio desde la fecha del presente Contrato y hasta la Fecha de Cierre, y con el evento de que no se cause una consecuencia que pudiera afectar el Negocio o la Compañía, inclusive después de la Fecha de Cierre.

Asimismo, durante dicho período, ni los Vendedores causarán que la Compañía, ni la Compañía en sí, podrá decretar dividendo o distribución alguno respecto de su capital social, o amortizar o comprar acciones representativas de su capital social, así como que no podrán comprometerse en cualquier acto que implique una deuda, gasto o erogación fuera del Curso Ordinario del Negocio.

Acceso Completo a la Información. Considerando que los Compradores continúan en el Proceso de Verificación a la Compañía, mediante la ejecución de este Contrato, los Vendedores, previo acuerdo

entre las partes, permitirán y harán que la Compañía permitan a los Compradores y a sus representantes el acceso completo en todo tiempo razonable, al personal de la gerencia y a los contadores (a) a todas las instalaciones y propiedades, a fin de consumir las transacciones aquí contempladas y (ii) a los libros y registros (incluyendo registros de impuestos), contratos, documentos, y todos los artículos de la Compañía, sus operaciones y resultados hasta el momento de Cierre. En su caso, dicha revisión se llevará a cabo de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Confidencialidad existente entre las partes.

Notificación de Eventos. Los Vendedores darán aviso de inmediato por escrito a los Compradores de cualquier evento o situación adversa importante respecto de cualquiera de las declaraciones comprendidas en la Sección 4 de las Declaraciones, o cualquier otro evento fuera del Curso Ordinario de los Negocios. Cada una de las Partes dará de inmediato aviso por escrito a la otra parte de cualquier desarrollo adverso importante que pudiese afectar la formalización de la presente operación, y las partes realizarán su mejor esfuerzo para resolver dicha situación antes del Cierre.

Exclusividad. Ninguno de los Vendedores (y no permitirán que la Compañía), ni la Compañía, se obligan a no (i) solicitar, iniciar o promover la presentación de cualquier propuesta de cualquier persona relacionada con la adquisición de cualquier capital social u otras obligaciones de voto o cualquier activo (diferentes a disposiciones de inventario u otros activos en el Curso Ordinario de Negocios) (incluyendo cualquier adquisición estructurada como fusión, consolidación o intercambio de acciones) o (ii) a participar en cualquier discusión o negociación relacionada con, proporcionar cualquier información con respecto a, asistir o participar en, o facilitar en cualquier otra forma cualquier esfuerzo o intento por cualquier persona para hacer o buscar cualquiera de los anteriores.

Asimismo, ninguno de los Vendedores votarán sus acciones de la Compañía tomando resolución alguna respecto de adquisiciones estructuradas como fusión, consolidación o intercambio de acciones. Los Vendedores notificarán a los Compradores de inmediato si alguna persona hace una propuesta, oferta, indagación o contacto, verbal o escrito con respecto a lo anterior.

Regularización de Permisos.

Los Vendedores se obligan a iniciar por su cuenta y cargo los trámites correspondientes a regularizará la situación legal de los Permisos ambientales y los relacionados con el pozo de agua que se encuentra dentro de la propiedad de la Compañía, como lo consideren conveniente para regularizar la situación de los Permisos con los que requiere la Compañía, de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables.

Asimismo, y de conformidad con los resultados del Proceso de Verificación en trámite por los Compradores, los Vendedores se obligan a iniciar cualquier otra gestión que se requiera para obtener cualquier Permiso necesario que faltara para el legal y normal funcionamiento de la Compañía y el Negocio.

Convenios posteriores al Cierre.

Las partes acuerdan lo siguiente con respecto al período posterior al Cierre:

General.

En el caso de que en cualquier momento después del Cierre, se requiera o desee realizar alguna acción para alcanzar los objetivos de este Contrato en una manera consistente con el mismo, cada una de las Partes tomará las acciones (incluyendo la ejecución y entrega de los documentos pertinentes) que requiera razonablemente cualquiera de las Partes, todo por cuenta y riesgo de la Parte solicitante (salvo que dicha Parte tenga derecho a ser indemnizada de conformidad con la Sección 10 de este Contrato).

Confidencialidad.

Los Vendedores mantendrán bajo el más estricto carácter confidencial toda la documentación e información respecto de esta operación y la información proporcionada por los Compradores, y se abstendrán de usar dicha documentación e información excepto con lo relacionado con este Contrato, y entregarán oportunamente a los Compradores o destruirán, a petición y opción de los Compradores, todos los documentos tangibles (y todas las copias) de la Información Confidencial que tengan en su posesión, de conformidad con el Contrato de Confidencialidad celebrado. Las partes acuerdan que toda la información contenida en el presente Contrato, y sus anexos, la que de estos derive y la que haya sido causal al presente Contrato, se considerará por las partes como información confidencial.

Continuación Gerencial.

Las Partes acuerdan que a la fecha de Cierre, **CPJG** renunciará al cargo de Administrador Único y, en su caso, a cualquier otro puesto de confianza, y **CPJG** y **MCO** renunciarán a los poderes otorgados por la Compañía.

Sin perjuicio de lo anterior, **MCO** y **CPJG**, a través de Logus, S.C. ("**Logus**"), y de Técnicos en Estudios Industriales, S.C. ("**TEI**"), respectivamente continuarán prestando sus servicios a la Compañía, en términos de los nuevos contratos de prestación de servicios (el "**Contrato de Prestación de Servicios MCO**" y el "**Contrato de Prestación de**

Servicios CPJG” respectivamente), cuyas bases se encuentran detallados en el Anexo “6”.

Convenio de No Competencia por los Vendedores.

Las Partes acuerdan que durante un período de 5 (cinco) y 3 (años) años posteriores a la Fecha de Cierre (el “**Período de no Competencia**”) MCO y CPJG, respectivamente, no competirán de manera directa o indirecta con el Negocio dentro de México.

Asimismo, durante este Período de no Competencia, los Vendedores no (i) inducirán o intentarán inducir a ningún cliente para que dé por terminada su relación comercial con los Compradores, con la Compañía o (ii) a celebrar ninguna relación de negocios con una entidad que no sea la Compañía para comprar cualquier producto que sea igual o substancialmente igual al procesado por la Compañía, cuyos efectos pudieran ocasionar daños a la Compañía o a los Compradores. Durante el Período de no Competencia, los Vendedores no podrán contratar o retener, o intentar contratar o retener, en representación de otra entidad que no sea los Compradores, a ninguna persona que es o fuese en cualquier momento durante los últimos doce (12) meses un empleado ó funcionario de la Compañía.

Regularización de Permisos.

De manera complementaria a la Sección 7.8 de este Contrato, los Vendedores se obligan a continuar por su cuenta y cargo los trámites correspondientes a la regularización de la situación legal de los permisos, enunciativamente pero no limitativamente los relacionados a cualquier permiso ambiental y los correspondientes al pozo de agua que se encuentra dentro de la propiedad de la Compañía, de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables.

Asimismo, y de conformidad con los resultados del Proceso de Verificación en proceso de realización por los Compradores, los Vendedores se obligan a iniciar o continuar, según el caso, cualquier otro trámite necesario para obtener cualquier permiso necesario que faltara para el normal y legal funcionamiento del Negocio y de la Compañía. A tal efecto, los Compradores notificarán conforme a la Sección 13.8 de cualquier situación que requiriera la regularización de cualquier permiso para la Compañía, dentro de los siguientes tres meses al Cierre, indicando los fundamentos legales que establezcan su obligatoriedad, es decir que la ley no señale que sean optativos.

Para efectos de lo anterior, los Compradores se comprometen a no intervenir en las acciones de regularización que estén llevando o que inicien los Vendedores, con excepción de los casos de urgencia, dentro de los que se mencionan, de manera enunciativa pero no limitativa, la clausura o

imposición de sanciones, o resoluciones de cualquier naturaleza o garantías de audiencia que provengan de cualquier autoridad, y para lo cual se deba de iniciar un proceso administrativo legal de defensa, situaciones en que los Compradores se obligan a provocar que la Compañía agote todos los medios de defensa que establecen las leyes aplicables, notificando a los Vendedores dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes de la notificación del acto de la autoridad correspondiente, lo conducente, a efecto de que los Vendedores tomen conocimiento, con el evento, de que sufraguen el monto de los honorarios y gastos que se requieran erogar o hayan sido erogados con motivo de la defensa correspondiente, y a fin de que los mismos sean cubiertos dentro de las 72 (setenta y dos) horas siguientes de haber sido requeridos por los Compradores de tales cantidades. Dichos honorarios profesionales nunca excederán del 20% del monto de la contingencia.

No obstante todo lo anterior, los Vendedores están obligados a indemnizar a la Compañía y a los Compradores de cualquier monto que le perjudique a la Compañía derivado de la falta de permisos, enunciativa pero no limitativamente los relacionados a los permisos ambientales o los referentes al pozo de agua o cualquier permiso que faltara, determinado del Proceso de Verificación de los Compradores, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa gastos de honorarios de abogados, peritos, gestores, pago de multas y sanciones en general, y los daños y perjuicios causados a la Compañía a tales eventos, siempre que sean agotados todos los medios de defensa que establecen las leyes a favor de la Compañía en el supuesto de contingencias.

Para que los Vendedores concluyan con la regularización de los permisos, al momento del Cierre, los Compradores provocarán que la Compañía otorgue las facultades y poderes especiales necesarios para que los Vendedores regularicen la situación de los permisos, en el entendido que dicho otorgamiento de poderes no se efectúe dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que sean solicitados por escrito por los Vendedores, éstos quedarán liberados de cualquier responsabilidad relacionada con la falta de los permisos para cuya tramitación se solicitó facultades, en el entendido de que dentro de esos 15 días hábiles, los Compradores se obligan a provocar que los apoderados de la Compañía asistan a los Vendedores a desahogar cualquier trámite relacionado hasta que se les otorguen los poderes necesarios.

En caso de que los Vendedores no logren obtener, de conformidad con las leyes aplicables, en un plazo no mayor de 8 (ocho) meses a partir de la Fecha de Cierre, cualquier permiso que sea necesario para la Compañía y el normal funcionamiento del Negocio conforme a las leyes aplicables, así como la regularización del pozo de agua que se encuentra dentro de la propiedad, aplicará lo siguiente:

- a) Se prorrogará automáticamente, sin necesidad de previo acuerdo, el plazo para la obtención de cualquier permiso necesario para la

- Compañía y el normal funcionamiento del Negocio, conforme a las leyes aplicables, por otros 8 (ocho) meses para que los Vendedores los obtengan conforme a las leyes aplicables;
- b) En caso de que los Vendedores no deseen continuar con la tramitación correspondiente; aplicará lo siguiente:
- i) Los Vendedores entregarán a la Compañía toda la documentación correspondiente a los trámites respectivos a la Compañía en un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de dicha fecha de vencimiento. Los Vendedores deberán liquidar los honorarios de los gestores, abogados o terceros que ellos contrataron para la tramitación y obtención de los permisos correspondientes;
 - ii) Los Compradores se harán cargo de la tramitación de cualquier permiso pendiente de obtener para que la Compañía pueda continuar con el Negocio de conformidad con las leyes aplicables. Para tal efecto, la Compañía podrá usar los gestores o tercero necesario para terminar satisfactoriamente para la Compañía, conforme a las leyes aplicables, la obtención de los permisos, a costa de los Vendedores. Dichos honorarios nunca excederán del 20% del monto de la contingencia, o de las cantidades que cobraban los gestores o terceros encargados por los Vendedores;
- c) En ambos casos, antes referidos, cualquiera de los Compradores notificarán al Banco lo conducente, es decir, que no se han obtenido todos los permisos necesarios para la Compañía y el normal funcionamiento del Negocio, conforme a las leyes aplicables, y por lo tanto en los términos del Fideicomiso, el mismo se extenderá por un plazo de 8 (ocho) meses adicionales y así sucesivamente hasta que todos los permisos que sean necesarios para la Compañía y el normal funcionamiento del Negocio conforme a las leyes aplicables, sean obtenidos.
- d) Una vez que las Partes acuerden por escrito que todos los permisos que sean necesarios para la Compañía y el normal funcionamiento del Negocio conforme a las leyes aplicables, y que se hayan sufragado todos los costos relacionados con dicha situación por los Vendedores, se notificará por las Partes lo conducente para que el Banco libere los fondos del Fideicomiso en su caso, a favor de los Vendedores.

Condiciones de las Obligación del Cierre.

Condiciones de Obligación de los Compradores.

La obligación de los Compradores de consumir la operación y formalizar el Cierre, está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Que las representaciones y garantías establecidas en la Sección 1 y la Sección 4 de las Declaraciones del presente Contrato sean verdaderas y correctas en todos sus aspectos sustanciales en la fecha del Cierre, en el entendido de que dichas representaciones y garantías están sujetas a lo dispuesto en la Sección 10;
- b) Que a conocimiento de la Compañía o de los Vendedores, ninguna acción, demanda o procedimiento judicial o administrativo estará pendiente (de resolver y/o de ejecución), ni habrá sido entablado ante ningún tribunal judicial o administrativo de ninguna jurisdicción federal, estatal, local o, en su caso, extranjera o ante ningún árbitro en donde un requerimiento judicial, sentencia, orden, decreto o laudo materialmente desfavorable pudiera (i) prevenir la consumación de la operación contemplada en este Contrato, (ii) originar que cualquiera de los derechos, obligaciones, activos y estipulaciones a favor de los Vendedores o de la Compañía contempladas en este Contrato se rescindieran después de la consumación, (iii) afectar de manera adversa el derecho de la Compañía de poseer sus activos y operar su negocio (y ningún requerimiento judicial, sentencia, orden, decreto o laudo a cargo de éstas estará pendiente, incluyendo cualquier cantidad o prestación de servicio, renuncia u obligación de no hacer derivado de ello);
- c) Los Vendedores habrán de entregar a los Compradores las certificaciones al efecto de que cada una de las condiciones especificadas arriba en la Sección 9.1(a) – 9.1(b) de las cláusulas de este Contrato han sido sustancialmente cubiertas en todo respecto;
- d) Que los Compradores hayan terminado su Proceso de Verificación y que el resultado del mismo sea a su entera satisfacción, siendo que también resulte satisfactorio a los Compradores dichos resultados, según sus criterios de valuación;
- e) Que los accionistas de EMCAL Y TRACAL vendan la totalidad de las acciones detalladas en la **Sección 4.2 del Anexo de Declaraciones** emitidas por EMCAL Y TRACAL al Comprador;
- f) No deberá haber ninguna incidencia, evento, acción, ó contingencia que sustancialmente afecte la operación desde el Año Fiscal Más Reciente, que haya tenido o que razonablemente pudiera ocasionar un efecto adverso importante en el Negocio, activos, propiedades, condición financiera, resultados de las operaciones o prospectos de la Compañía o el Negocio, considerado en conjunto (para propósitos de esta Sección 9.1 (e), cualquier ocurrencia, evento, incidente, acción u operación que resultase o pudiera resultar en un efecto valuado en **U.S. \$100,000.00**, se puede considerar sustancial

- cualquier cantidad por encima de dicho monto, a elección de los Compradores);
- g) La Compañía deberá haber entregado al Cierre evidencia al Comprador, a satisfacción de este último, de los procedimientos y estructura organizacional corporativa de la Compañía y de su existencia en la jurisdicción en la que están registradas. Los Vendedores, en su carácter de Accionistas únicos de la Compañía deberán celebrar a la Fecha de Cierre una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas en donde:
- a. Se designe a un nuevo Administrador Único, se acepten las renunciaciones de los poderes otorgados a los Vendedores por la Compañía y, en su caso, y conforme a las instrucciones de los Compradores se revoquen o limiten todos los demás poderes otorgados a terceros, según se requiera;
 - b. Se modifiquen los estatutos sociales de la Compañía a la satisfacción de los Compradores;
 - c. Se tomen nota de cualquier asunto o cuestión corporativa que pida los Compradores, derivada del Proceso de Verificación;
 - d. Que se apruebe la transmisión accionaria.
- h) Que los Vendedores provoquen que se constituyan dos sociedades de prestación de servicios, estructurando los estatutos sociales para que la administración sea llevada a cabo por dos administradores, uno designado por los Vendedores y otro designado por los Compradores, quienes gozarán de poderes irrevocables, amplios, suficientes y bastantes para comprometer a dichas sociedades en todos los aspectos, con la limitación de que únicamente los podrán ejercer mancomunadamente, estableciendo en los estatutos de dichas sociedades, que no podrán ser revocadas dichas facultades hasta que se den las condiciones establecidas en este Contrato o se extingan las mismas, en los términos del presente.
- i) Una vez realizado lo indicado en el inciso h) anterior, los Vendedores provocarán que los accionistas de EMCAL Y TRACAL resuelvan, mediante las asambleas correspondientes la disolución y puesta en liquidación de EMCAL Y TRACAL.
- j) Una vez acordadas la disolución y puesta en liquidación referidas en el inciso i) anterior, los Vendedores provocarán que los liquidadores de EMCAL Y TRACAL acuerden y firmen los convenios de sustitución patronal con las dos empresas creadas indicadas en el inciso h) anterior, sin contraprestación alguna, en virtud de dicha liquidación y la celebración del presente Contrato, con el propósito de que todos los Empleados de dichas empresas sean asumidos, respectivamente, por cada una de las empresas indicadas en el

inciso h) (una para los sindicalizados y otra para los que ostentan cargos de confianza), realizando todos los trámites de ley, a satisfacción de los Compradores. Es decir, enunciativa pero no limitativamente, los Vendedores provocarán que las empresas referidas en el inciso h) anterior, por conducto de los administradores de las mismas, lleven a cabo los avisos correspondientes de dichas sustituciones patronales a los Empleados, IMSS, así como a los sindicatos respectivos, establecidos en la ley y sin ninguna objeción al efecto, y a la entera satisfacción de los Compradores.

- k) Una vez realizado lo indicado en los incisos h), i) y j) anteriores, lo que deberá suceder y acreditarse a la Compradora a su satisfacción con por lo menos 24 (veinticuatro) horas de anticipación antes de la Fecha Límite de Cierre, los Vendedores provocarán, previo al Cierre, que los accionistas de las empresas referidas en el inciso h) anterior, celebren los contratos de compraventa de acciones con los Compradores, o quienes estos designen, transfiriendo las acciones de las empresas referidas en el inciso h) anterior, sin Gravamen alguno, a valor nominal, a los Compradores o a quien ellos designen, en el entendido de que en dichos contratos de compraventa se estipule expresamente, que a efecto de garantizar cualquier contingencia derivada de la responsabilidad laboral o del IMSS, INFONAVIT, SAR y demás cargas fiscales relacionadas con la relación laboral, motivo de dicha sustitución laboral y de conformidad con la Sección 4.20, MCO se constituirá como obligado solidario de los accionistas de las sociedades indicadas en el inciso h) anterior, en términos de los artículos 1987, 1988, 1989 y 2026 fracción I del Código Civil para el Distrito Federal, por cualquier cantidad que resulte a favor de los Compradores o las personas que ellos designen como adquirentes de las acciones en cuestión, para responder de cualquier indemnización relacionada con dichas relaciones laborales y de seguridad social, en los términos de la Sección 10 de este Contrato, y por lo que MCO, igualmente, acuerda que expresamente renunciará a los derechos establecidos en los artículos 2812 al 2827, y 2839 fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal, así como a los beneficios de orden, excusión y división de la deuda y la prescripción negativa con el objeto de garantizar lo indicado en este párrafo.
- l) Que las empresas del inciso h), una vez que se realice las sustituciones patronales indicada en los incisos anteriores, tendrá que realizar y ejecutar con la Compañía los 2 (dos) contratos de prestación de servicios laborales tanto de trabajadores sindicalizados como de trabajadores de confianza en los mismos términos y condiciones que los actuales contratos de prestación de servicios celebrados por la Compañía con EMCAL Y TRACAL.

- m) En virtud de que MCO se constituirá en obligado solidario, en los términos precedentemente indicados y que el Fideicomiso está constituido con parte del precio recibido por MCO por las Acciones vendidas en términos de este Contrato, igualmente y como condición previa al Cierre y en los términos de este Contrato, tomando en cuenta lo dispuesto en los incisos h), i), j) y k) precedentes, se deberá de establecer en el Fideicomiso que el mismo servirá también para garantizar cualquier contingencia laboral y de seguridad social, del IMSS, INFONAVIT, SAR y demás relativas indicadas, y para efectos de lo anterior, se deberá incluir el texto conducente en dicho Fideicomiso.
- n) Todas las acciones que serán tomadas por los Vendedores en relación con la consumación de la operación materia de este Contrato, en los términos y condiciones del mismo, así como todas las certificaciones, opiniones, instrumentos y otros documentos requeridos para efectuar la operación materia de este Contrato serán satisfactorios en forma y sustancia para los Compradores, siempre y cuando los mismos cumplan con las disposiciones legales aplicables en cada caso y las formalidades debidas.

Cualquiera de los Compradores podrán renunciar, en todo o en parte, a cualquier condición especificada en esta Sección 9.1 de las cláusulas de este Contrato si ejecuta un instrumento unilateralmente por escrito estableciendo esto antes o en la Fecha de Cierre, o procediendo con el Cierre.

Condiciones de la obligación de los Vendedores.

La obligación de los Vendedores para consumir la operación materia de este Contrato por ellos en conexión con el Cierre está sujeta al cumplimiento de que cualquiera de los Compradores haya logrado la sustitución del señor **CPJG** como depositario de las facturas de los bienes otorgados en prenda al Banco INVEX, formalizado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple de fecha 18 de septiembre del 2001, celebrado entre la Compañía y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX GRUPO FINANCIERO, ("**Banco INVEX**"), descrito en la **Sección 4.5 del Anexo de Declaraciones**, o que pague el saldo de dicho crédito;

Los Vendedores podrán renunciar a la condición especificada en esta Sección 9.2 de este Contrato si ejecuta un instrumento por escrito estableciendo esto antes o en la Fecha de Cierre, o procediendo con el Cierre.

Responsabilidades a ciertos aspectos después del Cierre.
Sobre vivencia de las Responsabilidades. Todas las Declaraciones, así como las cláusulas, acuerdos, obligaciones, convenios y representaciones de los Vendedores y la Compañía por cuanto a la responsabilidad sobrevivirán el Cierre y hasta que se prescriban negativamente en términos de ley ("**Periodo de Responsabilidad**"), o en cualquier otra fecha que se especifique para ciertos aspectos en este Contrato, con excepción de las Secciones 1.3 y 1.4 y 4.1 de las Declaraciones, las cuales, por cuanto a la

responsabilidad, sobrevivirán en todo momento. Todas las declaraciones, representaciones y acuerdos de los Compradores por cuanto a la responsabilidad que les atañe, sobrevivirán hasta que se prescriban negativamente en términos de ley.

Los Compradores serán responsables por la conducción del Negocio y de la administración de la Compañía después del Cierre, siempre y cuando haya sido formalizada la entrega real y jurídica de las Acciones, llevado a cabo la posesión material de todos los bienes muebles e inmuebles que integran el Negocio y la Compañía, así como recibida la administración y representación legal de la Compañía.

Si el Contrato de Prestación de Servicios de MCO con la Compañía (en los términos del Anexo "6"), se da por terminado por causas imputables a la Compañía, no se aplicará en contra de los Vendedores ni el Ajuste de Precio establecido en la Sección 6.6 (e), ni la responsabilidad respecto de Vicios Ocultos respecto del horno existente y el segundo horno de calcinación, sus adecuaciones, instalaciones y equipos periféricos para soportar el proceso de producción hasta realizar el producto terminal de cal hidratada empacada especificado en la Sección 6.6 (e).

Indemnizaciones en beneficio de los Compradores después del Cierre.

- i) En caso de que (i) se verifique un incumplimiento respecto de las declaraciones de los Vendedores, la Compañía, que fuesen incurridas o provocadas antes del Cierre imputables al Vendedor y/o la Compañía, y que altere la situación descrita en las Declaraciones de este Contrato y que afecte sustancialmente al Negocio los Compradores que (ii) se verifique un incumplimiento respecto de los convenios y obligaciones contenidas en este Contrato imputables a cualquiera de los Vendedores y/o la Compañía; y que en su caso, dichos incumplimientos, den acción a los Compradores para reclamar, en los términos y condiciones de este Contrato, la responsabilidad consecuente de conformidad con la Sección 10.1, y que dicho reclamo sea notificado por escrito, por los Compradores a los Vendedores, dentro del periodo establecido en dicha Sección 10.1, los Vendedores deberán de indemnizar por los Daños y Perjuicios que se le causen a los Compradores en virtud de dicho incumplimiento, siendo esta una obligación mancomunada y solidaria de los Vendedores.

Fideicomiso de Garantía.

La cantidad depositada en el Fideicomiso, de conformidad con la Sección 6.3 (b) es:

- (a) Con el objeto de garantizar de manera enunciativa pero no limitativa: los pasivos, contingentes en general, Vicios Ocultos,

contingencias ambientales, fiscales, financieras, operativas y legales en general, o minusvalías en los activos que no estén registrados, declarados o provisionados por la Compañía (de conformidad con la Sección 4 de Declaraciones), así como cualquier costo y/o contingencia derivada por la tramitación y regularización de los Permisos No Obtenidos, así como los costos y gastos de las defensas legales que se llegasen a erogar al efecto;

(b) Con el objeto de garantizar de manera enunciativa pero no limitativa los pasivos generados de contingencias laborales, de seguridad social y relacionados tales como IMSS, INFONAVIT, SAR y demás cargas laborales y de seguridad social en general, declarados o provisionados en la Sección 4 de Declaraciones respecto de las sustituciones patronales a cargo de las sociedades enunciadas en la Sección 9.1 h), y en virtud de que MCO será el obligado solidario de los accionistas de las sociedades enunciadas en la Sección 9.1 h), en los términos de este Contrato;

(c) y para pagar a los Compradores cualquier cantidad derivada del Ajuste del Precio, establecido en la Sección 6.6.

Las reclamaciones por parte de los Compradores por cualquier Concepto Operativo deberán de ser notificadas dentro de los primeros cuatro y medio meses a partir de la Fecha de Cierre, exceptuando del Concepto Operativo el funcionamiento adecuado del segundo horno de calcinación, sus adecuaciones, instalaciones y equipos periféricos para soportar el proceso de producción hasta realizar el producto terminal de cal hidratada empacada. El reclamo por parte de los Compradores respecto de cualquier afectación al funcionamiento adecuado, conforme al Anexo 3, deberá ser notificada dentro de los siguientes cuatro y medio meses a partir de que se entregue el segundo horno funcionando de conformidad con el Anexo 3.

Salvo por lo especificado en el párrafo anterior, y lo relativo a la Sección 8.5, en caso de que los Compradores no hayan notificado, en términos de este Contrato a los Vendedores y al Banco, cualquier contingencia o prórroga, conforme a la sección 8.5 dentro de los primeros nueve meses a partir de la Fecha de Cierre, se liberará la cantidad de los fondos que exista en el Fideicomiso, más los intereses generados a favor de los Vendedores.

Si los Compradores determinan a su sola discreción, salvo por el procedimiento establecido en la Sección 10.4, que existe una obligación de parte de los Vendedores para indemnizar a los Compradores, en los términos de este Contrato, los Compradores podrá disponer de tal cantidad del Fideicomiso, hasta donde alcance, para cubrir la indemnización correspondiente, en el entendido de que en el supuesto que los Compradores infundadamente dispongan de cualquier cantidad del Fideicomiso ya sea por la interposición de alguna acción, ya sea judicial, administrativa o de

cualquier índole declarada improcedente en relación con la contingencia sujeta a indemnización, o por otro lado, sea condenado por sentencia judicial de la improcedencia de su disposición, los Compradores se obligan desde ahora a pagar a los Vendedores la cantidad descontada del Fideicomiso más los intereses que dicha cantidad genere desde el momento de la disposición y hasta su pago a los Vendedores a una tasa de dos veces Prime Rate.

Procedimiento Arbitral para el Caso de Reclamaciones por Conceptos Operativos.

En el supuesto de que dentro de los plazos a que se hace referencia en la Sección 10.3 anterior, los Compradores tuvieran conocimiento de irregularidades atribuibles a los Vendedores y relacionadas con Conceptos Operativos y/o Vicios Ocultos de la Compañía, de cualquier maquinaria, equipo, construcción y sistemas de producción de la Compañía, las Partes se sujetarán al siguiente procedimiento arbitral (el "Procedimiento Arbitral"):

- i) Los Compradores notificarán a los Vendedores, en términos de la Sección 13.8 de este contrato, su reclamación especificando la causa de la misma, así como una estimación del detrimento patrimonial de la Compañía acaecido con motivo de las irregularidades sostenidas.
- ii) Los Vendedores en un plazo no mayor de setenta y dos horas contadas a partir de la recepción de la reclamación, deberán manifestar a los Compradores su aceptación o desacuerdo con dicha reclamación. Para el caso de que los Vendedores no manifiesten por escrito a los Compradores, dentro del plazo antes referido su aceptación respecto de la reclamación de que se trate, la misma se tendrá por rechazada.
- iii) En el evento de que los Vendedores manifiesten su conformidad con la reclamación presentada por los Compradores, estos se encontrarán facultados sin necesidad de cumplir con otros requisitos, para retirar del patrimonio del Fideicomiso el importe de la reclamación aceptada.
- iv) Cuando la (s) reclamación (es) de los Compradores no sea (n) aceptada (s) por los Vendedores en los términos de esta Sección las partes se someterán al procedimiento arbitral que a continuación se describe, y que será desahogado y resuelto por un perito que designe el Colegio de Ingenieros Civiles de México, A.C., a solicitud de cualquiera de las Partes:
 - (1) Los Compradores notificarán por escrito al Arbitro y a los Vendedores su intención de iniciar el procedimiento arbitral, derivado del rechazo de los Vendedores a la reclamación de que se trate, dentro de los cinco días siguientes al momento en que se haya actualizado el supuesto de rechazo;
 - (2) Una vez efectuada la notificación de inicio del procedimiento arbitral a los Vendedores y al Arbitro, las partes gozarán de un término común de diez días naturales para ofrecer, exhibir y

desahogar pruebas y formular alegatos respecto de la reclamación de que se trate; concluido dicho plazo el Arbitro deberá emitir el laudo correspondiente en un plazo que no deberá exceder de los quince días naturales siguientes, en el entendido de que dicho laudo arbitral deberá contener una cuantificación del monto de las reparaciones a efectuarse para que la Compañía continúe con sus operaciones en la forma en la que lo venía haciendo en la Fecha de Cierre, plazo que podrá ser ampliado de común acuerdo por las partes o a juicio del Arbitro, esto último por un máximo de 15 (quince) días calendario.

- (3) Las partes convienen desde ahora que el laudo arbitral que emita el Arbitro y que ponga fin a la reclamación será inapelable por las Partes, las que renuncian a ejercitar cualquier acción tendiente a combatirlo, y se obligan a darle cabal cumplimiento.
- (4) Todos los gastos y honorarios que se originen con motivo del procedimiento arbitral, incluso los del propio Arbitro, serán a cargo de la Parte que resulte culpable conforme al procedimiento.
- (5) En el supuesto de que la reclamación de los Compradores resulte procedente y que la misma origine a éstos o a la Compañía daños y perjuicios, los mismos serán determinados en ejecución del laudo arbitral y en los términos de ley.
- (6) En el caso de que la reclamación presentada por los Compradores resulte procedente, y que el Arbitro cuantifique el costo de las reparaciones conforme al numeral (2) anterior, los Compradores se encontrarán facultados para retirar del Fideicomiso, sin más requisitos, el importe cuantificado por el Arbitro.
- (7) En el caso de que en ejecución del laudo arbitral, conforme al numeral 5 anterior, cuantifique daños y perjuicios causados a los Compradores y/o Compañía, los Compradores se encontrarán facultados para retirar, sin más requisitos, el importe correspondiente del Fideicomiso.
- (8) Siempre que se inicie por los Compradores el procedimiento a que se refiere esta Sección 10.4, los mismos Compradores estarán facultados a notificar al Banco lo conducente, para que tome conocimiento para el efecto de retener por parte del Banco la cantidad depositada en el Fideicomiso, hasta que se culmine el procedimiento, no importando que se exceda del plazo original del Fideicomiso, y por lo tanto el mismo se extenderá hasta la terminación del respectivo procedimiento y, tomando en cuenta el resultado del laudo arbitral, si este es procedente y favorable a los Compradores, bastará que se le entregue el original o copia certificada de dicho laudo al Banco para que proceda hasta donde alcance a entregar en cumplimiento de dicho laudo las cantidades a que fueron condenados los Vendedores, tomando en cuenta lo dispuesto en los numerales (5) y (7) anteriores, sin menoscabo del derecho de los

Compradores de pedir la ejecución de faltante alguno después de tomada la totalidad del Fideicomiso en su caso, en los términos de ley.

Concepto de Vicios Ocultos para Efectos del Procedimiento Arbitral

Las Partes acuerdan que no serán considerados como Vicios Ocultos, las descomposturas y deterioro que sufran la maquinaria, equipo y construcciones de la Compañía generadas con motivo de la aplicación normal de su proceso de producción.

- (a) Las Partes reconocen que los Vendedores pusieron en conocimiento de los Compradores que el actual horno de calcinación con el que opera la Compañía tiene las siguientes particularidades:
 - i) La base de concreto del horno fue reforzada y reestructurada durante el inicio de la obra de construcción del mismo en 1997.
 - ii) Que el quemador central de dicho horno de calcinación tiene una ligera inclinación de aproximadamente de 8 o centímetros.
 - iii) Que en el mes de enero de 2000 se reparó el tabique refractario de la zona de calcinación y de la zona superior de precalentamiento, durante dicho procesos de reparación se confirmo que la inclinación del quemador central Detectada en 1997 no había variado.
 - iv) Que el actual horno calcinación y el equipo periférico con el que actualmente se realiza el proceso productivo de la Compañía tiene 5 (cinco) años en operación.
- (b) Que por lo que se refiere al nuevo horno que se encuentra en construcción el mismo esta siendo edificado e integrado con materiales de construcción de primera calidad y equipo nuevo con excepción del molino de bolas importado en diciembre del 2001, el cual es usado y fue fabricado en 1988.
- (c) Las Partes reconocen que los Vendedores han manifestado a los Compradores su intención de realizar sus mejores esfuerzos para la construcción del segundo horno de calcinación de la Compañía, contratando a básicamente los mismos proveedores que construyeron el horno ya existente en virtud del éxito obtenido por la Compañía en la operación del primer horno.

Asuntos relacionados con Terceros después del Cierre

- (a) Si algún tercero notifica a cualquiera de las Partes (la "**Parte Indemnizada**") a algún (os), y/o requerimiento (s), y/o demanda (s), y/o petición (es) con respecto a cualquier asunto que pueda implicar una contingencia (una "**Demanda de Terceros**") que pudiera originar una indemnización contra cualquier otra de las Partes

(la "**Parte Indemnizadora**") conforme a la Sección 10, entonces la Parte Indemnizada de inmediato y con la oportunidad legal debida, avisará por escrito a cada una de las Partes Indemnizadoras de este evento; en el entendido, sin embargo, de que aún cuando la Parte Indemnizada se demore en notificar a la Parte Indemnizadora, ésta última no estará exenta de su obligación conforme a este Contrato, a menos (y sólo en el alcance) de que dicha parte Indemnizadora se vea perjudicada.

- (b) Cualquier Parte Indemnizadora tendrá el derecho de defender a la Parte Indemnizada contra cualquier Demanda de Terceros con asesoría de su elección, razonablemente satisfactoria para la Parte Indemnizada, siempre que (i) la Parte Indemnizadora dé aviso a la Parte Indemnizada por escrito, dentro de los diez (10) días de que la Parte Indemnizada haya dado aviso de la Demanda de Terceros, de que la Parte Indemnizadora indemnizará a la Parte Indemnizada de los Daños y Perjuicios que pudiera sufrir la Parte Indemnizada como resultado de la Demanda de Terceros, (ii) la Parte Indemnizadora proporcione a la Parte Indemnizada evidencia razonablemente aceptable para esta última, de que la Parte Indemnizadora tendrá los recursos financieros para defenderse contra la Demanda de Terceros y cumplir con sus obligaciones de indemnización conforme a este Contrato, (iii) La Demanda de Terceros comprende sólo daños y perjuicios pecuniarios (iv) a juicio de la Parte Indemnizada, es poco probable que la conciliación de una Demanda de Terceros o una sentencia adversa con respecto a dicha demanda, establezca un precedente o una práctica adversa para los intereses del negocio de la Parte Indemnizada, y (v) la Parte Indemnizadora conduzca la defensa de la Demanda de Terceros de manera activa y diligente.
- (c) Siempre que la Parte Indemnizadora esté conduciendo la defensa de la Demanda de Terceros, de conformidad con la Sección 10.4(b) anterior, (i) la Parte Indemnizadora no dará su consentimiento interviniendo en el procedimiento administrativo o jurisdiccional, respecto de cualquier acto procesal o procedimental que pueda afectar a las defensas realizadas o celebrar cualquier convenio o acto relacionado con respecto a la Demanda de Terceros sin el previo consentimiento por escrito de la Parte Indemnizadora (el cual no será retenido de manera irrazonable) y (ii) la Parte Indemnizadora no dará su consentimiento respecto de cualquier sentencia o resolución ya sea administrativa o jurisdiccional o la celebración de cualquier convenio o acto con respecto a una Demanda de Terceros sin el previo consentimiento por escrito de la Parte Indemnizada (el cual no será retenido de manera irrazonable).
- (d) En el caso de que alguna de las condiciones de la Sección 10.4(b) anterior no se pueda satisfacer (i) la Parte Indemnizada podrá defenderse contra y consentir la acción o cumplimiento relativo a cualquier sentencia o la celebración de cualquier convenio o acto administrativo o jurisdiccional con respecto a la Demanda de Terceros en cualquier manera que considere apropiada (y la Parte Indemnizada

no necesitará consultar ni obtener el consentimiento de ninguna Parte Indemnizadora en conexión con lo anterior), (ii) La Parte Indemnizadora reembolsará a la Parte Indemnizada oportuna y periódicamente los costos de la defensa de la Demanda de Tercero (incluyendo honorarios razonables de los abogados), y (iii) la Parte Indemnizadora permanecerá siendo la responsable de los Daños y Perjuicios que pudiera sufrir la Parte Indemnizada como resultado de o causado por la Demanda de Terceros, de conformidad con lo estipulado en la Sección 10.

Cooperación en asuntos de impuestos.

- i) Los Compradores, los Vendedores y la Compañía cooperarán completamente, hasta donde razonablemente lo requiera la otra parte, para llevar a cabo la presentación de las Declaraciones de Impuestos de conformidad con esta Sección, y cualquier auditoría, litigio u otro procedimiento con respecto a los Impuestos. Dicha cooperación incluirá la retención y (a petición de la otra parte) el suministro de registros e información que sean razonablemente relevantes para dicha auditoría, litigio u otro procedimiento y hacer que los empleados estén disponibles sobre una base de mutua conveniencia para proporcionar información y explicación adicional de cualquier punto substancial referente a este Contrato. Los Compradores y los Vendedores acuerdan (i) mantener todos los libros y registros con respecto a asuntos de impuestos pertinentes a la Compañía en relación a cualquier período de impuestos que comience antes de la fecha de cierre, hasta la expiración del estatuto de limitaciones (y, hasta el punto notificado por los Compradores o los Vendedores, cualquier extensión de lo mismo) de los respectivos períodos de impuestos y (ii) dar a la otra parte aviso por escrito en un tiempo razonable antes de transferir, destruir o descartar dichos libros y registros y, si así lo requiere la otra parte, los Compradores y los Vendedores, como sea el caso, permitirán a la otra parte tomar posesión de dichos libros y registros.
- ii) Los Compradores y los Vendedores además acuerdan, si fuese solicitado, realizar su mejor esfuerzo para obtener cualquier certificado u otro documento de cualquier Autoridad Gubernamental o cualquier otra persona, según sea necesario, para mitigar, reducir o eliminar cualquier Impuesto que pudiera ser requerido (incluyendo, sin por ello limitar, las transacciones contempladas aquí) sin la imposición de un impuesto compensatorio o pérdida de atributos de Impuestos de la Parte a quien va dirigida dicha petición o solicitud.

Los Compradores y los Vendedores además acuerdan, si fuese solicitado, proporcionar a la otra parte toda la información que cualquiera de las Partes pudiera requerir para realizar los reportes

de conformidad con el Código y todas las regulaciones promulgadas del mismo y todas las demás leyes aplicables.

Acciones para el Caso de Incumplimiento.

Las Partes acuerdan que cualquier incumplimiento de las Partes a sus obligaciones establecidas en el presente Contrato, dará derecho para que la parte afectada pueda a su elección, ejercer, ya sea, la acción de rescisión o, la acción de cumplimiento forzoso del presente Contrato. En ambos casos de las acciones referidas, la Parte afectada tendrá derecho al pago de una pena convencional, que de común de acuerdo fijan las Partes en la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MN.) ("**Pena Convencional**").

En caso de que los Compradores no realice el Cierre por alguna situación que afectara sustancialmente el Negocio, derivado del Proceso de Verificación, para lo cual, las Partes acuerdan que cualquier posible contingencia, o suma de contingencias, que para la Compañía o los Compradores representen más de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), se considerará como sustancial ("**Afectación Sustancial**"), el presente Contrato se dará por terminado sin necesidad de resolución o declaración judicial, y sin responsabilidad alguna para las Partes.

En caso de que los Compradores no realice el Cierre sin que exista alguna Afectación Sustancial, los Compradores indemnizará al Vendedor con la cantidad de. \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MN.), y por lo cual no aplicará lo dispuesto en esta Sección, en específico la Pena Convencional.

Naturaleza de ciertas obligaciones.

Mancomunada e individual. Las declaraciones, manifestaciones y convenios de este Contrato son obligaciones mancomunadas e individuales, excepto en donde se especifique lo contrario. Esto significa que, excepto en donde se indique lo contrario, los Vendedores serán responsables hasta donde lo estipule la Sección 10 de este Contrato.

Comunicados de prensa y anuncios públicos.

Ninguna de las partes dará comunicados de prensa o llevará a cabo anuncios públicos relacionados con el asunto motivo de este Contrato sin el previo consentimiento por escrito de los Compradores y los Vendedores (cuya aprobación, con respecto a los anuncios públicos que se llevarán a cabo después de la Fecha de Cierre, no será retenida de manera irrazonable); en el entendido, sin embargo, que cualquiera de las Partes podrá hacer revelaciones públicas si considera de buena fe que son requeridas por la ley aplicable o por disposición o reglamento gubernamental

o cualquier listado o contrato comercial concerniente a sus valores comercializados públicamente o los valores públicamente comercializados de su entidad matriz (o entidad matriz final) (en cuyo caso la Parte reveladora hará su mejor esfuerzo para avisar a las otras Partes antes de llevar a cabo la revelación). Esta obligación estará vigente por un plazo de 120 días contados a partir de la fecha de firma del presente Contrato.

No hay Terceros Beneficiarios.

Este Contrato no conferirá ningún derecho o remedio a ninguna Persona que no sean las Partes y sus respectivos sucesores y cesionarios.

Entendimiento Total del Contrato.

Este Contrato (incluyendo los documentos aquí referidos) constituyen todo el contrato celebrado entre las Partes y subsiste a cualquier entendimiento, contrato o representación anterior por o entre las Partes, ya sea oral o escrito, hasta el punto en que se relacionen con el asunto de este Contrato.

Cesión del Contrato.

Este Contrato es obligatorio y para beneficio de las Partes aquí estipuladas. Ninguna de las Partes podrá ceder ya sea este Contrato o ninguno de sus derechos, intereses u obligaciones contenidas en el mismo sin el previo consentimiento por escrito de las contrapartes; en el entendido, sin embargo, que los Compradores podrá (i) transferir cualquiera y todos sus derechos e intereses de éste a una o más de sus subsidiarias o filiales, empresas controladora o sociedades relacionadas, o designar a una o más de sus subsidiarias o filiales, empresas controladora o sociedades relacionadas para que lleve a cabo las obligaciones conforme a este Contrato (en cuyo caso o casos los Compradores permanecerán siendo responsables por la realización de todas sus obligaciones de conformidad con este Contrato, en específico la obligación de pago como contraprestación por la compraventa de las Acciones) y (ii) transferirá de manera colateral cualquiera o todos sus derechos e intereses de este Contrato a uno o más acreedores de los Compradores y/o de la Compañía.

Ejecución de este Contrato.

Este Contrato será ejecutado en cinco tantos, cada uno de los cuales será considerado como original, pero todos juntos constituirán un solo instrumento.

Encabezados.

Los encabezados contenidos en este Contrato se insertan sólo para conveniencia y no afectarán de ninguna manera el significado o interpretación de este Contrato.

Notificaciones.

Todos los avisos, peticiones, demandas, quejas u otro tipo de comunicaciones referentes a este Contrato serán por escrito. Cualquier notificación, petición, demanda o queja u otro tipo de comunicación

contenida en este Contrato se considerará debidamente notificada si (y dos días hábiles posteriores) se envían mediante correo certificado, con acuse de recibo, con porte pagado, y dirigido al receptor indicado, como se establece a continuación:

Sí a los Vendedores:

Ricardo Contreras Gutiérrez #1, Col. Polanco, ciudad de México, D.F., Atención: Sres. MANUEL CANTU OLVERA y CARLOS PATRICIO JUAREZ GONZALEZ.

Sí al Comprador:

Paseo de la Reforma No. 124, ciudad de México, D.F., Atención: Sr. HECTOR DAVILA ALVAREZ.

Cualquiera de las Partes podrá enviar cualquier aviso, petición, demanda, queja u otro tipo de comunicación respecto a este Contrato al receptor indicado en el domicilio estipulado anteriormente, utilizando cualquier otro medio (incluyendo entrega personal, servicios de mensajería, telecopia, correo ordinario o correo electrónico) pero dicho aviso, petición, demanda, queja u otro tipo de comunicación no se considerará debidamente entregado a menos que y hasta que realmente sea recibido por el receptor indicado. Cualquiera de las Partes podrá cambiar el domicilio al cual van dirigidos los avisos, peticiones, demandas, quejas u otro tipo de comunicaciones conforme a este Contrato al dar aviso a las otras Partes en la manera aquí estipulada.

Ley Aplicable.

Este Contrato estará regido y será interpretado de conformidad con las leyes de Los Estados Unidos Mexicanos ("México") sin dar efecto a ninguna elección o conflicto de las disposiciones o reglamentos de ley (ya sea en México o en cualquier otra jurisdicción) que ocasione la aplicación de las leyes de cualquier jurisdicción que no sea México.

Modificaciones y Renuncias.

Ninguna modificación de las disposiciones de este Contrato será válida a menos que sea por escrito y esté firmada por los Compradores, la Compañía y los Vendedores. Ninguna renuncia por ninguna de las Partes de cualquier omisión, falsedad, o violación de alguna declaración o convenio de conformidad con este Contrato, ya sea intencional o no, se aplicará a ninguna omisión, falsedad o violación de declaración o convenio previo o subsiguiente, ni afectará de manera alguna los derechos que surjan en virtud de cualquier suceso previo o subsiguiente.

Divisibilidad.

Cualquier término o disposición de este Contrato que sea inválido o no ejecutable, en cualquier situación o jurisdicción, no afectará la validez o la ejecución de los demás términos y disposiciones de este Contrato o la validez o ejecución del término o disposición ofensiva en cualquier otra situación o en cualquier otra jurisdicción.

Gastos.

Excepto por lo dispuesto en esta Sección 13.12 de las cláusulas de este Contrato, cada una de las Partes y la Compañía se hará cargo de sus propios costos y gastos (incluyendo los honorarios y gastos legales y honorarios de corretaje o comisión del agente) incurridos en conexión con este Contrato y las transacciones contempladas en el presente. Los Vendedores están de acuerdo en que la Compañía no ha asumido, ni asumirá, ninguno de los costos y gastos de los Vendedores (incluyendo cualquiera de sus honorarios y gastos legales y los honorarios de corretaje y comisión del agente) en conexión con este Contrato o alguna de las transacciones contempladas en el presente, a menos que los mismos estén debidamente reflejados en su totalidad en el Estado Financiero de Cierre.

Construcción.

Las Partes han participado en conjunto en la negociación y redacción de este Contrato. En el caso de que surja una ambigüedad o cuestión de intención o interpretación, este Contrato será interpretado como si hubiera sido redactado en conjunto por las Partes y no surgirá ninguna presunción u obligación de probar, que favorezca o desfavorezca a alguna de las Partes, en virtud de la autoría de cualquiera de las disposiciones de este Contrato. Cualquier referencia a algún estatuto federal, estatal o local, o ley se considerará también una referencia a todas las reglas y reglamentos promulgados en la misma, a menos que el contexto lo requiera de otra manera. La palabra "incluyendo", querrá decir sin limitación. Las Partes pretenden que cada declaración y convenio contenido en el presente, tendrán significados independientes. Si alguna de las Partes hubiese violado alguna declaración o acuerdo contenido en este Contrato, en cualquier respecto, el hecho de que exista alguna otra declaración o convenio relativo al mismo asunto (sin importar los niveles relativos de especificidad) que la Parte no ha violado, no restará importancia o mitigará el hecho de que la Parte está violando la primera declaración o convenio. Nada de lo contenido en el Anexo de Declaraciones será considerado adecuado para revelar una excepción de una declaración efectuada en este Contrato, a menos que el Anexo de Declaraciones identifique la excepción con particularidad y describa los hechos relevantes en detalle. Sin limitar la generalidad de lo anterior, el simple hecho de listar (o incluir una copia de) un documento u otro elemento no será considerado adecuado para revelar una excepción de una declaración hecha en el presente Contrato (a menos que la declaración esté relacionada con la existencia del documento u otro elemento).

Incorporación de Apartados y Anexos.

Los Apartados y los Anexos identificados en este Contrato son incorporados a este Contrato mediante referencia y forman parte del mismo.

Jurisdicción y Competencia.

Respecto a la interpretación, ejecución, cumplimiento y demás acciones relativas al presente Contrato, las Partes expresamente renuncian al fuero

jurisdiccional competencial que les pueda corresponder por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón, y por lo tanto, se someten expresamente a los tribunales jurisdiccionales competentes de la Ciudad de México, Distrito Federal.

POR LO TANTO Y EN CONSIDERACIÓN DE LO ACORDADO, una vez que las partes leyeron y comprendieron el alcance legal de las obligaciones contenidas en el presente, las Partes firman de conformidad este Contrato y sus respectivos Anexos formando dichos anexos parte integrante del presente Contrato en 5 (cinco) ejemplares en original el 30 de enero del 2002.

COMPRADOR:

**INTERNACIONAL DE CAL,
S.A. DE C.V.
Representadas por:
HECTOR DAVILA ALVAREZ**

HECTOR DAVILA ALVAREZ

VENEDORES

**MANUEL CANTU OLVERA
Por su propio derecho**

**CARLOS PATRICIO JUAREZ
GONZALEZ
Por su propio derecho**

Compañía

**CALES DEL NORTE PORTER Y
PORTER, S.A. DE C.V.
Representada por:
MANUEL CANTU OLVERA y
CARLOS PATRICIO JUAREZ
GONZALEZ**

**APÉNDICE
DEFINICIONES.**

Los términos y definiciones utilizados en plural o singular, según se requiera en el texto del presente instrumento, mantendrán los respectivos significados que a continuación se listan, salvo que se especifique lo contrario.

"Acciones" significan la totalidad de las acciones debidamente emitidas y autorizadas del capital social de la Compañía, como se define en los considerandos de este Contrato.

"Afectación Sustancial" significa lo establecido en la Sección 12 de este Contrato.

"Ajuste de Precio" es el proceso de ajuste al Precio de Compra establecido en la Sección 6.6.

"Anexo de Declaraciones" significa lo establecido en la Sección 1.7 de las Declaraciones.

"Año Fiscal más Reciente" significa lo establecido en la Sección 4.6 de las Declaraciones.

"Arbitro" significa lo establecido en la Sección 10.4 de este Contrato.

"Autoridad Gubernamental" significa cualquier agencia, tribunal o autoridad federal, estatal o municipal o cualquier otra Secretaría, Sub-Secretaría, departamento, comisión o entidad gubernamental establecida o instrumentada o derivada de cualquier subdivisión política de México o cualquier otro país.

"Banco INVEX" significa lo establecido en la Sección 9.2 de este Contrato.

“Banco” significa lo establecido en la Sección 6.3 (b) de este Contrato.

“Bienes Inmuebles Arrendados” significa los bienes inmuebles tomados en arrendamiento por la Compañía.

“Bienes Inmuebles” significa lo establecido en la Sección 4.11 (a) de las Declaraciones.

“Bienes Tangibles” significa lo establecido en la Sección 4.12 de las Declaraciones.

“Boletín B-10” significa el boletín que publica el Instituto Mexicano de Contadores Públicos respecto al tratamiento de los efectos inflacionarios en la contabilidad de los estados financieros auditados.

“Cierre” significa lo establecido en la Sección 6.4 de las Cláusulas de este Contrato.

“Código” significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, Código Fiscal de la Federación, y todos sus reglamentos y decretos relacionados.

“Compañía” significa lo establecido en el preámbulo de este Contrato.

“Comprador” significan los compradores del preámbulo del Contrato.

“Concepto Operativo” significan el proceso de producción de la Compañía.

“Conocimiento” significa el conocimiento después de una investigación.

“Contrato de Confidencialidad” significa el contrato de confidencialidad celebrado entre Dávila y Asociados, S.A. de C.V. y la Compañía, de fecha 18 de octubre del 2001.

“Contrato de Prestación de Servicios CPJG” significa el contrato de prestación de servicios que MCO provocará que TEI celebre con la Compañía al momento del Cierre, por el cual CPJG prestará sus servicios a través de

TEI de asistencia técnica a la Compañía por un periodo no menor a 9 (nueve) meses a partir del Cierre.

“Contrato de Prestación de Servicios MCO” significa el contrato de prestación de servicios que MCO provocará que Macrie celebre con la Compañía al momento del Cierre, por el cual MCO prestará sus servicios a través de Logus de asistencia técnica a la Compañía por un periodo no menor a 9 (nueve) meses a partir del Cierre.

“Contrato” significa este contrato de compraventa de acciones sujeto a condición suspensiva y sus anexos.

“Contratos” significan lo establecido en la in Sección 4.15 de las Declaraciones.

“Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar” significan lo establecido en la in Sección 4.16 de las Declaraciones.

“Curso Ordinario de los Negocios” significa el curso ordinario de los negocios consistentes con las costumbres y prácticas pasadas (incluyendo por cuanto a cantidad y frecuencia).

“Daños y Perjuicios” se entienden por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación y se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación. Los daños y perjuicios deben de ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación imputable a la parte que incumpla.

“Declaración de Impuestos” significa cualquier declaración, reporte, informes y declaraciones complementarias, solicitud de reembolso, o información relacionada con la declaración de Impuestos, incluyendo cualquier documentación relacionada, así como cualquier modificación al respecto.

“Demanda de Terceros” significa lo establecido en la in Sección 10.6 de este Contrato.

“Deudas” de cualquier Persona significan, ya sea registrado o no en los libros y registros de dicha Persona, (a) todos los pasivos de tal Persona por

dinero prestado o por pagos parciales derivados de compraventas de propiedades o servicios, (b) todas las obligaciones de tal Persona que generen intereses conforme a las costumbres por tales obligaciones o que están documentados en pagarés o títulos de crédito, contratos de mutuo o de préstamo o cualquier otro instrumento similar o inversiones, (c) todas las obligaciones de tal persona sujeta a condición derivados de compraventas, reservas de dominio respecto de propiedades o bienes comprados por dicha Persona, (d) todas las obligaciones de dicha Persona bajo arrendamientos financieros, (e) todas las obligaciones de tal Persona respecto la aceptación de cartas de crédito o garantías emitidas o creadas a favor de tal Persona, y (f) todas las responsabilidades derivadas de cualquier Gravamen sobre cualquier propiedad de dicha Persona, sin importar si dicha Persona ha asumido o de cualquier otra manera contraído obligaciones de pago al respecto.

“Ebitda Ajustado” significa utilidad operativa, más: (i) depreciaciones y amortizaciones; (ii) honorarios de las empresas de Técnicos en Estudios Industriales, S.C.; (iii) gastos legales extraordinarios; y, (iv) gastos personales de MCO y CPJG.

“Empleados” significan lo establecido en la Sección 4.19 de las Declaraciones.

“Estado Financiero de Cierre” significa lo establecido en la Sección 4.6 de las Declaraciones.

“Estado Financiero Más Reciente” significa lo establecido en la Sección 4.6 de las Declaraciones.

“Estados Financieros” significa lo establecido en la Sección 4.6 de las Declaraciones.

“Fecha de Cierre” significa lo establecido en la Sección 6.4 de las Cláusulas.

“Fecha Límite de Cierre” significa lo establecido en la Sección 6.4 de las Cláusulas.

“Fideicomiso” significa lo establecido en la Sección 6.3 (b) de las Cláusulas.

“Gravamen” significa cualquier situación adversa, demanda, hipoteca, prenda, derecho de preferencia, gravamen, carga, limitación de dominio, compromiso, posesión, opción, restricción de traspaso, servidumbre, derecho de paso, sujeto a investigación, afectación o cualquier otro gravamen.

“Impuestos” significa todos los impuestos, cargas, derechos y cualquiera otro Gravamen, incluyendo de forma enunciativa y no limitativa al impuesto sobre la renta, impuesto al activo de las empresas, impuesto al valor agregado, ad valorem, impuesto de consumo, IMSS, INFONAVIT, SAR y cualquiera otro impuesto en materia de ingresos netos, ventas, transmisión, licencias, retenciones, salarios, seguridad social, aranceles, derechos y contribuciones de cualquier naturaleza, junto con sus intereses y recargos, impuestos adicionales y aquellos determinados presuntivamente a la Compañía por autoridades fiscales de cualquier jurisdicción.

“IMSS” significa el Instituto Mexicano del Seguro Social.

“Información Confidencial” significa cualquier información relacionada con el negocio y las operaciones de la Compañía, de los Compradores y los Vendedores que no esté disponible al público y que incluye cualquier información relacionada con el precio y términos del presente Contrato.

“Logus” significa la sociedad “Logus”, S.C.

“México” significa lo establecido en la Sección 13.9 de las Declaraciones.

“Negocio” significa lo establecido en los considerandos del Contrato comprendiendo todos los negocios y operaciones relacionadas conducidos por la Compañía.

“Obsoleto” significa cualquier bien registrado en los Estados Financieros y que no tienen utilidad alguna.

“TRACAL” significa la sociedad “TRACAL”, S.A. de C.V.

“Parte Indemnizada” significa lo establecido en la in Sección 10.6 de este Contrato.

“Parte Indemnizadora” significa lo establecido en la in Sección 10.6 de este Contrato.

“Partes” tiene el significado en el preámbulo del Contrato.

“Pena Convencional” significa lo establecido en la Sección 12.

“Periodo de No Competencia” significa lo establecido en la Sección 8.4.

“Periodo de Responsabilidad” significa lo establecido en la Sección 10.1 de este Contrato.

“Permisos” significan lo establecido en la Sección 4.10 de las Declaraciones.

“Persona” significa una persona física o moral, una asociación en participación, o cualquier entidad gubernamental (o departamento, agencias, o subdivisión política).

“Políticas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en México” significa las políticas de contabilidad generalmente aceptadas en México respecto de

las reglas y principios generales que se tienen que aplicar a los estados financieros auditados según los boletines del Instituto Mexicano de Contadores.

"Precio de Compra" significa lo establecido en la Sección 6.2 de este Contrato.

"Prestaciones de los Empleados" significan los planes de pensiones y de asistencia social, o beneficios laborales escritos u orales otorgados por la Compañía, EMCAL o TRACAL a sus respectivos empleados, de conformidad con el Código, la Ley Federal del Trabajo y la Ley del Seguro Social.

"Préstamo Index" significa el préstamo indicado en el Estado Financiero Más Reciente.

"Prime Rate" significa la tasa emitida a plazos de 30 días, por el Banco de Reserva Federal de los Estados Unidos de Norteamérica (Federal Reserve Bank).

"Proceso de Verificación" significa lo definido en la Sección 2.2 de las Declaraciones.

"Propiedad Intelectual" significa (a) todas las invenciones (patentables o no y que estén siendo utilizadas o no), mejoras al respecto, y todas las patentes, solicitudes de patentes, e información sobre patentes, junto con todas las renovaciones, revisiones, extensiones, y reexaminaciones posteriores, (b) todas las marcas de productos y servicios, logotipos, nombres y avisos comerciales, publicación de nombres comerciales y denominaciones corporativas, junto con las traducciones, variaciones, adaptaciones y combinaciones al respecto e incluyendo la buena fe del uso asociadas con las mismas, y todas las solicitudes, registros y renovaciones

relacionadas con las mismas, (c) todas las obras de derecho de autor así como todos los copyrights, sus solicitudes, registros y renovaciones relacionadas, (d) Todas las máscaras, negativos de obras y todas las solicitudes, registros y renovaciones relacionados, (e) todos los secretos industriales e información confidencial de negocios (incluyendo ideas, investigaciones y desarrollos, "know-how", formulas, composiciones, procesos y técnicas de manufacturación y producción, datos técnicos, diseños, dibujos, diagramas, especificaciones, cartera de clientes y proveedores, catálogos, información de precios y costos, y planes y propuestas de negocios y mercadotecnia), (f) todos los programas de aplicación ("computer software") (incluyendo datos y documentos relacionados comprados o desarrollados por la Compañía), (g) todos los procedimientos de sistemas y de administración, (h) todos los derechos de propiedad intelectual, y (i) todas las copias y encriptos tangibles relacionados (en cualquier forma o medio).

"Requerimientos Ambientales, de Higiene y de Seguridad Industrial" significará todas las normas, regulaciones y ordenamientos federales, estatales y locales y cualquier otra obligación que opere por ley, así como todas las órdenes y determinaciones judiciales y administrativas, todas las obligaciones contractuales y todo lo concerniente a las leyes aplicables relacionado la seguridad y salud pública y de los empleados, así como a la protección del medio ambiente, incluyendo todo lo relacionado con la presencia, uso, producción, generación, manejo, transportación, tratamiento, almacenamiento, disposición, distribución, etiquetado, pruebas, procesamiento, descarga, retiro, amenaza de descarga, control, o limpieza de cualquier sustancia, material químico o mezclas de desperdicios peligrosos, pesticidas, contaminantes, químicos tóxicos, petróleo o productos derivados,

ruido o radiación, asbestos, polychlorinated biphenyls, cada uno como se encuentre en la naturaleza o se transforme.

“Responsabilidad” significa cualquier contingencia de acuerdo a las Políticas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en México, sin aplicar el Boletín B-10, sin importar el monto de la contingencia, que debiera ser reflejada en el estado de resultados de la Compañía, incluyendo las obligaciones o los pasivos fiscales.

“Retención por Responsabilidades” significa lo establecido en la Sección 6.3 (b) de este Contrato.

“TEI” significa la sociedad “Técnicos en Estudios Industriales”, S.C.

“EMCAL” significa la sociedad “Trabajadores de la Industria de la Cal”, S.A. de C.V.

“Tipo de Cambio” significa lo establecido en la Sección 6.6 (f) de este Contrato.

“Vendedores” significa lo establecido en el preámbulo de este Contrato.

“Vicios Ocultos” significa cualquier disfunción en el equipo y demás elementos que sean ocasionados por negligencia.

ANEXO 1. ANEXO DE DECLARACIONES

Excepciones a las Declaraciones de los Vendedores

ANEXO 2.

Copia del acta de matrimonio de CPJG

Copia del documento migratorio de MCO

ANEXO 3.

Especificaciones de funcionamiento del segundo horno de calcinación en proceso de construcción.

ANEXO 4.

ANEXO CAPITAL DE TRABAJO NETO

ANEXO 5

ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA.

ANEXO 6

BASES DE LOS CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

Las bases del contrato de Prestación de Servicios de MCO son las siguientes:

- MCO deberá prestar sus servicios a la Compañía por lo menos 9 meses posteriores a partir del Cierre; Después de dicho término, la Compañía no estará obligada a continuar con dicho contrato de prestación de servicios.
- **MCO**, podrá en cualquier tiempo, tener acceso a las instalaciones de la Compañía y podrá participar (opinar o sugerir para los efectos de que la Compañía tome las medidas necesarias) de manera directa en las decisiones gerenciales relacionadas con los elementos técnicos relativas al funcionamiento de la planta industrial propiedad de la Compañía, para lo cual, MCO deberá en cada ocasión que desee tener acceso, notificar previamente al Comprador de tal situación.
- Que las recomendaciones razonables de MCO sean tomadas en cuenta por la administración, la cual en su caso podrá rechazarlas, siempre y cuando motive las razones por escrito.
- Que se le cubrirá los gastos incurridos por los servicios de MCO, previa aprobación, justificación y razonabilidad de los mismos.

Las bases del contrato de Prestación de Servicios de CPJG son las siguientes:

- CPJG deberá prestar sus servicios a la Compañía por lo menos 9 meses posteriores a partir del Cierre;
- CPJG entrenará y capacitará a la o las persona (s) designada (s) por los Compradores, en el Negocio;
- Que la contraprestación por los servicios a ser rendidos a la Compañía al momento de Cierre de CPJG será de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado;

Que se le cubrirá los gastos incurridos por los servicios de MCO, previa aprobación, justificación y razonabilidad de los mismos.

Es importante establecer que en el pacto contractual que antecede, la parte vendedora se obligó al endoso de los títulos representativos de las acciones, efectuando de esta manera la entrega real jurídica de ellas al comprador. Asimismo, se obligó a efectuar los asientos contables en los registros de la Sociedad. Consiguientemente, se cumple en dicho contrato con las revisiones necesarias para la adquisición de las acciones nominativas emitidas por la Sociedad Anónima, el proceso comprende la trasmisión en la que el accionista enajena sus derechos al comprador y el segundo, refiere a la inscripción de las acciones a favor de su titular en el Registro de Accionistas que lleva la Sociedad. Lo anterior ha sido sostenido también por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, según el siguiente criterio:

Sexta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XXXVI, Cuarta Parte

Página: 103

ACCIONES NOMINATIVAS EMITIDAS POR SOCIEDADES ANONIMAS, FASES EN LA ENAJENACION DE LAS. En la transmisión de la titularidad de las acciones nominativas emitidas por una sociedad anónima, hay dos períodos cuyos efectos son diferentes. El primero comprende el pacto por el que el accionista enajena sus derechos al comprador o cesionario, nombrado o por nombrar, y surte efectos entre ellos desde luego, porque desde entonces nacen derechos y obligaciones de lo pactado. El segundo periodo se refiere a la inscripción de las acciones a nombre del nuevo titular, en el registro respectivo de la sociedad emisora, sin la cual inscripción, los derechos y acciones incorporados a ellas, siguen siendo del patrimonio del primitivo titular, ante la emisora y terceros, respecto de esas fases de la enajenación de las sociedades anónimas, sin duda que la transmisión acompañada de endoso es eficaz ante partes, como lo es la adquisición resultante de su cesión o de cualquier otro modo de adquisición; pero frente a la sociedad, y esto es lo determinante para el ejercicio de toda clase de derechos, lo decisivo es la inscripción en el registro de acciones; por lo que la transmisión de una acción nominativa requiere para su perfección una doble anotación: en el documento y en el registro.

Amparo directo 833/958. Carmen Echeverría vda. de Arámburu. 28 de marzo de 1960. 5 votos. Ponente: Mariano Ramírez

Vázquez.

Como acontece, se celebró un Contrato de compraventa de acciones y en consecuencia, se adquiere una Sociedad Mercantil ya que fueron adquiridas la totalidad de las acciones en el precio, términos y condiciones que fueron señaladas en el mismo, pero hubo un aspecto de suma importancia que fue subestimado al momento de efectuar el due diligence o Auditoría de compra, relativo al apartado de legalidad que obra en las declaraciones de la compañía, ya que se mencionó que no existen juicios salvo el Juicio Agrario que se precisa en dicho apartado. Ahora bien, este Juicio Agrario efectivamente fue ganado por la Empresa y tuvo como esencia y materia de litigio la reestitución y pago de daños y perjuicios en contra de un núcleo ejidal que estaba detentando y poseyendo ilegalmente una porción de terreno que constituye parte del Activo establecido en el Due Diligence. Una vez seguido los trámites legales, la accionante, hoy COMPAÑÍA, obtuvo sentencia favorable ejecutoriada en la cual se condenó al núcleo ejidal a devolver en el término legal la porción del inmueble materia de litigio, así como el pago de daños y perjuicios.

La función del due diligence se realizó en forma efectiva, pero se subestimaron los alcances en la ejecución de una Sentencia Ejecutoriada, esto es así, toda vez que la COMPAÑÍA en dicho juicio se sintió agraviada mediante la conducta asumida por el núcleo ejidal consistente en la posesión ilegal de una parte del inmueble de su propiedad y al haber obtenido sentencia favorable, misma que como se dijo causó ejecutoria, le solicitó al Tribunal Unitario Agrario la materialización de la ejecución de dicha resolución y es en este momento cuando un due diligence perfectamente establecido en el ámbito jurídico debe proceder al conocimiento de los alcances legales en dicha materialización por el problema existente en linderos de las medidas y colindancias del inmueble de propiedad de la COMPAÑÍA con las correspondientes medidas y colindancias del inmueble propiedad del grupo ejidal colindante de aquél y que tuvo su origen en un decreto expropiatorio de fecha 5 de Mayo de 1934. En el caso concreto, el Tribunal Unitario Agrario se encontró imposibilitado para materializar dicha sentencia por existir confusión en los linderos de ambos inmuebles al coincidir en sus respectivas medidas y colindancias.

Este asunto fue resuelto mediante mutuo consentimiento de las partes, así como en el reconocimiento de buena fe que manifestó el núcleo ejidal al momento de la materialización y fe actuarial del Tribunal Unitario Agrario, es decir, el núcleo ejidal reconoció las medidas y colindancias que componen al polígono propiedad del accionante previo acuerdo de condonación de daños y perjuicios.

Por último, una auditoria de compra efectuada en debida forma hubiera en todo caso disminuir el precio de compra de las acciones en la parte correspondiente a la porción del inmueble en litigio, es decir, soportar en el precio de adquisición el riesgo que conlleva en disputa, no obstante, la

sentencia favorable que en términos legales podría considerarse de imposible ejecución, y en consecuencia, debemos remitirnos a lo señalado en la Ley de Amparo.

CAPITULO QUINTO RIESGOS EN EL PROCESO DE EVALUACIÓN DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA.

i Garantía depositada por un prospecto comprador.

Al emitirse una convocatoria para la licitación de activos o acciones de una empresa, generalmente la oferente solicita un depósito en garantía para la entrega de las bases y acceso a la información que allí se contiene y la que se obtenga durante el proceso de Auditoría Legal. Las cantidades que pueden llegar a manejar algunas oferentes pueden ser cuantiosas dependiendo del valor del objeto de compra y el número de los interesados y por ello se pueden generar ciertos riesgos tanto para los depositantes como para la empresa administradora de los fondos.

Este tipo de depósitos se sujeta a lo dispuesto por el Artículo 332 del Código de Comercio que señala "Se estima mercantil al depósito si las cosas depositadas son objeto de comercio, o si se hace a consecuencia de una operación mercantil".

Conforme al Artículo 335 del mismo ordenamiento el Depositario debe devolver al Depositante los valores recibidos, que en el caso de una posible compra corporativa estará pactado que será en el momento en que la vendedora deseche la oferta (no así en caso de aceptarla, ya que normalmente el valor del depósito se aplica al costo total de la operación).

La problemática se suscita cuando un prospecto de adquirente obtiene las bases, procede a realizar la Auditoría Legal y finalmente decide no llevar a cabo la adquisición correspondiente. En este caso será inevitable que el frustrado prospecto adquiera conocimientos operativos o comerciales que antes ignoraba y que defina una nueva línea de su propia estrategia basada en sus nuevos conocimientos, en perjuicio de la empresa auditada.

Conforme a lo anterior, la empresa enajenante pudiese considerar que se viola la confidencialidad de la información proporcionada y proceder a la retención de los fondos de garantía.

Por otra parte, la enajenante también corre riesgos al administrar éstos fondos ya que, como hemos comentado en apartados anteriores, en ocasiones dichas empresas enajenantes, por seguridad, se reservan cierta información estrictamente confidencial, lo que puede generar en algún posible adquirente la consideración de que la oferente no esta cumpliendo con sus obligaciones como depositario. Un ejemplo nos puede ilustrar hasta