

Contrato: [+++]
Cliente: [+++]
Fecha: [+++]

CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON GARANTÍA HIPOTECARIA Y QUIROGRAFARIA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, [+++], REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR [+++], A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO "LA ACREEDORA"; Y POR OTRA PARTE, [+++], A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO "EL DEUDOR", MISMO QUE SE CELEBRA AL TENOR DE LAS CLÁUSULAS QUE CONSTAN DESPUÉS DE LAS SIGUIENTES

DECLARACIONES:

I. Declara "EL DEUDOR":

- a) Que tiene capacidad legal para obligarse y contratar válidamente en términos de este documento.
- b) Que en virtud de su relación comercial con "LA ACREEDORA", ha celebrado una o varias operaciones comerciales con la misma, por virtud de las cuales adeuda a "LA ACREEDORA" la cantidad identificada en la cláusula segunda del presente contrato, por lo que solicita a "LA ACREEDORA" que le otorgue plazo para la liquidación de dicho adeudo con la GARANTÍA HIPOTECARIA Y QUIROGRAFARIA que se describirá posteriormente.
- c) Que es legítimo propietario de los bienes respecto de los cuales otorga GARANTÍA HIPOTECARIA mediante el presente contrato y que los mismos se encuentran libres de todo gravamen o afectación.
- d) Que todos los recursos que utilizará para dar cumplimiento a sus obligaciones al amparo del presente contrato son de procedencia lícita.

II. Declara "LA ACREEDORA", a través de su representante legal:

- a) Que es una sociedad mercantil constituida conforme a las leyes de México.
- b) Que el objeto del presente contrato se encuentra dentro de las actividades incluidas en su objeto social.
- c) Que tiene capacidad legal para obligarse y contratar válidamente en términos de este documento y que su representante legal cuenta con facultades suficientes para celebrar este contrato en su representación, las cuales no le han sido modificadas o revocadas.
- d) Que está de acuerdo en otorgar plazo para que "EL DEUDOR" liquide el adeudo que tiene con ella, con base en las estipulaciones que regirán el presente contrato.
- e) Que todos los recursos que utilizará para dar cumplimiento a sus obligaciones al amparo del presente contrato, en su caso, son de procedencia lícita.
- f) Que la celebración del presente contrato no implicará, en ninguna circunstancia, la obligación por parte de "EL DEUDOR" de adquirir un volumen mínimo y/o determinado de harina de maíz de "LA ACREEDORA", como tampoco ningún otro servicio o adquirir otro producto de "LA ACREEDORA".
- g) Que no se condiciona ni vincula la celebración de este contrato, ni la obtención de los derechos amparados bajo el mismo, ni se otorga beneficio, descuento o incentivo bajo el presente contrato (incluyendo bonificaciones a capital o reducciones en tasas de interés) a cambio, o con motivo de, la compra de harina de maíz vendida por "LA ACREEDORA".
- h) Que la celebración del presente contrato no constituye ni crea derechos de exclusividad a favor de "LA ACREEDORA" frente a "EL DEUDOR"; asimismo, "EL DEUDOR" no tiene obligaciones de exclusividad de ninguna índole frente a "LA ACREEDORA" y solamente está obligado al pago en numerario de sus obligaciones

contractuales.

III. Por lo tanto, ambas partes se reconocen el carácter con el que comparecen y están de acuerdo en celebrar el presente contrato al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA: Ambas partes reconocen y aceptan expresamente que la Declaración Unilateral de la Voluntad (en adelante, la "Declaración") que GRUMA, S.A.B. de C.V. ("GRUMA"), empresa matriz de "LA ACREEDORA", ha publicado en diversos medios, derivada del expediente de investigación en materia de competencia económica identificado bajo el número IEBC-004-2022, se tendrá por incorporada al presente contrato como si a la letra se transcribiera, al haber sido igualmente emitida y suscrita por "LA ACREEDORA", formando parte integral del mismo para todos los efectos legales conducentes. La Declaración se adjunta como "Anexo 1", el cual forma parte integral del presente contrato.

SEGUNDA: "EL DEUDOR" reconoce deber y se obliga a pagar a "LA ACREEDORA", la cantidad de \$[+++] ([+++]) (el "Adeudo"), en términos del presente contrato, cantidad que no incluye los intereses ordinarios y/o moratorios a las tasas pactadas, gastos de protocolización e inscripción en registro público y/o ejecución, que se generen con motivo del perfeccionamiento o ejecución del presente contrato. A los intereses se les adicionará el impuesto al valor agregado que resulte aplicable.

TERCERA: "EL DEUDOR" se compromete a pagar el Adeudo en un plazo de [+++] ([+++]) MENSUALIDADES contadas a partir del día [+++] de [+++] de [+++], debiendo cubrir el Adeudo en [+++] ([+++]) pagos mensuales por las cantidades que se describen en la Tabla de Amortización que se anexa como "Anexo 2" y que forma parte integral del presente contrato, para lo cual se suscribirán los pagarés correspondientes.

"EL DEUDOR" podrá liquidar sus obligaciones de pago conforme a este contrato utilizando recursos de cualquier fuente lícita, sin que el pago se encuentre condicionado a emplear recursos provenientes del uso de los insumos y/o servicios que adquirió de "LA ACREEDORA" y que han dado lugar al Adeudo, ni de insumos y/o servicios adicionales que en su caso decida adquirir de "LA ACREEDORA" para la operación de su negocio.

CUARTA: El Adeudo devengará intereses ordinarios a cargo de "EL DEUDOR" a razón de una tasa fija del [*]¹ anual, calculados sobre saldos insolutos. Dichos intereses se liquidarán en las mismas fechas que el capital y el cálculo de los mismos se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos con divisor de 360 (trescientos sesenta) días, conforme a lo detallado en la Tabla de Amortización "Anexo 2", que forma parte integral del presente contrato.

Adicionalmente, las partes acuerdan que, por concepto de pago puntual, "LA ACREEDORA" le bonificará a "EL DEUDOR", mediante la emisión de una nota de crédito, el valor equivalente a una mensualidad (la siguiente que corresponda conforme a la Tabla de Amortización "Anexo 2") por cada periodo de 6 meses ininterrumpidos que transcurra sin que "EL DEUDOR" haya incumplido con el pago íntegro y puntual de mensualidades pactado, conforma a lo indicado en la Tabla de Amortización "Anexo 2", siempre y cuando no existan adeudos anteriores que no hayan sido satisfechos por concepto de capital y/o intereses a cargo de "EL DEUDOR", a favor de "LA ACREEDORA". Lo anterior, considerando que el mes al que se le aplique una bonificación de pago no será considerado en el cómputo del plazo de 6 meses para la siguiente bonificación.

TABLA DE AMORTIZACIÓN "ANEXO 2".

[+++]

En caso de incumplimiento de "EL DEUDOR" sobre cualquiera de los pagos señalados conforme al presente contrato, deberá pagar a "LA ACREEDORA" intereses moratorios sobre el saldo insoluto, los cuales se calcularán a razón de una tasa fija del [*] mensual adicional, calculando dichos intereses de forma proporcional al número de días que dure el incumplimiento. Dichos intereses moratorios se aplicarán únicamente durante el periodo de incumplimiento y no serán capitalizados. Además, las partes acuerdan que, en dicho caso, los pagos que se realicen hasta en tanto "EL

¹ La tasa fija de los intereses ordinarios podrá oscilar desde un 0% hasta las tasas que se encuentren vigentes para financiamientos comparables en el mercado de tiempo en tiempo.

DEUDOR" no se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, serán aplicados en el siguiente orden: (i) el pago intereses moratorios; (ii) el pago de intereses ordinarios; y (iii) el pago del capital adeudado.

Sin embargo, "EL DEUDOR" tiene y tendrá, durante toda la vigencia del presente contrato, la posibilidad de pagar su deuda anticipadamente y sin penalización alguna, por lo que "LA ACREEDORA" realizará la bonificación del interés ordinario no devengado a partir del mes inmediato siguiente a la fecha de liquidación, en su caso.

QUINTA: "LA ACREEDORA" reitera expresamente que no cuenta ni contará con derechos de exclusividad de ninguna índole frente a "EL DEUDOR". El presente contrato no impone restricción alguna a "EL DEUDOR" para:

- a. Adquirir harina y/o masa de maíz de cualquier proveedor de su libre elección, sin restricción alguna.
- b. Celebrar contratos, acuerdos o convenios con otros proveedores de harina y/o masa de maíz.

El ejercicio de cualquiera de los derechos anteriores por parte de "EL DEUDOR" no podrá ser causa, motivo o fundamento para: (i) la imposición de penalización, sanción o cargo alguno bajo el presente contrato; (ii) la terminación anticipada del presente contrato; y/o (iii) la modificación unilateral de las condiciones o términos pactados en el presente contrato.

SEXTA: El presente contrato no implicará, en ninguna circunstancia, la obligación por parte de "EL DEUDOR" de adquirir un volumen mínimo, consumo mínimo, consumo preestablecido o llevar a cabo alguna adquisición obligatoria de productos de "LA ACREEDORA".

"EL DEUDOR" podrá adquirir los productos de "LA ACREEDORA" en las cantidades, volúmenes y periodicidad que libremente determine conforme a sus necesidades operativas y comerciales, sin que ello afecte en modo alguno sus derechos bajo el presente contrato.

SÉPTIMA: "EL DEUDOR" tiene el derecho incondicional e irrestricto de pagar anticipadamente la totalidad o cualquier parte del Adeudo, en cualquier momento que lo considere conveniente y sin restricción o penalización alguna. En este sentido, "LA ACREEDORA" se obliga expresamente a:

- a. Aceptar cualquier pago anticipado, total o parcial, del Adeudo que realice "EL DEUDOR", sin condicionamiento alguno.
- b. Aplicar de inmediato dichos pagos anticipados a la reducción del saldo insoluto de la deuda, mismos que se imputarán de los pagos más lejanos a los pagos más próximos.
- c. No cobrar, exigir ni aplicar penalización, comisión, prima o cargo alguno por concepto de pago anticipado, prepago o liquidación anticipada.

OCTAVA: "LA ACREEDORA" se obliga a enviar a "EL DEUDOR", de manera puntual y sin costo alguno, estados de cuenta mensuales detallados que reflejen con claridad, precisión y transparencia, la situación del presente contrato, en los cuales se incluya, entre otros, el saldo insoluto del Adeudo, intereses ordinarios y moratorios, de haberlos, así como el plazo pactado de duración del contrato y el plazo remanente del mismo. Los estados de cuenta que se envíen corresponderán a los estados de cuenta previamente revisados y aprobados por la Comisión Nacional Antimonopolio.

NOVENA: "LA ACREEDORA" no otorgará a "EL DEUDOR" ningún tipo de beneficio, descuento o incentivo en relación con el Adeudo objeto del presente contrato (incluyendo reducciones en tasas de interés o capital) a cambio, o con motivo de, la compra de harina de maíz vendida por "LA ACREEDORA".

DÉCIMA: Las obligaciones contraídas y reconocidas por "EL DEUDOR", las garantiza constituyendo garantía hipotecaria en el lugar y grado que corresponda en favor de "LA ACREEDORA" sobre el o los siguientes bienes inmuebles de su propiedad que consisten en:

Un inmueble [+++] ubicado en la calle [+++], de la Colonia [+++] de la ciudad de [+++], Estado de [+++], con una superficie total de [+++] (++) y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: [+++];
AL SUR: [+++];
AL ORIENTE: [+++];
AL PONIENTE: [+++].

Propiedad que se encuentra amparada con la Escritura Pública No. [+++] (++) de fecha [+++] (++) de [+++] de [+++] (++) que contiene el contrato de [+++] de bien inmueble otorgado por la [+++] a favor del [+++], pasado ante

la fe del Licenciado [+++] Notario Público número [+++] (+++), con ejercicio y residencia en la ciudad de [+++], [+++], y que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la ciudad de [+++] [+++], bajo la partida número [+++] (+++), Libro [+++] (+++), Sección I (+++), de fecha [+++] (++) de [+++] del [+++] (+++). Así como Folio Real No. [+++] (+++).

“EL DEUDOR” afecta el o los inmuebles anteriores con todos sus usos, costumbres, servidumbres, activas y pasivas, construcciones y mejoras que contengan y que en futuro se edifiquen, así como todo lo demás que de hecho y por derecho les corresponda, incluyendo las acciones naturales y artificiales de que sea objeto en los términos de los artículos número 2788 y 2789 del Código Civil para el Estado de Nuevo León y sus correlativos de los demás Estados de la República Mexicana. La hipoteca permanecerá viva y subsistente por razón de su registro, todo el tiempo que permanezca el adeudo insoluto, aun cuando se resuelva o extinga el derecho de “EL DEUDOR” sobre el o los inmuebles hipotecados, pues renuncia desde ahora a las disposiciones contenidas en el artículo 2833 fracción III del mencionado Código Civil.

La garantía constituida permanecerá vigente por todo el tiempo en que exista algún saldo pendiente de pago por “EL DEUDOR” a favor de "LA ACREEDORA" bajo el presente contrato.

En relación con lo anterior, las partes reconocen que “LA ACREEDORA” llevará a cabo la inscripción de la garantía hipotecaria aquí pactada en el Registro Público de la Propiedad, para todos los efectos legales aplicables.

Adicionalmente, las partes acuerdan que, una vez satisfecho por completo el adeudo de “EL DEUDOR”, podrá ser liberada la garantía hipotecaria y “LA ACREEDORA” llevará a cabo las acciones que le correspondan y sean necesarias para formalizar dicha liberación.

DÉCIMA PRIMERA: “EL DEUDOR” firma este contrato para constancia legal. Además, por su propio derecho, constituye GARANTÍA HIPOTECARIA Y QUIROGRAFARIA en favor de "LA ACREEDORA", comprometiéndose a pagar el Adeudo reconocido en el presente instrumento, en un plazo de [+++] (++) MENSUALIDADES contadas a partir del día [+++] de [+++] de [+++], debiendo cubrir el Adeudo y sus respectivos intereses ordinarios indicados en la Tabla de Amortización “Anexo 2”, en [+++] (++) pagarés que en este acto firma "EL DEUDOR", mismos que se adjuntan como "Anexo 3", los cuales forman parte integral de este contrato, en los cuales se detalla el monto y calendario de los pagos, los cuales se sujetarán adicionalmente, con respecto a su vencimiento, a la tasa de interés moratoria pactada, a la garantía, y a todo lo que se estipula en el presente instrumento, suscripción que no implica novación o modificación de las obligaciones contraídas por medio del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: “EL DEUDOR” deberá cubrir puntualmente el impuesto predial y demás cargos fiscales que cause el bien inmueble gravado mientras esté vigente el presente contrato. En el supuesto de que "LA ACREEDORA" se viera en la necesidad de pagar dichos impuestos o cargos por morosidad de “EL DEUDOR”, la suma desembolsada por ese motivo causará intereses a cargo de este último a razón del [*]% anual sobre saldos insolutos hasta la fecha en que se realice materialmente este pago a favor de “LA ACREEDORA”.

DÉCIMA TERCERA: Los pagos que debe de hacer "EL DEUDOR" a "LA ACREEDORA" con motivo de este contrato, deberán efectuarse en [+++], [+++], en el domicilio de "LA ACREEDORA" ubicado en: [+++], [+++], en días y horas hábiles, sin necesidad de previo cobro; "LA ACREEDORA" tendrá facultad de designar otro lugar de pago previo aviso que dé a "EL DEUDOR”.

DÉCIMA CUARTA: "EL DEUDOR” no podrá vender, ceder, traspasar, gravar, arrendar o disponer de los bienes dados en garantía, sin el previo consentimiento por escrito de “LA ACREEDORA”.

DÉCIMA QUINTA: "LA ACREEDORA" podrá dar por terminado anticipadamente este contrato y exigir el pago total del Adeudo en los siguientes casos:

- a. Si "EL DEUDOR” no efectúa uno o más pagos de los estipulados en este contrato y en las fechas indicadas para ello, en el entendido de que contará con un periodo de gracia de 10 días naturales para subsanar su incumplimiento sin detonar la presente causal de terminación anticipada.
- b. Si los bienes hipotecados sufren alguna afectación que implique una reducción en el valor de la garantía otorgada mediante este contrato.
- c. En los casos previstos por el Código Civil Federal.

DÉCIMA SEXTA: "LA ACREEDORA" podrá ejercitar las siguientes acciones:

- a. La vía ejecutiva mercantil, o la vía ejecutiva mercantil oral, con apoyo en los términos del artículo 1052 (mil cincuenta y dos), 1390 Ter (mil trescientos noventa Ter) y 1391 (mil trescientos noventa y uno) del Código de Comercio, para exigir con base en este contrato y el saldo de "EL DEUDOR", el que se tendrá como líquido y exigible por el importe del adeudo e intereses, sin que se pierda por ello el derecho de la garantía HIPOTECARIA Y QUIROGRAFARIA otorgada.
- b. Juicio Hipotecario, a elección de "LA ACREEDORA", sin que se pierda por ello el derecho de la garantía quirografaria otorgada.
- c. Juicio Ordinario Mercantil, a elección de "LA ACREEDORA", sin que se pierda por ello el derecho de la garantía hipotecaria y quirografaria otorgada.
- d. Juicio Ordinario Civil, a elección de "LA ACREEDORA", sin que se pierda por ello el derecho de la garantía hipotecaria y quirografaria otorgada.

Conservando "LA ACREEDORA" a su favor la garantía real otorgada y su preferencia en el pago, de acuerdo con el grado y prelación que le corresponda a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, así como el derecho a la ejecución de la misma garantía hipotecaria, en términos de lo establecido por el Artículo 1055 Bis del Código de Comercio. Sin que se entienda que el ejercicio de cualquier derecho o acción implique una renuncia a cualquier acción civil, mercantil y/o de cualquier clase que pudiera derivarle a su favor, de las obligaciones de pago a cargo de "EL DEUDOR".

DÉCIMA SÉPTIMA: Las partes señalan como sus domicilios y correos electrónicos para oír y recibir notificaciones, así como para cualquier otro efecto legal relativo a este contrato, los siguientes:

"EL DEUDOR":	[+++] [+++]
"LA ACREEDORA":	[+++] [+++]

DÉCIMA OCTAVA: Para la solución de cualquier controversia sobre el cumplimiento y/o ejecución de lo convenido en el presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes de [+++], [+++] y/o [+++], [+++], lugares donde se encuentran los domicilios de las partes conforme a lo señalado en la cláusula décima séptima del presente contrato, a elección de la parte actora, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que, por razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra causa, pudiera corresponderles.

DÉCIMA NOVENA: Ambas partes están de acuerdo en que en el presente contrato no existe dolo, error, mala fe, lesión o algún otro vicio de consentimiento que pudiera ser causa de invalidez de este.

ENTERADAS LAS PARTES DEL ALCANCE Y FUERZA LEGAL DEL PRESENTE INSTRUMENTO, LO FIRMAN EN [+++], [+++], A [+++] DE [+++] DE 20[+++].

"LA ACREEDORA"

[+++]
Apoderado

"EL DEUDOR"

[+++]
TESTIGOS
