



LIC. JOSE ARANA MORAN

NOTARIO PUBLICO NO. 14

QUERETARO, QRO.

--- NUMERO: 6,722 SEIS MIL SETECIENTOS VEINTIDOS. ---

En la Ciudad de Querétaro, Qro., a los 30, treinta, días del Mes de Septiembre, del Año de 1988, mil novecientos ochenta y ocho, ante mí, LIC. JOSE ARANA MORAN, Notario Público Titular del Despacho de la Notaría número 14, catorce, de este Partido Judicial del Centro, C O M P A R E C E N : De una parte, como Vendedora, la Empresa denominada FINCAS COMERCIALES, S. A. DE C. V., por conducto de su LIQUIDADOR, el señor JULIO MARTIN ALFAGEME, y de la otra, como Compradora, la Compañía denominada INMUEBLES COMERCIALES MAQSA, S. A. DE C. V., por medio de su REPRESENTANTE LEGAL, el señor JUAN ANTONIO MEZA MARTINEZ; con el objeto de formalizar el CONTRATO DE COMPRAVENTA que tienen pactado, al tenor de lo que se expresa a continuación: ---

--- A N T E C E D E N T E S ---

PRIMERO: Por Escritura Pública número 12,810 que con fecha 10 de Julio de 1967, pasó ante la Fe del Lic. Alberto Fernández Riveroll, Notario número 7 de esta Capital, inscrita bajo la partida número 834 del libro 76-A de la sección primera del Registro Público de la Propiedad de este Estado, FINCAS COMERCIALES, S. A. DE C. V., bajo su antigua denominación de FINCAS COMERCIALES, S. A., adquirió por compraventa, en la cantidad de \$400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M. N.), un Lote de Terreno formado por los Lotes números 1, 20, 19, 18, 2 y 17. de la Manzana 10 del Fraccionamiento Cimatario. en es

rriano de las Casas, se forman parrucopés de 5.25 M. cada - - -  
uno. - - - - -

SEGUNDO: Sobre el Lote de Terreno antes referido, se constru-  
yó un Local Comercial, marcado con los números del 19 al 25,  
de la Avenida Constituyentes de esta Ciudad. - - - - -

TERCERO: Para la celebración de este Contrato, la Compañía --  
Compradora ha solicitado de la Secretaría de Relaciones Exte-  
riores el permiso correspondiente, el cual aún se encuentra -  
en trámite, por lo que la autorización definitiva de esta Es-  
critura queda condicionada a la obtención del mismo. - - - - -

- - - PERMISO DE LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES - - -

Al margen superior izquierdo: Un sello que dice: ESTADOS UNI-  
DOS MEXICANOS. SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES. MEXICO. -

Al margen superior derecho: DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURI-  
DICOS DIRECCION DE PERMISOS ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL. PERMI-  
SO No. 003865. EXPEDIENTE No. 09/28077/88. FOLIO No. 004154. -

Al Centro: Tlatelolco, D.F., a dieciseis de enero de mil nove-  
cientos ochenta y nueve. EN ATENCION a que el C. MARIA DE LOS  
ANGELES MARQUEZ T. en representación de INMUEBLES COMERCIALES  
MAQSA, S.A. DE C.V. con domicilio social en QUERETARO, QRO. -  
solicita permiso de esta Secretaría para adquirir el (los) --  
inmueble (s) cuyas características son las siguientes: Por --  
compra venta y para cumplir con sus fines sociales un inmue-  
ble, local comercial ubicado en los Nos. 19 al 25 de la Ave.  
Constituyentes, lotes 1, 2, 17, 18, 19 y 20 Mza. 10 de la Pri-  
mera sección del Fracto. Cimaterio, en la Cd. de Querétaro, -  
Qro., con superficie, medidas y colindancias que se detallan'



LIC. JOSE ARANA MORAN

NOTARIO PUBLICO NO. 14

QUERETARO, QRO.

-- 2 --

la Fracción I del Artículo 27 de la Constitución General de la República, que se considere a todos los socios extranjeros que haya o pueda haber en la sociedad como mexicanos en cuanto a los derechos o intereses que en la misma tengan y que no invocarán, por lo mismo, la protección de su Gobierno respecto del (de los) inmueble (s) que va a adquirir la sociedad, - bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación Mexicana el (los) bien (s) adquirido (s) en virtud del mismo. C O N C E D E a la solicitante permiso - para adquirir el (los) inmueble (s) descrito (s), con fundamento en el Artículo 28, fracción V, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en los términos de la fracción I del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, su Ley Orgánica y el Reglamento de ésta. Su uso implica su aceptación incondicional y se expide -- sin perjuicio de otros permisos, licencias o autorizaciones - que la solicitante deba obtener de conformidad con cualesquiera disposiciones aplicables. El texto íntegro de este permiso se insertará en la escritura respectiva y dejará de surtir -- efecto si no se hace uso del mismo dentro de los noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición. SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION. P.O. DEL SECRETARIO. EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE DICTAMEN. LIC. ALBERTO ROSAS MIRANDA. Una Rúbrica -- ilegible. II-2 F-Adq.Inm. Art. 2o. 16.07.87. - - - A N E - -

los Lotes 3 y 16 Manzana 10. al Poniente en 30.27 mts. lindan  
do con la Avenida Luis M. Vega. Dos Rúbricas Ilegibles. 4154.  
Dos sellos que dicen: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SECRETARIA DE  
RELACIONES EXTERIORES. DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS.  
ORDEN DE COBRO: IMPRESION MAQUINA REGISTRADORA: ENE-12-89 - -  
101087 COT— 5,400. HACIENDA SHCP. FOLIO 004154. DECLARA---  
CION DE PAGO DE DERECHOS POR CERTIFICACIONES, REPOSICIONES, -  
ETC. OFICINA AUTORIZADA D.F. DATOS DE IDENTIFICACION DEL CON-  
TRIBUYENTE. INMUEBLES COMERCIALES MAQSA, S.A. DE C.V. SECRETA  
RIA DE RELACIONES EXTERIORES. SERVICIOS JURIDICOS recep y - -  
Examen. PERMISO CONFORME A LAS FRACCIONES I Y IV DEL ARTICULO  
27 CONSTITUCIONAL \$5,400.00 IMPORTE A PAGAR 5,400.00. Nº - -  
4862762. - - - ORDEN DE COBRO: IMPRESION MAQUINA REGISTRADO--  
RA: ENE-25-89 115949 COT— . HACIENDA SHCP. DECLARACION DE  
PAGO DE DERECHOS POR CERTIFICACIONES, REPOSICIONES, ETC. DA--  
TOS DE IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE. INMUEBLES COMERCIA--  
LES MAQSA, S.A. DE C.V. SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES.  
SERVICIOS JURIDICOS adq.inm. PERMISO CONFORME A LAS FRACCIO--  
NES I Y IV DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL \$25,000.00 IMPORTE  
A PAGAR \$ 25,000.00. Nº 5035286.- - - - -  
CUARTO: La Compañía Vendedora, por medio de su Representante,  
manifiesta bajo Protesta de Decir Verdad, que el Predio Urba-  
no que en este acto transmite, se encuentra libre de gravamen  
y al corriente en el pago del impuesto predial, acreditándolo  
mediante el Certificado y Recibo Oficial que se transcribirán  
al expedirse el Testimonio de la presente Escritura.- - - - -



LIC. JOSE ARANA MORAN

NOTARIO PUBLICO NO. 14

QUERETARO, QRO.

- . 3 . -

C E R T I F I C A ; Que bajo la Partida 834, Libro 76-A, Sec. Primera, con fecha 22 de agosto de mil novecientos sesenta y siete, se encuentra inscrita escritura de compraventa de los lotes 1, 20, 19, 18, 2 y 17 Manz. 10 del Fran. Cimatario de esta ciudad, otorgan Julio y José Ramón Villasante en favor de Fincas Comerciales, S.A.- CERTIFICO IGUALMENTE que practicada una búsqueda minuciosa en los Libros de Índice de la Sección Segunda en un periodo de diez años anteriores a la fecha a fin de inquirir acerca de los gravámenes que pudiera reportar el predio antes mencionado, NO SE ENCONTRO NINGUNO QUE LO AFECTE.- A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA, SEGUN COMUNICACION, EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN LA CIUDAD DE QUERETARO; - - QRO., A LAS 14.15 HORAS DEL DIA VEINTIOCHO DEL MES DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO. VA EN UNA FOJA. DOY FE.- R.O.440169 orden 112471 certificado: 2663-A.- SELLO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL EDO. DE QUERETARO. Verificó: rpb. - - - - - CONTRIBUCIONES PREDIALES. - - - - - GOBIERNO DEL ESTADO, QUERETARO, SECRETARIA DE FINANZAS, DIRECCION DE INGRESOS. FOL. 0083489. RECIBO OFICIAL No. 083489. FECHA EXPEDICION 88/01/20. PERIODO DE PAGO 88-6. NOMBRE: F COMERCIALES SA. DOMICILIO: I L M VEGA Y C PANAMERICANA 2. UBICACION: L M VEGA/PANAM 2/M LAS CASAS. POR CONCEPTO DE: PAGO PREDIAL URBANO. 88-1 88-6 B 21,355 6 128,130 BASE IMPUESTO 16 016 300 TASA 008 IMPUESTO ANUAL 128 130 CLAVE CAT

V E N D E , e INMUEBLES COMERCIALES MAQSA, S. A. DE C. V., Re presentada en este Acto por el Señor JUAN ANTONIO MEZA MARTI NEZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL, C O M P R A , la totalidad del Predio Urbano formado por Lote de Terreno y Lo cal Comercial sobre él construido, descrito y deslindado en los Antecedentes Primero y Segundo de este Instrumento, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, libre de gravamen y de responsabilidad fiscal. - - - - -

SEGUNDA: El precio de esta Operación es la cantidad de: - - - \$160'000,000.00 (CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M. N.), de la cual ya fueron entregados por la Compradora a la Vendedora, \$80'000,000.00 (OCHENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M. N.), por los que esta última otorga en este acto, el recibo más eficaz que en derecho corresponda; y los \$80'000,000.00 (OCHENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M. N.), restantes, son cubiertos en esta fecha, que manifiesta el Representante de la Vendedora, recibir a su entera satisfacción. - - - - -

TERCERA: La compraventa consignada en esta Escritura queda sujeta a las disposiciones legales aplicables a la naturaleza del acto; por lo tanto, se realiza de conformidad con lo que previene el Artículo 2165, del Código Civil del Estado de Querétaro, y la Vendedora queda obligada al saneamiento para el caso de avicción, en los términos de Ley. - - - - -

CUARTA: El Inmueble objeto de este Contrato pasa a la Compradora en el estado que guarda, en plena propiedad, sin limitación alguna de dominio, libre de todo gravamen, al corriente



-- 5 --

Procedimientos Civiles, ambos en vigor y del Estado de Querétaro. - - - - -

DICTAVA: Todos los gastos, derechos e impuestos que se ocasionen con motivo de esta Escritura, serán cubiertos por la Compradora. - - - - -

NOVENA: El Impuesto Sobre la Renta no se calcula en razón a que la Vendedora se trata de una Sociedad Mercantil que deberá pagarlo en forma directa con la Declaración de su Ejercicio Fiscal Anual. - - - - -

DECIMA: El Impuesto al Valor Agregado se paga en un quince por ciento sobre el valor de las construcciones, ya que éstas son destinadas a Local Comercial. - - - - -

- - - - - P E R S O N A L I D A D - - - - -

-I.- El Señor JULIO MARTIN ALFAGEME, justifica la legal existencia de su Representada y el carácter con el que comparece, mediante las siguientes declaraciones y documentos: - - - - -

a).- FINCAS COMERCIALES, S.A. DE C.V., se constituyó bajo la denominación de FINCAS COMERCIALES, S.A., por Escritura Pública número 19, Tomo LIII, con fecha 17 de Enero de 1955, ante la Fe del Señor Lic. Octaviano Gómez Gutiérrez, Notario número 4, de San Luis Potosí, S.L.P., inscrita bajo el número - - 2313, a fojas 1, tomo XXXIII de Sociedades, el día 11 de Marzo de 1955, del Registro Público de San Luis Potosí, S.L.P., con domicilio en dicha Ciudad, duración de 99 años contados a

Mayo de 1956, pasada ante la Fe del Lic. Octaviano Gómez Gu-  
tiérrez, Notario número 4, de la Ciudad de San Luis Potosí, -  
S.L.P., inscrita bajo el número 2357, a fojas 23 vuelta, tomo  
XXXIV, de Sociedades del Registro Público de la Propiedad de  
San Luis Potosí, S.L.P., el día 12 de Julio de 1956, se aumen-  
tó el Capital Social de FINCAS COMERCIALES, S.A. - - - - -  
c).- Por Escritura Pública número 20, Tomo XII, de fecha 11 -  
de Octubre de 1965, pasada ante la Fe del mismo Notario que -  
las anteriores, inscrita en el Registro Público de la Propie-  
dad de San Luis Potosí, S.L.P., bajo el número 2735, a fojas  
118, Tomo XLII, de Sociedades, el día 2 de Noviembre de 1965,  
se aumentó el Capital de FINCAS COMERCIALES, S.A., a la canti-  
dad de \$2'500,000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS - - -  
00/100 M.N.). - - - - -  
d).- En Escritura Pública número 35,235 que con fecha 24 de -  
Septiembre de 1971, pasó ante la Fe del Señor Lic. José Vicen-  
te Vértiz, Notario número 111, actuando en el Protocolo de la  
Notaría número 48, de México, D.F., se modificaron los Estatu-  
tos de FINCAS COMERCIALES, S.A., cambiándose el Domicilio a -  
la Ciudad de México, D.F., conservando el mismo objeto. - - -  
e).- Por Escritura Pública número 49,790 de fecha 30 de Julio  
de 1976, pasada ante la Fe del Señor Lic. Alberto Pacheco, No-  
tario encargado de la Notaría número 48 de la Ciudad de Méxi-  
co, D. F., inscrita en la Sección Comercio del Registro Públi-  
co bajo el número 256, a fojas 362, Volumen 995, Libro III, -  
se aumentó nuevamente el Capital Social de FINCAS COMERCIA---



LIC. JOSE ARANA MORAN

NOTARIO PUBLICO NO. 14

QUERETARO, QRO.

-- 6 --

cantil número 25,667, se hizo constar la transformación de --  
FINCAS COMERCIALES, S.A., en FINCAS COMERCIALES, S.A. DE C.V.  
previo Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores número  
ro 36381, Expediente 164710, así como la reforma de sus Esta-  
tutos Sociales en su totalidad, cuya parte conducente literal-  
mente dice: "... ESTATUTOS SOCIALES DE FINCAS COMERCIALES, --  
S.A. DE C.V.- ... ARTICULO PRIMERO. - La denominación de la -  
sociedad es Fincas Comerciales e irá seguida de las palabras  
Sociedad Anónima de Capital Variable o de sus abreviaturas, -  
S. A. DE C. V.- ARTICULO SEGUNDO. - El domicilio de la socie-  
dad será la Ciudad de México, Distrito Federal, sin embargo -  
podrá establecer agencias o sucursales en cualquier parte de  
la República Mexicana o en el extranjero y someterse a domici-  
lios convencionales sin que por eso se entienda cambiado su  
domicilio social.- ARTICULO TERCERO. - La sociedad tendrá por  
objeto. - 1.- Comprar, vender, fraccionar, poseer, adminis-  
trar, dar o tomar en arrendamiento, hipotecar, explotar y ne-  
gociar a cualquier título de terrenos, casas o edificios y  
en general, con toda clase de bienes raíces, con excepción de  
terrenos agrícolas.- 2.- Urbanizar, pavimentar, edificar, ha-  
cer las instalaciones de agua potable, instalaciones eléctri-  
cas y cualquier otra instalación que requieran los terrenos,  
edificios o construcciones que adquiriera.- 3.- Comprar, ven-  
der, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negoci-

con la intervención en su caso de las instituciones señaladas por la Ley.- 7.- En general la celebración de toda clase de actos o contratos que se relacionen con el objeto social y de todos aquellos que sean necesarios anexos o conexos para la debida realización del mismo Artículo Tercero.- 8.- La sociedad no podrá realizar actos de intermediación habitual en los mercados financieros, mediante los cuales obtenga recursos del público destinados a su colocación luctuativa, ya sea por cuenta propia o ajena, ni podrá ubicarse dentro de los supuestos del artículo cuarto de la Ley del Mercado de Valores.- ARTICULO CUARTO. - La duración de la sociedad será de noventa y nueve años contados a partir del 10 de Julio de 1971.- ... ARTICULO SEXTO. - El capital social es variable. El capital mínimo fijo es de \$4'000,000.00 (CUATRO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), representado por 40,000 (CUARENTA MIL) acciones ordinarias nominativas, con valor nominal de \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M. N.), cada una que integran la serie "A". La parte variable del capital no tiene límite y estará representada por acciones nominativas, ordinarias que tendrán las características que determinen las Asambleas Extraordinarias de accionistas que aprueben su emisión e integrarán la serie "B". Todas las acciones que integran las series "A" y "B" conferirán iguales derechos y obligaciones a sus tenedores.- ... ARTICULO SEPTIMO. - El capital social deberá estar suscrito por mexicanos en un mínimo del 51% y el 49% restante podrá ser adquirido por personas físicas, morales y unidades económicas -



LIC. JOSE ARANA MORAN

NOTARIO PUBLICO NO. 14

QUERETARO, GRO.

- 7 -

tar cualquiera de los asuntos incluidos en el artículo 182, de la Ley General de Sociedades Mercantiles, serán Asambleas Extraordinarias. Aquellas convocadas en los términos del artículo 195 de la Ley General de Sociedades Mercantiles serán Asambleas Especiales. Todas las demás serán Asambleas Ordinarias.- ... ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- La Administración de la Sociedad estará a cargo de un Administrador Unico o un Consejo de Administración, según lo determine cada año la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, la cual en caso de optar por un Consejo de Administración señalará el número de miembros que lo integre, así como los suplentes que considere necesarios.- ..."

g).- Escritura Pública número 6178, de fecha 9 de Septiembre de 1987, pasada ante la FÉ del Notario que antea, inscrita bajo la Partida número 48 del Libro LXXXVI de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en la que se Protocolizó el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de FINCAS COMERCIALES, S. A. DE C. V., en la cual se acordó la Disolución anticipada de la misma, cuya parte conducente literalmente dice: "... CLAUSULAS.- ... SEGUNDA: En virtud de esta PROTOCOLIZACION, la Empresa denominada FINCAS COMERCIALES, S. A. DE C. V., ha acordado su Disolución Anticipada, surtiendo efectos a partir del día 10 de Agosto de 1987.- TERCERA: Como consecuencia de lo anterior, FINCAS COMERCIALES, S. A. DE C. V. declara como liquidada

del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos de los demás Estados de la República, estando facultado en forma enunciativa mas no limitativa para desistirse inclusive de juicios de amparo, para transigir, para someterse a arbitraje, para formular y contestar posiciones, para ceder bienes, recusar jueces, recibir pagos y llevar a cabo todos los demás actos contemplados por la Ley, incluyendo representar a la sociedad ante Autoridades Penales, Civiles y Administrativas, ante Autoridades Labotales y ante la Secretaría de Relaciones Exteriores; para Actos de Administración de acuerdo con lo dispuesto en el segundo párrafo del Artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos de los demás Estados de la República; para Actos de Dominio de acuerdo con lo dispuesto en el tercer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos de los demás Estados de la República; para suscribir Titulos de Crédito; para otorgar Poderes Generales y Especiales en los términos de los párrafos anteriores.- ..."- - - - -

II.- El señor JUAN ANTONIO MEZA MARTINEZ, acredita la legal existencia de su Representada y el carácter que ostenta, con la Escritura Pública número 6695, que con fecha 31 de Agosto de 1988, pasó ante la Fé del suscrito Notario, cuyo Testimonio se inscribió bajo la Partida número 181, del Libro XCI, de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad, de esta Capital, de la que se transcribe a continuación su --  
este documento: " ... PREMIO DE LA SECRETARÍA DE RELACIONES



LIC. JOSE ARANA MORAN

NOTARIO PUBLICO NO. 14

QUERETARO, QRO.

- . 8 . -

QUERETARO, Estado de Querétaro, sin embargo, podrá establecer Agencias o Sucursales en cualquier parte de la República Mexicana o en el Extranjero y someterse a domicilios convencionales, sin que por eso se entienda cambiado su Domicilio social.- ARTICULO TERCERO: La Sociedad tendrá por Objeto: 1.- Comprar, vender, fraccionar, poseer, administrar, dar o tomar en arrendamiento, hipotecar, explotar y negociar a cualquier título con terrenos, casas o edificios y en general, con toda clase de bienes raíces, con excepción de terrenos agrícolas.- 2.- Urbanizar, pavimentar, edificar, hacer las instalaciones de agua potable, instalaciones eléctricas y cualquier otra instalación que requieran los terrenos, edificios o construcciones que adquiriera.- 3.- Comprar, vender, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negociar a cualquier título con bienes muebles.- 4.- Proporcionar y recibir servicios de ingeniería y toda clase de servicios y asistencias técnicas.- 5.- Adquirir, poseer, o administrar las negociaciones comerciales o industriales necesarias para llevar a cabo sus objetos sociales.- 6.- Dar o tomar dinero en préstamo con o sin garantía, emitir bonos, cédulas hipotecarias, obligaciones y cualesquier otros títulos de crédito con la intervención en su caso de las instituciones señaladas por la Ley.- 7.- En general la celebración de toda clase de actos o contratos que se relacionen con el objeto social y de todos aquellos que sean necesarios para el cumplimiento de los deberes

años contados a partir de la fecha de firma de la Escritura -  
Constitutiva.- ARTICULO QUINTO: La Sociedad es Mexicana por -  
su naturaleza y consecuentemente: "Todo extranjero que en el  
acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, ad-  
quiera un interés o participación social en la Sociedad, se -  
considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de  
uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la pro-  
tección de su Gobierno bajo la pena, en caso de faltar a su -  
convenio de perder dicho interés o participación social en --  
la Sociedad, se considerará por ese simple hecho como mexica-  
no respecto de uno y otra; y se entenderá que conviene en no  
invocar la protección de su Gobierno bajo la pena, en caso de  
faltar a su convenio de perder dicho interés o participación  
en beneficio de la Nación Mexicana."- ARTICULO SEXTO: El Ca-  
pital Social es Variable. El Capital-Mínimo Fijo es de - - -  
\$10,000,000.00 (DIEZ MILLONES DE PESOS M.N.), representado --  
POR 1,000 (un mil) acciones ordinarias nominativas, con valor  
nominal de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS M.N.), cada una, ... -  
ARTICULO DECIMO QUINTO: La Asamblea de Accionistas legalmente  
constituida, es el órgano supremo de la Sociedad y sus resolu-  
ciones obligan a los accionistas presentes o ausentes.- ... -  
ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: La Administración de la Sociedad,  
estará a cargo de un Administrador Unico o un Consejo de Admi-  
nistración, según lo determine cada año la Asamblea General -  
Ordinaria de Accionistas, la cual, en caso de optar por un --  
Consejo de Administración, señalará el número de miembros que  
la integran, así como los suplentes que ocidare sucesivos



LIC. JOSE ARANA MORAN

NOTARIO PUBLICO NO. 14

QUERETARO, QRO.

- . 9 . -

por un Administrador Unico.- V).- Otorgamiento de Poderes.-  
B).- Se otorga Poder General al Señor JUAN ANTONIO MEZA MARTI  
NEZ, para que en nombre y representación de la Sociedad, lo  
ejercite con las siguientes facultades: 1.- Poder General Am-  
plísimo con toda la extensión que para los mandatarios judi-  
ciales señala el primer párrafo del Artículo 2554, del Código  
Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Esta-  
dos de la República, con todas las facultades generales y las  
especiales que conforme a la Ley requieran cláusula especial,  
por lo que se le confiere sin limitación alguna.- 2.- El apo-  
derado podrá acudir ante toda clase de autoridades, tribuna-  
les y organismos judiciales, civiles, mercantiles, penales y  
administrativas, ya sean federales, estatales o municipales y  
ante las juntas centrales y federales de conciliación y arbi-  
traje y la Secretaría del Trabajo y Previsión Social en todas  
sus dependencias.- 3.- Podrá presentar denuncias, acusaciones  
o querrelas, constituirse en coadyuvante del ministerio públi-  
co y otorgar perdón cuando proceda.- 4.- Queda también facul-  
tado para desistirse, transigir, comprometer en árbitros, ab-  
solver y articular posiciones, recusar y recibir pagos y, en  
general, ejecutar los actos a que se refieren las fracciones  
primera, segunda, tercera, cuarta, sexta, y séptima del Artí-  
culo 2587, del Código Civil del Distrito Federal y sus correla-  
tivos de los Estados de la República.- 5.- Podrá celebrar con

Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República, con todas las facultades generales y las especiales -- que conforme a la Ley requieran cláusula especial.-- 8.-- El -- apoderado constituido podrá sustituir el Poder en todo o en -- parte, confiriendo las facultades que estime convenientes, -- dentro de las que le corresponden, sin embargo que se entien-- dan por ello perdidas las que por ese instrumento le son confe-- ridas.-- 9.-- Para revocar las delegaciones quehicieren.-- ..."

POR SUS GENERALES: Los comparecientes manifestaron ser: - - -

Señor JULIO MARTÍN ALFAGEME, Mexicano, mayor de edad, con fe-- cha de nacimiento el 4 de Diciembre de 1930, Divorciado, Em-- pleado, con domicilio en Calle Temistocles #318-801, en Mexi-- co, D. F., de paso por esta Ciudad, y estar al corriente en -- el pago de sus impuestos, sin justificarlo, al igual que su -- Representada. R.F.C.-MAAJ-301204.- - - - -

Señor JUAN ANTONIO MEZA MARTINEZ, Mexicano, mayor de edad, -- con fecha de nacimiento el 3 de Marzo de 1956, Casado, Conta-- dor Público, con domicilio en Virrey de Revillagigedo #409, - Colonia Virreyes, en esta Ciudad, y estar al corriente en el -- pago de sus impuestos, sin justificarlo, al igual que su Re-- presentada. R.F.C.-MEMJ-560303-JV-3.- - - - -

Los señores JULIO MARTIN ALFAGEME y JUAN ANTONIO MEZA MARTI-- NEZ, manifiesta bajo Protesta de Decir Verdad que las facul-- tades que ostentan, no les han sido revocadas, limitadas, ni -- modificadas en forma alguna a la fecha por sus respectivas Re-- presentadas.- - - - -



LIC. JOSE ARANA MORAN

NOTARIO PUBLICO NO. 14

QUERETARO, QRO.

-- 10 --

SEÑOR JULIO MARTIN ALFABEME.- Rúbrica.- Señor JUAN ANTONIO MEZA MARTINEZ.- Rúbrica.- ANTE MI.- LIC. JOSE ARANA MORAN.- Rúbrica.- El Sello de Autorizar.-  
Querétaro, Qro., a los 16, dieciséis, días del Mes de Enero, del Año de 1989, mil novecientos ochenta y nueve, con esta fecha autorizo y firmo la presente.- DOY FE.- LIC. JOSE ARANA MORAN.- Rúbrica.- El Sello de Autorizar.-

NOTA DE PAGO :  
HACIENDA SHCP. DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES Y PAGO PROVISIONAL DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. POR ENAJENACION. SELLO DE LA OFICINA FEDERAL DE HACIENDA. QUERETARO, QRO. RECIBIDO CAJA \* OCT. 13 1988 \*.  
070370. OFICINA FEDERAL DE HACIENDA EN: QUERETARO, QRO. CLAVE REGISTRO FEDERAL CONTRIBUYENTES. AAMJ-230402550. DATOS DE IDENTIFICACION DEL NOTARIO NO. CATORCE. ARANA MORAN JOSE. EZEQUIEL MONTES NTE. 2-A. CENTRO. C.P. 76000. TEL. 2-24-52 Y 2-08-37. QUERETARO, QRO. DATOS DE IDENTIFICACION DEL ADQUIRENTE. INMUEBLES COMERCIALES MAQSA, S.A. DE C.V. VIRREY DE REVILLAGIGEDO #409, COL. VIRREYES. QUERETARO, QRO. DATOS DE IDENTIFICACION DEL ENAJENANTE. FINCAS COMERCIALES, S.A. DE C.V. TEMISTOCHES 318-801, MEXICO, D.F. DESCRIPCION DE LA OPERACION "CONTRATO DE COMPRAVENTA".- PREDIO URBANO UBICADO EN AV. CONSTITUYENTES NUMEROS 19 y 25, COL. CIMATARIO 1a. SECCION, EN ESTA CIUDAD. LIQUIDACION DEL IMPUESTO. NUMERO DE LA ESCRITURA

IMPRESION MAQUINA REGISTRADORA: SRIA. FIN./DIREC. ING. 1243 -  
10/10/88 6841401 TOTL. HACIENDA SHOP. HIVA-1 IMPUESTO AL VA--  
LOR AGREGADO DECLARACION MENSUAL DE PAGO. DECLARACION: NOR---  
MAL (XX). OFICINA AUTORIZADA. LOCALIDAD QUERETARO. MUNICIPIO'  
QUERETARO. ENTIDAD FEDERATIVA QRO. DATOS DE IDENTIFICACION --  
DEL CONTRIBUYENTE. FINCAS COMERCIALES, S.A. DE C.V. EN LIQUI-  
DACION. PUENTE DE ALVARADO 420. FRACC. CARRETAS. C.P. 76050 -  
TEL. 4-41-49 LOCALIDAD QUERETARO. MUNICIPIO QUERETARO. ENTI--  
DAD FEDERATIVA QRO. CLAVE REGISTRO FEDERAL CONTRIBUYENTES - -  
FCO-819506-001. PERIODO QUE SE PAGA MES SEPTIEMBRE AÑO 1988. '  
GIRO O ACTIVIDAD PREPONDERANTE COMPRA VENTA Y ARRENAOMIENTO -  
DE INMUEBLES. NO. DE CUENTA O REGISTRO ESTATAL 56394. VALOR -  
NETO DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES CON TASA DEL 15% 47'033,000 -  
VALOR NETO DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES POR LO QUE NO SE PAGA -  
EL IMPUESTO 115'252,000 I.V.A. AL 15% 7'054,950 SUMA (15 + 16  
+ 17) 7'054,950 IMPUESTO ACREDITABLE 167,718 SALDO A FAVOR --  
PENDIENTE DE ACREDITAR 45,831 IMPORTE TOTAL ACREDITABLE (19 + '  
20) 213,549. DIFERENCIA (18 - 22) A CARGO 6'841,401 NETO A --  
CARGO 6'841,401 IMPORTE A PAGAR 6'841,401.- APELLIDO PETERNO,  
MATERNO Y NOMBRE Y R.F.C. DEL REPRESENTANTE LEGAL. MEZA MARTI  
DEZ JUAN ANTONIO. MEMJ-560303-JV-3.- Una Rúbrica Ilegible.- -

- - - - - TRASLACION DE DOMINIO - - - - -  
DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO DE TRASLACION DE DOMI--  
NIO. IMPRESION MAQUINA REGISTRADORA: SRIA. FIN./DIREC. ING. -  
0972 13/10/88 13902725 TOTL. DATOS DE IDENTIFICACION DEL NOTA  
RIO. Nombre del Notario: ARANA MORAN JOSE. Número 14 CATORCE.  
Domicilio de la Notaría: PASEO DE LA REVOLUCION 1000. QUERETARO



LIC. JOSE ARANA MORAN

NOTARIO PUBLICO NO. 14

QUERETARO, QRO.

- 11 -

RETARO, QRO. DATOS DE IDENTIFICACION DEL ENAJENANTE. FINCAS -  
COMERCIALES, S.A. DE C.V. TEMISTOCLES 318-801, MEXICO, D.F. -  
DATOS DE IDENTIFICACION DEL INMUEBLE. Urbano (x) Comercial -  
(x) Clave Cat. 14 01 001 07 004 001. Enajenación Total (x) --  
Ubicación del Predio: AV. CONSTITUYENTES NUMEROS 19 AL 25. -  
COL. CIMATARIO 1a. SECC. QUERETARO, QRO. Superficie Total del  
Predio: 1,697.00 M2. Medidas y Línderos del Predio: AL NORTE,  
EN 42.00 MTS., CON AV. CONSTITUYENTES; AL ORIENTE, EN 30.27 -  
M., CON LA CALLE IGNACIO MARIANO DE LAS CASAS; AL SUR, EN - -  
50.00 M., CON LOS LOTES 3 Y 16 DE LA MANZANA 10; AL PONIENTE,  
EN 30.27 M., CON LA AV. LUIS M. VEGA. ANTECEDENTES DE PROPIE-  
DAD. Adquirió por Escritura Pública (x) de Fecha 14 DE JULIO  
DE 1967. Inscrita bajo la Partida No. 834 del Libro 76-A de -  
la Sección PRIMERA del Registro Público de la Propiedad de -  
Querétaro, Qro. LIQUIDACION DEL IMPUESTO. AVALUO BANCARIO -  
\$151,200,000.00 Menos cinco anualidades del Salario Mínimo -  
\$12,172,750.00 Valor que se toma como base del Impuesto - - -  
\$151,200,000.00 BASE GRAVABLE: \$139,027,250.00 8% sobre la --  
Base Gravable: \$11,122,180.00 Más el 25% Adicional - - - - -  
\$2,780,545.00 TOTAL A PAGAR: \$13,902,725.00. LIC. JOSE ARANA  
MORAN. NOTARIO NUMERO CATORCE. AAMJ-230402550. SELLO DE LA SE  
CRETARIA DE FINANZAS. DIRECCION DE INGRESOS. DEPTO. DE REGIS-  
TRO Y CONTROL DE OBLIGACIONES. SECCION: T. DE DOMINIO. \* NOV.  
24 1988 \*.- - - - -

AVALUO BANCARIO

QUERETARO, QRO., 30 DE ENERO DE 1989. CON ESTA FECHA Y EN 11, HOJAS SE EXPIDIO PARA LA COMPANIA DENOMINADA INMUEBLES COMERCIALES MARSA, S. A. DE C. V., EN SU CARACTER DE COMPRADORA EL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA A QUE SE REFIERE ESTA MATRIZ.- DOY FE. - - - - -

LIC. JOSE ARANA MORAN.  
NOTARIO PUBLICO NUMERO 14.  
AAMQ-230402550.



SECCION PRIMERA

Querétaro, Qro. FEBRERO 20 DE 1989. MIL NOVE. CIENTOS OCHENTA Y NUEVE. con esta fecha y bajo la partida número - 120 - del Libro 98-A Tomo V de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad, se tomó razón del presente y se anotó 6 la(s) partida(s) - 834 -

Libro(s) 76-A.  
de la misma Sección. Este documento se presentó para su registro a las 12:42. horas del día 7-II-89. Doy Fé.  
Derechos \$ 1'200,000.00  
Recibo Of. Núm. 672203.

*[Handwritten signature]*



- - - NUMERO 12,810 DOS MIL OCHOCIENTOS DIEZ - - - - -

EN LA CIUDAD DE QUERETARO, a los 14 catorce dias del mes de julio de 1967 mil novecientos sesenta y siete, ante mi, Alberto-Fernandez Riveroll, Titular de la Notaria numero 7 siete, comparecen, de una parte, el Sr. Agustin Castillo Arvide en representacion de Fincas Comerciales, S.A.; de la otra los Sres. Julio y José Ramon de Villasante y formalizan la compraventa que tienen pactada conforme a los siguientes Antecedentes y Clausulas. ANTECEDENTES. I.- A efecto de otorgar este contrato se solicito y obtuvo de la Secretaria de Relaciones Exteriores la necesaria autorización, que fue otorgada conforme a la constancia siguiente: "Un sello: El Escudo Nacional. Secretaria de Relaciones Exteriores. Estados Unidos Mexicanos. Direccion General de Asuntos Juridicos. - Direc. General de Asuntos Juridicos. Dep. Permisos. Art. 27.- Numero 12452.- Exp. 164710.- La Secretaria de Relaciones Exteriores, en atencion a que el Sr. Agustin Castillo Arvide en representacion de Fincas Comerciales, S.S., con domicilio social en Queretaro, Gro., en escrito fechado el 22 de junio de 1967 solicita permiso de esta Secretaria para adquirir el siguiente inmueble que se encuentra fuera de la zona prohibida que fija el articulo 27 constitucional En el Fraccionamiento Cimatario, un lote de terreno con superficie de 1,697.84 M2, lindando: al Norte, en 42.00 mts., con la Carretera Internacional; al Oriente, en 30.27 mts., la calle Ignacio M. Las Casas; al Sur, en 50.00 mts., los lotes dieciseis y tres de la manzana diez del Fraccionamiento citado; - al Poniente, en 30.27 mts., la calle Luis M. Vega; en las intersecciones de la Carretera Internacional con las calles Luis M. Vega e Ignacio M. Las Casas, se forman pedrapés de 5.52 mts cada uno. - La solicitante exhibe certificacion suscrita por el Gobierno del Estado de Queretaro, en virtud de la cual se



EL SUSCRITO LICENCIADO MIGUEL DOMINGUEZ GUEVARA, NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO, CON EJERCICIO EN ESTE DISTRITO JUDICIAL, CERTIFICA QUE EL PRESENTE LEGAJO DE COPIAS FOTOSTATICAS CONSTANTE DE ONCE HOJAS UTILES, TAMAÑO OFICIO ENUMERADAS PROGRESIVAMENTE DEL UNO AL ONCE, ESCRITAS POR AMBAS CARAS SON UNA FIEL Y EXACTA REPRODUCCION DEL ORIGINAL DOCUMENTO DE DONDE PROCEDE MISMO QUE TUVE A LA VISTA Y AL QUE ME REMITO PARA SU COTEJO CORRESPONDIENTE, DEVOLVIENDOLO ENSEGUIDA A LA PARTE INTERESADA JUNTO CON LAS COPIAS QUE SE COTEJAN, SE EXPIDE ESTA CERTIFICACION EN TERMINOS DE LA LEY DEL NOTARIADO VIGENTE EN EL ESTADO DE HIDALGO, UN TANTO DEL DOCUMENTO COTEJADO SE AGREGA AL APENDICE DEL PROTOCOLO BAJO EL ACTA NUMERO 7,762 SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS DEL VOLUMEN CIENTO SETENTA Y CUATRO LEVANTADA EN ESTA MISMA FECHA, EN CUMPLIMIENTO A LA LEY DE LA MATERIA. DOY FE. -

TULANCINGO DE BRAVO, HIDALGO, A 17 DE OCTUBRE DE 1994.

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO  
~~LIC. MIGUEL DOMINGUEZ GUEVARA.~~



Lic. Miguel Dominguez Guevara  
NOTARIO PUBLICO NUM. 5  
OCT. 17 1994  
Distrito Judicial de  
Tulancingo de Bravo, Hgo.

Villasante venden y FINCAS COMERCIALES, S.A., representada por el Sr. Agustín Castillo Arvide compra la unidad formada por los lotes uno, veinte, diecinueve, dieciocho, dos y diecisiete de la manzana diez del Fraccionamiento Cimatario de esta ciudad con la superficie, medidas y linderos que se expresaron en la autorización otorgada por la Secretaría de Relaciones Exteriores, que se tienen aquí por reproducidos, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, al corriente en sus impuestos y libre de gravamen. SEGUNDA.- El precio de esta venta es la cantidad de \$400,000.00 cuatrocientos mil pesos que entrega el representante de la sociedad compradora y reciben los vendedores a su entera satisfacción. TERCERA.- Declaren que en este contrato no hay enriquecimiento ilegítimo, pero, si lo hubiera, renuncian al ejercicio de las acciones relativas, con los artículos diecisiete y mil setecientos sesenta y seis del Código Civil y veintiseis del de Procedimientos Civiles. CUARTA.- Los vendedores se desapoderan del dominio, posesión y propiedad de los predios que transmiten a la sociedad compradora y se obligan al saneamiento para el caso de evicción conforme a la ley. QUINTA.- El representante de la sociedad compradora acepta por esta la enajenación pactada y se dio por recibido a nombre de su representada de los predios objeto de este contrato. -- El Sr. Castillo Arvide, en representación de la sociedad adquiriente conviene expresamente en que todos los socios extranjeros que haya o puede haber en la sociedad se consideren como mexicanos en cuanto a los derechos que en la misma representen y en que no invocarán, por lo mismo, la protección de Gobiernos extranjeros, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder en beneficio de la Nación Mexicana los derechos que recaigan sobre los inmuebles que por medio de este instrumento se

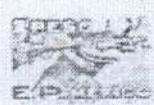


la misma representen y en que no invocarán, por lo mismo, la protección de gobiernos extranjeros sobre los inmuebles que va a adquirir la sociedad, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación Mexicana, los bienes que hubiere adquirido en virtud del mismo; concede a Fincas Comerciales, S.A. permiso para adquirir el inmueble arriba transrito. Este permiso se concede con fundamento en el artículo 30. frac. VII de la Ley de Secretarías y Departamentos de Estado, en los términos de la Ley Orgánica de la fracción I -- del artículo 27 constitucional y su Reglamento. Su uso implica su aceptación incondicional; su incumplimiento o violación origina la aplicación de las sanciones que determinan dichos Ordenamientos legales y el Decreto de 29 de junio de 1944. El texto íntegro de este permiso se insertará en la escritura constitutiva, dice, respectivo y dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de los noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición. México D.F., a cinco de julio de mil novecientos sesenta y siete. Sufragio Efectivo. No Reelección. P.O. del Secretario, El Director General, Lic. Roberto Molina Pasquel." -- II.-Los Sres. Julio y José Ramon de Villasante son copropietarios de los lotes números uno, veinte, diecinueve, dieciocho, dos y diecisiete de la manzana diez del Fraccionamiento Cimsterio de esta ciudad, que, unidos, tienen la superficie, medidas y linderos que se expresan en la autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores, descripción que aquí se tiene por reproducida, justificando esa propiedad con los instrumentos siguientes: a) Escritura de 31 de agosto de 1961 que pasó ante el suscrito Notario, registrada bajo la Partida 584 del Libro 71-A de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad; b) Escritura de 4 de septiembre de 1961 ante el suscrito Notario, registrada bajo la Partida 584 del Libro 71-A de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad.

Administracion al precitado Sr. Castillo Arvide y, de la clausu  
la vigésima del instrumento a que se alude aparece que, como --  
Presidente del Consejo, le corresponde la representacion de la-  
sociedad. - Presenta, además, el Libro de actas de la sociedad-  
que representa, el que aparece registrado bajo el numero 715, -  
en 4 de febrero de 1955, en la Oficina Federal de Hacienda de -  
S. Luis Potosí, S.L.P. En el libro a que se alude, a fojas vein-  
tidos vuelta y siguientes, con fecha 31 de mayo de 1967, apare-  
ce asentada el acta numero veinte relativa a asamblea general -  
extraordinaria de accionistas de Fincas Comerciales, S.A., en la  
que se aprobó la compra de los predios a que este instrumento -  
se refiere en precio de \$400,000.00 y se facultó expresamente -  
al Sr. Castillo Arvide para formalizar esta compraventa.- Por -  
sus generales manifiestan ser mayores de edad; mexicanos; domi-  
ciliado el Sr. Castillo Arvide en S. Luis Potosí, S.L.P.; los -  
Sres. de Villasante en esta ciudad, estando todos, asi como la-  
sociedad adquirente al corriente en el Impuesto Federal sobre -  
la Renta, declaracion que hacen sin comprobarla. - El Notario -  
certifica conocer a los comparecientes, quienes tienen aptitud-  
legal para contratar y obligarse; que se tuvieron a la vista --  
los instrumentos que se mencionan; que la transcripcion hecha -  
concuierda con su original; que se dio lectura a la presente y,-  
hechas las explicaciones de ley, es ratificada y firmada. Doy -  
fe. - Julio de Villasante.- Ramon de Villasante.- Agustín Casti-  
llo Arvide.- Ante mí.- A. Fernández R.- El sello de autorizar.--  
Querétaro, Qro., a 11 oncé de agosto de 1967 mil novecientos ---  
sesenta y siete.- Con esta fecha autorizo la presente.- Doy fe.-  
A. Fernández R.- El sello de autorizar.- - - - -  
C. Jefe de la Oficina Federal de Hacienda.- La escritura que ba-  
jo el Num. 12,810 pasó ante mí, con fecha de hoy, los Sres. Juli



to de 1961; 4 de septiembre de 1961, lo. de septiembre de --  
 1961 y 2 de septiembre de 1961, en precio total de \$169,844.  
 lo que establece una diferencia de \$230,156.60.- Dado el tie  
 po transcurrido se toma como base para el pago del impuesto  
 Federal sobre la Renta el 60% de la diferencia entre el pre-  
 cio de compra y el venta, lo que arroja la cantidad de - - -  
 \$138,093.60 y el impuesto a cubrir asciende a la cantidad de  
 \$22,495.01.- Por la sociedad compradora compareció el Sr. --  
 Agustin Castillo Arvide y los otorgantes manifestaron ser ma-  
 yores de edad; mexicanos; domiciliados los Sres. Villasante  
 en esta ciudad; el Sr. Castillo Arvide en S. Luis Potosi, S.  
 L.P.; todos al corriente en el Impuesto Federal sobre la Ren-  
 ta, declaracion que hacen sin comprobarla, por lo que se pre-  
 senta un ejemplar mas de esta nota.- Queretaro, 14 de julio -  
 de 1967.- A. Fernández R. - - - - -  
 El C. Jefe de la Oficina Federal de Hacienda que suscribe Cer-  
 tifica: Que con esta fecha se cancelaron estampilles por va-  
 lor de \$16,000.00 correspondiente al pago del Impuesto a que  
 se refiere la presente, bajo la absoluta responsabilidad del  
 Notario que la suscribe.- Querétaro, 11 de agosto de 1967.---  
 El Jefe de la Oficina.- Juan Reigosa Vela.- RAVJ-140605.- - -  
 El sello de la Oficina Federal de Hacienda.- - - - -  
 El Impuesto a Translación de Dominio se pago en recibo numero-  
 116568, Cuenta Num. 13457, por la cantidad de \$12,500.00 - -  
 Se pagó el Impuesto sobre la Renta según la máquina registre-  
 dora como sigue: AGO-14-67 16304 COT -- \$22,495.01 - - -  
 -S PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXISTE PARA FINCAS COMERCIALES,  
 S.A. VA EN DRES HOJAS DEBIDAMENTE TIMBRADAS Y COTIZADAS. QUER-  
 TARO, AGOSTO 19 DIESEINUEVE DE 1967 MIE FOMACI, 1967 S. LINTA Y -





QUERETARO, QRO.

Querétaro, Qro. agosto 22 de mil  
novecientos treinta y siete con esta fecha y  
bajo la partida número 834 del Libro  
76 serie a. de la Sección Primera del  
Registro Público de la Propiedad, se tomó razón del presente y se anotó  
en la(s) partida(s) 584, 585, 588 y 589, Libro(s)  
71-a de la misma Sección. Este documento se  
presentó para su registro a las 12 horas del día de  
ayer.

Doy fé.



NOTARIA PUBLICA NUM. 14

TITULAR

LIC. JOSE ARANA MORAN

ADSCRITO

LIC. JUAN SERVIN MUÑOZ

TESTIMONIO: De la Escritura Pública en la que se formalizó la  
Constitución de una Sociedad Mercantil denominada  
INMUEBLES COMERCIALES MAQSA, S. A. DE C. V., para  
quien se expide el presente. - - - - -

NUMERO: 6695  
VOLUMEN: CLIII.  
FECHA: 31-AGOSTO-1988.

EZEQUIEL MONTES NORTE 2-A  
TELEFONO 2-08-37  
QUERETARO, QRO.



LIC. JOSE ARANA MORAN  
NOTARIO PUBLICO NO. 14  
QUERÉTARO, QRO.

0000

-- NUMERO: 6695, SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO. --

En la Ciudad de Querétaro, Qro., a los 31, treinta y un, días del Mes de Agosto, del Año de 1988, mil novecientos ochenta y ocho, ante mí, LIC. JOSE ARANA MORAN, Notario Público Titular del Despacho de la Notaría número 14, catorce, de este Partido Judicial del Centro, C O M P A R E C E N : El Señor JULIO MARTIN ALFAGEME por su propio derecho y en representación del Señor PABLO L. DEUTZ LOVELADY; así como los Señores ROSA MARÍA MARTIN DE GUAL, ANGELES MARTIN DE SAMPEDRO, JULIO MARTIN COLEA, JUAN CARLOS MARTIN COLEA, PEDRO MARTIN COLEA y MARIA DE LA SOLEDAD MARTIN COLEA, todos con el objeto de formalizar la Constitución de una Sociedad Mercantil que se denominará INMUEBLES COMERCIALES MAQSA, S. A. DE C. V., al tenor de lo que se expresa a continuación: --

----- A N T E C E D E N T E -----

U N I C O : Para la formación de esta Sociedad, se solicitó y obtuvo de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el permiso correspondiente que aún se encuentra en trámite, por lo que la autorización definitiva de esta Escritura, queda condicionada a la obtención del mismo, el que se transcribirá en el Testimonio que se expida. --

-- PERMISO DE LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES --

"Al margen superior izquierdo: Un Sello con el Escudo Nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES. MEXICO.- Al margen superior derecho: DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS. DIRECCION DE PERMISOS -- ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.- PERMISO No. 056193.- EXPEDIENTE No. 09/23077/88.- FOLIO No. 76005.- Al centro: Tlatelolco, D. F., a ocho de septiembre de mil novecientos ochenta y ocho.- EN ATENCION a que el C. NA. DE LOS ANGELES MARQUEZ T. solicitó permiso de esta Secretaría para que se constituya una: SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. Bajo la denominación de: INMUEBLES COMERCIALES MAQSA, S. A. DE C. V. con cura

dón de: 39 ALOS, cuyo domicilio será: QUERETARO, QRO. capi-  
tal social: \$ 10'000,000.00 M. N. MINIMO Y MAXIMO ILIMITADO,<sup>1</sup>  
objeto social: El que se detalla en el anexo, que firmado y -  
sellado forma parte integrante de este permiso.- Un Sello que  
dice: AL PROMOCIONAR ESTE PERMISO EL NOTARIO DEBERA TRANSCRI-  
BIR LA ORDEN DE COBRO QUE AMPARA EL PAGO DE DERECHOS CORRES-  
PONDIENTES.- Una rúbrica ilegible.- Un Sello con el Escudo Na-  
cional que dice: SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES. DIREC-  
CION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS.- Rúbricas ilegibles.- - -  
AN/vtl.- 76005.- I-1.- F-O.S.A.2o.- 51%-49%.- "A la vuelta:  
y para insertar en la escritura constitutiva de la sociedad -  
la siguiente cláusula contenida en el Artículo 2 del Reglamen-  
to de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 de la  
Constitución General de la República, por medio de la cual se  
conviene con el Gobierno Mexicano, ante la Secretaría de Rela-  
ciones Exteriores, por los socios fundadores y los futuros --  
que la sociedad pueda tener, en que: "Todo extranjero que en'  
el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, ad-  
quiera un interés o participación social en la sociedad, se -  
considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de --  
uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la pro-  
tección de su Gobierno bajo la pena, en caso de faltar a su -  
convenio de perder dicho interés o participación en beneficio  
de la Nación Mexicana".- C O N C E D E al solicitante permiso  
para constituir la sociedad a condición de insertar en la es-  
critura constitutiva la cláusula arriba transcrita; en la in-  
teligencia de que, de conformidad con lo dispuesto por el Ar-  
tículo 5 de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regu-  
lar la Inversión Extranjera, en relación con los artículos 2'  
y 6 de la propia Ley, el 51% del capital social sólo podrá --  
ser suscrito por: a) personas físicas de nacionalidad mexica-  
na; b) inmigrantes que no se encuentran vinculados con centros  
de decisión económica del exterior y siempre que dichos inmi-  
grados no realicen actividades reservadas a personas físicas'  
mexicanas o a personas morales de la misma nacio- - - - -

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES  
DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS  
ESTADO DE QUERETARO  
SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES  
DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS



LIC. JOSE ARANA MORAN

NOTARIO PUBLICO NO. 14  
QUERÉTARO, QRO.

- . 2 . -

nalidad con cláusula de exclusión de extranjeros o que sean -  
materia de regulación específica, y c) personas morales mexi-  
canas en las que participe total o mayoritariamente el capi-  
tal mexicano y en las que los extranjeros no tengan, por cual-  
quier título, la facultad de determinar su manejo. El 49% --  
restante será de suscripción libre, siempre que no tenga, por  
cualquier título, la facultad de determinar el manejo de la -  
sociedad cuya constitución se autoriza mediante este permiso.  
En todo caso y en cualquier circunstancia deberá respetarse -  
el porcentaje de capital mínimo mexicano, en términos netos,<sup>1</sup>  
que es del 51%, por lo que la participación de la inversión -  
extranjera en el capital social podrá ser inferior al 49%, pe-  
ro nunca exceder este porcentaje.- En cada caso de adquisi-  
ción de bienes inmuebles, aguas o sus accesiones, deberá soli-  
citarse a esta Secretaría el permiso previo, sin que dicho --  
permiso pueda ser otorgado para la adquisición de inmuebles -  
en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y  
de cincuenta en las playas.- Este permiso se concede con fun-  
damento en los Artículos 17 de la Ley para Promover la Inver-  
sión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, 28, Fracción  
V, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, -  
en los términos del Artículo 27 Constitucional, Fracción I, -  
su Ley Orgánica y Reglamento; su uso implica su aceptación in-  
condicional y obliga al cumplimiento de las disposiciones que  
rigen el objeto de la sociedad, su incumplimiento o violación  
origina la aplicación de las sanciones que determinan dichos  
Ordenamientos; se expide sin perjuicio de otras autorizacio-  
nes, licencias o permisos que el interesado deba obtener para  
el establecimiento y operación de la sociedad.- El texto ínte-  
gro de este permiso se insertará en la escritura constitutiva  
y dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro  
de los noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expe-

dición, de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del propio Artículo 2 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional.- SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.- P.O. DEL SECRETARIO.- El Director de Permisos Artículo 27 Constitucional.- LIC. JUAN E. PEÑALOZA - PLASCENCIA.- Rúbrica.- I-1.- F-C.S.A.2o.- 51%-49%. - 6-I-86."\*

A N E X O : "OBJETO SOCIAL: 1.- Comprar, vender, fraccionar, poseer, administrar, dar o tomar en arrendamiento, hipotecar, explotar y negociar a cualquier título con terrenos, casas o edificios y en general, con toda clase de bienes raíces, con excepción de terrenos agrícolas.- 2.- Urbanizar, pavimentar, edificar, hacer las instalaciones de agua potable, instalaciones eléctricas y cualquier otra instalación que requieran los terrenos, edificios o construcciones que adquiera.- 3.- Comprar, vender, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negociar a cualquier título con bienes muebles.- 4.- Proporcionar y recibir servicios de ingeniería y toda clase de servicios y asistencias técnicas.- 5.- Adquirir, poseer o administrar las negociaciones comerciales o industriales necesarias para llevar a cabo sus objetos sociales.- 6.- Dar o tomar dinero en préstamo con o sin garantía, emitir bonos, cédulas hipotecarias, obligaciones y cualesquier otros títulos de crédito con la intervención en su caso de las instituciones señaladas por la Ley.- 7.- En general la celebración de toda clase de actos o contratos que se relacionen con el objeto social y de todos aquellos que sean necesarios anexos o conexos para la debida realización del mismo Artículo Tercero.- 8.- La sociedad no podrá realizar actos de intermediación habitual en los mercados financieros mediante los cuales obtenga recursos del público destinados a su colocación lucrativa, ya sea por cuenta propia o ajena, ni podrá ubicarse dentro de los supuestos del artículo cuarto de la Ley del Mercado de Valores.- Sello fechador con el Escudo Nacional que dice SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES. DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS.- Sello de Autorizar que tiene al Escudo Nacional y dice: Secretaría de Relaciones Exteriores. DIRECCION GENERAL"



SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS



DE ASUNTOS JURIDICOS.- Rábricas ilegibles.- 76005." - - - - -

ORDEN DE COBRO: "DECLARACION DE PAGO DE DERECHOS POR CERTIFICACIONES, REPOSICIONES, ETC.- I. OFICINA AUTORIZADA. D. F.- II.- DATOS DE IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE. NOMBRE, DENOMINACION O RAZON SOCIAL. INMUEBLES COMERCIALES MAQSA, S. A. DE C. V.- III.- DEPENDENCIA. SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES.- IV.- DESCRIPCION DEL CONCEPTO. SERVICIOS JURIDICOS. PERMISO CONFORME A LAS FRACCIONES I Y IV DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.- IMPORTE. CONST. \$22,000.00.- IMPORTE A PAGAR - - - \$22,000.00.- Operación de la máquina registradora ilegible.- N° 4575743." - - - - -

ORDEN DE COBRO: "DECLARACION DE PAGO DE DERECHOS POR CERTIFICACIONES, REPOSICIONES, ETC.- I. OFICINA AUTORIZADA. D. F.- II. DATOS DE IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE. NOMBRE, DENOMINACION O RAZON SOCIAL. INMUEBLES COMERCIALES MAQSA, S. A. DE C. V.- III. DEPENDENCIA. SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES. IV. DESCRIPCION DEL CONCEPTO. SERVICIOS JURIDICOS. PERMISO CONFORME A LAS FRACCIONES I Y IV DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.- IMPORTE. RECEP. Y EXAM. \$4,700.00.- IMPORTE A PAGAR. -- \$4,700.00.- N° 4432263.- Operación de la máquina registradora ilegible.-" - - - - -

- - - - - C L A U S U L A - - - - -

U N I C A : Los comparecientes constituyen una Sociedad Anónima de Capital Variable, de conformidad con las Leyes de la materia, vigentes en los Estados Unidos Mexicanos, particularmente, de acuerdo con el Capítulo Quinto y disposiciones conexas de la Ley General de Sociedades Mercantiles, cuya organización y funcionamiento se regirán por los siguientes: - - -

- - - - - E S T A T U T O S - - - - -

- - - - - CAPITULO PRIMERO. - - - - -

- DENOMINACION, DOMICILIO, OBJETO, DURACION Y NACIONALIDAD. -

ARTICULO PRIMERO: La Denominación de la Sociedad es INMUEBLES

COMERCIALES MAQSA, que siempre irá seguida de las palabras --  
SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, o de sus abreviaturas --  
S. A. DE C. V. - - - - -

ARTICULO SEGUNDO: El Domicilio de la Sociedad será la Ciudad'  
de QUERETARO, Estado de QUERETARO, sin embargo, podrá estable  
cer Agencias o Sucursales en cualquier parte de la República'  
Mexicana o en el Extranjero y someterse a domicilios conven-  
cionales, sin que por eso se entienda cambiado su Domicilio -  
Social. - - - - -

ARTICULO TERCERO: La Sociedad tendrá por Objeto: - - - - -

- 1.- Comprar, vender, fraccionar, poseer, administrar, dar o -  
tomar en arrendamiento, hipotecar, explotar y negociar a cual  
quier título con terrenos, casas o edificios y en general, --  
con toda clase de bienes raíces, con excepción de terrenos --  
agrícolas. - - - - -
- 2.- Urbanizar, pavimentar, edificar, hacer las instalaciones'  
de agua potable, instalaciones eléctricas y cualquier otra --  
instalación que requieran los terrenos, edificios o construc-  
ciones que adquiera. - - - - -
- 3.- Comprar, vender, importar, exportar, poseer, dar o tomar'  
en prenda y negociar a cualquier título con bienes muebles. - -  
4.- Proporcionar y recibir servicios de ingeniería y toda cla  
se de servicios y asistencias técnicas. - - - - -
- 5.- Adquirir, poseer o administrar las negociaciones comercia  
les o industriales necesarias para llevar a cabo sus objetos'  
sociales. - - - - -
- 6.- Dar o tomar dinero en préstamo con o sin garantía, emitir  
bonos, cédulas hipotecarias, obligaciones y cualesquier otros  
títulos de crédito con la intervención en su caso de las ins-  
tituciones señaladas por la Ley. - - - - -
- 7.- En general la celebración de toda clase de actos o contra  
tos que se relacionen con el objeto social y de todos aque--  
llos que sean necesarios anexos o conexos para la debida rea-  
lización del mismo Artículo Tercero. - - - - -
- 8.- La sociedad no podrá realizar actos de intermediación ha-  
bitual en los mercados financieros mediante los cuales obten-



ga recursos del público destinados a su colocación lucrativa, ya sea por cuenta propia o ajena, ni podrá ubicarse dentro de los supuestos del artículo cuarto de la Ley del Mercado de Valores. -----'

ARTICULO CUARTO: La Duración de la Sociedad será de noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de firma de la Escritura Constitutiva. -----'

ARTICULO QUINTO: La Sociedad es Mexicana por su naturaleza y consecuentemente: "Todo extranjero que en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un interés o participación social en la Sociedad, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su Gobierno' bajo la pena, en caso de faltar a su convenio de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana".-----'

----- CAPITULO SEGUNDO. -----  
----- CAPITAL SOCIAL, ACCIONES Y ACCIONISTAS. -----

ARTICULO SEXTO: El Capital Social es Variable. El Capital Mínimo Fijo es de \$10'000,000.00 (DIEZ MILLONES DE PESOS M.N.), representado por 1,000 (un mil) acciones ordinarias nominativas, con valor nominal de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS M.N.), - cada una, totalmente suscritas y pagadas, que constituirán la serie "A". La parte Variable del Capital no tiene límite y - estará representada por acciones nominativas ordinarias, que - tendrán las características que determinen las Asambleas de - Accionistas que aprueben su emisión; en el concepto que las - acciones ordinarias que se emitan dentro de la parte Variable del Capital Social constituirán la serie "B", y podrán dividirse en varias subseries, una para cada emisión de acciones' que se haga, que se identificarán como subserie "B-1", subserie "B-2", subserie "B-3" y así sucesivamente. Todas las acciones que integran las series "A" y "B", conferirán iguales'

derechos y obligaciones a sus tenedores. Las acciones preferentes o con derechos limitados que en su caso se emitan dentro de la parte Variable del Capital Social, constituirán la serie "C". Los socios fundadores no se reservan participación especial alguna. - - - - -

ARTICULO SEPTIMO: El Capital Social deberá estar suscrito por Mexicanos en un mínimo del 51% cincuenta y uno por ciento, y el 49% cuarenta y nueve por ciento, restante, podrá ser adquirido por personas físicas, morales y unidades económicas extranjeras, ó por personas mexicanas en las que participe mayoritariamente el capital extranjero, siempre que no tengan por cualquier título la facultad de determinar el manejo de esta Sociedad. - - - - -

ARTICULO OCTAVO: Los certificados provisionales y los títulos que amparan las acciones, deberán contener todos los requisitos establecidos por el Artículo 125, de la Ley General de Sociedades Mercantiles y por el Artículo 25, de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera; contendrán el texto íntegro del Artículo Quinto de estos Estatutos y podrán amparar una ó más acciones, y serán firmados por dos miembros del Consejo de Administración, ó, en su caso, por el Administrador Único. - - - - -

ARTICULO NOVENO: Los aumentos o disminuciones del Capital Mínimo Fijo de la Sociedad, deberán ser acordados por una Asamblea Extraordinaria de Accionistas, cumpliendo con todos los requisitos que señala la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los aumentos o disminuciones de la parte Variable del Capital Social serán acordados por Asamblea Ordinaria de Accionistas, sin que estos aumentos o disminuciones se consideren reformas a los Estatutos. Una vez emitidas las acciones representativas de la parte Variable del Capital, la Asamblea Ordinaria de Accionistas o el Consejo de Administración, podrán acordar suscripciones y pagos respecto de dichas acciones. - - - - -

ARTICULO DECIMO: En caso de aumentos de capital, los accionis



tas tendrán derecho preferente para suscribir los aumentos en proporción al número de acciones de que sean tenedores. Deberán ejercitar dicho derecho preferente dentro del plazo de treinta días naturales siguientes a la fecha de la publicación del Acuerdo de la Asamblea o del Consejo de Administración que haya decretado el aumento, en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio de la Sociedad. - - - - -

Si en la Asamblea hubiese estado representado la totalidad del Capital Social pagado, no será necesaria la publicación del Acuerdo y el plazo de treinta días para ejercitar el derecho preferente empezará a contarse a partir de la fecha de la celebración de la Asamblea y los accionistas presentes se considerarán notificados en ese momento. Las acciones que no sean suscritas por los accionistas en ejercicio de su derecho preferente podrán ser ofrecidas a terceras personas para suscripción y pago por el Consejo de Administración ó Administrador Único, en su caso. - - - - -

ARTICULO DECIMO PRIMERO: En caso de reducción del Capital Social, la Asamblea que lo decreta cuidará que, salvo lo establecido en el Artículo siguiente, se haga por amortizaciones proporcionales al número de acciones de que sean propietarios los accionistas, bien disminuyendo proporcionalmente el número de acciones, bien disminuyendo el valor nominal de las mismas. En caso de reducción de la parte Fija del Capital Social, la Asamblea Extraordinaria de Accionistas que lo decreta, cuidará de cumplir con el Artículo Noveno de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Las resoluciones por disminuciones de Capital Social en su parte Variable, no necesitarán publicación alguna y se notificará a los accionistas personalmente o por carta registrada dirigida al domicilio que aparece en el Libro de Registro de Accionistas. - - - - -

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Cualquier accionista que desee hacer

un retiro total o parcial de sus aportaciones correspondientes a la parte Variable del Capital, deberá notificarlo por escrito al Consejo de Administración, ó en su caso, al Administrador Unico. Recibida la notificación, se procederá de acuerdo con el Artículo Décimo Tercero, para que el resto de los accionistas ejerciten el derecho al tanto consignado en dicho Artículo. Si ningún accionista desee adquirir dichas acciones, se procederá al reembolso de las mismas a su valor nominal. De acuerdo con el Artículo 220, de la Ley General de Sociedades Mercantiles, esta devolución se llevará a cabo al fin del ejercicio anual en curso, si la notificación se hace antes del último trimestre de dicho ejercicio y hasta el fin del ejercicio siguiente si se hiciere después. La devolución surtirá efecto de inmediato si están de acuerdo todos los accionistas. - - - - -

ARTICULO DECIMO TERCERO: Con excepción de lo dispuesto en los párrafos cuatro y cinco de este Artículo, todos los traspasos o ventas de acciones, requerirán la previa aprobación de una Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas. Esta autorización quedará sujeta en todo caso, al cumplimiento previo de los siguientes requisitos: - - - - -

1.- El accionista que desee vender o traspasar sus acciones, deberá avisar por escrito de su deseo, al Consejo de Administración ó Administrador Unico, el que, a su vez: a) Lo notificará de inmediato a los demás accionistas para que ejerciten el derecho preferente, que por este Artículo se establece, de adquirir las acciones ofrecidas en venta, en proporción al número de acciones de la sociedad de que sean propietarios, en el concepto de que este derecho de preferencia deberá ser ejercitado dentro de un plazo de treinta días naturales contados a partir de la fecha en que dichos demás accionistas hubieren recibido la notificación antes indicada; b) Convocará a una Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, para resolver sobre la venta o traspaso de acciones de que se trate, la cual deberá celebrarse una vez -



que hubiesen transcurrido treinta días desde la fecha en que hubiesen sido hechas las notificaciones previstas en el inciso a). Dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha en que hubiesen recibido la notificación arriba mencionada, los accionistas que fueren a ejercitar su derecho de -- preferencia deberán manifestar por escrito al Consejo de Administración ó en su caso al Administrador Unico, el número de acciones de las ofrecidas en venta, que desean adquirir. Si alguno de los accionistas no ejercitase total o parcialmente, dentro del plazo señalado, su derecho preferente, ese derecho acrecerá proporcionalmente los derechos preferentes de los accionistas restantes, tomando en cuenta el número de acciones en exceso de las que les correspondiesen y que dichos accionistas hubiesen manifestado su deseo de adquirir. - - - - -

2.- Para el objeto de la venta o traspaso de acciones a que este Artículo se refiere, el precio por acción al que las acciones que algún accionista desee vender, deberán de ser el que resulte más bajo entre: a) La cantidad que resulte de dividir entre el número de acciones en circulación, el capital contable que muestren los Estados Financieros dictaminados al cierre del ejercicio social inmediato anterior a aquel en el que las acciones sean ofrecidas en venta, aumentando o disminuyendo, según sea el caso a dicho capital contable, los resultados del ejercicio en curso de la Sociedad hasta el cierre del mes de calendario inmediato anterior a la fecha de la notificación que de conformidad con el párrafo uno de este Artículo, haga el accionista interesado en vender o traspasar sus acciones; ó b) La cantidad que resulte de multiplicar por el factor promedio "veces utilidades" conocidas del mercado de valores que correspondía al cierre del mes inmediato anterior a la fecha de la notificación que de conformidad con el párrafo primero de este Artículo haga el accionista interesa-

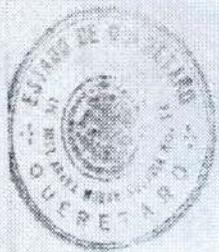
do, la utilidad neta por acción de la empresa correspondiente a los doce meses anteriores a la fecha de la notificación. - El factor promedio del mercado de valores "veces utilizadas", conocidas, será el que resulte de promediar el que notifiquen tres casas de bolsa autorizadas para operar por la Comisión Nacional de Valores y que designen el Consejo de Administración, ó en su caso, el Administrador Unico y ratifique la Asamblea. El término utilidad neta por acción será la que resulte de dividir las utilidades de la empresa después de impuesto sobre la renta y reparto de utilidades a los trabajadores, entre el número de acciones de la empresa que estuviesen en circulación al cierre del mes de que se trate. - - - - -

3.- Si las acciones ofrecidas en venta no son adquiridas por los accionistas en los términos y condiciones estipulados, la Asamblea de Accionistas autorizará su transmisión a cualquier tercero que el accionista que desee vender sus acciones elija, en la inteligencia de que, el precio de las acciones no será inferior al que hubiese resultado de aplicar las bases que anteceden. - - - - -

4.- No obstante lo establecido en los párrafos precedentes, la Asamblea Ordinaria de Accionistas podrá, con el voto favorable de acciones que representen el cien por ciento del capital pagado de la Sociedad, autorizar la venta o traspaso de acciones en las condiciones que considere necesarias o convenientes, sin llenar los requisitos establecidos por este Artículo. - - - - -

5.- Las disposiciones de este Artículo no se aplicarán y por consiguiente no se requerirá la previa aprobación de la Asamblea de Accionistas respecto de las acciones que reciban los herederos en el caso de fallecimiento de cualquier accionista ni respecto al traspaso, donación o venta de cualquier accionista que haga de sus acciones a ascendientes o descendientes en primer grado en línea recta. - - - - -

ARTICULO DECIMO CUARTO: La Sociedad llevará un Libro de Registro de Acciones y Accionistas, cuyas anotaciones serán hechas por la propia Sociedad o por una Institución Mexicana de Cré-



34

dito que actúen por cuenta y a nombre de la Sociedad como - -  
agente registrador. En este Libro se inscribirán todas las -  
operaciones de suscripción, adquisición o transmisión de que'  
sean objeto las acciones de la Sociedad y deberá contener la'  
información prevista en el Artículo 128, de la Ley General de  
Sociedades Mercantiles. La Sociedad considerará como propie-  
tario de las acciones a la persona registrada como tal en el'  
Libro antes mencionado y como domicilio para los efectos de -  
notificaciones, el que aparezca anotado en el mismo Registro.  
Este Libro se cerrará cinco días antes de la fecha fijada pa-  
ra una Asamblea de Accionistas y se volverá a abrir el día si-  
guiente a aquel en que la Asamblea se hubiese celebrado. - -'

----- CAPITULO TERCERO. -----

----- ASAMBLEA DE ACCIONISTAS -----

ARTICULO DECIMO QUINTO: La Asamblea de Accionistas legalmente  
constituída, es el órgano supremo de la Sociedad y sus resolu-  
ciones obligan a los accionistas presentes o ausentes. Las -  
Asambleas de Accionistas serán Ordinarias, Extraordinarias o'  
Especiales. Las convocadas para tratar cualquiera de los - -  
asuntos incluidos en el Artículo 182, de la Ley General de So-  
ciedades Mercantiles, serán Asambleas Extraordinarias. Aque-  
llas convocadas en los términos del Artículo 195, de la Ley -  
General de Sociedades Mercantiles, serán Asambleas Especia--  
les. Todas las demás serán Asambleas Ordinarias. - - - - -

ARTICULO DECIMO SEXTO: Las convocatorias para las Asambleas -  
de Accionistas, serán hechas por el Presidente o el Secreta--  
rio del Consejo de Administración, ó por el Administrador Uni-  
co, en su caso, y por el ó los Comisarios en el caso previsto  
por la fracción VI del Artículo 166, de la Ley General de So-  
ciedades Mercantiles. Los accionistas que representen por lo  
menos el 33% treinta y tres por ciento del Capital Social, po-  
drán en los términos del Artículo 184, de la Ley General de -

Sociedades Mercantiles pedir por escrito al Administrador Unico, Consejo de Administración o Comisario, que convoquen a una Asamblea de Accionistas para tratar los asuntos especificados en su solicitud. Cualquier accionista dueño de una acción, tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el Artículo 185, de la Ley General de Sociedades Mercantiles. - - - - -

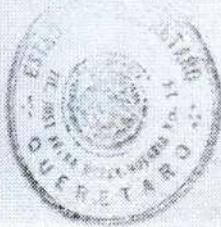
Si el Administrador Unico, el Consejo de Administración o los Comisarios no hicieren la convocatoria dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que hayan recibido la solicitud, ésta se formulará ante el juez competente para que haga la convocatoria, previo traslado de la petición al Administrador Unico, Consejo de Administración ó a los Comisarios. - - - - -

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Las convocatorias para las Asambleas deberán publicarse en el periódico oficial del domicilio de la Sociedad o en uno de los diarios de mayor circulación de dicho domicilio, por lo menos con cinco días naturales de anticipación a la fecha fijada para la Asamblea. Las convocatorias contendrán la Orden del Día y deberán estar firmadas por la persona o personas que las hagan. - - - - -

ARTICULO DECIMO OCTAVO: Las Asambleas podrán celebrarse sin previa convocatoria si el Capital Social está totalmente representado al iniciarse la misma. - - - - -

ARTICULO DECIMO NOVENO: Serán admitidos a las Asambleas, los accionistas que aparezcan inscritos en el Libro de Registro de Acciones y Accionistas como dueños de una o más acciones de la Sociedad. Podrán acudir personalmente o por representante designado mediante simple carta poder firmada ante dos testigos, otorgada por telefax o sistema de comunicación similar. - - - - -

ARTICULO VIGESIMO: Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración o por el Administrador Unico. Si la persona que debiera presidir la Asamblea estuviese ausente, los accionistas presentes designarán por mayoría de votos a la persona que ocupe la Presidencia de esa - -



Asambleas. El Secretario del Consejo de Administración o la persona que designen por mayoría de votos los accionistas presentes, fungirá como Secretario de la Asamblea de Accionistas. -----

- ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: Por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura de cada ejercicio social se reunirá la Asamblea Ordinaria de Accionistas, la cual deberá tratar cuando menos los siguientes puntos: --
- 1.- Discusión y aprobación en su caso del informe que presente el Administrador Unico o el Consejo de Administración, en los términos del Artículo 172, de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----
  - 2.- Discusión y aprobación en su caso, del informe que presente el Comisario, en los términos de la fracción IV, del Artículo 166, de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----
  - 3.- Nombrar a los miembros del Consejo de Administración y a los Comisarios para el siguiente ejercicio social y determinar sus remuneraciones, mismas que serán cargadas a los gastos generales del negocio. -----
  - 4.- Resolver sobre la aplicación de utilidades. -----

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: Por cada Asamblea de Accionistas que se celebre, se levantará un acta, la cual será transcrita en el Libro de Actas que será llevado por el Secretario del Consejo, ó en su caso, por el Administrador Unico. Se integrará por cada acta un expediente con la lista de accionistas que asistieron a la Asamblea, firmada por los presentes y por los escrutadores nombrados; las cartas poder; copias de las publicaciones en las cuales apareció la convocatoria para la Asamblea, si es que ésta se publicó; los informes, estados financieros y cualesquier otro documento que hubiese sido sometido a la Asamblea. Terminada de redactar, se leerá el acta levantada, y a elección de los accionistas, firmarán el Presi

dente y el Secretario que actuaron en la Asamblea, así como -  
el Comisario de la misma, o bien todos los asistentes. Si el  
acta de una Asamblea no puede ser registrada en el Libro debi-  
damente autorizado, dicha acta será protocolizada ante Nota-  
rio Público por el Secretario actuante. - - - - -

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: Solamente las acciones totalmente'  
liberadas tendrán derecho para asistir a las Asambleas de - -  
Accionistas y les corresponderá un voto por cada acción. - -

ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Excepto en los casos previstos en -  
el segundo párrafo de esta cláusula, para ser válidas, las --  
Asambleas Ordinarias de Accionistas celebradas por virtud de'  
primera o ulteriores convocatorias, deberán reunir accionis-  
tas que representen por lo menos el 60% sesenta por ciento --  
del Capital Social pagado y sus resoluciones serán válidas --  
cuando se adopten por el voto favorable de accionistas que --  
representen cuando menos el 51% cincuenta y un por ciento del  
Capital Social pagado, en la inteligencia de que, para decre-  
tar el pago de un dividendo superior al 20% veinte por ciento  
de las utilidades, se requerirá en todo caso el voto favora-  
ble de accionistas que representen cuando menos el 60% sesen-  
ta por ciento del Capital Social pagado. - - - - -

En caso de que la Asamblea Ordinaria de Accionistas deba de -  
resolver sobre: 1. El aumento o la disminución del Capital So-  
cial en su parte Variable, ó 2. Cualquier resolución respecto  
de la venta o traspaso de las acciones de la Sociedad que fue  
se sometida a su consideración, para que se considere válida-  
mente instalada, ya sea que se reúna en virtud de primera o -  
ulterior convocatoria, deberá reunir accionistas que represen-  
ten por lo menos el 80% ochenta por ciento del Capital Social  
pagado y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por  
el voto favorable de accionistas que representen cuando menos  
el 60% sesenta por ciento del Capital Social pagado. - - - - -

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: Para ser válidas las Asambleas Ex-  
traordinarias de Accionistas celebradas por virtud de primera  
o ulterior convocatorias, deberán reunir accionistas que re-  
presenten por lo menos el 80% ochenta por ciento del Capital'



Social pagado y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de accionistas que representen por lo menos el 60% sesenta por ciento del Capital Social pagado. -----

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Para ser válidas, las Asambleas Especiales de Accionistas celebradas por virtud de primera o ulterior convocatorias, deberán reunir accionistas que representen por lo menos el 80% ochenta por ciento de la serie de acciones de que se trate y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de accionistas que representen por lo menos el 60% sesenta por ciento de las acciones que integran la serie de que se trate. -----

----- CAPITULO CUARTO. -----

----- ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD -----

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: La Administración de la Sociedad, estará a cargo de un Administrador Unico o un Consejo de Administración, según lo determine cada año la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, la cual, en caso de optar por un Consejo de Administración, señalará el número de miembros que lo integre, así como los suplentes que considere necesarios. -----

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: Los Consejeros podrán ser o no accionistas y desempeñarán su encargo hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos; podrán ser reelectos y recibirán las remuneraciones que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas que los elija. Los Consejeros podrán ser reelevados de sus cargos en cualquier momento por una Asamblea Ordinaria de Accionistas. -----

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: Como garantía de su gestión, al tomar posesión de sus cargos, los miembros del Consejo de Administración ó Administrador Unico, depositarán la cantidad de \$100,000.00 (CIENT MIL PESOS M.N.), cada uno, o a su elección, otorgarán fianza de una compañía autorizada, por la misma can

tividad ó depositará en la Tesorería de la Sociedad diez acciones. La garantía otorgada será retirada hasta que sus gestiones sean debidamente aprobadas por la Asamblea Ordinaria de Accionistas. - - - - -

ARTICULO TRIGESIMO: Cualquier accionista o grupo de acciones que representen el 25% veinticinco por ciento del Capital Social pagado, tendrá el derecho de designar un miembro del Consejo de Administración y su suplente. Después de hecho tal nombramiento, los demás miembros del Consejo de Administración y sus suplentes, serán designados por mayoría de votos, sin contar los votos de los accionistas minoritarios que hicieron el nombramiento o nombramientos arriba mencionados. -

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: El Consejo de Administración o el Administrador Unico será el representante legal de la Sociedad y tendrá, por tanto, las siguientes facultades: - - - - -

1.- Ejercitar el poder de la Sociedad para pleitos y cobranzas, que se otorga con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la Ley, por lo que se le confiere sin limitación alguna, de conformidad con lo establecido en el párrafo primero del Artículo 2554, del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos, el 2436, del Código Civil para el Estado de Querétaro, y los de los demás Estados de la República Mexicana, incluyendo la facultad de desistirse aún de Juicios de Amparo, así como formular querrelas penales y desistirse de las mismas, - - - - -  
coadyuvar con el Ministerio Público y otorgar perdón, si procede de acuerdo con la Ley; para transigir, someterse a arbitraje, articular y absolver posiciones, recusar jueces, recibir pagos y ejecutar todos los demás actos expresamente determinados por la Ley, entre los cuales se incluye representar a la Sociedad ante autoridades y tribunales penales, civiles, administrativos y del trabajo. - - - - -

2.- Administrar bienes de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo segundo del Artículo 2554, del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos, el 2436, del Código Civil para el Estado de Querétaro y los de los demás Estados de la



República Mexicana. - - - - -

3.- Realizar actos de dominio de conformidad con lo dispuesto en el párrafo tercero del Artículo 2554, del Código Civil para el Distrito Federal, su correlativo, el 2436, del Código Civil para el Estado de Querétaro y correlativos de los Estados de la República Mexicana. - - - - -

4.- Suscribir títulos de crédito de acuerdo con el Artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. - - - - -

5.- Abrir y cerrar cuentas bancarias en nombre de la Sociedad y designar personas que giren en contra de las mismas. - - -

6.- Nombrar y remover al Gerente General, Gerentes, Sub-Gerentes, Apoderados, Agentes y Empleados de la Sociedad y determinar sus atribuciones, condiciones de trabajo y remuneraciones. - - - - -

7.- Crear comités ejecutivos o de otra índole, fijar sus atribuciones y designar a sus miembros. - - - - -

8.- Convocar a Asambleas Ordinarias, Especiales y Extraordinarias de Accionistas y ejecutar sus resoluciones. - - - - -

9.- Llevar a cabo todos los actos autorizados por estos Estatutos o que sean consecuencia de los mismos. - - - - -

10.- Conferir poderes generales o especiales, en los términos de este Artículo, sin que se entiendan por ello perdidas las facultades que en este Artículo le son conferidas. - - - - -

11.- Revocar los poderes que hubieren sido conferidos en nombre de la Sociedad. - - - - -

12.- La Asamblea Ordinaria de Accionistas podrá, en cualquier momento, ampliar o restringir las facultades del Consejo ó Administrador sin que por esto se entiendan modificados los Estatutos. - - - - -

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO: La Asamblea que nombre al Consejo de Administración, designará un Presidente que será el repre-

sentante legal del Consejo de Administración y cumplirá sus -  
Acuerdos, sin necesidad de autorización especial alguna. Por  
el solo hecho de su nombramiento, tendrá las facultades confe-  
ridas al Consejo en los incisos 1, 2, 5, 6, 10 y 11 del Artí-  
culo Trigésimo Primero de estos Estatutos. - - - - -

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO: Para que las sesiones del Consejo  
de Administración sean válidas, se requerirá la asistencia de  
la mayoría de sus miembros. Las sesiones se podrán celebrar  
en el domicilio social o en cualquier otro lugar, según lo de-  
cida el propio Consejo. - - - - -

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO: El Consejo de Administración toma-  
rá sus resoluciones por el voto favorable de cuando menos la  
mayoría de los miembros que lo integren. El Presidente no --  
tendrá voto de calidad en caso de empate. Si el Presidente --  
no asistiera a la sesión, ésta será presidida por la persona --  
que designen los asistentes. Las actas de cada sesión del --  
Consejo se registrarán en un libro especialmente autorizado y  
serán firmadas por todas las personas que hubieran interveni-  
do. - - - - -

- - - - - CAPITULO QUINTO. - - - - -

- - - - - VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD - - - - -

ARTICULO TRIGESIMO QUINTO: La vigilancia de la Sociedad esta-  
rá encomendada a uno o más Comisarios, según lo determine la  
Asamblea Ordinaria de Accionistas. Los Comisarios podrán te-  
ner suplentes designados por la Asamblea; no necesitan ser --  
accionistas de la Sociedad; podrán ser reelectos y permane-  
rán en funciones hasta que las personas designadas para susti-  
tuirlos tomen posesión de sus cargos. Los Comisarios para po-  
der ejercer sus funciones, podrán auxiliarse y apoyarse en el  
trabajo de personal que actúe bajo su dirección y dependencia  
o en los servicios de técnicos o profesionistas independien-  
tes, cuya contratación y designación dependa de los propios -  
Comisarios. - - - - -

ARTICULO TRIGESIMO SEXTO: Los Comisarios tendrán las atribu-  
ciones y obligaciones señaladas en el Artículo 166, de la Ley  
General de Sociedades Mercantiles. - - - - -



70  
13

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO: Los Comisarios otorgarán las mismas garantías establecidas en el Artículo Vigésimo Noveno de estos Estatutos para los Consejeros y solo podrán retirarlas cuando su gestión haya sido aprobada por la Asamblea Ordinaria de Accionistas. - - - - -

- - - - - CAPITULO SEXTO. - - - - -  
- - - - - DE LA INFORMACION FINANCIERA. - - - - -

ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO: Dentro de los tres meses siguientes a la clausura de cada ejercicio social, los Administradores prepararán por lo menos, la siguiente información financiera: - - - - -

- a).- Un informe de los Administradores sobre la marcha de la Sociedad en el ejercicio, así como sobre las políticas seguidas por los Administradores y, en su caso, sobre los principales proyectos existentes. - - - - -
- b).- Un informe en que se declaren y expliquen las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera. - - - - -
- c).- Un estado que muestre la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio. - - - - -
- d).- Un estado que muestre, debidamente explicados y clasificados, los resultados de la Sociedad durante el ejercicio. -
- e).- Un estado que muestre los cambios en la situación financiera durante el ejercicio. - - - - -
- f).- Un estado que muestre los cambios en las partidas que integran el patrimonio social, acaecidos durante el ejercicio. -
- g).- Las notas que sean necesarias para completar o aclarar la información que suministren los estados anteriores. - - -

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO: El informe del que habla el enunciado general del Artículo anterior, incluido el informe de los Comisarios a que se refiere el Artículo 166, de la Ley General de Sociedades Mercantiles, deberá quedar terminado y pu

nerse a disposición de los accionistas junto con la documentación comprobatoria por lo menos quince días antes de la Asamblea que haya de discutirlos. Los accionistas tendrán derecho a que se les entregue una copia de los informes correspondientes. - - - - -

ARTICULO CUADRAGESIMO: Quince días después de la fecha en que la Asamblea General de Accionistas haya aprobado el informe que se refiere el enunciado general del Artículo 172, de la Ley General de Sociedades Mercantiles, deberán mandarse publicar los estados financieros incluidos en el mismo, juntamente con sus notas y el dictamen del Comisario, en el periódico oficial de la entidad en donde tenga su domicilio la Sociedad y se depositará copia autorizada del mismo en el Registro Público de Comercio. - - - - -

- - - - - CAPITULO SEPTIMO. - - - - -

- - - - - UTILIDADES O PERDIDAS - - - - -

ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO: La distribución de utilidades sólo podrá hacerse después de que hayan sido debidamente aprobados por la Asamblea General de Accionistas los estados financieros que las originen. No podrá hacerse distribución de utilidades mientras no hayan sido restituidas o absolvidas mediante aplicación de otras partidas del patrimonio, las pérdidas sufridas en uno o varios ejercicios anteriores o haya sido restituido el Capital Social. - - - - -

ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO: De las utilidades netas de cada ejercicio social que sean aprobadas por la Asamblea de Accionistas serán distribuidas de la siguiente manera: - - - - -

1.- El 5% cinco por ciento como mínimo para constituir, y si fuese necesario reconstituir la reserva legal, hasta que sea igual por lo menos al 20% veinte por ciento del Capital Social. - - - - -

2.- Si la Asamblea así lo determina, se podrán crear o incrementar las reservas del Capital que estime conveniente. Cualquier reserva constituida por la Asamblea Ordinaria de Accionistas resultante de la aplicación de utilidades se entenderá



que es reserva de Capital cualquiera que sea el nombre que se le de. - - - - -

3.- El remanente de las utilidades se aplicará en la forma -- que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas, en la inteligencia de que, para decretar el pago de un dividendo superior al 20% veinte por ciento de las utilidades, se requerirá el voto favorable de accionistas que representen cuando menos el 60% sesenta por ciento del Capital Social pagado. - - - -

ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO: Si hubiese pérdidas y éstas -- subsistiesen después de la absorción y aplicación a que se refiere el Artículo Cuadragesimo Primero de los Estatutos, los accionistas responderán en proporción al número de sus acciones hasta por el valor nominal de sus aportaciones. - - - -

- - - - - CAPITULO OCTAVO. - - - - -

- - - - - DISOLUCION Y LIQUIDACION. - - - - -

ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO: La Sociedad se disolverá en -- cualquiera de los casos especificados en el Artículo 229, de la Ley General de Sociedades Mercantiles. - - - - -

ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO: Disuelta la Sociedad, se pondrá en liquidación. La liquidación se encomendará a uno o más liquidadores nombrados por la Asamblea de Accionistas. Si la Asamblea no hiciera dicho nombramiento, un Juez de lo Civil ó de Distrito del domicilio de la Sociedad, lo hará a solicitud de cualquier accionista. - - - - -

ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO: A falta de instrucciones expresas, dadas en contrario a los liquidadores por la Asamblea, -- la liquidación se llevará a cabo de acuerdo con las siguientes bases generales: - - - - -

- 1.- Conclusión de los negocios pendientes, de lamanaera menos perjudicial para los acreedores y accionistas. - - - - -
- 2.- Cobro de créditos y pago de adeudos. - - - - -
- 3.- Venta del Activo de la Sociedad. - - - - -

4.- Preparación de la información financiera a que se refiere el Artículo 172, de la Ley General de Sociedades Mercantiles, relativo a la liquidación. - - - - -

5.- Distribución del remanente en su caso, entre los accionistas, en proporción a sus acciones, con la preferencia establecida para cada categoría de acciones, si la hubiere. - - - - -

- - - - - C L A U S U L A S - - - - -  
- - - - - T R A N S I T O R I A S . - - - - -

PRIMERA: Los accionistas fundadores, considerando esta reunión como la primera Asamblea Ordinaria de Accionistas, por unanimidad de votos adoptaron las siguientes: - - - - -

- - - - - R E S O L U C I O N E S . - - - - -

- - - I).- Suscripción del Capital Social.- El Capital Mínimo Fijo de \$10'000,000.00 (DIEZ MILLONES DE PESOS M. N.), representado por 1,000 un mil acciones ordinarias nominativas, con valor nominal de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS M. N.) cada una, a que se refiere el Artículo Sexto de estos Estatutos, ha quedado suscrito y pagado en efectivo en este momento y en la siguiente proporción: - - - - -

| A C C I O N I S T A S            | A C C I O N E S | I M P O R T E          |
|----------------------------------|-----------------|------------------------|
| PABLO L. DEUTZ LOVELADY          | 500             | \$ 5'000,000.00        |
| JULIO MARTIN ALFAGEME            | 200             | 2'000,000.00           |
| ROSA MARIA MARTIN DE GUAL        | 50              | 500,000.00             |
| ANGELIES MARTIN DE SANPEDRO      | 50              | 500,000.00             |
| JULIO MARTIN COLEA               | 50              | 500,000.00             |
| JUAN CARLOS MARTIN COLEA         | 50              | 500,000.00             |
| PEDRO MARTIN COLEA               | 50              | 500,000.00             |
| MARIA DE LA SOLEDAD MARTIN COLEA | 50              | 500,000.00             |
| <b>T O T A L :</b>               | <u>1,000</u>    | <u>\$10'000,000.00</u> |

- - - II).- Administración de la Sociedad.- En los términos del Artículo Vigésimo Séptimo de los Estatutos Sociales y hasta en tanto una Asamblea Ordinaria de Accionistas no resuelva lo contrario, la Sociedad será administrada por un Administrador Unico. - - - - -

Se designa al Señor JULIO MARTIN ALFAGEME, como ADMINISTRADOR UNICO de la Sociedad, con todas las facultades que le otorga



el Artículo Trigésimo Primero de los Estatutos Sociales. - - -  
- - - III).- Vigilancia de la Sociedad.- Conforme al Artículo  
Trigésimo Quinto de los Estatutos de la Sociedad, se designa'  
al Señor C.P. GUILLENMO PRECIADO SANTANA como COMISARIO de la  
Sociedad. - - - - -  
- - - IV).- Cobro de aportaciones.- El Administrador Unico de  
clara haber recibido en efectivo las aportaciones de los So-  
cios por el Capital Fijo de la Sociedad y que con su importe'  
procederá a abrir a nombre de la Sociedad las cuentas banca-  
rias, que estime necesarias, designando a las personas que gi-  
ren en contra de las mismas, de acuerdo con las facultades --  
que le confiere la Fracción 5 del Artículo Trigésimo Primero'  
de los Estatutos. - - - - -  
- - - V).- Otorgamiento de Poderes. - - - - -  
A).- Se otorga Poder General en favor del Señor JUAN CARLOS -  
MARTIN COLEA, para que en nombre y representación de la Socie-  
dad lo ejercite con las siguientes facultades: - - - - -  
1.- Poder General Amplísimo, con toda la extensión que para -  
los mandatarios judiciales señala el primer párrafo del Artí-  
culo 2554, del Código Civil para el Distrito Federal y sus --  
correlativos de los Estados de la República, con todas las fa-  
cultades generales y las especiales que conforme a la Ley re-  
quieran cláusula especial, por lo que se le confiere sin limi-  
tación alguna. - - - - -  
2.- El apoderado podrá acudir ante toda clase de autoridades,  
tribunales u organismos judiciales, civiles, mercantiles, pe-  
nales y administrativas, ya sean federales, estatales ó muni-  
cipales y ante las juntas centrales y federales de concilia-  
ción y arbitraje y a la Secretaría del Trabajo y Previsión So-  
cial en todas sus dependencias. - - - - -  
3.- Podrá presentar denuncias, acusaciones o querellas, cons-  
tituirse en coadyuvante del ministerio público y otorgar per-

dón cuando proceda. - - - - -

4.- Queda también facultado para desistirse, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, recusar y recibir pagos y, en general, ejecutar los actos a que se refieren las fracciones primera, segunda, tercera, cuarta, sexta y séptima del Artículo 2587, del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República. - - - - -

5.- Podrá celebrar convenios con el Gobierno Federal ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en los términos de las fracciones primera y cuarta del Artículo 27 Constitucional, su Ley Orgánica y los reglamentos de ésta. - - - - -

6.- Podrá asimismo interponer juicios de amparo o desistirse de ellos. - - - - -

7.- Poder General Amplísimo para administrar bienes, de acuerdo con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 2554, del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República, con todas las facultades generales y las especiales que conforme a la Ley requieran cláusula especial. - - - - -

8.- El apoderado constituido podrá sustituir el poder en todo o en parte, confiriendo las facultades que estime convenientes dentro de las que le corresponden, sin que se entiendan por ello perdidas las que por este instrumento le son conferidas. - - - - -

9.- Para revocar las delegaciones que hiciere. - - - - -

B).- Se otorga Poder General al Señor JUAN ANTONIO MEZA MARTI NEZ, para que en nombre y representación de la Sociedad, lo ejercite con las siguientes facultades: - - - - -

1.- Poder General Amplísimo con toda la extensión que para los mandatarios judiciales señala el primer párrafo del Artículo 2554, del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República, con todas las facultades generales y las especiales que conforme a la Ley requieran cláusula especial, por lo que se le confiere sin limitación alguna. - - - - -



- 2.- El apoderado podrá acudir ante toda clase de autoridades, tribunales y organismos judiciales, civiles, mercantiles, penales y administrativas, ya sean federales, estatales o municipales y ante las juntas centrales y federales de conciliación y arbitraje y la Secretaría del Trabajo y Previsión Social en todas sus dependencias. - - - - -
- 3.- Podrá presentar denuncias, acusaciones o querrelas, constituirse en coadyuvante del ministerio público y otorgar perdón cuando proceda. - - - - -
- 4.- Queda también facultado para desistirse, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, recusar y recibir pagos y, en general, ejecutar los actos a que se refieren las fracciones primera, segunda, tercera, cuarta, sexta y séptima del Artículo 2587, del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República. - - - - -
- 5.- Podrá celebrar convenios con el Gobierno Federal ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en los términos de las fracciones primera y cuarta del Artículo 27 Constitucional, su Ley Orgánica y los reglamentos de ésta. - - - - -
- 6.- Podrá asimismo, interponer Juicios de Amparo o desistirse de ellos. - - - - -
- 7.- Poder General Amplísimo para administrar bienes, de acuerdo con lo establecido en el párrafo segundo del Artículo 2554, del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República, con todas las facultades generales y las especiales que conforme a la Ley requieran cláusula especial. - - - - -
- 8.- El Apoderado constituido podrá sustituir el Poder en todo o en parte, confiriendo las facultades que estime convenientes, dentro de las que le corresponden, sin que se entiendan por ello perdidas las que por este instrumento le son conferi

9.- Para revocar las delegaciones que hicieren. - - - - -

C).- Se otorga Poder General al Señor LIC. FRANCISCO RAMIREZ MONSECA, para que en nombre y representación de la Sociedad, lo ejercite con las siguientes facultades: - - - - -

1.- Poder General Amplísimo, con toda la extensión que para los mandatarios judiciales señala el primer párrafo del Artículo 2554, del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República, con todas las facultades generales y las especiales que conforme a la Ley requieran cláusula especial, por lo que se le confiere sin limitación alguna. - - - - -

2.- El Apoderado podrá acudir ante toda clase de autoridades, tribunales u organismos judiciales, civiles, mercantiles, penales y administrativas, ya sean federales, estatales o municipales y ante las Juntas Centrales y Federales de Conciliación y Arbitraje y a la Secretaría del Trabajo y Previsión Social en todas sus dependencias. - - - - -

3.- Podrá presentar denuncias, acusaciones o querellas, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar perdón cuando proceda. - - - - -

4.- Queda también facultado para desistirse, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, recusar y recibir pagos, y en general, ejecutar los actos a que se refieren las fracciones primera, segunda, tercera, cuarta, sexta y séptima del Artículo 2587, del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República. - - - - -

5.- Podrá celebrar convenios con el Gobierno Federal ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en los términos de las fracciones primera y cuarta del Artículo 27 Constitucional, su Ley Orgánica y los reglamentos de ésta. - - - - -

6.- Podrá asimismo, interponer Juicios de Amparo o desistirse de ellos. - - - - -

7.- El Apoderado constituido, podrá sustituir el poder en todo o en parte, confiriendo las facultades que estime convenientes dentro de las que le corresponden, sin que se entien-



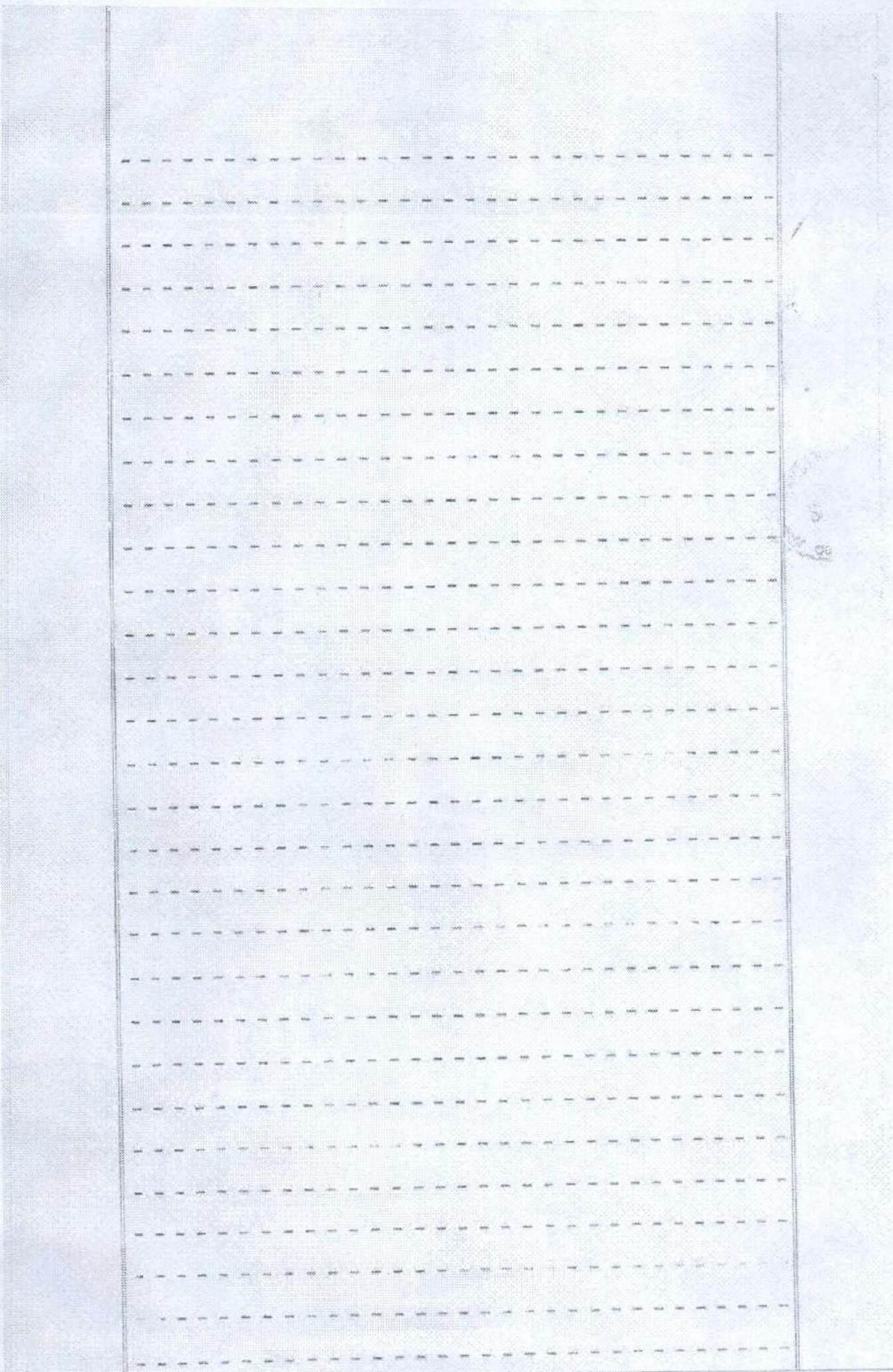
dan por ello perdidas las que por este instrumento le son con-  
feridas. - - - - -

B.- Para revocar las delegaciones que hicieren. - - - - -

- - - VI).- Los accionistas ordenan al Notario, que por cada  
uno de los Poderes antes otorgados, se expida un testimonio -  
por separado, copiando solo lo conducente a dicho Poder. - -

SEGUNDA: Personalidad de los Constituyentes.- El Señor JULIO  
MARTIN ALFAGEME, la acredita con el documento que se transcri-  
be a continuación: - - - - -

"Al margen superior izquierdo: PABLO L. DEUTZ JR.- El Mirlo -  
221, P.O. Box 2871, Rancho Santa Fe, CALIF.- Al centro: a 8'  
Agosto, 1988.- A quien corresponda: Por la presente doy poder  
amplo, cumplido y bastante al Sr. Julio Martín Alfageme para  
que en mi nombre y representación constituya y suscriba el ca-  
pital de INMUEBLES COMERCIALES MAQSA, S.A. DE C.V.- Pablo L.  
Deutz L.- Rúbrica.-" - - - - -





TERCERA: Los funcionarios designados manifestaron que desde luego aceptan el cargo que se les confiere y protestan su fiel cumplimiento. - - - - -

CUARTA: Los comparecientes acordaron autorizar al suscrito Notario para que realice los trámites necesarios para obtener la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de esta Escritura Constitutiva. - - - - -

QUINTA: Los comparecientes se obligan a presentar ante el suscrito Notario, el Registro Federal de Causantes de la Sociedad, una vez que éste haya sido obtenido, proporcionándole una fotocopia que se anexará al Apéndice de esta Escritura bajo el número que a la misma correspondo. - - - - -

EN SUS GENERALES. Los comparecientes manifestaron ser: - - -

JULIO MARTIN ALPARGOTE, Mexicano, originario de la Ciudad de México, D. F., de 58 años de edad, Divorciado, Empleado, con domicilio en Calle Tezistocles #312-CD1, en México, D. F., con R.F.C. número MAG-301204. - - - - -

REGA MARÍA MARTIN DE GUAL, Mexicana, originaria de la Ciudad de México, D. F., de 34 años de edad, Soltera, dedicada al Hogar, con domicilio en Camino Santa Teresa #690, Torre 6, Departamento 603, Colonia Héroes de Paderne, en México, D. F., con R.F.C. número MAG-565714. - - - - -

ROBERTO MARTIN DE GUAL, Mexicano, originario de la Ciudad de México, D. F., de 30 años de edad, Soltero, dedicado al Hogar, con domicilio en Avenida del Ejército #1131-9, Colonia Irrigación, en México, D. F., con R.F.C. número MAG-570202. - - - - -

JULIO MARTIN COLEA, Mexicano, originario de la Ciudad de México, D. F., de 29 años de edad, Casado, Empleado, con domicilio en Avenida Ejército Nacional #1131-9, Colonia Irrigación, en México, D. F., con R.F.C. número MAG-570710. - - - - -

JUAN CARLOS MARTIN COLEA, Mexicano, originario de la Ciudad de México, D. F., de 28 años de edad, Casado, Empleado, con domicilio en Calle Fresnos #210, Privada Mexica, en esta Ciu-

*[Handwritten signature]*

dad, con R.F.C. número MACF-600131. - - - - -

PEDRO MARTIN COLEA, Mexicano, originario de México, D. F., de 24 años de edad, Soltero, Empleado, con domicilio en Calle Te mistocles #318-801, en México, D. F., con R.F.C. número - - - MACF-630827. - - - - -

MARIA DE LA SOLEDAD MARTIN COLEA, Mexicana, de 22 años de edad, originaria de México, D. F., Soltera, Estudiante, con domicilio en Cofra de Jurote #273 P.B., en México, D. F. - - -

Todos al corriente en el pago de sus impuestos, sin justificarlo, y los que tienen domicilio en México, D. F., están de paso por esta Ciudad. - - - - -

YO EL NOTARIO CERTIFICO: Que considero legalmente capaces a los comparecientes para la celebración de este acto, pues nada me consta en contrario; Haber tenido a la vista los documentos que se mencionan; Que se dio lectura a la presente y una vez hechas las explicaciones de Ley, dichos comparecientes manifestaron su conformidad y para constancia firman. - - - DOY FE. - - - - -

Señores JULIO MARTIN ALFARERO.- Rúbrica.- ROSA MARIA MARTIN DE GUAL.- Rúbrica.- ANTONIO MARTIN DE SAMPERO.- Rúbrica.- JULIO MARTIN COLEA.- Rúbrica.- JUAN CARLOS MARTIN COLEA.- Rúbrica.- PEDRO MARTIN COLEA.- Rúbrica.- MARIA DE LA SOLEDAD MARTIN COLEA.- Rúbrica.- ANTE MI.- LIC. JOSE ARANA MORAN.- Rúbrica.- El Bello de autorizar. - - - - - Querétaro, Gro., a los 8, ocho, días del Mes de Septiembre, del Año de 1988, mil novecientos ochenta y ocho. Con esta fecha autorizo y firmo lo presente.- DOY FE.- LIC. JOSE ARANA MORAN.- Rúbrica.- El Bello de Autorizar. - - - - -

ARTICULO 2,436. - - - - -

"En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorge con todas las facultades generales y las especiales que requieren cláusula especial conforme a la ley para que se entiendan conferidas sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los po



de los generales para ejercer estos se declara bastará que se  
 den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las fa  
 cultades de dueño tanto en lo relativo a los bienes como para  
 hacer toda clase de gestiones a fin de satisfacerlos.- Cuando  
 se quisieren limitar en los tres casos antes mencionados las  
 facultades de los apoderados se consignarán las limitaciones  
 o los poderes según especiales.- Los Notarios insertarán este  
 artículo en los testamentos de los poderes que otorguen.-

QUEBECANO, QRO., 8 DE SEPTIEMBRE DE 1928, XXI ANO DE LA REVOLUCION Y EN  
 17 HOJAS SE EXPEDIO PARA INTERVENIR EN LA COMPRA DE LAZARUS, S. A. -  
 DE C. Y., EN SU CARÁCTER DE COORDINADOR, EN PRIMER TÉRMINO -  
 DE LA ESCRITURA A QUE SE REFIERE ESTA FOLIA. - DE EL. - - -

LIC. JOSE ARANA MORAN.  
 NOTARIO PUBLICO NUMERO 14.  
 ASIA 230402-130.



RECIBIDO EN  
 DICIEMBRE 15 DE 1928  
 MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO  
 XCI

19-DIC-28.  
 77,100.00  
 489326.

11:07

# NOTARIA PUBLICA NUMERO 3

ANDADOR 10 DE SEPTIEMBRE No. 95

TELS. 2-12-70 y 2-52-64

QUERETARO, QRO.

*Dr. Sr. Guadalupe Pineda*

TITULAR

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBL. No. 12,060 QUE CONTIENE LA PROTOCOLIZACION DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE FECHA 16 DE FEBRERO DE 1983, DE LA EMPRESA DENOMINADA "INMUEBLES COMERCIALES MAQSA", S.A. DE C.V. PARA QUIEN SE EXPIDE EL PRESENTE.

QUERETARO, QRO.

4 DE FEBRERO DE 1983.

# NOTARIA PUBLICA No. 3

Andador 16 de Septiembre No. 39  
Querétaro, Gro.

Tels.: 12-12-70  
12-52-94



Lic. Alvaro Guerrero Proal  
TITULAR

TOMO IV - VOLUMEN TERCERO

ESCRITURA PUBLICA NUMERO 12,060 DOCE MIL SESENTA.- EN LA CIUDAD DE QUERETARO, ORO., a los 4 cuatro dias del mes Febrero de 1993 mil novecientos noventa y tres, Ante mi, LIC. ALVARO GUERRERO PROAL, Notario Publico Titular de la Notaria No. TRES de esta ciudad, C O M P A Ñ E C I O el señor OSCAR BITAR HINOJOS en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de socios de la empresa denominada "INMUEBLES COMERCIALES MASSA", S.A. DE C.V. de fecha 10 de Agosto de 1988, y solicita al suscrito Notario protocolice el Acta de la Asamblea correspondiente, la cual se exhibe en este instrumento, y se otorga copia de la misma al apéndice de esta escritura, la cual se describirá íntegra en los testimonios que de esta escritura se expiden. De conformidad con lo anterior, el suscrito Notario otorga lo siguiente: - - - - -



EN EL ESTADO DE QUERETARO

### - - - - - CLASULIA UNICA - - - - -

YO, EL NOTARIO, a solicitud del compareciente por medio del presente instrumento protocolizo el Acta antes citada, formalizándose así todos los acuerdos en ella tomados. - - - - -

### - - - - - PERSONALIDAD - - - - -

Justifica la legal existencia de la empresa denominada "INMUEBLES COMERCIALES MASSA", S. A. DE C. V., con el Testimonio de la Escritura Publica No. 6,000 de fecha 31 de Agosto de 1988, pasada ante la Fe del Lic. José Arana Moran, Notario Publico Titular de la Notaria No. 16 de esta ciudad, e inscrita bajo la Partida 181 del Libro XXI de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, por medio de la cual se constituyó legalmente la Sociedad antes citada. Previo Fomiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores No. 056193, Expediente No. 07-259077/83, Folio 76003. Con domicilio en la ciudad de Querétaro. Con duración de 77 años. Con un capital social de mil,000.00 (MIL MIL NUEVE CIENTOS QUINCE M.N.) mil noventa y tres. - - - - -

Acredita su personalidad con el Acta que se protocoliza. - - - - - POR SUS GENERALES EL COMPARECIENTE MANIFIESTA ser Mexicano por nacimiento, mayor de edad, originario de Tlalancingo, Hgo., con R.F.C. B110-AR0716-88A, con domicilio en San Juan Sur No. 313, Tlalancingo, Hgo. y de paso por este número, comerciante,

casado. Y manifiesta estar al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta sin acreditarlo.

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO: Conocer al compareciente a quien considero con capacidad legal para este acto, pues nada se consta en contrario, que tuvo a la vista los documentos que se mencionan, que se dio lectura a la presente y hechas las explicaciones de Ley, es ratificada y firmada. - DUY FE. - Oscar Bitar Macedo rubrica. - Ante Mi Lic. Alvaro Guerrero Proal. Firma y sello de Autorizar del Notario.

- - - ACTA QUE SE PROTOCOLIZA Y SE TRANSCRIBE LITERALMENTE - - -

Siendo las diez horas del Primero de Febrero de mil novecientos noventa y tres, se reunieron los socios "INMUEBLES COMERCIALES MASSA", S.A. DE C.V. en su domicilio social, con el objeto de celebrar Asamblea Extraordinaria de socios de conformidad con los Estatutos Constitutivos y la Ley General de Sociedades Mercantiles, a la que fueron convocados por el señor Administrador Unico de la Sociedad OSCAR BITAR MACEDO, bajo la siguiente:

----- ORDEN DEL DIA -----

- I.- NOMBRAMIENTO DE ESCRUTADORES.
- II.- LISTA DE PRESENTES.
- III.- RENUNCIA Y NOMBRAMIENTO DEL COMISARIO.
- IV.- NOMBRAMIENTO DEL APODERADO GENERAL.
- V.- NOMBRAMIENTO DEL DELEGADO ESPECIAL.

Presidió la Asamblea el señor OSCAR BITAR MACEDO y nombró escribadores a los señores OSCAR BITAR MACEDO y AMALIA MACEDO VILLEGAS, quienes certificaron que esta representada la totalidad del capital social en las proporciones siguientes:

| ACCIONISTAS            | ACCIONES | CAPITAL       |
|------------------------|----------|---------------|
| OSCAR BITAR MACEDO     | 38620    | \$ 400,000.00 |
| AMALIA MACEDO VILLEGAS | 890      | \$ 400,000.00 |
| SILVIA BITAR MACEDO    | 890      | \$ 400,000.00 |
| OSCAR BITAR MACEDO     | 890      | \$ 400,000.00 |
| ELIAS BITAR MACEDO     | 890      | \$ 400,000.00 |
| T D Y A L              | 40000    | \$ 400,000.00 |

Estado presenta el 100% del Capital Social, y de acuerdo con el Artículo Decimo Octavo de los Estatutos Sociales vigentes, Comisario de la Sociedad, el Presidente de la Asamblea la declaró legalmente instalada y pasó a tratar el siguiente punto de la Orden del Dia.



16

# NOTARIA PUBLICA No. 3

Andador 16 de Septiembre No. 39  
Querétaro, Qro.

Tels.: 12-12-70  
12-52-94



*Lic. Alvaro Guerrero Proal*  
TITULAR

TERCER PUNTO del Orden del Día.- Respecto a este punto, después de el presidente de la Asamblea se designara nuevo Comisario de la Sociedad para desarrollar mejor las funciones encomendadas, proponiendo al señor ARCADIO ESPINOZA DE LA TORRE para ocupar dicho cargo de Comisario de la Sociedad, proposición que fue aprobada por unanimidad de las socios presentes, aceptando el señor ARCADIO ESPINOZA DE LA TORRE el cargo conferido protestando su leal desempeño y pasando a garantizar su manejo en los términos de Ley.

CUARTO PUNTO del Orden del Día.- En uso de la palabra el Administrador Único señor OSCAR BITAR HERRERA, hace ver a los socios la necesidad de nombrar un Apoderado General que represente a la sociedad, y propone al señor ING. OSCAR BITAR RABELO para que tenga la representación de la Sociedad, quien deberá estar investido de poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cédula especial conforme a la Ley, en los términos del artículo 2533 del Código Civil del Distrito Federal y el 2433 del Código Civil vigente en el Estado, que de una manera enunciativa pero no limitativa a continuación se citan: a).- Desistirse, transigir, comprometer en arbitros, arbitrar y absolver posiciones, recusar y recibir pagos; b).- Para representar a la otorgante, dentro de sus facultades, ante toda clase de personas y autoridades, locales o federales, del orden civil, penal, administrativo o del trabajo, inclusive ante Juntas de Conciliación y Juntas de Conciliación y Arbitraje y expresamente para comparecer en procedimientos laborales en la etapa conciliatoria de que se refiere el artículo 676, inciso I, Ley Federal del Trabajo en una forma transitoria, arreglada y conveniente a fin de poner término a los juicios; c).- Para promover y desistirse de toda clase de juicios, instancias y recursos, inclusive el Juicio de Amparo; d).- Para presentar y ratificar denuncias y querrelas de carácter penal, constituirse en tercero conyuvante del Ministerio Público y otorgar persona cuando proceda; e).- Para Actos de Administración, queda facultado para otorgar y describir toda clase de Actos de Administración, así como para describir toda

clase de documentos públicos y privados; f).- Para actos de  
 riguroso dominio, queda autorizado para otorgar y suscribir  
 toda clase de actos de dominio, tales como vender, gravar, per  
 en garantía, etc.; g).- Con facultades para otorgar poderes  
 generales y especiales, así como para revocarlos. - - - - -  
 Proposición que fue aprobada por unanimidad de la Asamblea. - -  
 noventa al SAINTO PUNTO del Orden del Día, se designó por  
 unanimidad de la Asamblea al señor GONZALO BITAR HADDAD Delegado  
 Especial de la Asamblea, para que acuda ante el Notario  
 Público de su elección, y ordene la protocolización del Acta  
 de la presente Asamblea que se levante. - - - - -

No habiendo más puntos a tratar se levanta la sesión a las  
 doce horas del día de la fecha, firmando al calce los  
 presentes para los efectos legales a que haya lugar. - - - - -  
 5 cinco firmas ilegibles. - - - - -

AUTORIZACION: En la Ciudad de Querétaro, Gro., a los 4 cuatro  
 días del mes de Febrero de 1993 mil novecientos noventa y  
 tres, con esta fecha y cumplidos los requisitos de ley  
 autorizo definitivamente esta escritura. - Soy Fe. Lic.  
 Alvaro Guerrero Froyla firma y sello de Notario del Notario.  
 ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA LA EMPRESA DENOMINADA  
 "INMUEBLES COMERCIALES MAGSA", S.A. DE C.V. VA EN 3 TRES  
 HOJAS DEBIDAMENTE SELLADAS Y COTEJADAS CONFORME A LA LEY. EN  
 LA CIUDAD DE QUERETARO, GRO., A LOS CUATRO DIAS DEL MES DE  
 FEBRERO DE 1993 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES. - DOY FE. - -



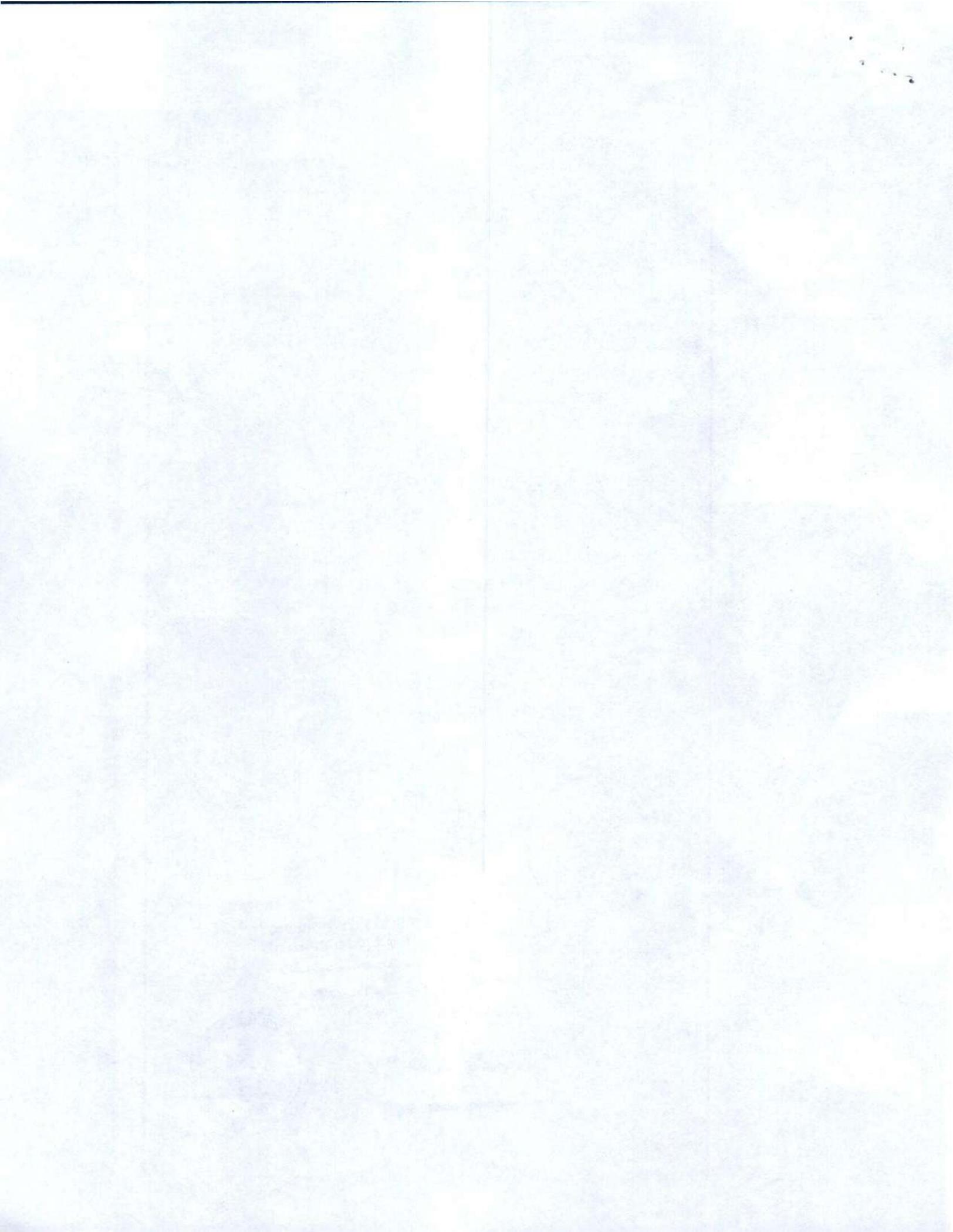
ALVARO GUERRERO FROYLA  
 Notario Publico Titular No. Tres.  
 6100460310024.

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO  
 DE COMERCIO EN EL FOLIO MERCANTIL  
 NUMERO: 291 - Op. 2  
 QUERETARO, GRO. A 6 DE Julio DE 1994

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
 Y DE COMERCIO DE QUERETARO



NOTARIO PUBLICO  
 ALVARO GUERRERO FROYLA





MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR

REGION  
ESTADO

FECHA DE VÁLIDez  
13/02/2017

MUNICIPIO

OSCAR ALBERTO  
CARRELES  
CALLE JURICA 647  
COL JURICA 78108  
QUERETARO, QRO.

CLAVE DE ELECTOR 6TMDOS6R021906H308

CURP 38M080219H017CS06 ABO DE BARRIOS 1961 01

ESTADO 22 MUNICIPIO 014 SECCION 529F

LOCALIDAD 0001 ELECCION 2017 SERIE 2027





IDMEX1634651486<<0268063821844  
6802192H2712310MEX<01<<20297<1  
BITAR<MACEDO<<OSCAR<ALBERTO<<<

Santiago de Querétaro, Qro., a 06 de agosto de 2024  
Asunto: Solicitud de información gubernamental.

LIC. ALEJANDRO STERLING SANCHEZ  
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
P R E S E N T E

C. OSCAR ALBERTO MACEDO BITAR, en mi carácter de apoderado de la Sociedad Mercantil denominada **INMUEBLES COMERCIALES MAQSA, S. A DE C. V** personalidad que acredito, a traves de la exhibición de **copia simple del Poder Notarial con Número de Escritura 12,060** (doce mil sesenta) otorgado por Lic. Alvaro Guerrero Proal, Notario Público de la Notaría número 03 (tres) de la Ciudad de Querétaro, Qro., señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en Avenida del Roble número 48, colonia Álamos II sección Querétaro, Qro.; así como la dirección de correo electrónico [vferegrino.selh@gmail.com](mailto:vferegrino.selh@gmail.com), y el número telefónico 442 230 1869, autorizando en los términos del artículo 20 (veinte) de Ley de procedimientos administrativos del Estado de Querétaro a los CC. Daniel Alejandro Bocanegra Osornio, Carlos Bolívar Romero Cerezo, Valeria Feregrino Corona y Jorge Alejandro Orihuela Uribe; con el debido respeto, comparezco ante Autoridad para exponer lo siguiente:

Que, en términos de los artículos 117 y 119 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, **SOLICITO ME SEA EXPEDIDO COPIA SIMPLE DEL ARCHIVO URBANO DEL INMUEBLE UBICADO EN, AV PASEO CONSTITUYENTES 19, COLONIA CIMATARIO SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO CON CLAVE CATASTRAL 140100107004001.**

:

**Dependencia o sujeto obligado:**

1. Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

**Información solicitada:**

- A. Licencia de Construcción.
- B. Terminación de Obra.

- C. Dictamen de uso de suelo.
- D. Número Oficial.
- E. Licencia de construcción.
- F. Planos arquitectonicos de obra aprobados.
- G. Factibilidad de giro.
- H. Alineamiento Vial.

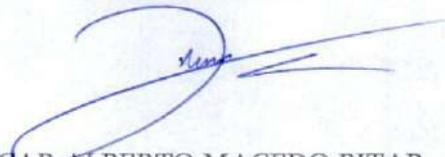
Para tal efecto, adjunto la documentación que acredita personalidad e interés jurídico en la petición objeto del presente documento, la cual es la siguiente:

- i. Escritura Número 6,722 (seis mil setescientos veintidos) otorgada por el Lic. José Arana Moran Notario titular de la Notaria Número 14 (catorce) del predio ubicado en Av PASEO CONSTITUYENTES 19, COLONIA CIMATARIO SANTIAGO DE QUERETARO, QRO con Clave Catastral **140100107004001** que acredita a la sociedad **INMUEBLES COMERCIALES MAQSA, S. A DE C. V** como propietaria.
- ii. **Copia Simple del Acta Constitutiva** de **INMUEBLES COMERCIALES MAQSA, S. A DE C. V.** otorgada en la escritura número 6,695 (seis mil seiscientos noventa y cinco) por el Lic. José Arana Moran Notario titular de la Notaria Número 14 (catorce)
- iii. **Copia Simple del Poder Notarial** Número 12,060 (doce mil sesenta) otorgado por Lic. Alvaro Guerrero Proal, Notario Publico de la Notaria número 03 (tres) a **C. OSCAR ALBERTO MACEDO BITAR**
- iv. Copia de la Identificación oficial del INE de **OSCAR ALBERTO MACEDO BITAR** como apoderado legal de la Sociedad **INMUEBLES COMERCIALES MAQSA, S. A DE C. V.**

Sin más por el momento, quedamos atentos a su puntual respuesta.

PROTESTO LO NECESARIO

ATENTAMENTE



OSCAR ALBERTO MACEDO BITAR

Apoderado legal INMUEBLES COMERCIALES MAQSA, S. A DE C. V.