

21 de mayo de 2024

A quien Corresponda:

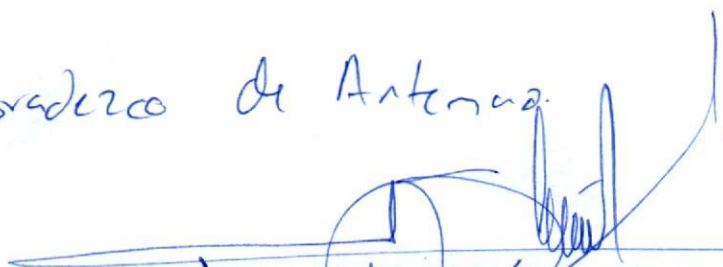
Por este medio, respetuosamente solicito a Usted, en mi carácter de propietario del inmueble ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma 1175, Casa 75, Eracc. Altos del Marqués, C.P. 76146, de esta Ciudad de Querétaro, con clave catastral: 140 100 134 150 240, la siguiente información:

Todos los planos, autorizaciones, licencias y permisos que correspondan tanto al predio, como a la estructura metálica (Cargada) que en dicho inmueble se instaló, así como el Dictamen de uso de suelo, número oficial y todos los planos que deben formar parte de los autorizaciones y licencias.

Para ello proporciono el correo electrónico:

jasdca@yahoo.com

Asradero de Antena.


José Acero Salazar del Carmen

 **MÉXICO** INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

 **NOMBRE**
SALAZAR
DEL CARMEN
JOSE AARON

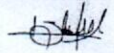
SEXO H



DOMICILIO
PROL PASEO DE LA REFORMA 1175 -75
FRACC ALTOS DEL MARQUES 76146
QUERETARO, QRO.

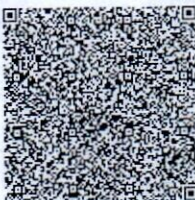
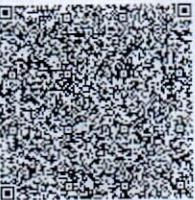

CLAVE DE ELECTOR SLCRAR75093012H000

CURP SACA750930HGRLRR07 **AÑO DE REGISTRO** 2001 08


FECHA DE NACIMIENTO 30/09/1975 **SECCIÓN** 0353 **VIGENCIA** 2022 - 2032



IDMEX 2371607646<<0353017828076
7509306H3212312MEX<08<<28628<8
SALAZAR<DEL<CARMEN<<JOSE<AARON


EDUARDO JACINTO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL



ESCRITURA NÚMERO: 13,810 TRECE MIL OCHOCIENTOS DIEZ.

EXPEDIENTE: 2384.22 DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO VEINTIDOS.

TOMO: 247 DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE.

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, a los 30 treinta días del mes de mayo del 2022 dos mil veintidos, ANTE MI, Licenciado SAMUEL PALACIOS VEGA, Titular de la Notaría Pública Número 27 Veintisiete de esta Demarcación Notarial, HAGO

CONSTAR los siguientes actos jurídicos:

I.- LA CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA que otorga "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, representado por los señores JAIME JESUS ALFARO LOPEZ y FRANCISCO JAVIER TORRES OVANDO, en favor de la sociedad denominada "ALTOS DEL MARQUES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran: por una parte, la sociedad denominada "ALTOS DEL MARQUES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a quien en lo sucesivo se le denominará la "PARTE VENDEDORA", representada por su apoderada legal, la Licenciada SILVIA TERESA PORTILLO RANGEL, y de la otra, el señor JOSÉ AARÓN SALAZAR DEL CARMEN a quien en lo sucesivo se le denominará la "PARTE COMPRADORA". Todo lo anterior al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes:

PROTESTA DE LEY

El suscrito Notario hago constar que en los términos del Artículo 34 treinta y cuatro párrafo II segundo de la Ley del Notariado, hice saber a los comparecientes de las penas previstas por el Artículo 284 doscientos ochenta y cuatro del Código Penal vigente en el Estado aplicables a quienes se conducen con falsedad en declaraciones ante Notario Público, por lo que quedando debidamente apercibidos de ello, protestan formalmente conducirse con verdad en las declaraciones que emiten en el presente instrumento.

ANTECEDENTES

I. DEL CONDOMINIO.

Declara la representante de la sociedad denominada "ALTOS DEL MARQUES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que, mediante la escritura pública número 37,340 treinta y siete mil trescientos cuarenta, de fecha 30 treinta de diciembre del 2020 dos mil veinte, otorgada ante la fe del Licenciado ÁLVARO GUERRERO ALCOCER, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número Tres, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad de Querétaro, entre otros bajo el folio real número 638766/1 seiscientos treinta y ocho mil seiscientos sesenta y seis, operación uno, el día 4 cuatro de marzo del 2021 dos mil veintiuno, se hizo constar entre otros actos la **DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD SOBRE LA CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, respecto del inmueble ubicado en PROLONGACIÓN PASEO DE LA REFORMA NÚMERO 1175 MIL CIENTO SETENTA Y CINCO, DEL FRACCIONAMIENTO ALTOS DEL MARQUÉS SECCIÓN 2A (DOS LETRA A), DELEGACIÓN MUNICIPAL VILLA CAYETANO RUBIO, EN ESTE MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, que otorgo la sociedad denominada "ALTOS DEL MARQUES" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

De la mencionada escritura copio en lo conducente lo siguiente:

* **ANTECEDENTES.- DE LA COMPRAVENTA.** Por escritura pública número 6,692 seis mil seiscientos noventa y dos, de fecha 11 once de septiembre de 1991 mil novecientos noventa y uno, otorgada ante la fe del Licenciado Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 20 veinte de esta Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito bajo la Partida número 3 tres, del Libro 101-A ciento uno serie A, Tomo XXVI veintiséis romano, de la Sección Primera, de fecha 11 once de septiembre de 1992 mil novecientos noventa y dos, en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, se hizo constar que la sociedad mercantil "ALTOS DEL MARQUES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió dos fracciones de terreno rústico que pertenecieron a la Fracción I (uno romano) del Rancho San Antonio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, los cuales quedaron identificados en dicho Instrumento como PREDIO 1 uno, con una superficie aproximada de 200,808.73 M2., doscientos mil ochocientos ocho metros con setenta y tres decímetros cuadrados, y PREDIO 2 dos, con una superficie aproximada de 99,186.052 M2., noventa y nueve mil ciento ochenta y seis metros con cincuenta y dos centímetros cuadrados, y con las medidas y colindancias que en dicha Escritura quedaron referidas.

II.- **DE LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "ALTOS DEL MARQUÉS".** Por escritura pública número 20,986 veinte mil novecientos ochenta y seis, de fecha 13 trece de noviembre de 1996 mil novecientos noventa y seis, otorgada ante la fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 dieciséis de esta Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, el día 10 diez de diciembre de 1996 mil novecientos noventa y seis, bajo el Folio Real número 43473/1 cuarenta y tres mil cuatrocientos setenta y tres operación uno, se hizo constar, previo cumplimiento de los requisitos de ley, la **PROTOCOLIZACIÓN DE LA LICENCIA**, de fecha 13 trece de julio de 1993 mil novecientos noventa y tres, emitida por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, autorizando a la sociedad "ALTOS DEL MARQUES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, para ejecutar las obras de urbanización del Fraccionamiento "ALTOS DEL MARQUÉS", en tres Secciones identificadas como Sección Primera, Sección 2A (dos letra "A") y Sección 2B (dos letra "B").

IV.- **DE LA AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES, LOTIFICACIÓN Y RELOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "ALTOS DEL MARQUÉS".** Por escritura pública número 78,287 setenta y ocho mil doscientos ochenta y siete, de fecha 4 cuatro de agosto de 2011 dos mil once, otorgada ante la fe del mismo Notario que la anterior escritura, cuyo testimonio quedó inscrito, entre otros, bajo los Folios Reales 43473/36 y 37 cuarenta y tres mil cuatrocientos setenta y tres operaciones treinta y seis y treinta y siete, 395865/1, 2, 3, 4 y 5 trescientos noventa y cinco mil ochocientos sesenta y cinco operaciones uno, dos, tres, cuatro y cinco, 395866/1, 2, 3, 4 y 5 trescientos noventa y cinco mil ochocientos sesenta y seis operaciones uno, dos, tres, cuatro y cinco, 395874/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos setenta y cuatro operación uno, 395875/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos setenta y cinco operación uno, 395876/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos setenta y seis operación uno, 395877/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos setenta y siete operación uno, 395878/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos setenta y ocho operación uno, 395879/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos setenta y nueve operación uno, 395880/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos ochenta operación uno, 395881/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos ochenta y uno operación uno, 395882/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos ochenta y dos operación uno, 395883/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos ochenta y tres operación uno, 395884/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos ochenta y cuatro operación uno, 395885/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos ochenta y cinco operación uno, 395886/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos ochenta y seis operación uno, 395887/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos ochenta y siete operación uno, 395888/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos ochenta y ocho operación uno, 395889/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos ochenta y nueve operación uno, 395890/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos noventa operación uno, 395891/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos noventa y uno operación uno, 395892/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos noventa y dos operación uno, 395893/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos noventa y tres operación uno, 395894/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos noventa y cuatro operación uno, 395895/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos noventa y cinco operación uno, 395896/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos noventa y seis operación uno, 395897/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos noventa y siete operación uno, 395898/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos noventa y ocho operación uno, 395899/1 trescientos noventa y cinco mil ochocientos noventa y nueve operación uno, 395900/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos operación uno, 395901/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos uno operación uno, 395902/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos dos operación uno, 395903/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos tres operación uno, 395904/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos cuatro operación uno, 395905/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos cinco operación uno, 395906/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos seis operación uno, 395907/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos siete operación uno, 395908/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos ocho operación uno, 395909/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos nueve operación uno, 395910/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos diez operación uno, 395911/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos once operación uno, 395912/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos doce operación uno, 395913/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos trece operación uno, 395914/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos catorce operación uno, 395915/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos quince operación uno, 395916/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos dieciséis operación uno, 395917/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos diecisiete operación uno, 395918/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos dieciocho operación uno, 395919/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos diecinueve operación uno, 395920/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos veinte operación uno y 395921/1 trescientos noventa y cinco mil novecientos veintiuno operación uno, todos del día 6 seis de septiembre del 2011 dos mil once, en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, a solicitud de "BBVA BANCOMER SERVICIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración, mencionado en el antecedente previo, se protocolizó lo siguiente:

1.- El Acta de Ejecución de Deslinde, así como su correspondiente Plano de Deslinde Catastral autorizado; ejecutado por la Dirección Municipal de Catastro, de la Secretaría de Economía, Finanzas y Tesorería Municipal de Querétaro, Estado de Querétaro, el día 5 cinco de diciembre de 2005 dos mil cinco, con número de Expediente DT/208/2005 (letras D T diagonal dos cero ocho diagonal dos cero cero cinco), folio DT2005121 (letras D T dos cero cero cinco uno dos uno), sobre las secciones 2A (dos letra A) y 2B (dos letra B), del Fraccionamiento denominado "ALTOS DEL MARQUÉS", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, las cuales quedaron descritas como sigue:

*...POLIGONO 1:CLAVE CATASTRAL: 14 01 001 34 150 001.SUPERFICIE: 200,529.005 M2....

*...POLIGONO 2:CLAVE CATASTRAL: 14 01 001 34 151 001.SUPERFICIE: 98,668.721 M2....

OTORGADO
Lic. Samuel Palacios Vega
Titular
NOTARIA PÚBLICA No. 27

2.- La certificación de todos los acuerdos que se hicieron constar en la Sesión Ordinaria de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, Estado de Querétaro, del 15 quince de enero del 2008 dos mil ocho, a través de la cual, entre otros, se autoriza la renovación de la Licencia de Ejecución de obras de urbanización y relotificación para las Secciones 2A (dos letra A) y 2B (dos letra B) del Fraccionamiento denominado "ALTOS DEL MARQUÉS", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.

3.- La certificación de todos los acuerdos que se hicieron constar en la Sesión Ordinaria de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, Estado de Querétaro, del 28 veintiocho de octubre del 2008 dos mil ocho, a través de la cual, entre otros, se otorgó la Autorización Provisional para la Venta de Lotes del Fraccionamiento denominado "ALTOS DEL MARQUÉS", secciones 2A (dos letra A) y 2B (dos letra B), Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro. De la escritura mencionada, relativa a la protocolización del presente acuerdo, copio en lo conducente lo siguiente: "...ACUERDO.- ...TERCERO. En los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos. - ..."

4.- Los planos de resello relativos a la Autorización del Proyecto de Lotificación de las secciones 2A (dos letra A) y 2B (dos letra B) del Fraccionamiento denominado "ALTOS DEL MARQUÉS", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, de fecha 1° primero de julio de 2011 dos mil once, autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante el oficio de esa misma fecha que se identifica con el número DDU/CPU/2721/2011 (letras D D U diagonal letra C P U diagonal dos siete dos uno diagonal dos cero uno uno), cuya autorización de origen fue otorgada mediante oficio número DDU/DU/6755/2007 (letras D D U diagonal letra D U diagonal seis siete cinco cinco diagonal dos cero cero siete), de fecha 15 quince de noviembre de 2007 dos mil siete, mismo que a su vez sustituye el plano de proyecto autorizado en fecha 3 tres de mayo de 2011 dos mil once.

5.- Los planos de resello relativos a la Autorización, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Relotificación y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "ALTOS DEL MARQUÉS", Secciones 2A (dos letra "A") (predio Número 1 uno) y 2B (dos letra "B") (predio Número 2 dos), ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, de fecha 19 diecinueve de julio de 2011 dos mil once, autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante el oficio de esa misma fecha que se identifica con el número SEDESU/DDU/CPU/EVDU/0842/2011 (letras S E D E S U diagonal letras D D U diagonal letras C P U diagonal letras E V D U diagonal cero ocho cuatro dos diagonal dos cero uno uno), en los cuales se especifica la totalidad de las superficies y destinos de las áreas que integran a ambas secciones del Fraccionamiento; desprendiéndose que las áreas vendibles de la Sección 2A (dos letra A) del mencionado Fraccionamiento son los lotes identificados con las letras A, B, C, D, E, F, G, H, I y P, así como los lotes comerciales del número 1 uno al 27 veintisiete, con una superficie vendible total de 151,813.13 M², ciento cincuenta y un mil ochocientos trece metros con trece decímetros cuadrados.

V.- TRANSMISIÓN DE ÁREAS PARA EQUIPAMIENTO URBANO AL MUNICIPIO DE QUERÉTARO.

Mediante escritura pública número 20,736 veinte mil setecientos treinta y seis, de fecha 21 veintiuno de febrero del 2013 dos mil trece, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría Pública número 33 treinta y tres, de esta Ciudad, cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, el día 25 veinticinco de marzo del 2013 dos mil trece, bajo los folios reales 43486/15 cuarenta y tres mil cuatrocientos ochenta y seis operación quince, 395911/2 trescientos noventa y cinco mil novecientos once operación dos, 395912/2 trescientos noventa y cinco mil novecientos doce operación dos, 395913/2 trescientos noventa y cinco mil novecientos trece operación dos, y 395914/2 trescientos noventa y cinco mil novecientos catorce operación dos, se hizo constar la modificación a la escritura pública número 20,987 veinte mil novecientos ochenta y siete, de fecha 13 trece de noviembre de 1996 mil novecientos noventa y seis, otorgada ante la fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Titular de la Notaría Pública número 16 dieciséis, de esta Ciudad, realizada por solicitud del Municipio de Querétaro, en su carácter de Donatario, con la comparecencia de la sociedad mercantil "ALTOS DEL MARQUES", Sociedad Anónima de Capital Variable, derivada de los acuerdos que se hicieron constar en la certificación de la Sesión Ordinaria de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, Estado de Querétaro, del 15 quince de enero del 2008 dos mil ocho, mismos que fueron protocolizados mediante la escritura pública mencionada en el antecedente previo, cambiando la concentración de las áreas de donación que anteriormente se le habían transmitido al Municipio, únicamente en la Sección 2A (dos letra "A"), del Fraccionamiento "Altos del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro.

...VII.- AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La sociedad mercantil denominada "ALTOS DEL MARQUES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, me exhibe el Acuerdo que le fue otorgado en la Secretaría de Desarrollo Sostenible de este Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, signado por el Titular de dicha Dependencia, el día 20 veinte de julio de 2020 dos mil veinte, relativo a la AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "VIRREY DE CATALUÑA", ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma número 1175 mil ciento setenta y cinco, Lote G, Fraccionamiento "Altos del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta Ciudad, consistente en "80 ochenta áreas para vivienda". Documento que consta de 12 doce hojas tamaño carta por un solo lado, que se agrega al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento.

...VIII.- AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LA AUTORIZACIÓN DE VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS.

La sociedad mercantil denominada "ALTOS DEL MARQUES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, me exhibe el Acuerdo que le fue otorgado en la Secretaría de Desarrollo Sostenible de este Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, signado por el Titular de dicha Dependencia, el día 13 trece de octubre de 2020 dos mil veinte, relativo a la AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LA AUTORIZACIÓN DE VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "VIRREY DE CATALUÑA", ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma número 1175 mil ciento setenta y cinco, Lote G, Fraccionamiento "Altos del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta Ciudad, consistente en "80 ochenta áreas para vivienda". Documento que consta de 14 catorce hojas tamaño carta por un solo lado, que se agrega al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento.

...IX.- DEL LOTE DE TERRENO SOBRE EL QUE SE CONSTITUYE EL CONDOMINIO (LOTE LETRA "G").

Que como resultado de la relotificación a que se refiere el inciso 5 cinco del Antecedente IV cuarto que precede en el presente instrumento y en virtud de la reversión de propiedad mencionada en el antecedente previo, se desprende que dentro de los inmuebles revertidos a la sociedad mercantil denominada "ALTOS DEL MARQUES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE se encuentra el LOTE LETRA "G" UBICADO EN PROLONGACIÓN PASEO DE LA REFORMA NÚMERO 1175 MIL CIENTO SETENTA Y CINCO, DEL FRACCIONAMIENTO ALTOS DEL MARQUES, SECCIÓN 2A (DOS LETRA "A"), DELEGACIÓN MUNICIPAL VILLA CAYETANO RUBIO, EN ESTE MUNICIPIO DE QUERÉTARO, con una superficie de 15,588.56 M², quince mil quinientos ochenta y ocho metros con cincuenta y seis decímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: en 84.00 mts., ochenta y cuatro metros, linda con propiedad de Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable.

AL ESTE: en 185.551 mts., ciento ochenta y cinco metros con quinientos cincuenta y un milímetros, linda con Condominio F.

AL SUR: en dos tramos de Este a Oeste, en 75.458 mts., setenta y cinco metros con cuatrocientos cincuenta y ocho milímetros, y 8.565 mts., ocho metros con quinientos sesenta y cinco milímetros; en línea curva, linda con Prolongación Paseo de la Reforma.

AL OESTE: en dos tramos de Sur a Norte de 95.205 mts., noventa y cinco metros con doscientos cinco milímetros, con Condominio I, 89.892 mts., ochenta y nueve metros con ochocientos noventa y dos milímetros, con Condominio H.

A dicho inmueble le fue asignada la clave catastral 14 01 001 34 150 008 (uno cuatro cero uno cero cero uno tres cuatro uno cinco cero cero ocho). Asimismo, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real 395907 trescientos noventa y cinco mil novecientos siete.

X.- ANTECEDENTES DEL CONDOMINIO.

La sociedad mercantil "ALTOS DEL MARQUES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 180 ciento ochenta del Código Urbano para el Estado de Querétaro, me exhibe los documentos que mas adelante se relacionan, necesarios para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio denominado "VIRREY DE CATALUÑA", que se constituye a través del presente instrumento, sobre el inmueble identificado como LOTE LETRA "G" UBICADO EN PROLONGACIÓN PASEO DE LA REFORMA NÚMERO 1175 MIL CIENTO SETENTA Y CINCO, DEL FRACCIONAMIENTO ALTOS DEL MARQUES, SECCIÓN 2A (DOS LETRA "A"), DELEGACIÓN MUNICIPAL VILLA CAYETANO RUBIO, EN ESTE MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, documentos que en copia debidamente cotejada con su original respectivo se agrega al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento y marcados con las letras que se relacionan en la tabla que enseguida se inserta, de los cuales se anexará copia a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan, toda vez que forman parte integrante de la misma.

...5.- CERTIFICADO DE NÚMERO OFICIAL DEL CONDOMINIO E INTERIORES.- Folio Siebel S81-174971538 (letra S ocho uno guion uno siete cuatro



2.- La certificación de todos los acuerdos que se hicieron constar en la Sesión Ordinaria de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, Estado de Querétaro, del 15 quince de enero del 2008 dos mil ocho, a través de la cual, entre otros, se autoriza la renovación de la Licencia de Ejecución de obras de urbanización y relotificación para las Secciones 2A (dos letra A) y 2B (dos letra B) del Fraccionamiento denominado "ALTOS DEL MARQUÉS", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.

3.- La certificación de todos los acuerdos que se hicieron constar en la Sesión Ordinaria de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, Estado de Querétaro, del 28 veintiocho de octubre del 2008 dos mil ocho, a través de la cual, entre otros, se otorgó la Autorización Provisional para la Venta de Lotes del Fraccionamiento denominado "ALTOS DEL MARQUÉS", secciones 2A (dos letra A) y 2B (dos letra B), Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro. De la escritura mencionada, relativa a la protocolización del presente acuerdo, copio en lo conducente lo siguiente: "...ACUERDO.- ...TERCERO. En los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos. - ..."

4.- Los planos de resello relativos a la Autorización del Proyecto de Lotificación de las secciones 2A (dos letra A) y 2B (dos letra B) del Fraccionamiento denominado "ALTOS DEL MARQUÉS", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, de fecha 1° primero de julio de 2011 dos mil once, autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante el oficio de esa misma fecha que se identifica con el número DDU/CPU/2721/2011 (letras D D U diagonal letra C P U diagonal dos siete dos uno diagonal dos cero uno uno), cuya autorización de origen fue otorgada mediante oficio número DDU/2007/6755/2007 (letras D D U diagonal letra D U diagonal seis siete cinco cinco diagonal dos cero cero siete), de fecha 15 quince de noviembre de 2007 dos mil siete, mismo que a su vez sustituye el plano de proyecto autorizado en fecha 3 tres de mayo de 2011 dos mil once.

5.- Los planos de resello relativos a la Autorización, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Reotificación y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "ALTOS DEL MARQUÉS", Secciones 2A (dos letra "A") (predio Número 1 uno) y 2B (dos letra "B") (predio Número 2 dos), ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, de fecha 19 diecinueve de julio de 2011 dos mil once, autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante el oficio de esa misma fecha que se identifica con el número SEDESU/DDU/CPU/EVDU/0842/2011 (letras S E D E S U diagonal letras D D U diagonal letras C P U diagonal letras E V D U diagonal cero ocho cuatro dos diagonal dos cero uno uno), en los cuales se especifica la totalidad de las superficies y destinos de las áreas que integran a ambas secciones del Fraccionamiento; desprendiéndose que las áreas vendibles de la Sección 2A (dos letra A) del mencionado Fraccionamiento son los lotes identificados con las letras A, B, C, D, E, F, G, H, I y P, así como los lotes comerciales del número 1 uno al 27 veintisiete, con una superficie vendible total de 151,813.13 M2., ciento cincuenta y un mil ochocientos trece metros con trece decímetros cuadrados.

V.- TRANSMISIÓN DE ÁREAS PARA EQUIPAMIENTO URBANO AL MUNICIPIO DE QUERÉTARO.

Mediante escritura pública número 20,736 veinte mil setecientos treinta y seis, de fecha 21 veintiuno de febrero del 2013 dos mil trece, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría Pública número 33 treinta y tres, de esta Ciudad, cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, el día 25 veinticinco de marzo del 2013 dos mil trece, bajo los folios reales 43486/15 cuarenta y tres mil cuatrocientos ochenta y seis operación quince, 395911/2 trescientos noventa y cinco mil novecientos once operación dos, 395912/2 trescientos noventa y cinco mil novecientos doce operación dos, 395913/2 trescientos noventa y cinco mil novecientos trece operación dos, y 395914/2 trescientos noventa y cinco mil novecientos catorce operación dos, se hizo constar la modificación a la escritura pública número 20,987 veinte mil novecientos ochenta y siete, de fecha 13 trece de noviembre de 1996 mil novecientos noventa y seis, otorgada ante la fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Titular de la Notaría Pública número 16 dieciséis, de esta Ciudad, realizada por solicitud del Municipio de Querétaro, en su carácter de Donatario, con la comparecencia de la sociedad mercantil "ALTOS DEL MARQUES", Sociedad Anónima de Capital Variable, derivada de los acuerdos que se hicieron constar en la certificación de la Sesión Ordinaria de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, Estado de Querétaro, del 15 quince de enero del 2008 dos mil ocho, mismos que fueron protocolizados mediante la escritura pública mencionada en el antecedente previo, cambiando la concentración de las áreas de donación que anteriormente se le habían transmitido al Municipio, únicamente en la Sección 2A (dos letra "A"), del Fraccionamiento "Altos del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro.

...VII.- AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La sociedad mercantil denominada "ALTOS DEL MARQUES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, me exhibe el Acuerdo que le fue otorgado en la Secretaría de Desarrollo Sostenible de este Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, signado por el Titular de dicha Dependencia, el día 20 veinte de julio de 2020 dos mil veinte, relativo a la AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "VIRREY DE CATALUÑA", ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma número 1175 mil ciento setenta y cinco, Lote G, Fraccionamiento "Altos del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta Ciudad, consistente en "80 ochenta áreas para vivienda". Documento que consta de 12 doce hojas tamaño carta por un solo lado, que se agrega al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento.

...VIII.- AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LA AUTORIZACIÓN DE VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS.

La sociedad mercantil denominada "ALTOS DEL MARQUES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, me exhibe el Acuerdo que le fue otorgado en la Secretaría de Desarrollo Sostenible de este Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, signado por el Titular de dicha Dependencia, el día 13 trece de octubre de 2020 dos mil veinte, relativo a la AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LA AUTORIZACIÓN DE VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "VIRREY DE CATALUÑA", ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma número 1175 mil ciento setenta y cinco, Lote G, Fraccionamiento "Altos del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta Ciudad, consistente en "80 ochenta áreas para vivienda". Documento que consta de 14 catorce hojas tamaño carta por un solo lado, que se agrega al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento.

...IX.- DEL LOTE DE TERRENO SOBRE EL QUE SE CONSTITUYE EL CONDOMINIO (LOTE LETRA "G").

Que como resultado de la relotificación a que se refiere el inciso 5 cinco del Antecedente IV cuarto que precede en el presente instrumento y en virtud de la reversión de propiedad mencionada en el antecedente previo, se desprende que dentro de los inmuebles revertidos a la sociedad mercantil denominada "ALTOS DEL MARQUES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE se encuentra al LOTE LETRA "G" UBICADO EN PROLONGACIÓN PASEO DE LA REFORMA NÚMERO 1175 MIL CIENTO SETENTA Y CINCO, DEL FRACCIONAMIENTO ALTOS DEL MARQUÉS, SECCIÓN 2A (DOS LETRA "A"), DELEGACIÓN MUNICIPAL VILLA CAYETANO RUBIO, EN ESTE MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, con una superficie de 15,588.56 M2., quince mil quinientos ochenta y ocho metros con cincuenta y seis decímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: en 84.00 mts., ochenta y cuatro metros, linda con propiedad de Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable.

AL ESTE: en 185.551 mts., ciento ochenta y cinco metros con quinientos cincuenta y un milímetros, linda con Condominio F.

AL SUR: en dos tramos de Este a Oeste, en 75.458 mts., setenta y cinco metros con cuatrocientos cincuenta y ocho milímetros, y 8.565 mts., ocho metros con quinientos sesenta y cinco milímetros; en línea curva, linda con Prolongación Paseo de la Reforma.

AL OESTE: en dos tramos de Sur a Norte de 95.205 mts., noventa y cinco metros con doscientos cinco milímetros, con Condominio I, 89.892 mts., ochenta y nueve metros con ochocientos noventa y dos milímetros, con Condominio H.

A dicho inmueble le fue asignada la clave catastral 14 01 001 34 150 008 (uno cuatro cero uno cero cero uno tres cuatro uno cinco cero cero ocho). Asimismo, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real 395907 trescientos noventa y cinco mil novecientos siete.

X.- ANTECEDENTES DEL CONDOMINIO.

La sociedad mercantil "ALTOS DEL MARQUES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 180 ciento ochenta del Código Urbano para el Estado de Querétaro, me exhibe los documentos que mas adelante se relacionan, necesarios para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio denominado "VIRREY DE CATALUÑA", que se constituye a través del presente instrumento, sobre el inmueble identificado como LOTE LETRA "G" UBICADO EN PROLONGACIÓN PASEO DE LA REFORMA NÚMERO 1175 MIL CIENTO SETENTA Y CINCO, DEL FRACCIONAMIENTO ALTOS DEL MARQUES, SECCIÓN 2A (DOS LETRA "A"), DELEGACIÓN MUNICIPAL VILLA CAYETANO RUBIO, EN ESTE MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, documentos que en copia debidamente cotejada con su original respectivo se agrega al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento y marcados con las letras que se relacionan en la tabla que en seguida se inserta, de los cuales se anexará copia a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan, toda vez que forman parte integrante de la misma.

...5.- CERTIFICADO DE NÚMERO OFICIAL DEL CONDOMINIO E INTERIORES.

- Folio Siebel S81-174971538 (letra S ocho uno guion uno siete cuatro





nueve siete uno cinco tres ocho), autorizado por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, el día 6 seis de febrero del 2019 dos mil diecinueve, mediante el cual se le asignó al inmueble materia de esta escritura el número oficial 1175 MIL CIENTO SETENTA Y CINCO, de la calle PROLONGACIÓN PASEO DE LA REFORMA, Fraccionamiento ALTOS DEL MARQUÉS, Delegación CAYETANO RUBIO, MUNICIPIO DE QUERÉTARO. Adicionalmente se agregan al apéndice de esta escritura los Certificados de Censo Oficial para cada una de las unidades privativas que integrarán el Condominio denominado "VIRREY DE CATALUÑA", asignándoles una numeración del interior 1 uno al interior 80 ochenta. Documentos que se agregan al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento.

...10.- **PAGO DE DERECHOS DE DICTAMEN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.** -

... Documentos que se agregan al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento.

...12.- **PAGO DE DERECHOS DE DICTAMEN DECLARATORIA DE RÉGIMEN Y VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS.** -

... Documentos que se agregan al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento.

...B) **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO:** El Conjunto Habitacional sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio denominado "VIRREY DE CATALUÑA", está compuesto por ÁREAS PRIVATIVAS consistentes en 80 OCHENTA ÁREAS DESTINADAS PARA VIVIENDA, en el predio ubicado en el número oficial 1175 mil CIENTO SETENTA Y CINCO, de la calle PROLONGACIÓN PASEO DE LA REFORMA, Fraccionamiento "ALTOS DEL MARQUÉS", SECCIÓN 2A (dos letra A), Delegación VILLA CAYETANO RUBIO, en este Municipio de QUERÉTARO, Estado de QUERÉTARO, asimismo, dicho Condominio consta de ÁREAS Y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN que son: en forma enunciativa más no limitativa, el terreno, subsuelo, las vialidades, caseta de vigilancia la cual tiene baño y bodega para resguardar las herramientas y los utensilios que sean de uso común, contenedores de basura que tienen acceso por la parte interior del Condominio para los Condóminos y por la parte exterior para los servicios de recolección de basura, alberca, 12 doce cajones de estacionamiento de visitas de los cuales 2 dos son para capacidades diferentes, área de juegos y andadores que facilitan el paso entre las áreas comunes y toda la infraestructura necesaria para su funcionamiento, siendo todas aquellas zonas que se clasifican como tales en la memoria descriptiva, en el reglamento de administración y en el Código Urbano del Estado de Querétaro a que se sujeta este régimen.

...XI.- **DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA.** -

Por escritura pública número 62,260 sesenta y dos mil doscientos sesenta, de fecha 31 treinta y uno de julio de 2019 dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Licenciado Iván Lomeli Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 treinta, de esta Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, el día 31 treinta y uno de octubre del 2019 dos mil diecinueve, bajo el folio real número 395907/11- trescientos noventa y cinco mil novecientos siete operación once, se hizo constar el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que por la cantidad de \$61'792,250.00 sesenta y un millones setecientos noventa y dos mil doscientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional, otorgó "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en su carácter de ACREDITANTE, y la sociedad mercantil denominada "ALTOS DEL MARQUÉS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en calidad de ACREDITADA y GARANTE HIPOTECARIO, con la comparecencia de las señoras SILVIA TERESA PORTILLO RANGEL y LINA CRYSTEL PORTILLO BARRAZA, en calidad de OBLIGADAS SOLIDARIAS.

Para garantizar el pago de la cantidad mencionada en el párrafo anterior, la sociedad mercantil "ALTOS DEL MARQUÉS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, constituyó garantía hipotecaria en primer lugar y grado en favor de "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, sobre el LOTE LETRA "G" UBICADO EN PROLONGACIÓN PASEO DE LA REFORMA NÚMERO 1175 MIL CIENTO SETENTA Y CINCO, DEL FRACCIONAMIENTO ALTOS DEL MARQUÉS, SECCIÓN 2A (DOS LETRA "A"), DELEGACIÓN MUNICIPAL VILLA CAYETANO RUBIO, EN ESTE MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, inmueble descrito en el antecedente IX noveno de esta escritura, con la superficie, medidas y colindancias ahí mismo descritas, que se tienen por aquí reproducidas como si a la letra se insertasen. -

II.- **DEL CONVENIO MODIFICATORIO.** -

Por escritura 37,340 treinta y siete mil trescientos cuarenta de fecha 30 treinta de diciembre del 2020 dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Titular de la Notaría Número 3 tres de esta demarcación, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, el día 31 treinta y uno de octubre del 2019 dos mil diecinueve, bajo el folio real número 395907- trescientos noventa y cinco mil novecientos siete operación quince con fecha 4 cuatro de marzo del 2021 dos mil veintiuno, en las que se describe lo siguiente (...) Las partes celebran el presente convenio modificatorio de división de garantía hipotecaria, que en primer lugar y grado gravaba originalmente el inmueble descrito en el antecedente IX de esta escritura, para dividirlo ahora, única y exclusivamente sobre 40 inmuebles de los 80 originados por la constitución de régimen de propiedad en condominio del Condominio Virrey de Cataluña, siendo estos los identificados con los números interiores del 1 al 31 y del 72 al 80; los valores de liberación correspondientes se señalan en la cláusula primera del capítulo III del presente instrumento.

De igual manera las partes convienen en ampliar la garantía hipotecaria, en un monto adicional equivalente a la cantidad de \$6,539,039.02 (seis millones quinientos treinta y nueve mil treinta y nueve pesos 02/100 moneda nacional), con relación al multicitado contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria señalado en el antecedente XI de este instrumento, y dividirla en los 40 inmuebles resultantes restantes, de la referida constitución de régimen de propiedad en condominio; siendo estos los identificados con los números interiores del 32 al 71; los valores de liberación correspondientes se señalan en la cláusula tercera del capítulo III del presente instrumento. (...).

III.- **DEL CONVENIO MODIFICATORIO DE DIVISIÓN Y AMPLIACIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA.** -

Declara la representante de la PARTE VENDEDORA que, por la misma escritura pública mencionada en el antecedente previo, cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, bajo el folio real número 638766/3 seiscientos treinta y ocho mil setecientos sesenta y seis operación tres, el día 4 cuatro de marzo del 2021 dos mil veintiuno, como consecuencia de la CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO mencionada anteriormente, "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en su carácter de "EL ACREDITANTE"; la sociedad mercantil denominada "ALTOS DEL MARQUÉS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como "LA ACREDITADA", y por último, las señoras SILVIA TERESA PORTILLO RANGEL y LINA CRYSTEL PORTILLO BARRAZA, en su carácter de "OBLIGADAS SOLIDARIAS", quienes comparecieron en lo personal y por su propio derecho; todos ellos con relación al CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, señalado en los antecedentes de dicho instrumento, celebraron el CONVENIO MODIFICATORIO DE DIVISIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, que en primer lugar y grado gravaba originalmente el inmueble sobre el cual fue constituido el Condominio "VIRREY DE CATALUÑA", PARA DIVIDIRLO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE SOBRE 40 CUARENTA INMUEBLES RESULTANTES de la referida CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

De los inmuebles sobre los cuales se divide la hipoteca, se encuentra el que es materia del presente instrumento, el cual se describe ampliamente en el antecedente siguiente, asignándose a dicho predio un valor de liberación de \$1,664,650.00 (Un millón seiscientos sesenta y cuatro mil seiscientos cincuenta pesos 78/100 moneda nacional).

IV.- **DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE INSTRUMENTO.** Declaran las partes que será objeto de los actos contenidos en la presente escritura el inmueble identificado como: ÁREA PARA VIVIENDA MARCADA CON EL NÚMERO INTERIOR 75 SETENTA Y CINCO, sujeta al régimen de propiedad en Condominio denominado "VIRREY DE CATALUÑA", ubicado en el número oficial 1175 MIL CIENTO SETENTA Y CINCO, de la calle PROLONGACIÓN PASEO DE LA REFORMA, del Fraccionamiento "ALTOS DEL MARQUÉS", LOTE G, Delegación VILLA CAYETANO RUBIO, en este Municipio de QUERÉTARO, Estado de QUERÉTARO, la cual cuenta con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

ÁREA DE TERRENO: 127.44 CIENTO VEINTISIETE METROS CUARENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE: EN 15.93 QUINCE METROS NOVENTA Y TRES CENTÍMETROS CON LOTE 74 SETENTA Y CUATRO.

AL ESTE: EN 8.0 OCHO METROS CON CONDOMINIO F BARRA PERIMETRAL DEL CONDOMINIO DE POR MEDIO.

AL SUR: EN 7.729 SIETE METROS SETECIENTOS VEINTINUEVE MILÍMETROS CON LOTE 76 SETENTA Y SEIS Y 8.201 OCHO METROS DOSCIENTOS UNO MILÍMETROS CON VIALIDAD G1 LETRA "G" UNO.

AL OESTE: EN 8.0 OCHO METROS CON VIALIDAD G4 LETRA "G" DOS.

INDIVISO DE: 1.243723% uno punto dos, cuatro, tres, siete, dos, tres por ciento.

CLAVE CATASTRAL.- 140100134150240 (UNO CUATRO CERO UNO CERO CERO UNO TRES CUATRO UNO CINCO CERO DOS CUATRO CERO). FOLIO REAL EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESTA CIUDAD: 638770 (SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA).

V.- **CERTIFICADO DE GRAVAMEN.** - Declara la representante de la "PARTE VENDEDORA", de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de esta escritura no reporta más gravamen que la hipoteca relacionada en los antecedentes I primero y II segundo de esta escritura, misma que será cancelada más adelante en este mismo instrumento, lo que justifica con el certificado de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, de fecha 25 veinticinco de abril del 2022 dos mil veintidós, mismo que contiene el Aviso correspondiente, que el suscrito Notario solicitó conforme lo estipulado en el artículo 48 cuarenta y ocho de la Ley Registral del Estado de Querétaro, documento que agrego al apéndice de esta escritura.



COLEGADO
Lic. Samuel Palacios Vega
Titular
NOTARÍA PÚBLICA No. 30

en el Registro Público de Comercio de esa capital, bajo el Folio Mercantil número 275,567 doscientos setenta y cinco mil quinientos sesenta y siete, en fecha 18 dieciocho de Junio del año 2001 dos mil uno, la cual en lo conducente copio:

... comparecen a efecto de otorgar la presente escritura de CONSTITUCION DE SOCIEDAD MERCANTIL, los señores Licenciados JAIME IGNACIO CORREDOR ESNAOLA y ALEJANDRO YSITA ORTEGA... Que se solicitó y obtuvo de la Secretaría de Relaciones Exteriores, la autorización correspondiente para constituir una Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable, bajo la denominación: "PROMOTORA DE SERVICIOS HCM", SOCIEDAD MERCANTIL ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE... EXPUESTO LO ANTERIOR, los comparecientes otorgan: Que constituyen una Sociedad mercantil Anónima de Capital Variable, de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles y las siguientes: C L A U S U L A S: PRIMERA.- La Sociedad se denominará: "PROMOTORA DE SERVICIOS HCM" seguida siempre de las palabras "SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE"; o de su abreviatura "S. A. DE C. V.".- SEGUNDA.- El domicilio de la Sociedad será la Ciudad de MEXICO, DISTRITO FEDERAL, pero podrá establecer Sucursales o Agencias en otros lugares del País o del Extranjero... TERCERA.- La Sociedad tendrá una duración de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, a contar desde la fecha de firma de la presente escritura.- CUARTA.- El objeto de la Sociedad es: A) Prestación con propósito de lucro, a favor de terceras personas de servicios administrativos, contables, fiscales, legales, financieros y los demás que correspondan y se requieran, para la organización y promoción de empresas, de cualquier género o actividad.- B) Prestar, recibir y subcontratar toda clase de servicios profesionales o técnicos y de recursos humanos en cualquier área, así como la asesoría, asistencia técnica y consultoría de todo tipo de personas físicas y morales.- C) Garantizar, bajo cualquier título, obligaciones propios o de empresas afiliadas, subsidiarias o de terceros en general.- D) El reclutamiento, selección, administración, contratación y subcontratación, por cuenta propia o de terceros, del personal que se requiera... E) La sociedad podrá llevar a cabo cuantos actos y contratos sean necesarios y en forma enunciativa mas no limitativa: 1) Adquirir, poseer, enajenar, ceder, arrendar, usar, gozar y operar por cualquier título legal, toda clase de bienes muebles e inmuebles y derechos reales sobre los mismos, necesarios o convenientes para la realización del objeto social.- 2) Formar parte como socio... 3) Representar en calidad de agente... 4) En general, realizar todas las operaciones relacionadas, accesorias o incidentales que puedan ser necesarias o convenientes para el logro del objeto social.- QUINTA.- El capital social es variable; el capital social mínimo, sin derecho a retiro, es la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS, Moneda Nacional, representado por treinta y cuatro mil acciones nominativas... DECIMA SEGUNDA.- LA dirección y administración de la Sociedad, estará a cargo de uno o más Administradores, según determine la Asamblea al hacer el nombramiento para cada periodo... DECIMA TERCERA.- Corresponden al Administrador General si es único o al Consejo en su caso, todas las facultades que no estén reservada por la Ley o estos Estatutos a la Asamblea de Accionistas y especialmente y sin que esta enumeración implique restricción alguna, las siguientes: a) Llevar a cabo todas las operaciones inherentes o conducentes a los objetos de la Sociedad y administrar los bienes y negocios de la misma, con el poder más amplio de administración, en los términos del párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil del Distrito Federal.- b) Aceptar, girar, endosar, avalar, descontar y en general suscribir toda clase de títulos de crédito, en los términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- c) Representar a la Sociedad en juicio y fuera de él, ante toda clase de Autoridades y Tribunales, con poder general para pleitos y cobranzas... d) Poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración en materia laboral... e) Ejercitar actos de dominio con todas las facultades de dueño, en los términos del párrafo tercero del repetido artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil del Distrito Federal.- f) Establecer Sucursales y Agencias de la Sociedad y suprimirlas.- g) Convocar Asambleas Generales de Accionistas... h) Otorgar poderes generales o especiales, con las facultades que juzgue convenientes y revocarlos.- i) Las demás que se le señalen o correspondan por estos estatutos o por la Ley... TRANSITORIAS: PRIMERA.- El total del capital social mínimo, queda íntegramente suscrito y pagado en este acto por los otorgantes de este escritura, en la siguiente forma y proporción: ACCIONISTAS.- ACCIONES.- IMPORTE.- Jaime Ignacio Corredor Esnaola, veintitrés mil ochocientas acciones, sin expresión de valor nominal, con importe de treinta y cinco mil pesos.- 23,800.- \$ 35,000.00.- Alejandro Ysita Ortega, diez mil doscientas acciones, sin expresión de valor nominal, con importe de quince mil pesos.- 10,200.- \$ 15,000.00.- TOTAL: TREINTA Y CUATRO MIL ACCIONES, SIN EXPRESION DE VALOR NOMINAL, CON IMPORTE DE CINCUENTA MIL PESOS.- 34,000.- \$ 50,000.00.- El importe total de las suscripciones, según declaran los otorgantes, ha quedado depositado en la Caja de la Sociedad y a disposición de la misma.- SEGUNDA.- La reunión celebrada por los otorgantes para la firma de esta escritura, constituye la primera Asamblea de Accionistas de la Sociedad y en ella por unanimidad, se tomaron los siguientes acuerdos: a).- Que la Sociedad este administrada por un ADMINISTRADOR UNICO y designar para el cargo al señor Licenciado JAIME IGNACIO CORREDOR ESNAOLA, quien en el ejercicio del mismo, tendrá todas las facultades consignadas en la Cláusula Décima Tercera de esta escritura, con la única limitación de que no podrá absolver posiciones.- b).- Se otorga a favor del señor Licenciado ALEJANDRO YSITA ORTEGA, como representante legal de la sociedad, Poder General con las facultades consignadas en los incisos a), b), c) y d) de la Cláusula Décima Tercera de esta escritura sin limitación alguna o sea facultades para actos de administración para títulos de crédito; para pleitos y cobranzas y para asuntos laborales, pudiendo otorgar y revocar poderes generales o especiales, con las facultades que considere convenientes necesarias dentro de las a él conferidas y revocar los poderes que otorgue...

2.- AUMENTO DE CAPITAL FIJO, CAMBIO DE DENOMINACIÓN Y REFORMA TOTAL.- Por escritura número 61,229 sesenta y un mil doscientos veintinueve, de fecha 22 veintidós de enero del año 2002 dos mil dos, pasada ante la fe del licenciado Juan Manuel García Quevedo Cortina, titular de la Notaría Pública número 55 cincuenta y cinco del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el Folio Mercantil número 275567 doscientos setenta y cinco mil quinientos sesenta y siete, partida 4362 cuatro mil trescientos sesenta y dos, en fecha 8 ocho de Marzo del año 2002 dos mil dos, la cual copio en lo conducente:

...PROTOCOLIZACION DE ACTA de Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas, AUMENTO DE CAPITAL FIJO, CAMBIO DE DENOMINACION Y REFORMA TOTAL de Estatutos Sociales de la Sociedad denominada "PROMOTORA DE SERVICIOS HCM", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE... CLAUSULAS.- PRIMERA.- En los términos de lo resuelto en la asamblea general extraordinaria de accionistas cuya acta ha quedado protocolizada, se CAMBIA LA DENOMINACION de la Sociedad a la de "HIPOTECARIA CASA MEXICANA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO".- SEGUNDA.- Igualmente de conformidad con lo resuelto en la asamblea cuya acta se protocoliza, se AUMENTA el capital social en su parte FIJA en la cantidad de TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, quedando fijado dicho capital mínimo en la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS y máximo ilimitado.- TERCERA.- Se MODIFICA el OBJETO social para que la sociedad opere como SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO.- CUARTA.- Se REFORMAN TOTALMENTE los Estatutos Sociales de la sociedad...

3.- REFORMA.- Con la escritura número 61,313 sesenta y un mil trescientos trece, de fecha 28 veintiocho de Enero del año 2002 dos mil dos, otorgada ante la fe del licenciado Juan Manuel García Quevedo Cortina, titular de la Notaría Pública número 55 cincuenta y cinco del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el Folio Mercantil indicado, por la que se amplió el objeto de la sociedad de referencia, y se reformaron los artículos tercero y trigésimo primero de sus estatutos sociales, relativos al objeto social y a las facultades del órgano de administración.

4.- RATIFICACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.- Por Escritura 15,416 quince mil cuatrocientos dieciséis, de fecha 25 veinticinco de Junio del año 2002 dos mil dos, pasada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la Notaría Pública número 210 doscientos uno del Distrito Federal, inscrita en el referido Folio Mercantil, por la que se hizo constar la protocolización parcial del Acta de Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de la persona moral denominada "HIPOTECARIA CASA MEXICANA", Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, celebrado el día 25 veinticinco de Abril de dos mil dos, que tomó, entre otros, el acuerdo de ratificar a los miembros del Consejo de Administración.

5.- REFORMA.- Por Escritura 15,421 quince mil cuatrocientos veintiuno, de fecha 25 veinticinco de junio del año 2002 dos mil dos, pasada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la Notaría Pública número 210 doscientos uno del Distrito Federal, inscrita en el referido Folio Mercantil, por la que se reformó el artículo tercero de sus estatutos sociales, relativo al desarrollo del objeto de la sociedad de referencia.

6.- REFORMA.- Por Escritura 62,353 sesenta y dos mil trescientos cincuenta y tres, de fecha 1º Primero de Junio del año 2003 dos mil tres, pasada ante la fe del licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina, titular de la Notaría Pública número 55 cincuenta y cinco del Distrito Federal, inscrita en el referido Folio Mercantil, por la que se reformó el artículo tercero de sus estatutos sociales, relativo a la protocolización del acta de asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas celebrada el día 29 veintinueve de Abril del 2003 dos mil tres, en la que entre otros actos, se aprobó la ampliación de objeto social y como consecuencia de lo anterior, reformar el artículo Tercero de los Estatutos Sociales.

7.- REFORMA Y AUMENTO DE CAPITAL.- Por Escritura 20,104 veinte mil ciento cuatro, de fecha 19 diecinueve de Enero del año 2004 dos mil cuatro, pasada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la Notaría Pública número 210 doscientos uno del Distrito Federal, inscrita en el referido Folio Mercantil, por la que nuevamente se reformó el artículo tercero de sus estatutos sociales, relativo al desarrollo del objeto de la sociedad de referencia, y se aumentó el capital, dentro del variable, para quedar en la cantidad de \$48'950,000.00 (cuarenta y ocho millones novecientos cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional) y reformó consiguientemente los estatutos sociales.

8.- REFORMA Y AUMENTO DE CAPITAL.- Por Escritura 22,705 veintidós mil setecientos cinco, de fecha 22 veintidós de Abril del año 2005 dos mil cinco, pasada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la Notaría Pública número 210 doscientos uno del Distrito Federal, inscrita en el referido Folio Mercantil, por la que se reformó el artículo séptimo de sus estatutos sociales, relativo al capital social, y se aumentó el capital de la sociedad de referencia, dentro de la parte variable, en la cantidad de \$6'165,000.00 (seis millones ciento sesenta y cinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional) para quedar en la cantidad de \$55'115,400 (cincuenta y cinco millones ciento quince mil cuatrocientos pesos 00/100 Moneda Nacional).



3.- La cantidad de \$ 3,040,000.00. (Tres millones cuarenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional) por medio de transferencia del banco CITY BANAMEROS con número de cuenta 7009795447 a nombre del señor JOSÉ AARÓN SALAZAR DEL CARMEN a la cuenta: 1092956943 de Altos del Marqués S.A. de C.V., banco BANORTE.

TERCERA. - La PARTE VENDEDORA, a través de su representante legal, se desapodera del dominio, propiedad y posesión del inmueble que transmite a la PARTE COMPRADORA, quien lo recibe a su entera satisfacción y se obliga a la PARTE VENDEDORA al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley.

CUARTA. - La PARTE COMPRADORA acepta la enajenación pactada dándose por recibida de lo que adquiere con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde.

QUINTA. - Para todos los efectos legales a que haya lugar, la PARTE VENDEDORA, se obliga a cubrir a la PARTE COMPRADORA, todo adeudo y diferencia de contribuciones prediales, multas o cualquier otro impuesto o servicio originado con anterioridad a la fecha de firma de este contrato, que reporte el inmueble enajenado o a rembolsar a su contratante de cualquier cantidad que hubiere que pagar por ese concepto.

SEXTA. - Manifiesta la PARTE VENDEDORA, bajo protesta de decir verdad, que el inmueble materia de esta operación está destinado a CASA HABITACIÓN, mismo uso que le dará la PARTE COMPRADORA, hecho que se acredita además con el avalúo a que antes se ha hecho referencia.

SÉPTIMA. - RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO: Sabe que el inmueble se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio, por lo que se obliga a cumplir con el Reglamento del cual en este acto recibe un ejemplar, así mismo se obliga a afiliarse a la Asociación de Colonos Altos del Marqués y cumplir con su reglamento.

OCTAVA. - Asimismo, respecto de las obligaciones inherentes de la PARTE COMPRADORA al adquirir el inmueble objeto de esta operación de compraventa, de la escritura mencionada en el antecedente I primero de este instrumento, copio en lo conducente lo siguiente:

"...QUINTA.- La sociedad mercantil denominada "ALTOS DEL MARQUES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, hace constar que para todo lo relativo a la interpretación y ejecución del Acta Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio a que esta escritura se refiere, los adquirentes de las diversas unidades privativas se obligarán en cada caso de adquisición a lo estipulado en esta escritura, a lo señalado en los Reglamentos de Administración y Construcción del Condominio y a las disposiciones generales de la Ley de la Materia a la que se hace mención en la cláusula primera de este Capítulo y por lo mismo, las relaciones de los propietarios de las diversas unidades privativas, ya sean entre sí con relación al conjunto de ellos, así como frente a terceros, sus derechos y obligaciones, en la forma de administración, conservación y operación del Condominio, se regirán por los Reglamentos de Administración y Construcción antes mencionados.

En virtud de lo anterior, y en cumplimiento a lo ordenado en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en condominio referida en el Antecedente VIII octavo del presente Instrumento, es por lo que la otorgante hace constar que en las escrituras públicas a través de las cuales se formalice la transmisión de las unidades privativas que integran el Condominio, deberá insertarse una cláusula que verse de la siguiente manera:

"La PARTE ADQUIRENTE conviene en sujetarse a todas y cada una de las obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad en Condominio, especialmente a realizar el pago de cuotas que determine la Asociación de Colonos para el Fraccionamiento al que pertenece el Condominio, pago de cuotas condominiales; respetar sus zonas comunes y observar la prohibición de alterarlas, subdividirlas o fusionarlas, destinándolas exclusivamente para lo que fueron aprobadas, por lo tanto, acepta expresamente conocerlas en virtud de haber recibido una copia de los Reglamentos de Administración y Construcción con anterioridad a este acto.

Asimismo, la PARTE ADQUIRENTE manifiesta que:

- 1) Conoce las características que conforman la unidad privativa que adquiere, así como la ubicación de su cajón de estacionamiento;
- 2) Sabe del lugar en que debe depositar la basura;
- 3) Sabe que los gastos de mantenimiento del Condominio serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados;
- 4) Tiene la obligación de respetar el Reglamento de Administración del Condominio;
- 5) Tiene la obligación de respetar el uso de suelo autorizado que es habitacional;
- 6) Tiene la obligación de respetar las áreas de uso común del Condominio;
- 7) Tiene la obligación de constituir o formar parte de la Asociación de Condominios, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa;
- 8) Tiene prohibida la invasión y/o el bardeo de las áreas comunes del Condominio;
- 9) Cualquier obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente por la Asamblea de Condóminos debidamente protocolizada ante Fedatario Público, así como previa obtención de las Licencias o autorizaciones de las Autoridades correspondientes.

SEXTA. - Cualquier modificación a la presente escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y a sus reglamentos internos, se aprobará, en Asamblea General Extraordinaria, por mayoría especial de por lo menos el 75% setenta y cinco por ciento de votos de la totalidad de los Condóminos. La modificación deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad. Si la modificación implica variación a lo autorizado por las autoridades municipales al momento de la Constitución del Régimen, se deberá contar con nuevas autorizaciones de las autoridades municipales que correspondan.

SÉPTIMA. - Los gastos comunes que sean necesarios para la operación, el mantenimiento y administración del condominio serán determinadas la primera vez por el desarrollador y posteriormente por la asamblea de condóminos. El importe del fondo de reserva se establecerá en proporción al presupuesto anual, por cuota establecida y se constituirá por anticipado con el equivalente a tres meses de cuota ordinaria determinada por el desarrollador, por cada unidad privativa; entregable previo a la recepción de su unidad privativa.

OCTAVA. - En virtud de las facultades que el artículo 275 doscientos setenta y cinco Código Urbano del Estado de Querétaro, confiere a quienes otorgan la escritura constitutiva del condominio, la sociedad mercantil denominada "ALTOS DEL MARQUES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Administrador Único, la Licenciada SILVIA TERESA PORTILLO RANGEL; se designa a sí misma y asume el cargo de Administrador del Condominio, sujetándose a las disposiciones que el mismo Código Urbano del Estado de Querétaro le señala en sus artículos 277 doscientos setenta y siete, 278 doscientos setenta y ocho, 279 doscientos setenta y nueve, 280 doscientos ochenta y uno, 281 doscientos ochenta y dos, quien durará en su cargo hasta dos años; salvo lo que determine el reglamento interno del Condominio y sin perjuicio de ser removido libremente por la Asamblea General de Condóminos, debiendo acordar el cambio de Administrador por mayoría especial de por lo menos el 80% ochenta por ciento de votos de la totalidad de los Condóminos.

NOVENA. - Declara el representante de la "PARTE VENDEDORA", con la personalidad que ostenta, respecto al Impuesto Sobre la Renta por la enajenación, que éste no se calcula ni se entera por el suscrito Notario por ser la "PARTE VENDEDORA", contribuyente del Título Segundo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

DÉCIMA. - La PARTE COMPRADORA, es responsable del pago del Impuesto por Traslación de Dominio, pago de Derechos de Registro Público y cualquier otro impuesto o derecho que se cause con motivo de esta operación, y manifiesta que tiene conocimiento de las facultades de revisión de las Autoridades Fiscales para formular liquidaciones por las diferencias que resulten en el pago de impuestos federales o locales que se causen, por lo tanto, es responsable, en su caso, del pago de dichas diferencias.

DÉCIMA PRIMERA. - El suscrito Notario le hago saber a la "PARTE COMPRADORA" que, para efectos de deducir y acreditar el costo de adquisición del inmueble objeto de este instrumento, la "PARTE VENDEDORA" deberá expedirle el comprobante fiscal digital por internet (factura electrónica), de conformidad con lo que disponen el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

DÉCIMA SEGUNDA. - Manifiestan los comparecientes que, para la celebración de este acto, no existieron vicios de consentimiento como error, lesión, dolo, mala fe o violencia, por lo cual renuncian a anularlo o rescindirlos por tales motivos.

DÉCIMA TERCERA. - Para la interpretación y de lo pactado en este contrato de compraventa, son aplicables las Leyes y competentes los Tribunales de esta Ciudad de Querétaro, Querétaro, por lo que ambas partes renuncian a cualquier fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro.

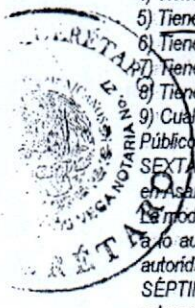
DÉCIMA CUARTA. - Los comparecientes manifiestan que leyeron detenida y minuciosamente la presente escritura y aceptan sus nombres y datos personales, así como las cifras numéricas que se mencionan en este instrumento, datos de antecedentes y documentos referidos, con los cuales concuerda lo relacionado en el presente, habiendo cotejado dichos datos, por lo que si presentare algún error en los mismos y es necesario realizar otra escritura para su aclaración o modificación, ésta será a su costa y por instrucciones de los comparecientes, de conformidad en el artículo 79 setenta y nueve segundo párrafo de la Ley vigente del Notariado del Estado de Querétaro.

PERSONALIDAD

DE "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.

I. Los señores JAIME JESUS ALFARO LOPEZ y FRANCISCO JAVIER TORRES OVANDO, acreditar la legal existencia de "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, así como la personalidad con que comparece, la que bajo protesta de decir verdad manifiesta que no le ha sido revocada o modificada en forma alguna en los términos que en seguida se indican:

1.- CONSTITUTIVA. - Por Escritura Pública número 60,730 sesenta mil setecientos treinta, de fecha 8 de Junio del año 2001 dos mil uno, pasada ante la fe del licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina, titular de la Notaría Pública número 55 cincuenta y cinco del Distrito Federal, o inscrita



COFEJADO
Lic. Samuel Palacios Vega
Titular
NOTARIA PÚBLICA No. 27



9.- **REFORMA DE ESTATUTOS.**- Por Escritura 84,474 ochenta y cuatro mil cuatrocientos setenta y cuatro, de fecha 16 dieciséis de Octubre del año 2005 dos mil cinco, pasada ante la fe del licenciado Carlos de Pablo Serna, titular de la Notaría Pública número 137 ciento treinta y siete, en ejercicio en la ciudad de México, por la que sin cambiar la denominación ni la cláusula de nacionalidad se reformaron integralmente los estatutos sociales de la HIPOTECARIA CASA MEXICANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO.

10.- **AUMENTO DE CAPITAL.**- Mediante escritura número 84,570 ochenta y cuatro mil quinientos setenta, de fecha 21 veintiuno de Octubre del año 2005 dos mil cinco, pasada ante la fe del licenciado Carlos de Pablo Serna, titular de la Notaría Pública número 137 ciento treinta y siete, en ejercicio en la ciudad de México, se hizo constar el aumento de capital de la sociedad, dentro de la parte variable en la cantidad de \$55'000,078.98 (cincuenta y cinco millones setenta y ocho pesos 98/100 Moneda Nacional), para quedar con un capital social total de \$110'115,478.98 (ciento diez millones ciento quince mil cuatrocientos setenta y ocho pesos 98/100 moneda nacional).

11.- **CAMBIO DE RÉGIMEN Y REFORMA TOTAL DE ESTATUTOS SOCIALES.**- Mediante escritura número 90,500 noventa mil quinientos, pasada ante la fe del licenciado Carlos de Pablo Serna, titular de la Notaría Pública número 137 ciento treinta y siete, en ejercicio en la ciudad de México, se hizo constar lo relativo a la protocolización del acta de asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas celebrada el día 25 veinticinco de Julio del 2007 dos mil siete, en la que se hizo constar la protocolización de Acta de Asamblea de 'HIPOTECARIA CASA MEXICANA', SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, celebrada el 25 veinticinco de Julio de 2007 dos mil siete, en la cual se tomó entre otros, el acuerdo de aprobación para que las operaciones que celebre la sociedad con el carácter de acreditante, se sujeten en lo sucesivo al régimen establecido por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y al de Sociedades Financieras de Objeto Múltiple previsto por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, así como la reforma total de sus estatutos sociales y la aprobación para efectuar la conversión de Acciones representativas en Capital Sociedad de la Sociedad; quedando formalizada la reforma a los estatutos sociales de HIPOTECARIA CASA MEXICANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que incluye el cambio de su actual régimen de SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO para ser en lo futuro una SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA.

12.- **TRANSFORMACIÓN.**- Por escritura 38,118 treinta y ocho mil ciento dieciocho de fecha 8 ocho de febrero de 2013 dos mil trece, otorgada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, titular de la Notaría número 138 ciento treinta y ocho del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el folio mercantil electrónico número 275567 con fecha 15 quince de marzo de 2013 dos mil trece, se llevó a cabo la Transformación del Régimen Jurídico de "HIPOTECARIA CASA MEXICANA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA a una Sociedad Anónima de Institución de Banca Múltiple, denominada "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO" SOCIEDAD ANÓNIMA; INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.

13.- **AUTORIZACIÓN COMO INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.**- Con el oficio número 131/10411/2013 de fecha 27 de septiembre de 2013 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se autorizó el inicio de operaciones como Institución de Banca Múltiple.

14.- **PODER DE FRANCISCO JAVIER TORRES OVANDO.**- Mediante escritura pública número 35,952 treinta y cinco mil novecientos cincuenta y dos, de fecha 31 treinta y uno de octubre del año 2018 dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Licenciado Heriberto Castillo Villanueva, titular de la notaría número 69 sesenta y nueve del Distrito Federal, documento del cual en su parte conducente a continuación se transcribe:

"...hago constar LOS PODERES que confiere "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, representado por los señores Victor Manuel Requejo Hernández y Leonardo Arana de la Garza, a favor de... FRANCISCO JAVIER TORRES OVANDO..., para que lo ejerzan al tenor de las siguientes cláusulas y con las limitaciones que más adelante se indican.- CLÁUSULAS.- PRIMERA.- TERCERA.- A favor de los señores... FRANCISCO JAVIER TORRES OVANDO... como apoderados tipo "C" con las siguientes facultades y las limitaciones que más adelante se indican:- 1.- Poder general para actos de administración en los términos del párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), y su correlativo en los demás Códigos Civiles del País. Limitación.- Esta facultad la ejercerán siempre de manera conjunta, o cualesquiera de los apoderados con un apoderado de tipo "A" o "B".- 2.- Poder especial para firmar contratos de créditos y de mutuo, reestructuras o convenios modificatorios a los mismos, tanto de cartera propia como de terceros que hayan facultado a la poderdante a hacerlo, y para cancelar hipotecas sobre inmuebles cuyos gravámenes se hayan otorgado a favor de la poderdante o de terceros los cuales hayan facultado a la misma a cancelarlos.- Limitación.- Esta facultad la ejercerán siempre de manera conjunta, o cualesquiera de los apoderados con un apoderado tipo "A" o "B".

15.- **PODER DE JAIME JESUS ALFARO LOPEZ.**- Mediante escritura pública número 37,983 treinta y siete mil novecientos ochenta y tres, de fecha 4 cuatro de septiembre del 2020 dos mil veinte, otorgada ante la fe del Licenciado Heriberto Castillo Villanueva, Titular de la Notaría Pública número 69 sesenta y nueve de la Ciudad de México, documento del cual en su parte conducente a continuación se transcribe:

"...hago constar EL PODER que confiere "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, representado por los señores Victor Manuel Requejo Hernández y Rodrigo Padilla Quiroz, a favor de los señores... JAIME JESUS ALFARO LOPEZ... al tenor de la siguiente... CLÁUSULA... ÚNICA.- Poder especial para firmar contratos de créditos y de mutuo, reestructuras o convenios modificatorios a los mismos, tanto de cartera propia como de terceros que hayan facultado a la poderdante a hacerlo, y para cancelar hipotecas sobre inmuebles cuyos gravámenes se hayan otorgado a favor de la poderdante o de terceros los cuales hayan facultado a la misma a cancelarlos.- LIMITACIONES.- Esta facultad la ejercerán siempre de manera conjunta cualesquiera de los apoderados con un apoderado tipo "A" o "B"; ...- Manifiestan los apoderados, bajo protesta de decir verdad, que las facultades con las que se ostentan no les han sido revocadas ni modificadas de ninguna forma.

DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "ALTOS DEL MARQUÉS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

II.- La Licenciada SILVIA TERESA PORTILLO RANGEL, acredita la legal existencia de la sociedad mercantil denominada "ALTOS DEL MARQUÉS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, así como las facultades con que comparece al presente acto con los siguientes documentos:

1.- **CONSTITUCIÓN.**- Mediante escritura pública número 213,206 doscientos trece mil doscientos seis, de fecha 3 tres de septiembre de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado Tomas Lozano Molina, Notario Titular de la Notaría Pública número 87 ochenta y siete, asociado a Don Francisco Lozano Noriega, Notario Titular de la Notaría Pública número 10 diez de la Ciudad de México, cuyo testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el día 27 veintisiete de febrero de 1985 mil novecientos ochenta y cinco, bajo la Partida 82 ochenta y dos, del Libro LXXI setenta y uno romano; previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores; se constituyó la sociedad mercantil denominada "ALTOS DEL MARQUEZ", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.- De la mencionada escritura copio en lo conducente lo siguiente:

"...ESTATUTOS.- ARTICULO PRIMERO.- La denominación social: "ALTOS DEL MARQUEZ", se usará seguida de las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, o de sus abreviaturas "S.A. DE C.V..- ARTICULO SEGUNDO.- La sociedad tendrá por objeto:- 1.- compra, venta, posesión y administración de bienes muebles e inmuebles.- 2.- La construcción de casas, edificios, condominios, bodegas y el alquiler de los mismos.- 3.- La celebración de contratos de mutuo y el otorgamiento de créditos en general con garantía hipotecaria prendaria o de cualquier otra clase o bien sin garantía específica.- 4.- Efectuar toda clase de comisiones y corretajes de bienes muebles e inmuebles.- 5.- La celebración de todo tipo de contratos de arrendamiento ya sean como arrendataria o como arrendadora.- 6.- Dar o tomar dinero o bienes en préstamo con o sin garantía, adquirir acciones y partes de interés en otras Sociedades, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.- 7.- Ejecutar toda clase de actos, celebrar toda clase de contratos y realizar todas las operaciones de naturaleza civil, mercantil o industrial que se relacionen directamente con el objeto enunciado y en general realizar todas aquellas actividades que sean útiles o convenientes para la buena marcha y mejor desarrollo de los fines de la sociedad.- ARTICULO TERCERO.- El domicilio social será la: Ciudad de QUERÉTARO, QUERÉTARO. La sociedad podrá establecer agencias o sucursales dentro o fuera de la República, así como señalar domicilios convencionales para la ejecución de determinados actos y contratos.- ARTICULO CUARTO.- El plazo social es de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, que se contarán a partir de la fecha de firma de esta escritura.- ARTICULO QUINTO.- "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 falta a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana".- ARTICULO SEXTO.- EL CAPITAL SOCIAL ES VARIABLE.- El capital mínimo sin derecho o retro será la cantidad de: CIENTO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, ... y el máximo no tiene límite.- ARTICULO DECIMO.- La administración se confía a un administrador único que será siempre mexicano, o a un Consejo de Administración, que estará integrado por mayoría de mexicanos. La participación de la Inversión extranjera en los órganos de administración de la sociedad, no podrá exceder de su participación en el capital.-...ARTICULO DECIMO TERCERO.- El administrador único o los miembros del Consejo de administración, podrán ser reelectos, durarán en su encargo un año, a contar de la fecha de su designación, pero continuará en funciones hasta que se haga nuevo nombramiento y los designados tomen posesión.-...ARTICULO DECIMO SEXTO.- El Consejo de Administración o el administrador único, tendrán las más amplias facultades para realizar los objetos sociales y para dirigir y administrar la sociedad.- Enunciativa y no limitativamente, actuará con los siguientes poderes y facultades:- A.- Poder general de pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especiales, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil del Distrito Federal y de sus correlativos de los Estatutos de la República.- De manera enunciativa y no limitativa, se mencionan entre otras facultades, las siguientes:- I.- Para intentar, y desistir de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.- II.- Para transigir.- III.- Para comprometer en árbitros.- IV.- Para absolver y articular posiciones,



Lic. Samuel Palacios Vega
Titular
NOTARIA PÚBLICA N.º 69

incluso de carácter laboral.- V.- Para recusar.- VI.- Para hacer cesión de bienes.- VII.- Para recibir pagos.- VIII.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas, cuando lo permita la Ley.- IX.- Para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño.- B.- El mandato al que alude el inciso anterior, se ejercerá ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas o judiciales, inclusive de carácter federal y penal y ante las juntas de conciliación y arbitraje, locales o federales y autoridades de trabajo.- C.- Poder general para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil.- D.- Poder general para actos de dominio, de acuerdo con el párrafo tercero del mismo artículo del Código Civil.- E.- Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del artículo nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- F.- Facultad para designar al director general, a los gerentes, subgerentes, factores o empleados de la sociedad.- G.- Para delegar sus funciones en uno o varios consejeros, para que actúen separadamente o en comité.- H.- Facultad para otorgar poderes generales o especiales y para revocar unos y otros.-...TRANSITORIOS.-...ARTÍCULO SEGUNDO.- Los comparecientes de esta escritura, acuerdan:- A.- Confiar la Administración de la Sociedad a un ADMINISTRADOR ÚNICO, y para tal caso designan a DON MANUEL YSITA DEL HOYO.- C.- Designar como apoderados de la sociedad a: DON CARLOS YSITA DEL HOYO; DON MANUEL YSITA DEL HOYO; Quienes gozarán conjunta o separadamente de los siguientes poderes: CLÁUSULAS.- Primera.- A.- Poder general de pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especiales, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil.- De manera enunciativa y no limitativa, se mencionan entre otras facultades, las siguientes:- I.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.- II.- Para transigir.- III.- Para comprometer en árbitros.- IV.- Para absolver y articular posiciones, incluso de carácter laboral.- V.- Para recusar.- VI.- Para hacer cesión de bienes.- VII.- Para recibir pagos.- VIII.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas, cuando lo permita la Ley.- IX.- Para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño.- Segunda.- El mandato que alude la cláusula anterior, se ejercerá ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas o judiciales, inclusive de carácter federal o local y ante las juntas de conciliación y arbitraje, locales o federales y autoridades de trabajo.- Tercera.- Poder general para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil.- Cuarta.- Poder general para actos de dominio, de acuerdo con el párrafo tercero del mismo artículo del Código Civil.- Quinta.- Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del artículo nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- Sexta.- Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros.-...

2.- CAMBIO DE OBJETO SOCIAL.- Mediante escritura pública número 67,275 sesenta y siete mil doscientos setenta y cinco, de fecha 13 trece de febrero de 1998 mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, en esa época actuando en funciones de Notario Adscrito a la Notaría Pública número 8 ocho, de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, bajo el folio mercantil número 1958/4 mil novecientos cincuenta y ocho, diagonal cuatro, se hizo constar la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en la que se acordó, entre otros, la modificación del Artículo Segundo de sus Estatutos Sociales, relativo al objeto social de la empresa, de la cual se transcribe en lo conducente lo siguiente:-

"...Única: Se acuerda modificar el artículo segundo de los estatutos de la sociedad, para que en lo futuro quede redactado como sigue: - "...Artículo segundo.- Objeto Social: Los objetos principales de la empresa serán: - 1º.- La compra, venta, posesión y administración de bienes muebles e inmuebles; - 2º.- La construcción de fraccionamientos por cuenta propia o ajena, casas, edificios, condominios, bodegas y alquiler de los mismos; - 3º.- Prestaciones de toda clase de servicios administrativos, contables, de planeación, supervisión, organización, promoción, asesoría y servicios técnicos a terceros relacionados con su objeto social.- 4º.- Adquirir, enajenar, importar, exportar, maquilar, adaptar, remodelar y comercial con toda clase de bienes muebles y artículos industriales relacionados con la construcción, permitidos por la ley; - 5º.- usar, explotar, adquirir y negociar por cualquier título, con marcas, patentes, nombres, procesos de fabricación, licencias y en general con toda clase de derechos de propiedad industrial; - 6º.- Contratar, ejecutar, supervisar toda clase de proyectos u obras con entidades públicas o privadas; nacionales o extranjeras, por cuenta propia o ajena; - 7º.- Ser agente, representante, mediador, distribuidor de personas morales, físicas, mexicanas o extranjeras, fabricantes o comerciantes de bienes o artículos, enseres y accesorios para la construcción.- 8º.- Podrá solicitar ante cualquier Institución Bancaria, o ante cualquier otra empresa o persona física o moral, el otorgamiento de líneas de crédito, quedando facultado el representante de la sociedad para suscribir los contratos y títulos de crédito correspondiente, en los términos del artículo 9º Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y asimismo otorgar las garantías reales o prendarias que se requieran; - 9º.- Efectuar toda clase de comisiones y corretajes de bienes muebles e inmuebles; - 10º.- La celebración de todo tipo de contratos de arrendamiento, ya sea como arrendatario o como arrendadora, incluso de subarrendamiento; - 11º.- Dar o tomar dinero o bienes en préstamo con o sin garantía, adquirir acciones y partes de interés en otras sociedades y asociaciones, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores; - 12º.- Ejecutar toda clase de actos; celebrar toda clase de contratos y realizar todas las operaciones de naturaleza civil, mercantil o industrial que se relacionen directamente con el objeto enunciado y en general realizar todas aquellas actividades que sean útiles o convenientes para la buena marcha y mejor desarrollo de los fines de la sociedad.-"

3.- CAMBIO DE DOMICILIO SOCIAL.- Mediante escritura pública número 18,444 dieciocho mil cuatrocientos cuarenta y cuatro, de fecha 20 veinte de enero del 2006 dos mil seis, otorgada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, en esa época actuando en funciones de Notario Adscrito a la Notaría Pública número 31 treinta y uno, de esta Ciudad; cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de San Luis Potosí, San Luis Potosí, el día 19 diecinueve de junio del 2006 dos mil seis, bajo el Folio Mercantil Electrónico 22993*1 veintidós mil novecientos noventa y tres asterisco uno, se hizo constar el cambio de domicilio social de su representada, a la Ciudad de San Luis Potosí, Capital el Estado del mismo nombre.-

4.- CAMBIO DE DENOMINACIÓN SOCIAL.- Mediante escritura pública número 22,102 veintidós mil ciento dos, de fecha 20 veinte de marzo de 2018 dos mil dieciocho, otorgada ante la fe de la Licenciada María de los Ángeles Arana de los Cobos, Notaria Titular de la Notaría Pública número 14 catorce de esta Ciudad; cuyo testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de San Luis Potosí; bajo el Folio Mercantil Electrónico número 22993 veintidós mil novecientos noventa y tres, se hizo constar la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada "ALTOS DEL MARQUEZ", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; en la que entre otros puntos se llevó a cabo el cambio de la denominación de la sociedad. De dicho instrumento copio en lo conducente lo siguiente:-

"...En la ciudad de San Luis Potosí, Estado de San Luis Potosí, a las 10:00 diez horas del día 1º primero de julio de 2016 dos mil dieciséis, se reunieron el domicilio social de "ALTOS DEL MARQUEZ", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de accionistas de la sociedad, para celebrar una Asamblea General Extraordinaria, estando presente el Ingeniero FRANCISCO ADALBERTO PORTILLO MARTIN, quien funge como Administrador Único de la sociedad.- ...En virtud de estar representado en la Asamblea la totalidad del capital social de "ALTOS DEL MARQUEZ", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, el Presidente declaró la Asamblea legalmente instalada, no obstante no haberse publicado la convocatoria respectiva, conforme a lo establecido en el artículo 188 ciento ochenta y ocho de la Ley General de Sociedades Mercantiles y en los estatutos sociales de la sociedad.- ...En virtud de lo anterior, previa discusión, los asambleístas de forma unánime toman las siguientes: RESOLUCIONES: PRIMERA.- Se aprueba realizar el cambio de denominación social de la empresa a "ALTOS DEL MARQUES".- ...TERCERA.- Se resuelve que una vez obtenida la referida autorización de la Secretaría de Economía, y al momento de protocolizar el mismo juntamente con el acta que se levante con motivo de la (sic.) esta asamblea, se modifique el artículo primero de los estatutos sociales a fin de que quede redactado de la forma siguiente: "... ARTÍCULO PRIMERO.- La denominación social será "ALTOS DEL MARQUES", y se usará seguida de las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, o de su abreviatura "S.A. DE C.V."-"

5.- CAMBIO DE DOMICILIO SOCIAL.- Mediante la escritura pública número 12,765 doce mil setecientos sesenta y cinco, de fecha 23 veintitrés de junio del 2018 dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Francisco Corripio Andrés, Titular de la Notaría Pública número 24 veinticuatro, de la Ciudad de San Luis Potosí, San Luis Potosí, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de San Luis Potosí, Estado del mismo nombre, bajo el folio mercantil electrónico 22993 veintidós mil novecientos noventa y tres, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de socios de la sociedad mercantil denominada "ALTOS DEL MARQUES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de fecha 21 veintiuno de junio del 2018 dos mil dieciocho, en la que se acordó entre otros asuntos el cambio de domicilio de la sociedad, de la Ciudad de San Luis Potosí, Estado del mismo nombre, a la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro.-

Manifiesta el apoderado, bajo protesta de decir verdad, que las facultades con las que se ostenta no le han sido revocadas ni modificadas de ninguna forma.-

6.- PODER.- La Licenciada SILVIA TERESA PORTILLO RANGEL acredita su personalidad mediante escritura número 22,515 veintidós mil quinientos quince de fecha 11 once de enero del 2019 dos mil diecinueve, pasada ante la fe de la Licenciada María de los Ángeles Arana y de los Cobos, Notaria Titular de la Notaría Número 14 Catorce de esta demarcación notarial, documento en el que se formalizó la Protocolización del Acta de Asamblea de la cual se transcribe lo siguiente: (...) CLÁUSULAS (...) ACUERDO 4.- Por unanimidad de votos se designa como nuevo administrador único a la Licenciada SILVIA TERESA PORTILLO RANGEL, a quien se le confieren todas las facultades legales contenidas en el artículo Décimo Sexto de los Estatutos Sociales, y todas las contenidas en las disposiciones legales como son las patronales del artículo 11 once de la Ley Federal del Trabajo; Todas las facultades generales y las especiales que conforme a derecho requieran de cláusula especial, a mayor abundamiento gozará de las facultades más amplias de la Representación Legal de la Sociedad propias de los poderes para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Riguroso Dominio contenidas en el artículo 2,450 dos mil cuatrocientos cincuenta del Código Civil del Estado de Querétaro y 2,554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Federal y sus correlativos de cualquier otra entidad federativa y de la



Ciudad de México, así como para emitir, suscribir, endosar, y en cualquier forma negociar con toda clase de títulos de crédito en los términos del artículo 12 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito con las más amplias facultades para abrir y cancelar cuentas de cheques y designar personas autorizadas que giren en contra de las mismas, incurrir en endeudamientos por créditos o gravar los activos de la compañía, aprobar inversiones de capital, compromisos de préstamos de capital y con facultades para otorgar Poderes Generales e Especiales, así como revocar los mismos, aprobándose de igual manera el depósito en la caja de la sociedad la caución del Administrador único (...) entre otros, documento debidamente inscrito bajo el folio mercantil 22993 veintidós mil novecientos noventa y tres, de fecha 6 seis de agosto del 2019 dos mil diecinueve, facultades que no le han sido revocadas a decir verdad de la compareciente.

POR SUS GENERALES, LOS COMPARECIENTES MANIFESTARON SER:

El señor **FRANCISCO JAVIER TORRES OVANDO**, originario de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, donde nació el día 7 siete de abril de 1988 mil novecientos ochenta y ocho, empleado bancario, soltero, con domicilio en Boulevard Jardines de la Hacienda número 206 doscientos seis, esquina con calle Hacienda El Jacal, Colonia Jardines de la Hacienda, código postal 76180 setenta y seis mil ciento ochenta, en esta Ciudad, quien se identifica con credencial de elector con número de folio IDMEX1728552882 (I D M E X uno siete dos ocho cinco cinco dos ocho ocho dos) expedida por el Instituto Nacional Electoral, con Registro Federal de Contribuyentes número TOOF8804079K5 y con Clave única de Registro de Población TDOF880407HQTRVR00, manifestando que el registro federal de contribuyentes de su representada es HCM010608EG1.

El señor **JAIME JESUS ALFARO LOPEZ**, originario de la Ciudad de México, donde nació el día 13 trece de diciembre de 1980 mil novecientos ochenta, empleada bancaria, casada, con domicilio en Río de Alba 20 veinte planta baja, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, código postal 06500 cero seis quinientos, en esta Ciudad, quien se identifica con credencial para votar con número de folio IDMEX2098079102 ("I", "D", "M", "E", "X", dos, cero, nueve, ocho, cero siete nueve uno cero dos), expedida por el Instituto Federal Electoral, con Registro Federal de Contribuyentes AALJ801213H57 y con Clave Única de Registro de Población AALJ801213HDFLPM04, de paso por esta ciudad para el otorgamiento del presente instrumento.

La Licenciada **SILVIA TERESA PORTILLO RANGEL**, manifiesta ser mexicana por nacimiento, originario de San Luis Potosí, San Luis Potosí, donde nació el 29 veintinueve de enero de 1978 mil novecientos setenta y ocho, empleada, casada, con domicilio en con domicilio en calle Campanillas número exterior 209 doscientos nueve, número interior 1 uno, Fraccionamiento Insurgentes, Código Postal 76117 setenta y seis mil ciento diecisiete, Querétaro, Querétaro, quien se identifica con credencial de elector con número de folio IDMEX1153842640 ("I", "D", "M", "E", "X", uno, uno, cinco, tres, ocho, cuatro, dos, seis, cuatro, cero), con registro federal de contribuyentes PORS780129 y clave única de registro de población PORS780129MSPRNL00, manifestando que el registro federal de contribuyentes de su representada es PORS7801296G9; así mismo manifiesta que la persona Moral de **ALTOS DEL MARQUÉS**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** tiene como domicilio fiscal Calle Fuentes Cibele Número 121 ciento veintiuno, Constituyentes B, Código Postal 76147 setenta y seis mil ciento cuarenta y siete, en Querétaro, Querétaro, correspondiéndole el Registro Federal de Contribuyentes AMA8409039C2, documentos que en copia se agregan al apéndice de este instrumento.

El señor **JOSÉ AARÓN SALAZAR DEL CARMEN**, dijo ser mexicano, mayor de edad, casado bajo el régimen de separación de bienes, asesor jurídico, originario de Distrito Federal actualmente Ciudad de México con fecha del nacimiento 30 treinta de septiembre de 1975 mil novecientos setenta y cinco, con domicilio en Calle Prolongación Emiliano Zapata número 929 novecientos veintinueve, departamento 2 dos, Colonia Unidad Modelo, Código Postal 09089 nueve mil ochenta y nueve, Delegación Iztapalapa, Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes SACA750930Q24 y con Clave Única de Registro de Población SACA750930HGRLRR07, identificándose con credencial para votar con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1276526643, documentos que se agregan al apéndice de esta escritura.

X.- Que para los efectos previstos en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y sus Reglas:

a).- Que en las cláusulas generales de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo del "ACREDITADO" que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras de los contratos de crédito consignados en este instrumento.

b).- Que, por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, los respectivos representantes del "EL BANCO" explicaron al "EL BANCO" los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales pactadas en las mismas.

c).- Que, por las declaraciones tanto de los respectivos representantes del "EL BANCO", como del "ACREDITADO", contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió oferta vinculante previa a la celebración de los contratos de crédito simple consignados en el presente instrumento.

XI.- Que respecto a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita declaran las partes que: —

a) Todas las transacciones, depósitos y demás actos que se llegaren a realizar relacionados con este instrumento, han sido y serán con dinero producto del desarrollo normal de sus actividades y que tales recursos en ningún caso han provenido de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito.

b) El suscrito notario les explicó qué se entiende por dueño beneficiario y que les solicitó información acerca de su existencia a lo que contestaron en términos de la información contenida en el (los) anexo (s) a los que se refiere el acuerdo cero dos diagonal dos mil trece por el que se emiten las reglas de carácter general a que se refiere la mencionada Ley y el acuerdo cero nueve diagonal dos mil catorce por el que se modifican.

c) El importe de la enajenación se ha pagado en los términos de la relación de pagos que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "R".

XII.- Que manifiestan los comparecientes que las declaraciones que realizaron en este instrumento, las hicieron bajo protesta de decir verdad y que les di a conocer las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad.

XIII.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento.

XIV.- Que informé del tratamiento de datos personales y las consecuencias del otorgamiento del consentimiento para ello, conforme al aviso de privacidad, que los comparecientes declaran conocer.

XV.- (05) Que leído y explicado el valor, consecuencias y alcances legales de este instrumento a los comparecientes, enterados en su caso, del importe y fundamento legal de las contribuciones estatales originadas en el mismo, de acuerdo a la constancia que firmada por ellos agrego al apéndice con la letra "N", manifestaron su comprensión plena y conformidad con él, firmándolo el día

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO: Conocer al compareciente, quien se identifica como ha quedado dicho en el párrafo que antecede, cuya copia se agregará al apéndice de este instrumento, a quien conceptúo con aptitud legal para celebrar este acto, pues nada me consta en contrario, que tuve a la vista el documento que se menciona, que se dio lectura a lo anterior, y hechas las explicaciones de ley, es ratificado y firmado.- DOY FE.

SE EXPIDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA PARA LOS FINES LEGALES A LOS QUE HAYA LUGAR. DOY FE.

ANTE MI:

LIC. SAMUEL PALACIOS VEGA
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO VEINTISIETE
PAVS-791101-IJ9



COTIZADO
Lic. Samuel Palacios Vega
Titular
NOTARÍA PÚBLICA No. 77

