

Querétaro, Querétaro a 21 de mayo de 2024

Secretaría de Desarrollo Urbano, Municipio de Querétaro
Unidad de transparencia y Acceso a la información
A quien corresponda

Yo Nicolás Cedillo Grimaldo, identificado con INE no.1114006771746 y domiciliado en C. Lago Alberto 162, Residencial Los Lagos, CP. 78397, San Luis Potosí. Por este medio solicito toda la documentación correspondiente al predio con cuenta catastral 140306001300007, de la etapa 8, ubicado en el Blvd. Montenegro no.0, manzana II, Fraccionamiento Montenegro, en Santa Rosa Jauregui, Querétaro, Qro.

Anexo lo siguiente:

Escrituras de predio en compraventa a nombre de Cimientos Pivalla SA de CV.

Ingreso acta constitutiva de Cimientos Pivalla

Carta Poder Notarial e Identificación del Representante Legal

De acuerdo con lo anterior y en espera de sus comentarios.

Nicolás Cedillo Grimaldo

Representante Legal



villanueva.p.diana@gmail.com

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR


 NOMBRE
CEDILLO
GRIMALDO
NICOLAS SEXO H

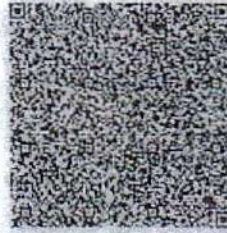
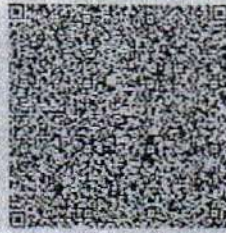

 DOMICILIO
C LAGO ALBERTO 162
RD CIAL LOS LAGOS 78397
SAN LUIS POTOSI, S.L.P.


CLAVE DE ELECTOR CDGRNCR4060724H600

CURP CEGN840607HSPDRC04 AÑO DE REGISTRO 2002 05

FECHA DE NACIMIENTO 07/08/1984 SECCIÓN 1114 VIGENCIA 2020-2030





IDMEX2033513496<<1114006771746
8406077H3012316MEX<05<<09412<0
CEDILLO<GRIMALDO<<NICOLAS<<<<<

Notarios Asociados

Lic. Enrique Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38
ASOCIANTE

Lic. Yolanda Burgos Hernández

Notaría Pública Número 76
ASOCIADO

Querétaro, Oro.



EXPEDIENTE: 121222.23

TOMO: 557 QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE

ESCRITURA: 27,825 VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO

QUERETARO, ESTADO DE QUERETARO, a veinticinco de enero de dos mil veinticuatro

ENRIQUE BURGOS HERNANDEZ, notario titular de la notaría número treinta y ocho de esta demarcación notarial, hago constar LA TRANSMISION DE PROPIEDAD EN EJECUCION DE FIDEICOMISO Y EXTINCION PARCIAL DEL MISMO que celebran por una primera parte "CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, en su carácter de Fiduciaria (en lo sucesivo "EL FIDUCIARIO" y/o "LA PARTE TRANSMITENTE"), dentro del Fideicomiso Irrevocable de garantía número CIB/2318 (C I B diagonal dos tres uno ocho), representado por los delegados fiduciarios ITZEL CRISOSTOMO GUZMÁN y JUAN PABLO BAIGTS LASTIRI, por instrucciones de la sociedad "PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor FERNANDO TURRENT PINEDO, quien comparece en su carácter de "Fideicomitente y Fideicomisaria" y por otra parte "CIMIENTOS PIVALLA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor MARCELO GALÁN PIZZUTO, en lo sucesivo "LA PARTE ADQUIRENTE"; al tenor de los siguientes antecedentes, capítulos y cláusulas:—

ANTECEDENTES

I.- Por escritura número ciento cuarenta y ocho mil trescientos veintisiete, de fecha treinta de noviembre de dos mil quince, ante el licenciado Ariel Ortiz Macías, titular de la notaría número ciento tres de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Estado de Querétaro, en los folios reales números trescientos treinta y dos mil setecientos ocho, operación nueve, trescientos treinta y dos mil setecientos seis, operación doce, trescientos treinta y dos mil setecientos siete, operación diecisiete, trescientos treinta y dos mil setecientos ocho, operación catorce, trescientos treinta y dos mil setecientos nueve, operación nueve, el día veintisiete de septiembre de dos mil dieciséis, que se hizo constar el contrato de fideicomiso de administración con actividad empresarial número CIB/2318 (C I B diagonal dos mil trescientos dieciocho), que celebraron por una parte "INMOBILIARIA ESTORIL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE como FIDEICOMITENTE A y FIDEICOMISARIO A, "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE Y PROMOCIONES SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como FIDEICOMITENTE B y FIDEICOMISARIO B y "CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE como "FIDUCIARIO".

Y de dicha escritura copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente: —

"...hago constar:

EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL NUMERO CIB/2318 (CIB DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO), que celebran de una parte como Fideicomitente "A" y Fideicomisario "A", "INMOBILIARIA ESTORIL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por los licenciados Juan Carlos Díaz Arellano y Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, de otra parte como Fideicomitente "B" y Fideicomisario "B", "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor Gerardo Gabriel González Fernández, y de una última parte como Fiduciaria, "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, representada por sus delegados fiduciarios Itzel Crisóstomo Guzmán y Norma Serrano Ruiz, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones, capítulos y cláusulas:—

ADVERTIDOS DE LAS PENAS EN QUE INCURREN QUIENES DECLARAN FALSAMENTE ANTE NOTARIO Y PROTESTADOS PARA QUE SE CONDUZCAN CON VERDAD, LOS COMPARECIENTES MANIFIESTAN LO SIGUIENTE:—

ANTECEDENTES

INMUEBLES PROPIEDAD DE "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE:—

I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Según consta del primer testimonio que tengo a la vista, de la escritura número catorce mil doscientos setenta y seis, de fecha tres de julio de dos mil ocho, ante la licenciada Virginia Ortiz Arana, en ese entonces titular de la notaría treinta y dos de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado del mismo nombre, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Estado del mismo nombre, en el folio real número (258,666) doscientos cincuenta y ocho mil seiscientos sesenta y seis, el día doce de febrero de dos mil nueve, "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió por compraventa, la propiedad de UNA FRACCIÓN DEL PREDIO RÚSTICO TOMADO DE LA FRACCIÓN QUINTA DEL LOTE "B" DE LA ANTIGUA HACIENDA DE MONTENEGRO, MUNICIPIO DEL CENTRO, ESTADO DE QUERÉTARO, con la superficie, medidas y colindancias que en dicha escritura se especificaron. —

II.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Según consta del primer testimonio que tengo a la vista, de la escritura número catorce



mil doscientos setenta y siete, de fecha tres de julio de dos mil ocho, ante la licenciada Virginia Ortiz Arana, en ese entonces titular de la notaría treinta y dos de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado del mismo nombre, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Estado del mismo nombre, en el folio real número (167221) ciento sesenta y siete mil doscientos veintiuno, el día primero de noviembre de dos mil ocho, "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió por compraventa, la propiedad del PREDIO RÚSTICO CONOCIDO COMO EL "MIRADOR" FRACCIÓN DEL LOTE "B" DE LA EX HACIENDA DE MONTENEGRO EN EL MUNICIPIO DE SANTA ROSA JÁUREGUI, ESTADO DE QUERÉTARO, con la superficie, medidas y colindancias que en dicha escritura quedaron especificados. -

III.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Según consta del primer testimonio que tengo a la vista, de la escritura número catorce mil doscientos setenta y ocho, de fecha tres de julio de dos mil ocho, ante la licenciada Virginia Ortiz Arana, en ese entonces titular de la notaría treinta y dos de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado del mismo nombre, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Estado del mismo nombre, en el folio real número (315167) trescientos quince mil ciento sesenta y siete, el día cuatro de marzo de dos mil nueve, "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió por compraventa, la propiedad de UNA FRACCIÓN DEL PREDIO RÚSTICO UBICADO EN CAMINO 1° N O'BRE Y SIN NÚMERO EN LA EX HACIENDA MONTENEGRO, EN SANTA ROSA JÁUREGUI, ESTADO DE QUERÉTARO, con la superficie, medidas y colindancias que en dicha escritura se especificaron. -

IV.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Según consta del primer testimonio que tengo a la vista, de la escritura número catorce mil doscientos setenta y ocho, de fecha tres de julio de dos mil ocho, ante la licenciada Virginia Ortiz Arana, en ese entonces titular de la notaría treinta y dos de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado del mismo nombre, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Estado del mismo nombre, en el folio real número (315171) trescientos quince mil ciento setenta y uno, el día cuatro de marzo de dos mil nueve, "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió por compraventa, la propiedad de UNA FRACCIÓN DEL PREDIO RÚSTICO QUE SE IDENTIFICA COMO UNA FRACCIÓN DEL UNX-HACIENDA DE MONTENEGRO, DELEGACIÓN DE SANTA ROSA JÁUREGUI, ESTADO DE QUERÉTARO, con la superficie, medidas y colindancias que en dicha escritura se especificaron. -

V.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Según consta del primer testimonio que tengo a la vista, de la escritura número quince mil seiscientos sesenta y ocho, de fecha doce de marzo de dos mil nueve, ante la licenciada Virginia Ortiz Arana, en ese entonces titular de la notaría treinta y dos de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado del mismo nombre, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Estado del mismo nombre, en el folio real número (206559) doscientos seis mil quinientos cincuenta y nueve, "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió por compraventa, la propiedad de UN INMUEBLE QUE FORMÓ PARTE DEL LOTE "B" DE LA EX-HACIENDA DE MONTENEGRO, con la superficie, medidas y colindancias que en dicha escritura se especificaron. -

VI.- FUSIÓN DE PREDIOS.- Según consta del primer testimonio que tengo a la vista, de la escritura número dieciséis mil novecientos ochenta y tres, de fecha diecinueve de octubre de dos mil nueve, ante la licenciada Virginia Ortiz Arana, en ese entonces titular de la notaría treinta y dos de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado del mismo nombre, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Estado del mismo nombre, en el folio real número (332689) trescientos treinta y dos mil seiscientos ochenta y nueve, "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, fusionó, entre otros, los inmuebles relacionados en los antecedentes primero, segundo, tercero, cuarto y quinto de este instrumento, para quedar como una sola unidad y topográfica, con la superficie, medidas y colindancias que en dicha escritura quedaron especificados. -

VII.- PROTOCOLIZACIÓN DE OFICIO DE AUTORIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN.- Según consta del primer testimonio que tengo a la vista, de la escritura número dieciséis mil novecientos ochenta y cuatro, de fecha diecinueve de octubre de dos mil nueve, ante la licenciada Virginia Ortiz Arana, en ese entonces titular de la notaría treinta y dos de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado del mismo nombre, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Estado del mismo nombre, por lo que se refiere a la etapa cuatro, en el folio real número (332,704) trescientos treinta y dos mil setecientos cuatro, por lo que se refiere a la etapa cinco, en el folio real número (332,705) trescientos treinta y dos mil setecientos cinco, y por lo que se refiere a la etapa nueve, en el folio real número (332,709) trescientos treinta y dos mil setecientos nueve, "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, protocolizó el oficio relativo a la autorización de lotificación del Fraccionamiento denominado "MONTENEGRO" ubicado en la carretera a San Luis Potosí, Santa Rosa Jáuregui, Estado de Querétaro, del cual resultaron, entre otras, las etapas CUATRO, CINCO y NUEVE, con la superficie, medidas y colindancias que en la escritura que se relaciona, se describieron como sigue: -

"----- ETAPA 4 -----
----- SUPERFICIE ----- NO. DE -----

Notarios Asociados

Lic. Enrique Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38

ASOCIANTE

Lic. Yolanda Burgos Hernández

Notaría Pública Número 76

ASOCIADO



Querétaro, Oro.

CONCEPTO	(M2)	%	LOTES	NO.
DE SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	42,144.31		40.22%	10-361
ÁREA COMERCIAL Y SERVICIOS	2,170.17	2.07%	2	0
VIALIDADES	19,840.12	18.93%		
EQUIPAMIENTO CEA	0.00	0.00%		
EQUIPAMIENTO CNA	0.00	0.00%		
RESTRICCIÓN SCT	0.00	0.00%		
ÁREA VERDE DONACIÓN	40,628.92	38.77%		
EQUIPAMIENTO URBANO	0.00	0.00%		
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00%		
TOTALES	104,783.52	100.00%	12	361

a) Etapa 4 cuatro del fraccionamiento de tipo popular denominado MONTENEGRO, ubicado en la delegación de Santa Rosa Jáuregui, Municipio y Estado de Querétaro, el cual tiene una superficie de 104,783.52 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

Línea recta de 63.75 metros colinda al sur con el rancho dos Arroyos propiedad del señor Rogelio Garfias Ruiz; línea recta de 41.93 metros colinda al poniente con poligonal de etapa 6; línea recta de 34.16 metros colinda al norte con poligonal de etapa 5 cinco; línea recta de 216.75 metros colinda al poniente co (así) poligonal de etapa 5; línea recta de 15.00 metros colinda al norte con poligonal de etapa 5, línea recta de 61.52 metros colinda al poniente con poligonal de etapa 5; línea recta de 18.45 metros colinda al poniente con poligonal de etapa 5; línea recta de 391.13 metros colinda al norte con poligonal de etapa 1; línea recta de 276.67 metros colinda al norte con poligonal de etapa 3; línea recta de 64.78 metros colinda al poniente con poligonal de etapa 3; línea recta de 137.47 metros colinda al norte con predio propiedad del señor Antonio Juárez Bolaños; línea recta de 48.45 metros colinda al oriente con propiedad de la señora Alicia Juárez Rodríguez; línea recta de 203.80 metros, colinda al norte con predio propiedad de Alicia Juárez Rodríguez; línea recta de 83.83 metros colinda al oriente con predio propiedad del señor Jesús Ortega; línea recta de 99.16 metros colinda al sur con predio propiedad de HOMEX, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE; línea recta de 459.28 metros colinda al sur con predio propiedad de HOMEX, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE; línea recta de 398.59 metros colinda al sur con predio propiedad de HOMEX, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE; línea recta de 267.96 metros colinda al oriente con predio propiedad de HOMEX, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

ETAPA 5

CONCEPTO	(M2)	%	LOTES	NO. DE
				VIVIENDAS
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	50,081.51	84.82%	4	542
ÁREA COMERCIAL Y SERVICIOS	765.14	1.30%	1	0
VIALIDADES	5,796.64	9.82%		
EQUIPAMIENTO CEA	400.58	0.68%		
EQUIPAMIENTO CNA	0.00	0.00%		
RESTRICCIÓN SCT	0.00	0.00%		
ÁREA VERDE DONACIÓN	2,000.12	3.39%		
EQUIPAMIENTO URBANO	0.00	0.00%		
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00%		
TOTALES	59,043.99	100.00%	5	542...

ETAPA 9

CONCEPTO	(M2)	%	LOTES	NO. DE
				VIVIENDAS
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	0.00	0.00%	0	0
ÁREA COMERCIAL Y SERVICIOS	2,199.97	5.13%	1	0
VIALIDADES	0.00	0.00%		
EQUIPAMIENTO CEA	1,688.32	3.94%		
EQUIPAMIENTO CNA	2,529.97	5.90%		
RESTRICCIÓN SCT	2,152.40	5.02%		
ÁREA VERDE DONACIÓN	0.00	0.00%		
EQUIPAMIENTO URBANO	16,528.38	38.54%		
RESERVA DEL PROPIETARIO	17,789.24	41.48%		
TOTALES	42,688.28	100.00%	1	0



b) Etapa 09 nueve del fraccionamiento de tipo popular denominado MONTENEGRO, ubicado en la delegación de Santa Rosa Jáuregui, Municipio y Estado de Querétaro, el cual tiene una superficie de 42,888.28 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

línea recta de 228.74 metros colinda al poniente con restricción de construcción de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, paralela a la Carretera Federal 57; línea recta de 174.16 metros colinda al norte co (asi) predio propiedad de la Asociación de Colonos de Santa Catarina; línea recta de 190.67 metros colinda al oriente con poligonal de etapa 8; línea curva compuesta de 42.52 metros colinda al sur con poligonal de etapa 1; línea recta de 145.62 metros colinda al sur co (asi) poligonal de etapa 1; línea recta de 96.36 metros colinda al norte con poligonal de etapa 9; línea recta de 13.58 metros colinda al oriente con poligonal de etapa 6; línea recta de 79.55 metros colinda al oriente con poligonal de etapa 6; línea recta de 15.89 metros colinda al oriente con poligonal de etapa 6; línea recta de 44.07 metros colinda al sur con predio propiedad de la señora Carla Guadalupe Garfias Cabello; línea recta de 29.48 metros colinda al sur con predio propiedad de la señora Carla Guadalupe Garfias Cabello, línea recta de 48.43 metros colinda al poniente co (asi) restricción de construcción de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, paralela a la Carretera Federal 57...".

INMUEBLES PROPIEDAD DE "INMOBILIARIA ESTORIL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE: ———
 VIII.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Por escritura ciento cuarenta y ocho mil trescientos veintiséis, de fecha treinta de noviembre de dos mil quince, ante mí, cuyo primer testimonio está pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Estado del mismo nombre, "INMOBILIARIA ESTORIL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió por compraventa, la propiedad de los INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO LAS ETAPAS SEIS, SIETE Y OCHO, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "MONTENEGRO", UBICADOS EN LA CARRETERA A SAN LUIS POTOSÍ, SANTA ROSA JÁUREGUI, ESTADO DE QUERÉTARO, con las superficies, medidas y colindancias que en el título que se relaciona, se describieron como sigue: ———

ETAPA 6				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	NO. DE LOTES	NO. DE VIVIENDAS
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	44,780.117	4.51%	10	576
ÁREA COMERCIAL Y SERVICIOS	2,093.57	3.48%	1	0
VIALIDADES	12,163.97	20.24%		
EQUIPAMIENTO CEA	543.16	0.90%		
EQUIPAMIENTO CIA	0.00	0.00%		
RESTRICCIÓN SCT	0.00	0.00%		
ÁREA VERDE DONACIÓN	516.36	0.86%		
EQUIPAMIENTO URBANO	0.00	0.00%		
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00%		
TOTALES	60,097.17	100.00%	11	576

Etapa 6. Superficie: 60,097.17 m2.

Línea recta de 15.89 m colinda al poniente con poligonal de Etapa 9; línea recta de 79.55 m colinda al poniente con poligonal de Etapa 9; línea recta de 13.58 m colinda al poniente con poligonal de Etapa 9; línea recta de 227.46 m colinda al norte con poligonal de Etapa 1; línea recta de 14.00 m colinda al oriente con poligonal de Etapa 5; línea recta de 38.00 m colinda al sur con poligonal de Etapa 5; línea recta de 8.05 m colinda al oriente con poligonal de Etapa 5; línea recta de 40.00 m colinda al norte con poligonal de Etapa 5; línea recta de 34.70 colinda al oriente con poligonal de Etapa 5; línea recta de 18.22 m colinda al oriente con poligonal de Etapa 5; línea recta de 104.99 m colinda al oriente con poligonal de Etapa 5; línea recta de 195.01 m colinda al norte con poligonal de Etapa 5; línea recta de 41.93 colinda al oriente con poligonal de Etapa 4; línea recta de 213.15 m colinda al sur con el Rancho Dos Arroyos, propiedad del Sr. Rogelio Garfias Ruiz; línea recta de 120.71 m colinda al oriente con el Rancho Dos Arroyos, propiedad del Sr. Rogelio Garfias Ruiz; línea recta de 105.80 m colinda al sur con predio propiedad de la Sra. Carla Guadalupe Garfias Cabello; línea recta de 144.50 m colinda al sur con predio propiedad de la Sra. Carla Guadalupe Garfias Cabello.

De dicho inmueble (etapa seis) corresponden una superficie vendible por 44,780.11 M2 cuarenta y cuatro mil setecientos ochenta punto once metros cuadrados....

ETAPA 7				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	NO. DE LOTES	NO. DE VIVIENDAS
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	57,849.42	95.87%	4	522
ÁREA COMERCIAL Y SERVICIOS	766.47	1.27%	1	0
VIALIDADES	0.00	0.00%		

Notarios Asociados

Lic. Enrique Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38

ASOCIANTE

Lic. Yalanda Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38

ASOCIADO



Querétaro, Qro.

EQUIPAMIENTO CEA	0.00	0.00%		
EQUIPAMIENTO CNA	0.00	0.00%		
RESTRICCIÓN SCT	0.00	0.00%		
ÁREA VERDE DONACIÓN	1,724.88	2.86%		
EQUIPAMIENTO URBANO	0.00	0.00%		
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00%		
TOTALES	60,340.77	100.00%	5	522

Etapas 7.

Superficie: 60,340.77 m2.

Línea recta de 102.36 m colinda al sur con poligonal de Etapa 1; línea recta de 209.75 m colinda al oriente con poligonal de Etapa 8; línea recta de 331.77 m colinda al norte con predio propiedad de la Asociación de Colonos de Santa Catarina; línea recta de 106.38 m colinda al oriente con poligonal de Etapa 1; línea recta de 18.40 m colinda al norte con poligonal de Etapa 1; línea recta de 112.64 m colinda al oriente con poligonal de Etapa 1; línea recta de 83.91 m colinda al sur con poligonal de Etapa 1; línea curva compuesta de 85.05 m colinda al sur con poligonal de Etapa 1. De dicho inmueble (etapa 7 siete) corresponde una superficie vendible por 57,849.42 M2 cincuenta y siete mil ochocientos cuarenta y nueve punto cuarenta y dos metros cuadrados.

ETAPA 8			
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	NO. DE LOTES
NO. DE VIVIENDAS			

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	44,920.37	96.33%	394
ÁREA COMERCIAL Y SERVICIOS	765.14	1.64%	0
VIALIDADES	0.00	0.00%	
EQUIPAMIENTO CEA	0.00	0.00%	
EQUIPAMIENTO CNA	0.00	0.00%	
RESTRICCIÓN SCT	0.00	0.00%	
ÁREA VERDE DONACIÓN	947.52	2.03%	
EQUIPAMIENTO URBANO	0.00	0.00%	
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00%	
TOTALES	46,633.03	100.00%	394

Etapas 8.

Superficie: 46,633.03 m2.

Línea curva compuesta de 42.52 m colinda a sur con poligonal de Etapa 1; línea recta de 190.67 colinda al poniente con poligonal de Etapa 9; línea recta de 235.51 m colinda al norte con predio propiedad de la Asociación de Colonos de Santa Catarina; línea recta de 209.75 m colinda al oriente con poligonal de Etapa 7; línea recta de 196.07 m colinda al sur con poligonal de Etapa 1.

De dicho inmueble (etapa 8 ocho) corresponde una superficie vendible por 44,920.37 M2 cuarenta y cuatro mil novecientos veinte punto treinta y siete metros cuadrados.

A continuación se describen los polígonos de la superficie vendible de las etapas 6 seis, 7 siete y 8 ocho, de acuerdo al plano autorizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, el cual forma parte integral de esta escritura y se anexará al testimonio que de la presente se expida:

Etapas 6 seis.

Superficie Total Vendible Habitacional: 44,780.11 m2 cuarenta y cuatro mil setecientos ochenta punto once metros cuadrados.

Línea recta de 15.00 metros colinda al Poniente con predio destinado a Planta de Tratamiento de Aguas Residuales; línea recta de 13.64 metros colinda al poniente con vialidad municipal; línea recta de 64.79 metros colinda al poniente con vialidad municipal; línea recta de 72.00 metros colinda al norte con macrolote comercial; línea recta de 23.16 metros colinda al poniente con macrolote comercial; línea recta de 12.13 metros colinda al norte con área verde de donación; línea recta de 6.45 metros colinda al norte con área verde de donación; línea recta de 1.50 metros colinda al poniente con área verde de donación; línea recta de 13.50 metros colinda al norte con área verde de donación; línea recta de 7.00 metros colinda al poniente con área verde de donación; línea recta de 5.00 metros colinda al norte con área verde de donación; línea recta de 5.00 metros colinda al poniente con área verde de donación; línea recta de 109.00 metros colinda al norte con área verde de donación; línea recta de 34.50 metros colinda al oriente con Etapa 5 del Desarrollo; línea recta de 18.22 metros colinda al oriente con Etapa 5 del Desarrollo; línea recta de 105.00 metros colinda al oriente con Etapa 5 del Desarrollo; línea recta de 189.01 metros colinda al norte con Etapa 5 del Desarrollo; línea recta de 27.31 metros colinda al oriente con servidumbre de paso CEA y vialidad municipal; línea recta de 74.58



metros colinda al norte con vialidad municipal; línea recta de 14.68 metros colinda al oriente con camino de servicio; línea recta de 258.13 metros colinda al sur con camino al Rancho Dos Arroyos; línea recta de 11.75 metros colinda al sur con camino al Rancho Dos Arroyos; línea recta de 7.19 metros colinda al sur con camino al Rancho Dos Arroyos; línea recta de 76.59 metros colinda al oriente con camino de servicio; línea recta de 19.80 metros colinda al oriente con camino de servicio; línea recta de 24.78 metros colinda al oriente con camino de servicio; línea recta de 98.57 metros colinda al sur con predio propiedad de la Sra. Carla Guadalupe Garfias Cabello; línea recta de 111.19 metros colinda al sur con predio propiedad de la Sra. Carla Guadalupe Garfias Cabello; línea recta de 33.61 metros colinda al sur con predio propiedad de la Sra. Carla Guadalupe Garfias Cabello. El diferencial de las superficies totales contra la vendible habitacional, corresponde a las superficies de vialidades municipales y servidumbres de paso de la CEA, que atraviesan a la poligonal, y éste corresponde a 6,914.00 m2 seis mil novecientos catorce metros cuadrados.

Etapas 7 siete.

Superficie Total Vendible Habitacional: 57,849.42 m2 cincuenta y siete mil ochocientos cuarenta y nueve punto cuarenta y dos metros cuadrados.

Línea recta de 201.75 metros colinda al poniente con poligonal de Etapa 8; línea recta de 342.57 metros colinda al norte con predio propiedad de la Asociación de Colonos de Santa Catarina; línea recta de 219.63 metros colinda al oriente con poligonal de Etapa 1; línea recta de 9.85 metros colinda al sur con vialidad municipal; línea recta de 5.40 metros colinda al poniente con vialidad municipal; línea recta de 6.90 metros colinda al sur con vialidad municipal; línea recta de 9.77 metros colinda al sur vialidad municipal; línea recta de 6.00 metros colinda al sur con macrolote comercial; línea recta de 10.31 metros colinda al poniente con macrolote comercial; línea recta de 24.05 metros colinda al sur con macrolote comercial; línea recta de 24.00 metros colinda al oriente con macrolote comercial; línea recta de 31.20 metros colinda al sur con vialidad municipal; línea curva de 20.63 metros colinda al sur con vialidad municipal; línea recta de 34.45 metros colinda al sur con vialidad municipal; línea recta de 7.00 metros colinda al oriente con vialidad municipal; línea recta de 5.00 metros colinda al sur con vialidad municipal; línea recta de 5.00 metros colinda al oriente con vialidad municipal; línea recta de 109.00 metros colinda al sur con vialidad municipal.

Etapas 8 ocho.

Superficie Total Vendible Habitacional: 44,920.37 m2 cuarenta y cuatro mil novecientos veinte punto treinta y siete metros cuadrados.

Línea recta de 191.38 metros colinda al poniente con vialidad municipal; línea recta de 225.51 metros colinda al norte con predio propiedad de la Asociación de Colonos de Santa Catarina; línea recta de 201.75 metros colinda al oriente con poligonal de Etapa 7; línea recta de 51.50 metros colinda al sur con vialidad municipal; línea recta de 12.94 metros colinda al poniente con macrolote comercial; línea recta de 4.00 metros colinda al sur con macrolote comercial; línea recta de 10.50 metros colinda al poniente con macrolote comercial; línea recta de 24.00 metros colinda al sur con macrolote comercial; línea recta de 23.99 metros colinda al oriente con macrolote comercial; línea recta de 122.77 metros colinda al sur con vialidad municipal; línea curva de 27.02 metros colinda al sur con vialidad municipal.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DE LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO: "INMOBILIARIA "ESTORIL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como Fideicomitente y Fideicomisario "A". "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como Fideicomitente y Fideicomisario "B", celebran el presente CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL NUMERO CIB/2318 (CIB DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO) (en lo sucesivo el Fideicomiso y/o Contrato) en los términos y condiciones que se contienen en las siguientes cláusulas, designando en este acto a "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA como Fiduciario y para lo cual los primeros aportan la propiedad de los inmuebles descritos en los antecedentes séptimo y octavo de esta escritura (en adelante "los Inmuebles"), para la construcción de un Desarrollo Habitacional y así mismo, aportarán al patrimonio del Fideicomiso en la proporción que más adelante se especifica, las cantidades que se requieran para la construcción de dicho Desarrollo, así como los trabajos necesarios para dicho fin.

El FIDUCIARIO manifiesta a través de sus delegados fiduciarios que destinará los Inmuebles objeto de esta escritura a un uso que no contravenga las disposiciones legales vigentes en materia de desarrollo urbano.

SEGUNDA.- DE LAS PARTES DEL FIDEICOMISO: Son partes en el presente Contrato las siguientes:

A.- FIDEICOMITENTE "A" y FIDEICOMISARIO "A" "INMOBILIARIA "ESTORIL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, respecto del 69.48% (SESENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y OCHO POR CIENTO) de los derechos fideicomisarios y del 75.58% (SETENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y OCHO POR CIENTO) de las utilidades que se obtengan de la venta del desarrollo habitacional.

B.- FIDEICOMITENTE "B" y FIDEICOMISARIO "B": "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, respecto del 30.52% (TREINTA PUNTO CINCUENTA Y DOS POR CIENTO) de los derechos fideicomisarios y del 24.42% (VEINTICUATRO PUNTO CUARENTA Y DOS POR CIENTO) de las utilidades que

Notarios Asociados

Lic. Enrique Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38
ASOCIANTE

Lic. Yolanda Burgos Hernández

Notaría Pública Número 70
ASOCIADO



Querétaro, Oro.

se obtengan de la venta del desarrollo habitacional.

C. FIDUCIARIA: "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien acepta el cargo fiduciario que por virtud de este Contrato se le confiere, obligándose a desempeñarlo en los términos de este instrumento y de conformidad con las disposiciones legales sobre la materia, debiendo en todo caso dar cumplimiento a los fines de este Fideicomiso, en los términos establecidos en el artículo trescientos noventa y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

La FIDUCIARIA mantendrá la titularidad de los bienes fideicomitidos y los destinará exclusivamente al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

...CUARTA.- DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO: Quedan afectos a la realización de los fines de este Fideicomiso los Inmuebles, con las superficies, linderos y colindancias mencionados en los antecedentes de esta escritura, los que aquí se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen; libres de gravámenes, sin reserva ni limitación en su dominio; al corriente en el pago de sus impuestos, derechos contribuciones y con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, así como:

A.- Los bienes o efectivo que en su caso y en forma adicional, aporten los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

B.- Las construcciones, adiciones, mejoras y remodelaciones que se realicen en los Inmuebles;

C.- Los frutos, productos y rendimientos de los Inmuebles, así como los derivados de la administración del patrimonio fideicomitido y los que se obtengan por la inversión o reinversión de las cantidades que integren el patrimonio fideicomitido, de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico;

D.- Las licencias de construcción, permisos, autorizaciones relacionadas con los Inmuebles objeto de este instrumento.

E.- Las cantidades que deriven de los créditos que en su caso se obtengan para realizar construcciones, adiciones y mejoras sobre los Inmuebles objeto de este instrumento;

F.- Las construcciones existentes sobre los Inmuebles objeto de este instrumento, tales como de manera enunciativa más no limitativa son: el centro de ventas actualmente existente en los Inmuebles, así como las que se construyan con posterioridad sobre los mismos, las obras de infraestructura existentes y que en lo futuro lleguen a existir, tales como vialidades, banquetas, guarniciones, plataformas de cimentación y todas aquellas que sean necesarias o convenientes para la dotación de servicios a los Inmuebles, así como de las viviendas que se construyan sobre los mismos.

G.- Las aportaciones futuras para obras de infraestructura, licencias y autorizaciones que le correspondan al Fideicomitente y Fideicomisario "B" y que éste no pueda realizar, las cuales podrán ser efectuadas por el Fideicomitente y Fideicomisario "A".

Las citadas aportaciones que realicen el Fideicomitente y Fideicomisario "A" por cuenta y orden del Fideicomitente y Fideicomisario "B", podrán, indistintamente:

g.i.- Ser compensadas, mediante la aportación de tomas de agua que realice el Fideicomitente y Fideicomisario "B", conforme el proyecto lo requiera y de acuerdo con lo que al efecto determine el Comité Técnico del Fideicomiso;

g.ii.- Ser reembolsadas por parte del Fideicomitente y Fideicomisario "B", más el pago del costo financiero que al efecto determine el Comité Técnico del Fideicomiso; o

g.iii.- Disminuir la participación de las utilidades que le correspondan en este Fideicomiso al Fideicomitente y Fideicomisario "B", sin que por este hecho se entiendan en forma alguna cedidos o transmitidos los demás derechos fideicomisarios que le correspondan a éste, de conformidad con la siguiente fórmula:

(PCGL/50)*40 que significa "porcentaje de capital del Fideicomitente y Fideicomisario "B", después de la dilución entre cincuenta por cuarenta".

En caso de que el "Fideicomitente y Fideicomisario B" decidiera aportar 6 (seis) meses después de haberse efectuado lo establecido en el párrafo inmediato anterior, la (s) cantidad (es) de dinero aportada (s) por el "Fideicomitente y Fideicomisario A", la (s) misma (s) deberá (n) ser reintegrada (s) a éste último por el primero, con un interés a razón de tasa TIIE más 10 (diez) puntos.

Derivado de lo establecido en el párrafo inmediato anterior y una vez que el "Fideicomitente y Fideicomisario B" haya efectuado la (s) aportación (es) a que se hace mención, éste último recuperará el equivalente de la (s) misma (a), en su participación de los derechos fideicomisarios y de las utilidades que le llegasen a corresponder.

El Comité Técnico del Fideicomiso deberá realizar las operaciones aritméticas cada que se presente el supuesto previsto en este inciso, así como en los demás casos de disminución en las utilidades del Fideicomitente y Fideicomisario "B", a efecto de dejar perfectamente determinado y asentado el porcentaje de participación en las utilidades que corresponde a este último, lo cual se hará constar en el acta que al efecto se levante por parte de dicho Comité, cualquier modificación realizada en dichos porcentajes deberá ser notificada al Fiduciario a más tardar dentro de los 3 días hábiles siguientes a la celebración del Comité a efecto de que tome nota de dichas modificaciones.

H.- En la medida en que así se vayan requiriendo por el Fideicomitente y Fideicomisario "A", las tomas de agua a ple de lote (en especie) que aporte el Fideicomitente y Fideicomisario "B", las cuales serán consideradas como aportación de



capital. En el entendido que el valor de las tomas de agua, deberá ser el mismo en el que el Fideicomitente y Fideicomisario "A" las pueda adquirir de la Comisión Estatal de Agua del Estado de Querétaro (CEA).-----

*En caso de darse el supuesto establecido en el primer párrafo del presente inciso, el Fideicomitente y Fideicomisario "B", manifiesta expresamente en este acto su conformidad en que se le vaya disminuyendo su participación en las utilidades de conformidad con la fórmula mencionada en el inciso g) de la presente cláusula.-----

I.- Las tomas de agua (en especie) que por así convenir sus intereses aporte el Fideicomitente y Fideicomisario "A".-----

J.- En general cualquier otro bien o derecho susceptible de ser valuado en dinero que por cualquier título legítimo llegare a adquirir la FIDUCIARIA en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso y que por ende deban quedar sujetos al mismo.-----

De conformidad con la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), las Partes reconocen que la presente cláusula hace las veces de inventario para todos los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, las partes reconocen que el presente inventario del Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, conforme a los rendimientos de las inversiones, así como conforme a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.-----

QUINTA. DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO: Las partes de este Contrato convienen y están de acuerdo en que los fines del presente Fideicomiso son:-----

A.- Que la FIDUCIARIA reciba y conserve la propiedad de los Inmuebles y los destine exclusivamente a la consecución de los fines de este Fideicomiso;-----

B.- Que la FIDUCIARIA por instrucciones escritas del Comité Técnico, aperture las cuentas de cheques en la institución financiera que al efecto le instruya, que sean necesarias para recibir los recursos que formen parte del patrimonio del fideicomiso. Una vez realizada la apertura de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario notificará la información de las mismas, y en su caso, el Fideicomitente "A" quedará obligado al depósito del saldo mínimo requerido por la institución bancaria ante la que se abran las Cuentas del Fideicomiso, con la finalidad de mantener dichas cuentas y evitar el bloqueo o cancelación de las mismas por falta de saldo. En caso de que el Fideicomitente "A" no cumpla con dicha obligación, las Partes reconocen que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna en caso de bloqueo o cancelación de alguna cuenta bancaria por falta de saldo. Con la finalidad de que el los FIDEICOMITENTES puedan verificar la efectiva recepción de recursos en las Cuentas del Fideicomiso y elaborar los reportes requeridos de conformidad con los términos del presente Contrato, el Fiduciario, previa instrucción por escrito que al efecto reciba por parte del Comité Técnico adjuntando a la misma identificación oficial vigente, RFC y generales de la persona físicas respectiva, procederá a dar el acceso de consulta a las personas físicas que al efecto tanto le sean designen, en el entendido que las personas físicas tendrán exclusivamente la facultad de consulta, pero bajo ninguna circunstancia tendrán facultades para hacer movimientos como firmantes o administrar las Cuentas del Fideicomiso, facultades que en todo momento, serán ejercidas en todo momento por el Fiduciario, con excepción de la Cuenta Operativa, misma que será administrada por "INMOBILIARIA ESTORIL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.-----

C.- Que la FIDUCIARIA otorgue a las personas que designe por escrito el Comité Técnico, los poderes necesarios y suficientes, para que en su nombre y representación, contrate los bienes y servicios necesarios para realizar en los Inmuebles, las construcciones, adiciones, mejoras y remodelaciones, en los términos, precios, plazos y condiciones que establezca el Fideicomitente "A".-----

D.- Que la FIDUCIARIA otorgue a las personas que designe por escrito el Comité Técnico, los poderes necesarios y suficientes, para que en su nombre y representación, realicen los trámites necesarios para la consecución de los fines del Fideicomiso, representen legalmente a éste ante autoridades de todo tipo, y comparezcan a juicio en el que se pueda parar perjuicio al Fideicomiso o éste tenga alguna implicación, para presentar demandas, hacer denuncias, absolver posiciones, interponer juicio de amparo;-----

E.- Que la FIDUCIARIA otorgue a las personas que por escrito designe el Comité Técnico, los poderes necesarios y suficientes, para que en su nombre y representación, celebre los contratos necesarios para el desarrollo de los Inmuebles, en los términos y condiciones que establezca dicho órgano.-----

F.- Que la FIDUCIARIA contrate, en los términos, plazos y condiciones indicadas por escrito el Comité Técnico, los servicios de las personas físicas o morales que designe, para que lleven a cabo la administración de los Inmuebles; realicen el pago de los gastos, derechos, impuestos y contribuciones relacionadas con los Inmuebles y; en general realicen todos los actos necesarios para la más eficiente administración, mantenimiento, construcción, desarrollo y operación de los Inmuebles.-----

G.- Que la FIDUCIARIA transmita en favor de terceros el patrimonio fideicomitido de conformidad con las instrucciones escritas que al efecto reciba del Comité Técnico.-----

H.- Que la FIDUCIARIA distribuya las utilidades que se obtengan con motivo de la comercialización y enajenación de las unidades privativas o lotes que resulten de la construcción y desarrollo sobre los inmuebles objeto de este instrumento, en un 78.58% (SETENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y OCHO POR CIENTO) para la Fideicomitente y

Notarios Asociados

Lic. Enrique Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38

ASOCIANTE

Lic. Yolanda Burgos Hernández

Notaría Pública Número 70

ASOCIADO



Querétaro, Qro.

Fideicomisaria "A", y en un 24.42% (VEINTICUATRO PUNTO CUARENTA Y DOS POR CIENTO).

En caso que el Fideicomitente "B", no realice las aportaciones futuras para las obras de infraestructura, licencias y autorizaciones que le correspondan conforme a su porcentaje de participación en términos de lo previsto en la cláusula segunda de este instrumento, el Fideicomitente "A", podrá realizarlas disminuyendo al Fideicomitente y Fideicomisario "B" de su participación en los derechos fideicomisarios y en el reparto de utilidades conforme a lo previsto en la cláusula cuarta incisos g) y h) de este instrumento, con la siguiente fórmula: $(PCGL/50)*40$ (porcentaje de capital del Fideicomitente "B", después de la dilución, entre cincuenta por cuarenta).

En caso de que el "Fideicomitente y Fideicomisario B" decidiera aportar 6 (seis) meses después de haberse efectuado lo establecido en el párrafo inmediato anterior la (s) cantidad (es) de dinero aportada (s) "por el "Fideicomitente y Fideicomisario A, la (s) misma (s) deberá (n) ser reintegrada (s) a éste último por el primero, con un interés a razón de tasa TIIE más 10 (diez) puntos.

Derivado de lo establecido en el párrafo inmediato anterior y una vez que el "Fideicomitente y Fideicomisario B" haya efectuado la (s) aportación (es) a que se hace mención, éste último recuperará el equivalente de la (s) misma (a), en su participación de los derechos fideicomisarios y de las utilidades que le llegasen a corresponder.-

Una vez que existan excedentes en la cuenta que al efecto se aperture con motivo del presente fideicomiso, el Fideicomitente y Fideicomisario "A", tendrá derecho a recuperar el 100% (cien por ciento) de su inversión, con antelación a la inversión del Fideicomitente y Fideicomisario "B".

I.- Que la FIDUCIARIA contrate los servicios profesionales de los despachos de auditores y/o contadores que le indique por escrito el Comité Técnico, a efecto de que lleven a cabo la contabilidad del Fideicomiso, formulen y presenten los avisos y declaraciones que en su caso correspondan a los Inmuebles. Si el Comité Técnico no instruye por escrito a la FIDUCIARIA la contratación del despacho de contadores citado, la partes autorizan a que esta con cargo al Patrimonio del Fideicomiso lleve a cabo la contratación del despacho de contadores para dar cumplimiento a dichas obligaciones, sin embargo dicha omisión se considerará como causa grave para que la FIDUCIARIA renuncie a su encargo o bien case el Fideicomiso.

J.- Que de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico, la FIDUCIARIA otorgue poder a la persona que le instruya, a efecto de obtener las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para realizar las construcciones, mejoras, adiciones y remodelaciones en los Inmuebles, así como para tramitar las prórrogas de tales licencias, permisos o autorizaciones expedidas por las autoridades administrativas.

K.- Que al término de este Fideicomiso o antes si así lo dispone por escrito el Comité Técnico del Fideicomiso, la FIDUCIARIA previa provisión de fondos, proceda a la liquidación total del patrimonio fideicomitado y haga entrega del producto resultante a los FIDEICOMISARIOS de este Fideicomiso, en la parte proporcional que a cada uno de ellos corresponde.

L.- Que la FIDUCIARIA celebre los contratos de crédito con las instituciones que le indique por escrito el "COMITÉ TÉCNICO", para que con los recursos provenientes de dichos contratos de crédito se realice sobre los Inmuebles, las construcciones, mejoras y adiciones que en su caso apruebe el "COMITÉ TÉCNICO", en los términos y condiciones que al efecto se le instruyan. Asimismo que la FIDUCIARIA otorgue en en garantía hipotecaria o fiduciaria los Inmuebles objeto de este instrumento, con todo lo que por derecho y de hecho le corresponda, tanto para garantizar obligaciones que asuma la FIDUCIARIA en cumplimiento a los fines del fideicomiso, o bien para garantizar obligaciones de terceros, según lo instruya por escrito el "COMITÉ TÉCNICO", pudiendo en su caso la FIDUCIARIA afectar los Inmuebles objeto de este instrumento en relación con reestructuras de pasivos que tengan los FIDEICOMITENTES siempre y cuando así sea instruida la FIDUCIARIA por el "COMITÉ TÉCNICO". Los FIDEICOMITENTES liberan desde ahora a la FIDUCIARIA, de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos en caso de que no existieran o no fueran suficientes los recursos del Patrimonio del Fideicomiso, en todo caso, la FIDUCIARIA responderá del pago de dichos créditos única y exclusivamente con las garantías específicas otorgadas para cada crédito y en su caso con los bienes que integran el patrimonio del fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste, sin asumir ninguna obligación a título personal, ni estar obligado a realizar erogaciones de su propio patrimonio en el supuesto que el patrimonio del fideicomiso llegase a resultar insuficiente; y esta estipulación se deberá incluir en los contratos de crédito respectivos.

Asimismo las partes acuerdan que LOS FIDEICOMITENTES "A" y "B", serán los únicos que responderán de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito que se celebren conforme a lo que dispone el presente inciso.

M.- Que la FIDUCIARIA otorgue los poderes a la persona o personas que le indique por escrito el COMITÉ TÉCNICO, para que realicen los actos o actividades que sean necesarias y convenientes para lograr la consecución de los fines de este Fideicomiso.

N.- Que de conformidad con las instrucciones por escrito del COMITÉ TÉCNICO, la FIDUCIARIA constituya el régimen o los regímenes de propiedad en condominio, o lotificación sobre los Inmuebles.

Ñ.- Que la FIDUCIARIA, permita a "INMOBILIARIA ESTORIL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE ser depositaria de los Inmuebles, a cuyo efecto deberá observar todas las obligaciones y responsabilidades que adquieren



con tal carácter. Las partes acuerdan que el Depositario tendrá una vez que reciba la posesión de los Inmuebles y en tanto conserve la misma, todas las obligaciones que le son propias a un Depositario, obligándose a conservar, guardar y custodiar los Inmuebles sin derecho a retribución alguna, en los términos de los artículos dos mil quinientos dieciséis, dos mil quinientos veintidós, dos mil quinientos veintitrés y demás relativos del Código Civil Federal y sus correlativos de los demás Códigos de los estados de la República Mexicana, asumiendo asimismo las obligaciones y responsabilidades a que se refieren los artículos cuatrocientos, cuatrocientos uno, cuatrocientos dos y cuatrocientos seis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y las previstas en los artículos trescientos treinta y dos, trescientos treinta y tres, trescientos treinta y cuatro, trescientos treinta y cinco, trescientos treinta y seis y demás relativos del Código de Comercio. Las partes acuerdan que el Depositario de los Inmuebles no podrá, bajo ningún concepto, disponer de los Inmuebles que posea, para sí o para terceros y no podrá utilizarlo para objeto diverso del pactado en el presente Fideicomiso. El Depositario deberá rendir cuentas de su actuación por escrito al FIDUCIARIO y a los FIDEICOMITENTES mediante informe de todos los actos o gestiones que realice, para conservar en buen estado o defender los Inmuebles, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que el FIDUCIARIO o cualquiera de los demás FIDEICOMITENTES se lo solicite. En caso de que el Depositario no presente la información a que se hace alusión en el párrafo anterior y si así lo instruyere por escrito el Comité Técnico, el FIDUCIARIO podrá revocar la designación del Depositario. El FIDUCIARIO o el Comité Técnico estarán facultados para supervisar, por sí o a través de las Personas que cada uno designe, el adecuado mantenimiento de los bienes entregados en depósito. Por lo tanto, cada uno podrá ordenar la reparación de los mismos si así lo estima conveniente para su conservación, en el entendido que dichas reparaciones correrán por cuenta del Depositario y la negativa de éste a realizar dichas reparaciones es causal de revocación del depósito. En caso de que por cualquier motivo la Persona que el COMITÉ TECNICO designe como Depositario cese en sus funciones, el COMITÉ TECNICO designará a un poseedor sustituto, quien entrará en funciones como poseedor en los términos y con las condiciones establecidas en la presente Cláusula. De encontrarse ocupado todo o parte de los Inmuebles, el COMITÉ TECNICO solicitará al FIDUCIARIO el otorgamiento de poderes a favor de las personas que le indiquen para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en términos del presente Fideicomiso.

El Depositario se obliga a cubrir por su cuenta todo gasto o erogación, de cualquier índole, que deban llevarse a cabo para la conservación y mantenimiento de los Inmuebles. Por todo lo anterior, el FIDUCIARIO no será responsable de los daños o perjuicios que sufran los Inmuebles dados en depósito o custodia por casos de fuerza mayor, caso fortuito, o cualesquier otra causa imputable al poseedor, depositario, custodio, autoridades o a terceros y tampoco lo será en el supuesto que disminuya el valor de los Inmuebles. El cargo de Depositario será honorífico, por lo que no recibirán por su desempeño retribución alguna; salvo en caso de que determine lo contrario el Comité Técnico.

Q.- Que el FIDUCIARIO de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico conforme a este Contrato, otorgue en favor de "INMOBILIARIA ESTORIL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE a las personas físicas o morales designadas por éste, para ser ejercido conjunta o separadamente, un poder general para actos de administración, de conformidad con lo establecido en el segundo y cuarto párrafos del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de su artículo correlativo en los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos, incluyendo el Distrito Federal, limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo, así como presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de devolución y declaraciones de impuestos relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada del mismo) ante el Servicio de Administración Tributaria, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

P.- Que el FIDUCIARIO a través de las terceras personas que por instrucciones previas y por escrito le indique el Comité Técnico, prepare y presente, de conformidad con la información proporcionada por "INMOBILIARIA ESTORIL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, las declaraciones fiscales e información relacionada con el Fideicomiso, de conformidad con la legislación aplicable, y lleve a cabo todos los actos, tales como retenciones, la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las leyes fiscales aplicables durante la vigencia del presente Fideicomiso.

Q.- Que el FIDUCIARIO permita que "INMOBILIARIA ESTORIL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE lleve a cabo la contabilidad, administración y supervisión de los pagos del precio de las unidades que resulten del presente Proyecto.

R.- Que el FIDUCIARIO a través de las terceras personas que por instrucciones previas y por escrito le indique el Comité Técnico, presente ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales o confirmación de criterios, de conformidad con los artículos treinta y cuatro, treinta y seis y demás artículos aplicables del Código Fiscal de la Federación, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso.

S.- El Fideicomitente y Fideicomisario "B" obtenga el uso de suelo comercial respecto de la Etapa 9 nueve, del fraccionamiento "MONTENEGRO" que actualmente está autorizado como "reserva del propietario" con recursos

Notarios Asociados

Lic. Enrique Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38
ASOCIANTE

Lic. Yolanda Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38
ASOCIADO



Querétaro, Oro.

compartidos de conformidad a las proporciones en el presente instrumento.

T.- El "Fideicomitente y Fideicomisario B" coordinará y llevará a cabo la estrategia comercial para la venta de las viviendas que se construyan sobre los Inmuebles. En el entendido que la mencionada estrategia deberá ser aprobada por el Comité técnico del presente fideicomiso, así como la contraprestación a que tendrá derecho el "Fideicomitente y Fideicomisario B", misma que deberá ser con base en lo acordado en sesión del comité técnico y en los valores del mercado.

Para llevar a cabo lo establecido en el primer párrafo del presente inciso, el FIDUCIARIO contratará por instrucciones escritas que reciba del Comité Técnico, los servicios del "Fideicomitente y Fideicomisario B".

U.- Cuando la FIDUCIARIA actúe en cumplimiento a las Instrucciones escritas del Comité Técnico o de los FIDEICOMITENTES, o en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, quedará liberada de toda responsabilidad.

SEXTA. DERECHO DE REVERSIÓN Y PROCEDIMIENTO DE SALIDA.- Únicamente el FIDEICOMITENTE "A" se reserva el derecho de reversión respecto de los Inmuebles objeto de este Instrumento que aporta al presente Fideicomiso, derecho que servirá para garantizar ante el Incumplimiento de las obligaciones que derivan de este Instrumento a su favor por parte del FIDEICOMITENTE "B".

Las partes acuerdan, que el FIDEICOMITENTE "A" continuará con el derecho de reversión de los Inmuebles objeto de esta escritura que al efecto aporta durante toda la vigencia del presente Fideicomiso, sin embargo para el ejercicio de dicho derecho, deberá cubrir respectivamente al FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B, las cantidades que haya erogado con motivo de la celebración del presente Fideicomiso; las aportaciones que hubieren realizado, y el precio de venta que a la fecha de ejercicio de dicho derecho, tengan las unidades privativas pendientes de ser comercializadas.

Para los efectos fiscales a que haya lugar, el FIDEICOMITENTE "A" manifiesta que la celebración del presente contrato no constituye un supuesto de enajenación a que se refiere el artículo catorce, del Código Fiscal de la Federación, en virtud de la reserva que hacen al derecho de revertirse la propiedad exclusivamente de los Inmuebles que aporta a este Fideicomiso en los términos antes establecidos.

El presente derecho de reversión, no podrá ser ejercido por parte del FIDEICOMITENTE "A" en el caso en que se otorgue en garantía hipotecaria o fiduciaria los Inmuebles objeto del presente Instrumento a alguna Institución que otorgue financiamiento para el cumplimiento de los fines del presente contrato, salvo que el FIDEICOMITENTE "A" asuma y cubra el crédito en virtud del cual se haya garantizado con los Inmuebles.

El FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B", en este acto renuncia al derecho de reversión que tiene respecto de los Inmuebles que por este Instrumento aporta a este Fideicomiso, por lo que se obliga a cubrir los Impuestos sobre Adquisición de Inmuebles que al efecto sean calculados y retenidos por el suscrito notario, a efecto que se proceda a la liquidación de dichos impuestos ante las autoridades fiscales correspondientes. Así mismo, con motivo de la presente renuncia, El Fideicomitente y Fideicomiso "B", tiene por enajenados los Inmuebles que aporta por medio de este Instrumento, sin que el suscrito notario tenga la obligación de calcular y retener dicho impuesto, en virtud de ser el Fideicomitente y Fideicomisario B un contribuyente cuya actividad se rige por el título segundo de la ley del impuesto sobre el renta.

...NOVENA.- COMITÉ TÉCNICO.

De conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo ochenta de la Ley de Instituciones de Crédito, las partes del presente Contrato de Fideicomiso constituyen un comité técnico (el "Comité Técnico"), que iniciará sus funciones en la fecha de firma de la presente escritura. Gozará de las facultades necesarias a fin de girar siempre por escrito a la "FIDUCIARIA" las instrucciones e indicaciones necesarias para el debido cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

El comité técnico estará integrado por tres miembros titulares y sus respectivos suplentes, designados dos de ellos por el Fideicomitente y Fideicomisario "A", y uno de ellos por el Fideicomitente y Fideicomisario "B".

En caso de empate en sus decisiones, el o los miembros del Fideicomitente y Fideicomisario "A" tendrán voto de calidad.

Las personas que integrarán el Comité Técnico serán:

PROPIETARIOS ESTORIL: JORGE ARTURO SÁNCHEZ CARBAJAL Y JUAN CARLOS DÍAZ ARELLE

Dirección de Correo electrónico: arturo.sanchez@sare.com.mx y diaz.arelle@sare.com.mx respectivamente.

SUPLENTE ESTORIL: JORGE MARIANO ESPINOSA DE LOS REYES DÁVILA Y JOSÉ ROBERTO ROBLES REYES.

Dirección de Correo electrónico: jorge.espinosa@sare.com.mx y roberto.robles@sare.com.mx respectivamente.

PROPIETARIO GL: JORGE ROMAN DE LA PARRA

Dirección de Correo electrónico: jorge.roman@grupo-gl.com.

SUPLENTE GL: GUILLERMINA ALICIA JUAREZ OLARRA

Dirección de Correo electrónico: aliciajuarez@qhome.com.mx.

En caso de ausencia definitiva, incapacidad permanente o renuncia de cualquiera de ellos, se deberá designar a la persona que ocupará el cargo vacante.

El Fideicomitente y Fideicomisario "A" y el Fideicomitente y Fideicomisario "B", deberán informar por escrito a la



"FIDUCIARIA" respecto de cualquier cambio en los integrantes del propio Comité Técnico, anexando una copia de la identificación oficial y muestra de firma de la persona que ocupará el cargo vacante dentro del Comité Técnico, así como cualquier otra información solicitada por la Fiduciaria, en el entendido que la "FIDUCIARIA" no tendrá responsabilidad alguna al cumplir una instrucción que esté firmada por los miembros que tenga registrados. De igual forma deberán informar por escrito a la "FIDUCIARIA" respecto a cualquier modificación en el número de miembros del comité técnico, así como en el porcentaje mínimo de asistencia requerido para que una reunión sea válida y la votación mínima requerida para que un acuerdo sea válido, para lo cual el presente Contrato de Fideicomiso deberá de ser modificado para incluir los cambios que se realicen al Comité Técnico o su funcionamiento.

Los cargos de sus miembros serán honoríficos, por lo que no recibirán por su desempeño retribución alguna. Los cargos del Comité Técnico son personales, por lo que no podrán ser desempeñados por mandatarios o apoderados.

DEL FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ TÉCNICO. - El Comité Técnico funcionará de conformidad con las siguientes reglas:

a).- **Convocatorias.** - Las convocatorias para sus reuniones deberán ser efectuadas por cualquiera de sus miembros, precisando la fecha, el lugar y la hora en que la reunión habrá de celebrarse, así como el orden del día, especificando claramente los asuntos a tratar y, en su caso, deberán acompañarse del material informativo sobre dichos temas.

La convocatoria deberá enviarse por correo electrónico dirigido a la dirección que para tales efectos señalen los miembros del Comité Técnico, con una anticipación no inferior a cinco días hábiles a la fecha de la reunión convocada.

Deberá reunirse cada vez que sea convocado para ello. En caso de encontrarse reunidos la totalidad de sus miembros, ya sea físicamente o por vía remota, podrán sesionar y sus acuerdos serán válidos sin necesidad de convocatoria alguna siempre que sus acuerdos consten por escrito y se encuentren firmadas autógrafamente por todos los miembros.

b).- **Quórum de Integración y Votación.** - El Comité Técnico sesionará válidamente al reunirse, la mayoría de sus miembros, y los acuerdos serán válidos cuando sean adoptados por mayoría.

c).- **Actas o Minutas.** - En cada una de sus reuniones se designará un Secretario que deberá levantar un acta en la que se consignen los acuerdos tomados.

En dicha minuta se harán constar las personas que asistieron, los temas tratados y las resoluciones tomadas. Dicha acta deberá contar con las firmas autógrafas de los miembros que hubieren asistido.

d).- **Instrucciones.** - Las instrucciones que se dirijan a la "FIDUCIARIA" deberán ser por escrito y estar redactadas con claridad y precisión. Dichas instrucciones deberán contar con las firmas autógrafas de todos los miembros del comité técnico que asistieron a la sesión.

Mientras que la "FIDUCIARIA" no reciba la comunicación a que alude la presente cláusula, no podrá considerársele debidamente notificado de los acuerdos y resoluciones emanados del Comité Técnico, con todas las consecuencias legales que de ello puedan derivar.

e).- **Resguardo de la Documentación.** - Será responsabilidad del Secretario, o en su defecto, del miembro que designe para tal propósito el Comité Técnico, la recopilación y resguardo de toda la documentación y correspondencia en general, relativa al presente fideicomiso, así como la constatación del oportuno, exacto y fiel cumplimiento por parte de la "FIDUCIARIA" de las instrucciones e indicaciones del Comité Técnico, teniendo como base los fines del presente fideicomiso.

f).- **Comparecencia de la "FIDUCIARIA".** - A las reuniones del comité técnico podrá asistir, si así lo estima conveniente, un delegado FIDUCIARIO de la "FIDUCIARIA", quien participará con voz pero sin voto.

g).- El Comité Técnico designará a la persona que ostente el cargo de Secretario y fungirá como representante ante la "FIDUCIARIA", quien previa notificación al FIDUCIARIO de su nombramiento queda facultada para oír y recibir todo tipo de notificaciones, avisos y documentos.

De igual forma, el Fideicomitente y Fideicomisario "A" y el Fideicomitente y Fideicomisario "B" liberan a la "FIDUCIARIA" de toda obligación y responsabilidad con relación a la actuación, convocatorias o conflictos que pudieran surgir entre los miembros del Comité Técnico.

DÉCIMA.- DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL COMITÉ TÉCNICO. - Son facultades y obligaciones del Comité Técnico:

a) Las que han quedado establecidas en la cláusula de fines del presente Fideicomiso, así como todas aquellas que se mencionen en el presente instrumento o que deriven o sean consecuencia para el cumplimiento de los fines del mismo.

b) Instruir al FIDUCIARIO la celebración de los convenios y contratos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso.

b) Resolver sobre la forma de ejecución de los fines del Fideicomiso, en los casos no previstos en el presente contrato.

c) El Comité Técnico no podrá, bajo ninguna circunstancia, girar ninguna instrucción al FIDUCIARIO que sea contraria a los fines del presente Fideicomiso.

... **TRIGÉSIMA.- CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**

Las partes acuerdan que la FIDUCIARIA será instruida por el Comité Técnico, mediante el envío de Cartas de Instrucción, las cuales deberán estar dirigidas a "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,

Notarios Asociados

Lic. Enrique Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38
ASOCIANTE

Lic. Yolanda Burgos Hernández

Notaría Pública Número 76
ASOCIADO



Querétaro, Oro.

DIVISIÓN FIDUCIARIA como FIDUCIARIO y deberán ser enviadas al domicilio convencional del FIDUCIARIO en original debidamente firmado por el Comité Técnico. Queda expresamente establecido que con fundamento en el artículo cincuenta y dos de la Ley de Instituciones de Crédito, se establece el siguiente procedimiento para notificación de instrucciones al FIDUCIARIO por vía electrónica.

El Comité Técnico podrá instruir al FIDUCIARIO mediante carta de instrucciones donde figuren las firmas correspondientes, la cual podrá ser transmitida por cualquier medio magnético o telemático, quedando autorizado desde este momento el Telefax y el correo electrónico conocido como "e-mail", transmitido por la red cibernética denominada mundialmente Internet, a la Fiduciaria y ésta, con su mera recepción, podrá proceder a ejecutarlas, en el entendido que quienes suscriban las correspondientes instrucciones, serán los únicos responsables por las resultas de la operación instruida (si es acatada en sus términos y condiciones) aun en caso de falsificación, modificación, alteración total o parcial de la instrucción respectiva, debiendo entregar el original respectivo en un margen no mayor a 5 (cinco) Días Hábiles posteriores al envío mediante correo electrónico.

Las cartas de instrucción descritas en el párrafo anterior, para ser acatadas por el FIDUCIARIO, deberán por lo menos incluir los siguientes requisitos:

- i).- Estar dirigidas a "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA.
- ii).- Hacer referencia al número de Fideicomiso asignado por el FIDUCIARIO.
- iii).- Contener firma autógrafa de los miembros del Comité Técnico que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el FIDUCIARIO, remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el FIDUCIARIO ya contare con dicha identificación, esta no deberá de adjuntarse.
- iv).- La instrucción expresa y clara que se desea realice el FIDUCIARIO, expresando montos, cantidades o actividades en concreto.
- v).- Deben hacer referencia a la Cláusula de conformidad con la cual, la parte que gira la instrucción se encuentra facultada para ello.
- vi).- En el caso de instrucciones relativas a pagos, se deberá de indicar la cuenta del fideicomiso a través de la cual ha de realizarse el pago, así como la cuenta a la cual ha de realizarse el pago requerido, detallando: (i) número de cuenta, (ii) CLABE, (iii) institución bancaria en la que se tiene apertura dicha cuenta, (iv) beneficiario, (v) sucursal y (vi) referencia; en caso de pagos a realizarse en cuentas en dólares se deberá de indicar puntualmente: (i) clave SWIFT, y (ii) datos de banco intermediario.

La omisión de uno, cualquiera de los rubros antes señalados anteriormente liberará al FIDUCIARIO de la obligación de acatar la instrucción contenida en dicha carta y no será responsable por las resultas de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción.

El FIDUCIARIO deberá realizar el acto solicitado dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que hubiere recibido la instrucción correspondiente de acuerdo a lo señalado en la presente cláusula.

Operación por medios electrónicos. - Los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS convienen desde ahora el uso de medios electrónicos para el envío de instrucciones al FIDUCIARIO, para la realización de operaciones con los recursos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la o las personas designadas para tal efecto, conforme a las disposiciones jurídicas que en esta materia sean aplicables y a los lineamientos que para tales efectos señale el FIDUCIARIO, aceptando desde ahora cualquier responsabilidad por el uso de la contraseña que para el acceso a tales medios electrónicos proporcione el FIDUCIARIO, de acuerdo con lo siguiente:

La identificación del usuario se realizará mediante el uso de claves y contraseñas proporcionadas por el FIDUCIARIO, mismas que para efectos del artículo 52 [Cincuenta y dos] de la Ley de Instituciones de Crédito vigente se considerarán como el mecanismo de identificación, siendo responsabilidad exclusiva de la o las personas designadas, el uso y disposición de los dichos medios de identificación.

Las instrucciones enviadas mediante el uso del referido medio electrónico tendrán la misma fuerza legal que las instrucciones que contengan la firma autógrafa de la o las personas facultadas para disponer de los recursos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y el FIDUCIARIO tendrá la responsabilidad de garantizar la integridad de la información transmitida por los dichos medios.

La creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones inherentes a las operaciones y servicios de que se trate, se harán constar mediante una bitácora que conservará todos y cada uno de los datos de las instrucciones recibidas.

La autenticación de usuarios se realizará mediante la utilización de claves de acceso y contraseñas, así como con un segundo dispositivo de autenticación que utilice información dinámica para operaciones monetarias.

La confirmación de la realización de las operaciones monetarias, celebradas a través de los medios electrónicos del FIDUCIARIO podrá realizarse a través de los mismos medios electrónicos, utilizando las siguientes opciones:

Consulta de movimientos realizados, así como la consulta de saldos por contratos de inversión, honorarios pendientes



de pago y tasas de rendimiento.

Instrucciones de depósito, retiro, traspaso entre contratos, pago de honorarios e instrucciones pendientes.

Información financiera consistente en estado de cuenta, balance general, estado de resultados y balanza de comprobación de saldos.

El FIDUCIARIO en este acto hace del conocimiento de que los principales riesgos que existen por la utilización de medios electrónicos, en los términos de esta cláusula, son los siguientes: [a] Robo del perfil utilizando código maligno y posible fraude electrónico; [b] Imposibilidad de realizar operaciones; [c] Posible robo de datos sensibles del titular del servicio; [d] Acceso a portales comprometiendo el perfil de seguridad del usuario; -

El FIDUCIARIO en este acto hace del conocimiento de los los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS las siguientes recomendaciones para prevenir la realización de operaciones irregulares o ilegales: [a] Mantener actualizado el Sistema operativo y todos sus componentes; [b] Utilizar un software Antivirus y mantenerlo actualizado; [c] Instalar un dispositivo de seguridad (Firewall) personal; [d] Instalar un software para la detección y bloqueo de intrusos (Anti-Spyware) y mantenerlo actualizado; [e] Configurar los niveles de Seguridad y Privacidad del Internet Explorer en un nivel no menor a medio; [f] No hacer clic sobre una liga en un correo electrónico si no es posible verificar la autenticidad del remitente; [g] Asegurarse de estar en un sitio Web seguro para llevar a cabo operaciones de comercio o banca electrónica; [h] Nunca revelar a nadie la información confidencial; [i] Cambiar los nombres de usuario y contraseñas con alguna frecuencia; [j] Aprender a distinguir las señales de advertencia; [k] Considerar la instalación de una barra de herramientas en el explorador que proteja de sitios fraudulentos; [l] Evitar realizar operaciones financieras desde lugares públicos o redes inalámbricas; [m] Revisar periódicamente todas las cuentas en las que se tenga acceso electrónico; [n] Ante cualquier irregularidad, contactar al FIDUCIARIO; [o] Reportar los correos fraudulentos o sospechosos.

Es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS informar oportunamente al FIDUCIARIO cualquier cambio en el registro de usuarios autorizados para utilizar los medios electrónicos del FIDUCIARIO. Estos cambios deberán incluir las bajas y altas de usuarios, así como cambios en sus funciones respecto al envío de instrucciones al amparo del contrato del Fideicomiso.

Cuando el FIDUCIARIO obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado, conforme al Fideicomiso y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultados no le generarán responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

Los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS acuerdan que en el caso en que el FIDUCIARIO tenga que recibir documentación por virtud del Fideicomiso o del cumplimiento de sus fines, ésta solamente se recibirá en el domicilio que ha señalado en el presente Contrato, en horas y días hábiles....".

II.- Por escritura número sesenta y seis mil ciento cincuenta y dos, de fecha veinte de diciembre de dos mil diecisiete, ante la licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, titular de la notaría número treinta y uno de Querétaro, Estado de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad en Querétaro, Estado de Querétaro, en el folio real número quinientos ochenta mil cincuenta y cuatro, operación tres y por lo que se refiere al inmueble objeto de este instrumento en el folio real individual **quinientos ochenta mil cincuenta y siete**, operación uno, el día trece de febrero de dos mil dieciocho, "PROMOCION AL FORTALECIMIENTO ECONÓMICO" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, representada, en ese acto por su Delegada Fiduciaria ROSA ARIA RAMIREZ SALCEDO, en su calidad de FIDUCIARIO del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derecho Reversión número F/02/0040, previa Instrucciones mismas que en ese acto ratificó; **"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** única y exclusivamente en su calidad de Fiduciaria del Fideicomiso Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, a través de sus delegados fiduciarios los Licenciados ITZEL CRISÓSTOMO GUZMÁN Y RICARDO ANTONIO RANGEL FERNANDEZ MACGREGOR, como FIDEICOMITENTE "A" y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR; la Sociedad Mercantil denominada "SARE HOLDING", SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE, representada en ese acto por el Ingeniero GUILLERMO GUZMÁN CUEVAS y Licenciado GERARDO TIRADO DOMINGUEZ, como FIDEICOMITENTE "B"; con la conformidad de la Sociedad Mercantil denominada "UNIÓN DE CRÉDITO CONCRECES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en ese acto por la Licenciada MARISOL VEGA AVENDAÑO, como "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR"; y también comparecieron a otorgar su consentimiento las sociedades Mercantiles denominadas "INMOBILIARIA ESTORIL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en ese acto por su apoderado el señor GERARDO TIRADO DOMINGUEZ Y "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representado en ese acto por el señor GERARDO GABRIEL GONZÁLEZ ERNÁNDEZ, como FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO COMO CIB-2318, quienes formalizaron los siguientes actos jurídicos:-

a) LA PROTOCOLIZACIÓN del acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología

Notarios Asociados

Lic. Enrique Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38
ASOCIANTE

Lic. Yolanda Burgos Hernández

Notaría Pública Número 76
ASOCIADO



Querétaro, Qro.

de Querétaro, Estado de Querétaro, el día diecisiete de mayo de dos mil dieciséis y su correspondiente plano, en el que se acordó otorgar la autorización de la relotificación de las Etapas 4 (cuatro), 5 (cinco), 6 (seis), 7 (siete) y 8 (ocho) del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Montenegro, ubicado en el kilómetro 23+00.00 (veintitrés más cero ceropunto cero cero) de la Carretera Federal cincuenta y siete, delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en **Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.**

b).- LA PROTOCOLIZACIÓN del oficio número SEDECO/DDU/COU/FC/0309/2017 (letras S E D E C O diagonal D D diagonal C O U diagonal F C diagonal cero tres cero nueve diagonal dos cero uno siete) de fecha veintidós de marzo de dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Departamento de Fraccionamientos y Condominios y su correspondiente plano, en el cual se autoriza la Relotificación de la Etapa 8 (ocho) del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Montenegro, ubicado en el kilómetro 23+00.00 (veintitrés más cero ceropunto cero cero) de la Carretera Federal cincuenta y siete, delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en **Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.**

c).- LA PROTOCOLIZACIÓN del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, de fecha primero de junio de dos mil diecisiete, en el cual se reconocen legalmente los derechos de Causahabiente a "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN, FIDUCIARIA, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318 para la Etapa 8 ocho del Fraccionamiento de tipo popular denominado "MONTENEGRO, ubicado en el kilómetro 23+00.00 (veintitrés más cero ceropunto cero cero) de la Carretera Federal cincuenta y siete, delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en **Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.**

d) LA PROTOCOLIZACIÓN del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, el día dieciséis de octubre de dos mil diecisiete, en el que se aprobó la AUTORIZACIÓN DE LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES DE LA ETAPA 8 ocho del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Montenegro, ubicado en el kilómetro 23+00.00 (veintitrés más cero ceropunto cero cero) de la Carretera Federal cincuenta y siete, delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en **Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.**

e) LA PROTOCOLIZACIÓN del oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/1502/2017 (letras S E D E S O diagonal D D U diagonal C O U diagonal F C diagonal uno cinco cero dos diagonal dos cero uno siete), de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en el cual se emite aclaración relativa a la Venta Provisional de lotes de la Etapa 8 ocho del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Montenegro, ubicado en el kilómetro 23+00.00 (veintitrés más cero ceropunto cero cero) de la Carretera Federal cincuenta y siete, delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en **Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.**

f) LA PROTOCOLIZACIÓN del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, el día siete de agosto de dos mil diecisiete, en el que se aprobó la AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PITAYA I", ubicado en calle Yuca número 5021 cinco mil veintiuno, Lote 1 uno, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, en Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, consistente en 96 noventa y seis viviendas.

g) LA PROTOCOLIZACIÓN del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, el día diecinueve de octubre de dos mil diecisiete y sus correspondientes planos, en el que se aprobó la AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PITAYA I", ubicado en calle Yuca número 5021 cinco mil veintiuno, Lote 1 uno, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, en Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, consistente en 96 noventa y seis viviendas.

h) LA DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD PARA LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO denominado "PITAYA I", ubicado en calle Yuca número 5021 cinco mil veintiuno, Lote 1 uno, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, en Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, Integrado por 96 noventa y seis viviendas, entre las que se encuentra el inmueble objeto del presente instrumento.

i) EL CONVENIO DE FIJACIÓN DE VALORES DE LIBERACIÓN, que celebraron por una parte, la Sociedad Mercantil denominada "UNIÓN DE CRÉDITO CONCRETES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como "LA ACREDITANTE", la Sociedad Mercantil denominada "SARE HOLDING", SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE, como LA ACREDITADA; y la Sociedad Mercantil denominada "INMOBILIARIA ESTORIL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en el que se le asignó a cada uno de los inmuebles pertenecientes al Condominio "PITAYA I", un valor de liberación por la cantidad de \$283,800.00 DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL.

III.- Por escritura número **sesenta y cuatro mil seiscientos ochenta y nueve**, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil diecinueve, ante el licenciado Iván Lomelí Avendaño, titular de la notaría número treinta de Querétaro, Estado



de Querétaro, se hicieron contar los siguientes actos jurídicos:

A.- **La Constancia de Pago y Finiquito** que otorgaron "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como Fideicomitente "B" y Fideicomisario "B", del Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial identificado con el número CIB/2318 (C I B diagonal dos tres uno ocho) a favor de "INMOBILIARIA ESTORIL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como Fideicomitente "A" y Fideicomisario "A".-

B.- **El Contrato de Cesión de derechos Fideicomisarios** que otorgaron "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como Fideicomitente "B" y Fideicomisario "B" e "INMOBILIARIA ESTORIL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como Fideicomitente "A" y Fideicomisario "A" en su carácter de cedentes, en favor de "PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en su calidad de cesionario, con la comparecencia de "TYPHOON SPORTS COALITION", SOCIEDAD ANÓNIMA DE PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE y de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, ceden con transmisión sin ninguna reserva al cesionario el cien por ciento de los derechos fideicomisarios de los que son titulares respecto del Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial identificado con el número CIB/2318 (C I B diagonal dos tres uno ocho).-----

IV.- NO CONSTRUCCIONES.- Declara el presentante de "PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que sobre los lotes de terreno que forman parte del patrimonio del fideicomiso "CIB/2318" (CIB diagonal dos tres uno ocho), mismos que han quedado relacionados en la escritura que se menciona en el antecedente II (dos romano) del presente instrumento, no se ha edificado construcción alguna y actualmente son únicamente lotes de terreno.

V.- Por escritura número veintisiete mil ochocientos veinticuatro, de fecha veintidós de enero de dos mil veinticuatro, ante mí, se hizo constar EL PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO Y DE REEXPRESIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2318 (C I B diagonal dos tres uno ocho), que celebraron "PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como Fideicomitente y Fideicomisaria y de otra parte "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE como "LA FIDUCIARIA" a través del cual entre otros se hace constar la salida de manera definitiva del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2318 (C I B diagonal dos tres uno ocho) la sociedad "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE por habersele cubierto la contraprestación pactada en el mencionado Fideicomiso.

Y de dicha escritura copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente:-----

"...PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO Y DE REEXPRESIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2318 (C I B diagonal dos tres uno ocho).

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Como consecuencia del pago total de la contraprestación pactada a favor de "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE por su participación en el Fideicomiso como Fideicomitente "B" y Fideicomisario "B" y en virtud de la cesión de derechos relacionada en el Antecedente II (dos romano) del presente instrumento, "INMOBILIARIA ESTORIL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como Fideicomitente "A" y Fideicomisario "A" y "GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como Fideicomitente "B" y Fideicomisario "B", dejaron de formar parte del Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial identificado con el número CIB/2318 (C I B diagonal dos tres uno ocho), quedando únicamente como "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" la sociedad "PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

SEGUNDA.- En virtud de lo establecido en la cláusula primera anterior, "PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en su carácter de "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" y "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en su carácter de FIDUCIARIO del Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial identificado con el número CIB/2318 (C I B diagonal dos tres uno ocho), a través de su representante y delegados fiduciarios respectivamente, **Modifican y Reexpresan**, el **clausulado** del Contrato de Fideicomiso a que se refiere el **Antecedente I (uno romano)** de este instrumento para quedar como sigue:

CLÁUSULAS

... PRIMERA.- DE LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO: "PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como "Fideicomitente y Fideicomisaria", celebra el presente CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL NÚMERO CIB/2318 (C I B DIAGONAL DOS TRES UNO OCHO) (en lo sucesivo "EL FIDEICOMISO"), en los términos y condiciones que se contienen en las siguientes cláusulas, designando a "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como Fiduciario, respecto de los inmuebles que se mencionan en la escritura citada en el Antecedente II (dos romano) del presente instrumento (en adelante "LOS INMUEBLES") para la construcción de un desarrollo habitacional. Así mismo, aportará las cantidades de

Notarios Asociados

Lic. Enrique Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38

ASOCIANTE

Lic. Yolanda Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38

ASOCIADO



Querétaro, Qro.

dinero que se requieran para la construcción de dicho Desarrollo, así como los trabajos necesarios para dicho fin.

... **SEGUNDA.- DE LAS PARTES DEL FIDEICOMISO:** Son partes en el presente Contrato las siguientes:

A.- "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA": **"PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, respecto del 100.00% (CEN POR CIENTO) de los derechos fideicomisarios y del 100.00% (CEN POR CIENTO) de las utilidades que se obtengan de la venta del desarrollo habitacional.

B.- "LA FIDUCIARIA": **"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, quien acepta el cargo fiduciario que por virtud de este Contrato se le confiere, obligándose a desempeñarlo en los términos de este Instrumento y de conformidad con las disposiciones legales sobre la materia, debiendo en todo caso dar cumplimiento a los fines de este Fideicomiso, en los términos establecidos en el artículo trescientos noventa y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

"LA FIDUCIARIA" mantendrá la titularidad de los bienes fideicomitidos y los destinará exclusivamente al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

..... **CUARTA. DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.**- Quedan afectos a la realización de los fines de este Fideicomiso "LOS INMUEBLES" fideicomitidos, con las superficies, linderos y colindancias que se mencionan en la escritura que se relaciona en el **Antecedente Segundo** de esta escritura, los que aquí se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen; libres de gravámenes, sin reserva ni limitación en su dominio; al corriente en el pago de sus impuestos, derechos contribuciones y con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, así como:

A.- Los bienes o efectivo que en su caso y en forma adicional, aporte "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

B.- Las construcciones, adiciones, mejoras y remodelaciones que se realicen en "LOS INMUEBLES";

C.- Los frutos, productos y rendimientos de "LOS INMUEBLES", así como los derivados de la administración del patrimonio fideicomitido y los que se obtengan por la inversión o reinversión de las cantidades que integren el patrimonio fideicomitido, de conformidad con las instrucciones escritas de "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA".

D.- Las licencias de construcción, permisos, autorizaciones relacionadas con "LOS INMUEBLES" objeto de este Instrumento.

E.- Las cantidades de dinero que deriven de los créditos que en su caso se obtengan para realizar las construcciones, adiciones y mejoras sobre "LOS INMUEBLES" objeto de este instrumento;

F.- Las construcciones existentes sobre "LOS INMUEBLES" objeto de este instrumento, así como las que se construyan con posterioridad sobre los mismos, las obras de infraestructura existentes y que en lo futuro lleguen a existir, tales como vialidades, banquetas, guarniciones, plataformas de cimentación y todas aquellas que sean necesarias o convenientes para la dotación de servicios a "LOS INMUEBLES", así como de "LAS VIVIENDAS" que se construyan sobre los mismos.

G.- Las aportaciones futuras para obras de infraestructura, licencias y autorizaciones que realice "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA".

H.- Las tomas de agua (en especie) que se hayan aportado con anterioridad a la celebración del presente instrumento y las que por así convenir a sus intereses aporte "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA".

I.- En general cualquier otro bien o derecho susceptible de ser valuado en dinero que por cualquier título legítimo llegare a adquirir "LA FIDUCIARIA" en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso y que por ende deban quedar sujetos al mismo.

Las partes reconocen que el Patrimonio del Fideicomiso se le transmite a "LA FIDUCIARIA" exclusivamente para cumplir con los fines del mismo. "LA FIDUCIARIA" no asume y en este acto queda liberado de cualquier responsabilidad u obligación, expresa o implícita, con respecto al origen, autenticidad, titularidad o legitimidad del Patrimonio del Fideicomiso. De conformidad con lo establecido en la Circular 1/2005, el patrimonio establecido en esta Cláusula se considerará el inventario del Fideicomiso para todos los efectos a que haya lugar al momento de constitución del Fideicomiso y la firma del presente Contrato hará las veces de acuse de recibo del mismo; asimismo reconocen que dicho inventario se modificará en el tiempo conforme a las aportaciones futuras que realicen y notifique el Fideicomitente durante la vigencia del presente Contrato, así como con base en las transferencias que realice el Fiduciario con cargo a la Cuentas del Fideicomiso y los rendimientos que se reciban de la realización de Inversiones Permitidas conforme a lo previsto en este Contrato.

De conformidad con lo previsto por la sección 5.1 de la Circular 1/2005, el Fideicomitente en este acto acusa de recibido, en la fecha de firma del presente Contrato, de una copia del mismo, junto con sus anexos.

... **QUINTA. DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO:** "LAS PARTES" de este Contrato convienen y están de acuerdo en que los fines del presente Fideicomiso son:

A.- Que "LA FIDUCIARIA" reciba y conserve la propiedad de "LOS INMUEBLES" y los destine exclusivamente a la consecución de los fines de este Fideicomiso.

B.- Que "LA FIDUCIARIA" por instrucciones escritas de "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", aperture las



cuentas de cheques en la institución financiera que al efecto le instruya, que sean necesarias para recibir los recursos que formen parte del patrimonio del fideicomiso. Una vez realizada la apertura de las Cuentas del Fideicomiso, "LA FIDUCIARIA" notificará la información de las mismas, y en su caso, "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A" quedará obligada al depósito del saldo mínimo requerido por la institución bancaria ante la que se abran las Cuentas del Fideicomiso, con la finalidad de mantener dichas cuentas y evitar el bloqueo o cancelación de las mismas por falta de saldo. En caso de que "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" no cumpla con dicha obligación, reconoce que "LA FIDUCIARIA" no tendrá responsabilidad alguna en caso de bloqueo o cancelación de alguna cuenta bancaria por falta de saldo. Con la finalidad de que "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" pueda verificar la efectiva recepción de recursos en las Cuentas del Fideicomiso y elaborar los reportes requeridos de conformidad con los términos del presente Contrato, "LA FIDUCIARIA" previa instrucción por escrito que al efecto reciba por parte de "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" adjuntando a la misma identificación oficial vigente, RFC y generales de la(s) persona(s) física(s) respectiva(s), procederá a dar el acceso de consulta a las personas físicas que al efecto sean designadas, en el entendido que la(s) persona(s) física(s) tendrá(n) exclusivamente la facultad de consulta, pero bajo ninguna circunstancia tendrá(n) facultades para hacer movimientos como firmantes o administrar las Cuentas del Fideicomiso, facultades que en todo momento, serán ejercidas en todo momento por "LA FIDUCIARIA", con excepción de la **Cuenta Operativa**, misma que será administrada por **"PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**.—

C.- Que "LA FIDUCIARIA" otorgue a las personas que designe por escrito "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", los poderes necesarios y suficientes, para que en su nombre y representación, contrate los bienes y servicios necesarios para realizar en "LOS INMUEBLES" las construcciones, adiciones, mejoras y remodelaciones, en los términos, precios, plazos y condiciones que establezca "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA".—

D.- Que "LA FIDUCIARIA" otorgue a las personas que designe por escrito "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", los poderes necesarios y suficientes, para que en su nombre y representación, realicen los trámites necesarios para la consecución de los fines del Fideicomiso, representen legalmente a ésta ante autoridades de todo tipo, y comparezcan a juicio en el que se pueda parar perjuicio al Fideicomiso o éste tenga alguna implicación, para presentar demandas, hacer denuncias, absolver posiciones, interponer juicio de amparo.—

E.- Que "LA FIDUCIARIA" otorgue a las personas que por escrito designe "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", los poderes necesarios y suficientes, para que en su nombre y representación, celebre los contratos que sean necesarios para el desarrollo de "LOS INMUEBLES", en los términos y condiciones que establezca "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA".—

F.- Que "LA FIDUCIARIA" otorgue los poderes a la persona o personas que le indique por escrito "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", para que firmen los contratos privados y/o las escrituras públicas que contengan la transmisión de propiedad de "LOS INMUEBLES" fideicomitados, ya sea que estén urbanizados y/o en breña. —

G.- Que "LA FIDUCIARIA" otorgue los poderes a la persona o personas que le indique por escrito "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", para que firmen los contratos privados y/o las escrituras públicas que contengan la transmisión de propiedad de **"LAS VIVIENDAS"** que "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" construya sobre "LOS INMUEBLES" fideicomitados.—

H.- Que de conformidad con las instrucciones escritas de "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", "LA FIDUCIARIA" otorgue poder a la persona que se le instruya, a efecto de obtener las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para realizar las construcciones, mejoras, adiciones y remodelaciones en "LOS INMUEBLES", así como para tramitar las prórrogas de tales licencias, permisos o autorizaciones expedidas por las autoridades administrativas. —

I.- Que "LA FIDUCIARIA" otorgue los poderes a la persona o personas que le indique por escrito "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", para que realicen los actos o actividades que sean necesarias y convenientes para lograr la consecución de los fines de este Fideicomiso. —

J.- Que "LA FIDUCIARIA" contrate, en los términos, plazos y condiciones indicadas por escrito por "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", los servicios de las personas físicas o morales que designe, para que lleven a cabo la administración de "LOS INMUEBLES", realicen el pago de los gastos, derechos, impuestos y contribuciones relacionadas con "LOS INMUEBLES" y; en general realicen todos los actos necesarios para la más eficiente administración, mantenimiento, construcción, desarrollo y operación de los mismos.—

K.- Que "LA FIDUCIARIA" transmita en favor de terceros el patrimonio fideicomitado de conformidad con las instrucciones escritas que al efecto reciba de "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA".—

L.- Que "LA FIDUCIARIA" entregue a "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", las utilidades que se obtengan con motivo de la comercialización y enajenación de "LAS VIVIENDAS" y/o de "LOS INMUEBLES" patrimonio del Fideicomiso.—

M.- Que "LA FIDUCIARIA" contrate los servicios profesionales de los despachos de auditores y/o contadores que le indique por escrito "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", a efecto de que lleven a cabo la contabilidad del Fideicomiso, formulen y presenten los avisos y declaraciones que en su caso corresponda a "LOS INMUEBLES". Si "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" no instruye por escrito a "LA FIDUCIARIA" la contratación del despacho de

Notarios Asociados

Lic. Enrique Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38
ASOCIANTE

Lic. Yolanda Burgos Hernández

Notaría Pública Número
ASOCIADO



Querétaro, Qro.

contadores citado, "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" autoriza a que "LA FIDUCIARIA" con cargo al Patrimonio del Fideicomiso lleve a cabo la contratación del despacho de contadores para dar cumplimiento a dichas obligaciones, sin embargo dicha omisión se considerará como causa grave para que "LA FIDUCIARIA" renuncie a su encargo o bien cese el Fideicomiso.

N.- Que al término de este Fideicomiso o antes si así lo dispone por escrito "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" "LA FIDUCIARIA" previa provisión de fondos en su caso, proceda a la liquidación total del patrimonio fideicomitido y haga entrega del producto resultante y/o de las utilidades a "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA".

O.- Que "LA FIDUCIARIA" celebre los contratos de crédito con las instituciones que le indique por escrito "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", para que con los recursos provenientes de dichos contratos de crédito se realice sobre "LOS INMUEBLES", las construcciones, mejoras y adiciones en los términos y condiciones que al efecto se le instruyan. Asimismo que "LA FIDUCIARIA" otorgue en en garantía hipotecaria o fiduciaria "LOS INMUEBLES" objeto de este instrumento, con todo lo que por derecho y de hecho les corresponda, tanto para garantizar obligaciones que asuma "LA FIDUCIARIA" en cumplimiento a los fines del fideicomiso, o bien para garantizar obligaciones de terceros, según lo instruya por escrito "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", pudiendo en su caso "LA FIDUCIARIA" afectar "LOS INMUEBLES" objeto de este instrumento en relación con reestructuras de pasivos que tenga "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", siempre y cuando así sea instruida "LA FIDUCIARIA" por "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA". "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" libera desde ahora a "LA FIDUCIARIA", de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos en caso de que no existieran o no fueran suficientes los recursos del Patrimonio del Fideicomiso; en todo caso, "LA FIDUCIARIA" responderá del pago de dichos créditos única y exclusivamente con las garantías específicas otorgadas para cada crédito y en su caso con los bienes que integran el patrimonio del fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste, sin asumir ninguna obligación a título personal, ni estar obligado a realizar erogaciones de su propio patrimonio en el supuesto que el patrimonio del fideicomiso llegase a resultar insuficiente; y esta estipulación se deberá incluir en los contratos de crédito respectivos.

Asimismo "LAS PARTES" acuerdan que "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", será la única que responderá de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito que se celebren conforme a lo que dispone el presente inciso.

P.- Que de conformidad con las instrucciones por escrito de "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", "LA FIDUCIARIA" comparezca y firme la(s) escritura(s) en la(s) que conste la Constitución del o de los regímenes de propiedad en condominio, o lotificación sobre "LOS INMUEBLES".

Q.- Que "LA FIDUCIARIA", permita a "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" ser depositaria de "LOS INMUEBLES", a cuyo efecto deberá observar todas las obligaciones y responsabilidades que adquieren con tal carácter. "LAS PARTES" acuerdan que el Depositario tendrá una vez que reciba la posesión de "LOS INMUEBLES" y en tanto conserve la misma, todas las obligaciones que le son propias a un Depositario, obligándose a conservar, guardar y custodiar "LOS INMUEBLES" sin derecho a retribución alguna, en los términos de los artículos dos mil quinientos dieciséis, dos mil quinientos veintidós, dos mil quinientos veintitrés y demás relativos del Código Civil Federal y sus correlativos de los demás Códigos de los estados de la República Mexicana, asumiendo asimismo las obligaciones y responsabilidades a que se refieren los artículos cuatrocientos, cuatrocientos uno, cuatrocientos dos y cuatrocientos seis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y las previstas en los artículos trescientos treinta y dos, trescientos treinta y tres, trescientos treinta y cuatro, trescientos treinta y cinco, trescientos treinta y seis y demás relativos del Código de Comercio. "LAS PARTES" acuerdan que el Depositario de "LOS INMUEBLES" no podrá, bajo ningún concepto, disponer de "LOS INMUEBLES" que posea, para sí o para terceros y no podrá utilizarlos para objeto diverso del pactado en el presente Fideicomiso. El Depositario deberá rendir cuentas de su actuación por escrito a "LA FIDUCIARIA" mediante informe de todos los actos o gestiones que realice, para conservar en buen estado o defender "LOS INMUEBLES", dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a aquél en que "LA FIDUCIARIA" se lo solicite.

En caso de que el Depositario no presente la información a que se hace alusión en el párrafo anterior, "LA FIDUCIARIA" podrá revocar la designación del Depositario previa instrucción que reciba de "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA". "LA FIDUCIARIA" estará facultada para supervisar, por sí o a través de las Personas que designe, el adecuado mantenimiento de los bienes entregados en depósito. Por lo tanto, podrá ordenar la reparación de los mismos si así lo estima conveniente para su conservación, en el entendido que dichas reparaciones correrán por cuenta del Depositario y la negativa de éste a realizar dichas reparaciones es causal de revocación del depósito. De encontrarse ocupados o invadidos todo o parte de "LOS INMUEBLES", "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" solicitará a "LA FIDUCIARIA" el otorgamiento de poderes a favor de las personas que le indiquen para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en términos del presente Fideicomiso.

El Depositario se obliga a cubrir por su cuenta todo gasto o erogación, de cualquier índole, que deba llevarse a cabo para la conservación y mantenimiento de "LOS INMUEBLES". Por todo lo anterior, "LA FIDUCIARIA" no será responsable de los daños o perjuicios que sufran "LOS INMUEBLES" dados en depósito o custodia por casos de fuerza mayor, caso



fortuito, o cualesquier otra causa imputable al poseedor, depositario, custodio, autoridades o a terceros y tampoco lo será en el supuesto que disminuya el valor de "LOS INMUEBLES". El cargo de Depositario será honorífico, por lo que no recibirán por su desempeño retribución alguna.

R.- Que "LA FIDUCIARIA" de conformidad con las instrucciones que reciba de "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", otorgue en favor de las personas físicas o morales designadas por ésta, para ser ejercido conjunta o separadamente, un poder general para actos de administración, de conformidad con lo establecido en el segundo y cuarto párrafos del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de su artículo correlativo en los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos, incluyendo la Ciudad de México (antes Distrito Federal), limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo, así como presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de devolución y declaraciones de impuestos relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada del mismo) ante el Servicio de Administración Tributaria, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

S.- Que "LA FIDUCIARIA" a través de las terceras personas que por instrucciones previas y por escrito le indique "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" prepare y presente, de conformidad con la información proporcionada por ésta, las declaraciones fiscales e información relacionada con el Fideicomiso, de conformidad con la legislación aplicable, y lleve a cabo todos los actos, tales como retenciones, la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las leyes fiscales aplicables durante la vigencia del presente Fideicomiso.

T.- Que "LA FIDUCIARIA" permita que "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" por sí o a través de terceras personas, lleve a cabo la contabilidad, administración y supervisión de los pagos del precio de "LAS VIVIENDAS" o en su caso de "LOS INMUEBLES" materia del Fideicomiso.

U.- Que "LA FIDUCIARIA" a través de las terceras personas que por instrucciones previas y por escrito le indique "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", presente ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales o confirmación de criterios, de conformidad con los artículos treinta y cuatro, treinta y seis y demás artículos aplicables del Código Fiscal de la Federación, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso.

V.- Que "LA FIDUCIARIA" permita que "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" coordine y lleve a cabo la estrategia comercial para la venta de "LAS VIVIENDAS" que se construyan o la venta de "LOS INMUEBLES" fideicomitidos.

W.- Cuando "LA FIDUCIARIA" actúe en cumplimiento a las instrucciones escritas de "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" o en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, quedará liberada de toda responsabilidad.

X).- "LA FIDUCIARIA" extinga parcialmente el contrato de fideicomiso y sus convenios modificatorios, en cada transmisión de propiedad que se haga de cada una de "LAS VIVIENDAS" y/o de "LOS INMUEBLES" fideicomitidos, y una vez transmitidas todas (as) y cada una de éstas (as), extinga totalmente el Fideicomiso...".

VI. Dentro de los inmuebles que integran el mencionado Fideicomiso, se encuentra el que va a ser objeto de esta escritura, es decir, el lote marcado con el número **cuatro**, manzana II, etapa ocho, el cual quedó inscrito en el folio real número 580057 (quinientos ochenta mil cincuenta y siete) mismo que pertenece al Fraccionamiento denominado **"Montenegro"**, ubicado en Boulevard Montenegro kilómetro 23+00.00 (veintitrés más cero ceropunto cero cero) de la Carretera Federal cincuenta y siete, delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en **Santiago de Querétaro**, Estado de **Querétaro**, con la superficie, medidas y colindancias que en la memoria descriptiva se describieron como sigue:-----

"...superficie: 9,886.30 M2.

...AL NORESTE: EN 99.38 M, LINDA CON LOTE 9, MANZANA II, ETAPA 7, 23.99 M, CON LOTE 8 COMERCIAL; -----

AL SURESTE: EN 51.50 M, LINDA CON ÁREA VERDE DE DONACIÓN Y BOULEVARD MONTENEGRO, 4.00 M, 24.00 M, CON LOTE 8 COMERCIAL, 26.62 M, CON ÁREA VERDE DE DONACIÓN; -----

AL SUROESTE: EN 12.94 M, 10.50 M, LINDA CON LOTE 8 COMERCIAL, 100.88 M, CON LOTE 3; -----

AL NOROESTE: EN 104.70 M, LINDA CON LOTE 2....". -----

En adelante "EL INMUEBLE".

VII.- Declaran "LA PARTE TRANSMITENTE" y "PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que el inmueble objeto de esta escritura se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, lo que justifica con el certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Estado de Querétaro, el día **veinticinco de enero de dos mil veinticuatro**, que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "A".

VIII.- El inmueble objeto de este instrumento cubre sus contribuciones fiscales con el siguiente número de cuenta predial:-----

140306001308004 (uno cuatro cero tres cero seis cero cero uno tres cero ocho cero cero cuatro).-----

Notarios Asociados

Lic. Enrique Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38
ASOCIANTE

Lic. Yolanda Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38
ASOCIADO



Querétaro, Qro.

IX.- Declaran "LA PARTE TRANSMITENTE" y "PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que el mencionado inmueble se encuentra al corriente en el pago de contribuciones fiscales, lo que acredita con el documento que en copia agrego al apéndice de este instrumento con la letra "B".

"LA PARTE TRANSMITENTE" a través de "PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE entrega en este acto a "LA PARTE ADQUIRENTE" los comprobantes de pago de las contribuciones del referido inmueble.

De igual forma manifiestan "LA PARTE TRANSMITENTE" y "PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que el inmueble objeto de esta escritura cuenta con la infraestructura necesaria para contratar el servicio de agua potable.

X.- El valor comercial del inmueble objeto de esta escritura es la cantidad de **\$15,450,750.67 (QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, SESENTA Y SIETE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, según el avalúo hacendario formulado por el Ingeniero Eduardo Vega Villa, que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "C".

XI.- "CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, recibió instrucciones de la "FIDEICOMITENTE" y "FIDEICOMISARIA", mediante carta de fecha **dieciséis de enero de dos mil veinticuatro**, para la celebración del presente instrumento y la transmisión de la propiedad en ejecución de fideicomiso, misma que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "D".

DECLARACIONES:

I.- DECLARA "PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE A TRAVÉS DE SU APODERADO LEGAL:

a).- Que su representada es una persona moral de nacionalidad mexicana, debidamente constituida bajo las leyes de la república mexicana, y que su objeto social le permite celebrar el presente instrumento.

b).- Que la persona que celebra y firma el presente instrumento cuenta con todos los poderes suficientes, así como las autorizaciones necesarias (corporativas, estatutarias u otras) para celebrar válidamente el presente Convenio en su representación y para obligarlo válidamente en los términos del mismo, y dichos poderes, facultades y autorizaciones no les han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna.

c).- Cuenta con capacidad legal y autorizaciones (corporativas, estatutarias u otras) necesarias para celebrar, y cumplir con las obligaciones que derivan del presente instrumento de conformidad con sus términos.

d).- No requiere autorización o aprobación alguna (excepto por las autorizaciones y aprobaciones que han sido debida y válidamente obtenidas, las cuales se encuentran en pleno vigor y efecto a la fecha de firma del presente instrumento) para celebrar esta escritura, ni para ejecutar y cumplir con las obligaciones asumidas por el mismo en los términos de este documento, las cuales son legales, válidas y exigibles en su contra de conformidad con sus términos (excepto por la exigibilidad que pudiere ser limitada por principios de equidad, quiebra, concurso mercantil, insolvencia, reorganización, mora o leyes similares relacionadas con o que limiten los derechos de los acreedores en general.

e).- La celebración de este Convenio no viola o constituye un incumplimiento de (i) disposición alguna de sus estatutos sociales; (ii) cualquier convenio, contrato, acuerdo, licencia, resolución u orden alguna de la cual sea parte o por la cual éste o cualquiera de sus activos esté sujeto; o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental.

f).- Ninguna información o documento entregado para procurar la celebración del presente instrumento, contiene dato falso o erróneo alguno, ni omite un hecho significativo o cualquier otro dato que tenga el efecto de inducir a "EL FIDUCIARIO" o a la "LA PARTE ADQUIRENTE" a llegar a conclusiones erróneas respecto de su consentimiento para la celebración del presente instrumento.

g).- Manifiesta que "EL FIDUCIARIO" no será llamado a dar asesoría respecto a la conveniencia o inconveniencia de tomar o dejar de tomar alguna acción, o bien, redactar o elaborar alguna instrucción en relación al patrimonio fideicomitido o en relación a alguno de los fines del Fideicomiso, por lo cual libera de dicha responsabilidad a "EL FIDUCIARIO".

h).- Desea celebrar el presente instrumento en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

II.- DECLARA "CEMENTOS PIVALLA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE A TRAVÉS DE SU APODERADO LEGAL:

a).- Que su representada es una persona moral de nacionalidad mexicana, debidamente constituida bajo las leyes de la república mexicana, y que su objeto social le permite celebrar el presente instrumento.

b).- Que la persona que celebra y firma el presente instrumento cuenta con todos los poderes suficientes, así como las autorizaciones necesarias (corporativas, estatutarias u otras) para celebrar válidamente el presente Convenio en su representación y para obligarlo válidamente en los términos del mismo, y dichos poderes, facultades y autorizaciones no les han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna.

c).- Cuenta con capacidad legal y autorizaciones (corporativas, estatutarias u otras) necesarias para celebrar, y cumplir con las obligaciones que derivan del presente instrumento de conformidad con sus términos.



d).- No requiere autorización o aprobación alguna (excepto por las autorizaciones y aprobaciones que han sido debida y válidamente obtenidas, las cuales se encuentran en pleno vigor y efecto a la fecha de firma del presente Instrumento) para celebrar esta escritura, ni para ejecutar y cumplir con las obligaciones asumidas por el mismo en los términos de este documento, las cuales son legales, válidas y exigibles en su contra de conformidad con sus términos (excepto por la exigibilidad que pudiere ser limitada por principios de equidad, quiebra, concurso mercantil, insolvencia, reorganización, mora o leyes similares relacionadas con o que limiten los derechos de los acreedores en general.-----

e).- La celebración de este Convenio no viola o constituye un incumplimiento de (i) disposición alguna de sus estatutos sociales; (ii) cualquier convenio, contrato, acuerdo, licencia, resolución u orden alguna de la cual sea parte o por la cual éste o cualquiera de sus activos esté sujeto; o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental.-----

f).- Ninguna información o documento entregado para procurar la celebración del presente instrumento, contiene dato falso o erróneo alguno, ni omite un hecho significativo o cualquier otro dato que tenga el efecto de inducir a "EL FIDUCIARIO" a llegar a conclusiones erróneas respecto de su consentimiento para la celebración del presente Instrumento.-----

g).- Manifiesta que "EL FIDUCIARIO" no será llamado a dar asesoría respecto a la conveniencia o inconveniencia de tomar o dejar de tomar alguna acción, o bien, redactar o elaborar alguna instrucción en relación al patrimonio fideicomitido o en relación a alguno de los fines del Fideicomiso, por lo cual libera de dicha responsabilidad a "EL FIDUCIARIO".-----

h).- Desea celebrar el presente Instrumento en los términos y condiciones que más adelante se establecen.-----

III.- DECLARA "LA PARTE TRANSMITENTE" A TRAVÉS DE SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS:-----

a).- Que su representada es una Institución de Banca Múltiple constituida y organizada para actuar como Fiduciaria, conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.-----

b).- Que cuentan con las facultades suficientes para la celebración del presente instrumento, las cuales no le han sido revocadas, modificadas o restringidas en forma alguna y que son suficientes en términos de sus estatutos sociales, lo que acreditan con la copia certificada del segundo testimonio de la escritura número ciento noventa mil cuatrocientos cuarenta y tres, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintitrés, ante el licenciado Amando Mastachi Aguilar, titular de la notaría número ciento veintiuno de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número trescientos ochenta y cuatro mil doscientos y cinco, operación uno, el día doce de julio de dos mil veintitrés.-----

c).- Que comparece a la celebración del presente instrumento de conformidad con las instrucciones que de conformidad con el presente instrumento le gira "PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en su calidad de "Fideicomitente y Fideicomisaria".-----

IV.- DECLARAN "LAS PARTES" A TRAVÉS DE SUS REPRESENTANTES LEGALES Y DELEGADOS FIDUCIARIOS RESPECTIVAMENTE, QUE:-----

a).- Manifiestan los que intervienen en esta escritura, que los Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas que se contienen en el presente Instrumento forman parte de **LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD EN EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2318 (C I B diagonal dos tres uno ocho) Y LA EXTINCIÓN PARCIAL DEL MISMO**, como un texto único, comparecientes que se obligan a cumplir.-----

Visto lo anterior, "LAS PARTES" están de acuerdo en otorgar las siguientes:-----

CLÁUSULAS-----

PRIMERA.- "CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, en su carácter de Fiduciaria, del Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318 (C I B diagonal dos tres uno ocho), representado como ha quedado dicho, por instrucciones de la sociedad "PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en su calidad de "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA" que en este acto ratifica, por este acto **TRANSMITE** en favor de "CIMENTOS PIVALLA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, quien adquiere, el lote marcado con el número **cuatro**, manzana **dos**, etapa ocho, del Fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el kilómetro 23+00 (veintitrés más cero cero), de la Carretera 57 (cincuenta y siete), a San Luis Potosí, delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con la superficie, medidas y colindancias, descritas en el antecedente sexto de esta escritura, que se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.-----

SEGUNDA.- DEL PRECIO.- "LAS PARTES" acuerdan que el precio de la presente transmisión de propiedad es por la cantidad de **\$13'000,000.00 (TRECE MILLONES DE PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**.-----

TERCERA.- DE LA PROPIEDAD.-----

La propiedad transmitida pasa a poder de "LA PARTE ADQUIRENTE":-----

A). Sin limitación alguna en su dominio.-----

Notarios Asociados

Lic. Enrique Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38
ASOCIANTE

Lic. Yolanda Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38
ASOCIADO



Querétaro, Qro.

B). Sin gravamen de ninguna especie.

C). Sin ningún adeudo, incluso de carácter laboral o fiscal, cuotas de mantenimiento (en su caso) Cualquier adeudo de la índole que fuere a la fecha de firma de este instrumento, será por cuenta exclusiva de **"PALMIRA 6", SOCIEDAD**

ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

Derivado de lo antes mencionado, **"PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** se obliga a responder del saneamiento para el caso de evicción, en términos de ley y como consecuencia de lo anterior, **"EL FIDUCIARIO"** queda eximido frente a **"LA PARTE ADQUIRENTE"** y cualquier tercero por dicho concepto, sin asumir obligación o responsabilidad alguna al respecto, con todo lo cual **"LA PARTE ADQUIRENTE"** manifiesta plena conformidad.

CUARTA.- DEL USO Y POSESIÓN.- Declara **"LA PARTE TRANSMITENTE"** que el inmueble objeto de este instrumento es de uso habitacional. **"LA PARTE ADQUIRENTE"** se obliga a destinar dicho inmueble a un uso que no contravenga las disposiciones legales vigentes. Asimismo, advierte a **"LA PARTE ADQUIRENTE"** de la obligación que tiene de respetar los planes o programas a que se refieren las disposiciones legales vigentes de la materia, en especial el uso o destino del inmueble objeto de esta escritura y el respeto al límite del Área Urbanizable.

Manifiesta **"LA PARTE ADQUIRENTE"** que recibió de **"PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** de manera irrevocable, la posesión de **"EL INMUEBLE"** descrito y deslindado en el **antecedente sexto** de esta escritura, de manera simultánea a la fecha de firma de la presente escritura, a su entera satisfacción.

Por lo que, **"LA PARTE ADQUIRENTE"** a partir de esta fecha se hará responsable del uso y mantenimiento de **"EL INMUEBLE"**, impuestos, honorarios, derechos y de más que correspondan a **"EL INMUEBLE"**.

En virtud de lo anterior **"LA PARTE ADQUIRENTE"** manifiesta en este acto tener la posesión física de **"EL INMUEBLE"** materia del presente acto jurídico, manifestación que hace para todos los efectos legales liberando a **"PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y **"LA PARTE TRANSMITENTE"** de cualquier responsabilidad al respecto.

QUINTA.- DEL LIMITE DE LA RESPONSABILIDAD.- **"LAS PARTES"** explícitamente reconocen que **"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, celebra este instrumento únicamente como Fiduciario del Fideicomiso **CIB/2318** (C I B diagonal dos tres uno ocho), en cumplimiento de los fines del mismo y que, como tal no será responsable de cumplir sus obligaciones con sus propios activos o recursos sino únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso **CIB/2318** (C I B diagonal dos tres uno ocho), hasta donde éste baste y alcance; que todas las declaraciones, compromisos y convenios del presente instrumento realizados por parte de **"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número **CIB/2318** (C I B diagonal dos tres uno ocho), no tienen la intención de ser declaraciones, compromisos y convenios personales de CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple.

"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en el presente Contrato actuará en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número **CIB/2318** (C I B diagonal dos tres uno ocho) y previas instrucciones de la "Fideicomitente y Fideicomisaria", por lo que todos los derechos, obligaciones y actividades que deba de ejercitar las llevará a cabo previas instrucciones de la **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA"**.

"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, no será responsable por la autenticidad, certeza ni veracidad de la documentación o información que en su caso reciba de conformidad con el presente instrumento ni estará obligado a revisarla, **"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, podrá depender de la revisión realizada por los asesores legales y financieros contratados para dichos efectos por la **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA"**.

SEXTA.- DE LA EXTINCIÓN PARCIAL.- Como consecuencia de la Transmisión de Propiedad consignada en la Cláusula primera del presente capítulo, **"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** únicamente como FIDUCIARIO del Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número **CIB/2318** (C I B diagonal dos tres uno ocho), **EXTINGUE PARCIALMENTE** el Fideicomiso número **CIB/2318** (C I B diagonal dos tres uno ocho), única y exclusivamente por lo que se refiere a **"EL INMUEBLE"** materia del presente instrumento, con la superficie, indiviso, medidas y colindancias que han quedado descritas en el **antecedente sexto** de este instrumento y que se tienen por aquí reproducidas como si se insertaran a la letra, por lo que **"EL FIDUCIARIO"** pide al Director del Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, haga las anotaciones correspondientes en ese sentido.

SÉPTIMA.- DE LA RATIFICACIÓN DE LAS INSTRUCCIONES.- La **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA"**, ratifica las instrucciones giradas a **"EL FIDUCIARIO"** y manifiesta su plena conformidad con el manejo que del mismo ha llevado a cabo **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, en su carácter Fiduciario del Fideicomiso **CIB/2318** (C I B diagonal dos tres uno ocho), a quien releva de cualquier responsabilidad y le otorga el más amplio finiquito que en derecho proceda.



Asimismo, la "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", no se reserva derecho ni acción alguna en contra de "EL FIDUCIARIO", obligándose a sacar en paz y a salvo a "EL FIDUCIARIO" y a sus delegados fiduciarios, apoderados, representantes, empleados por cualquier reclamación o controversia presente o futura, y lo indemnizará por concepto de daños y perjuicios concurridos o por deudas de cualquier índole (incluso deudas fiscales), juicios, reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo o liquidaciones de cualquier naturaleza, reclamaciones de terceros, gastos y costas, etcétera, derivadas de transmisión en ejecución de fideicomiso y por tanto de la extinción parcial del mismo, en el que actuó como fiduciario o que deriven de la propiedad del mismo.

OCTAVA.- DEL FINIQUITO.- Por medio del presente Instrumento "LAS PARTES" otorgan a favor de "EL FIDUCIARIO" el finiquito más amplio y eficaz que en derecho proceda única y exclusivamente por lo que corresponde a "EL INMUEBLE" objeto de la transmisión de propiedad, desde la fecha de constitución del FIDEICOMISO hasta la fecha de firma del presente Instrumento, liberándolo de cualquier responsabilidad por la citada administración y no se reserva acción o derecho alguno que ejercitar en contra de "EL FIDUCIARIO" o sus representantes, delegados fiduciarios, apoderados, empleados; y se obligan de manera incondicional a sacar en paz y a salvo a "EL FIDUCIARIO", a sus delegados fiduciario, funcionarios, empleados, apoderados, de cualquier acción, juicio o reclamación iniciada por cualquiera de las partes o por cualquier tercero, cuyo origen sea el FIDEICOMISO o por los actos ejecutados en cumplimiento del mismo.

NOVENA.- SUBSISTENCIA DEL FIDEICOMISO.- Fuera de la extinción parcial a que se refiere la cláusula sexta anterior, referente a "EL INMUEBLE" descrito y deslindado en el antecedente sexto de esta escritura, queda subsistente el contrato de fideicomiso mencionado en el antecedente de esta escritura, conservando todo su vigor y fuerza legal sobre los demás inmuebles que no hayan sido objeto de liberación expresa.

DÉCIMA.- DEL CONSENTIMIENTO.- Manifiestan "LAS PARTES" que en el presente Contrato no existe vicio alguno del consentimiento que pudiera invalidarlo.

DÉCIMA PRIMERA.- DE LOS GASTOS.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de este Instrumento, serán cubiertos por "LA PARTE ADQUIRENTE", excepto el Impuesto Sobre la Renta el cual será a cargo de "PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en su calidad de "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA", según corresponda y resulte aplicable.

DÉCIMA SEGUNDA.- DE LOS DOMICILIOS.- Para efectos del presente Instrumento, "LAS PARTES" señalan como sus domicilios, los siguientes:

"EL FIDUCIARIO": Plaza Campos Elíseos Uno, Mariano Escobedo número quinientos noventa y cinco, colonia Polanco Quinta sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México, código postal once mil quinientos sesenta.

"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA": Cerrada Loma Bonita número treinta y tres, Interior ciento tres, colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal once mil novecientos cincuenta, en la Ciudad de México.

"LA PARTE ADQUIRENTE": Cordillera número ciento veintidós, Interior mil uno, Fraccionamiento Cordillera Miravalle, en San Luis Potosí, Estado de San Luis Potosí.

DÉCIMA TERCERA.- LEY APLICABLE Y DE LA COMPETENCIA.- Para la Interpretación y cumplimiento del presente Instrumento, "LAS PARTES" se someten expresamente a las leyes Federales de México y a la jurisdicción exclusiva de los tribunales competentes con sede en la Ciudad de México, México, renunciando a cualquier otra jurisdicción o fuero que pueda corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa.

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO:

I.- Que conozco a los comparecientes personalmente y en el caso que así se indica, de acuerdo con el documento oficial que en copia agrego al apéndice de este Instrumento y que a mi juicio tienen capacidad legal para la celebración de este acto con la letra "E".

II.- Que respecto al Impuesto Sobre Traslado de Dominio, se pagarán el Impuesto correspondiente y que advertí a "LA PARTE ADQUIRENTE" que la liquidación respectiva se presentará a la Tesorería Municipal para su aprobación y en caso de haber diferencias en la liquidación de dicho Impuesto será responsable.

III.- Que respecto al Impuesto al Valor Agregado, declara "LA PARTE ENAJENANTE" estar exenta, en virtud de que el inmueble objeto de este Instrumento es únicamente suelo.

IV.- Que respecto al Impuesto Sobre la Renta, este no se retiene, en virtud de que "LA PARTE ENAJENANTE" es contribuyente por actividades empresariales.

V.- Que advertí a "LA PARTE ADQUIRENTE" de la obligación que tiene "LA PARTE TRANSMITENTE" de expedirle el Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI) en relación con la presente operación, a fin de poder acreditar en su momento el costo comprobado de adquisición, y en caso de no hacerlo "LA PARTE ADQUIRENTE" no podrá deducir el mismo, lo anterior de conformidad con la regla dos punto siete punto uno punto veinte de la Resolución Miscelánea Fiscal para dos mil veinticuatro.

VI.- Que declaran "LA PARTE TRANSMITENTE" y "LA PARTE ADQUIRENTE", que "EL INMUEBLE" objeto de este Instrumento no se encuentra arrendado.

Notarios Asociados

Lic. Enrique Burgos Hernández

Notaría Pública Número 38
ASOCIANTE

Lic. Yolanda Burgos Hernández

Notaría Pública Número 76
ASOCIADO



Querétaro, Qro.

VII.- Que los representantes de "CIMENTOS PIVALLA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y los delegados fiduciarios de "CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE y el representante de "PALMIRA 6", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, acreditan las personalidades que ostentan con los siguientes documentos: _____

A).- Por lo que se refiere al señor **MARCELO GALÁN PIZZUTO**, mediante póliza número siete mil trescientos veinte, de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintitrés, ante el licenciado Paulo Magaña Rodríguez, titular de la notaría número cinco de San Luis Potosí, Estado de San Luis Potosí, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de San Luis Potosí, Estado de San Luis Potosí, en el folio mercantil número N guión dos cero dos tres cero siete seis ocho cuatro tres, el día veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés y con la certificación que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "F"; _____

B).- Por lo que se refiere a los señores **ITZEL CRISÓSTOMO GUZMÁN** y **JUAN PABLO BAIGTS LASTIRI**, con la copia certificada del segundo testimonio de la escritura número ciento noventa mil cuatrocientos cuarenta y tres, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintitrés, ante el licenciado Amando Mastachi Aguilar, titular de la notaría número ciento veintinueve de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número trescientos ochenta y cuatro mil doscientos y cinco, operación uno, el día doce de julio de dos mil veintitrés y con la certificación que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "G"; _____

C).- Por lo que se refiere al señor **FERNANDO TURRENT PINEDO**, con la copia certificada del primer testimonio de la escritura número ciento cincuenta y siete mil quinientos sesenta y cuatro, de fecha dieciocho de octubre de dos mil veintidós, ante el licenciado Ariel Ortiz Madas, titular de la notaría número ciento tres de la Ciudad de México; y con la certificación que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "H"; _____

Y manifiestan que dichas personalidades no les han sido revocadas, limitadas, modificadas, ni se han extinguido, así como que sus representadas se encuentran capacitadas legalmente para la celebración de este acto. _____

VIII.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser: _____

MARCELO GALÁN PIZZUTO, mexicano, originario de San Luis Potosí, Estado de San Luis Potosí, lugar donde nació el día veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y cuatro, casado, con domicilio en calle Cordillera número ciento veintidós, interior mil uno, Fraccionamiento Cordillera Miravalle, en San Luis Potosí, Estado de San Luis Potosí, empresario. _____

ITZEL CRISÓSTOMO GUZMÁN, mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veintidós de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro, casada, con domicilio en calle Plaza Campos Elíseos Uno, Mariano Escobedo número quinientos noventa y cinco, colonia Polanco Quinta sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México, código postal once mil quinientos sesenta, delegado fiduciario. _____

JUAN PABLO BAIGTS LASTIRI, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día cuatro de abril de mil novecientos setenta y cinco, casado, con domicilio en calle Plaza Campos Elíseos Uno, Mariano Escobedo número quinientos noventa y cinco, colonia Polanco Quinta sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México, código postal once mil quinientos sesenta, empleado. _____

FERNANDO TURRENT PINEDO, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veinte de septiembre de mil novecientos noventa y uno, soltero, con domicilio en calle Cerrada Loma Bonita número treinta y tres, interior ciento tres, colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal once mil novecientos cincuenta, en la Ciudad de México, empleado. _____

IX.- 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 los comparecientes declaran conocer y manifiestan su conformidad en este acto con la información que contiene; documento que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "I". _____

X.- Que manifiestan las 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. _____

XI.- Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura. _____



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

XIII.- (K5) 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 "J", manifestaron su comprensión plena y conformidad con él, firmándolo el día veintiséis de enero de dos mil veinticuatro. Doy fe. _____

MARCELO GALAN PIZZUTO.- Firma.- FERNANDO TURRENT PINEDO.- Firma.- ITZEL CRISOSTOMO GUZMAN.- Firma.-

JUAN PABLO BATGTS LASTIRI.- Firma.- ANTE MI, ENRIQUE BURGOS HERNANDEZ.- Firma.- El sello de autorizar. _____

NOTAS COMPLEMENTARIAS _____

QUERETARO, QRO., A TRECE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICUATRO, CON ESTA FECHA, CUMPLIDOS TODOS LOS REQUISITOS DE LEY AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTE INSTRUMENTO. DOY FE. _____

ENRIQUE BURGOS HERNANDEZ.- Firma.- El sello de autorizar. _____

EXPIDO PRIMER TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN PARA EL ADQUIRENTE "**CIMIENTOS PIVALLA**" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, A FIN DE QUE LE SIRVA DE TITULO DE PROPIEDAD, EN VEINTISEIS PAGINAS UTILES. _____

QUERETARO, QRO., A TRECE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICUATRO. DOY FE. _____

LDA*//m

ENRIQUE BURGOS HERNANDEZ
NOTARIO TITULAR





SUBDIRECCION QUERETARO

0000004289 03/2024 COMPROBANTE DE INSCRIPCION
INMOBILIARIO

CONTROL : 32417 2024
FECHA Y HORA DE RECEPCION : 26/02/2024 13:19:52
DOCUMENTO : 27825 DE FECHA : 25/01/2024
NOTARIA : 38 TITULAR
BURGOS HERNANDEZ ENRIQUE
SOLICITANTE : MANUEL CHAVEZ

MOVIMIENTOS

ACTO DESCRIPCIÓN FECHA Y HORA DE REGISTRO
FOLIO OP. INSC. / ANOT. SECCION UBICACIÓN / DESCRIPCIÓN



TRANSMISION DE PATRIMONIO FIDEICOMITIDO 13/03/2024 15:12:20
82 ANOTACIÓN INMOBILIARIO ETAPA : 8 MONTENEGRO MUNICIPIO : QUERETARO AREA TERRENO :
46633.03 M2
8 INSCRIPCIÓN INMOBILIARIO LOTE : 4 MANZANA : II ETAPA : 8 CALLE YUCA MONTENEGRO, ETAPA 8
MUNICIPIO : QUERETARO AREA TERRENO : 9886.3 M2

ANTECEDENTES AFECTADOS

ARTIDA	LIBRO	TOMO	SECCION	SERIE BIS	FOLIO ELECTRONICO	CSC. OPER	CSC. HIST	SECCION	TIPO CANCELACION
					580057	7		INMOBILIARIO	TOTAL

FIDUCIARIO :

"CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

A FAVOR DE :

APELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES
"CIMIENTOS PIVALLA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE		

ORDEN PAGO	TOTAL DERECHOS	RECIBO PAGO	FECHA PAGO
6638969	115,881.00	639171	09/02/2024

REGISTRADOR : PZVH/VODANIELA

Doy Fe
LIC. VICTOR HUGO PLASCENCIA
SUBDIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL
QUERETARO
Firma y Sello

Sello Electrónico de Registro

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.
TRANSMISION DE PATRIMONIO FIDEICOMITIDO
EN EL FOLIO INMOBILIARIO:
00580057/0008.
EL 13 DE MARZO DE 2024 A LAS 15:12:20
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE QUERETARO,
SUBDIRECCION QUERETARO

SE TOMO RAZON EN EL PROTOCOLO

15612913415213412948H13414514515014957N



SUBDIRECCION QUERETARO
**CONSTANCIA DE DETALLE DE INSCRIPCION
TRANSMISION DE PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**

CONTROL : 32417 2024

FECHA Y HORA DE RECEPCION 26/02/2024 13:19:52

DOCUMENTO : 27825 **DE FECHA** 25/01/2024

NOTARIA : 38 TITULAR
BURGOS HERNANDEZ ENRIQUE

SOLICITANTE MANUEL CHAVEZ

EL FIDUCIARIO: "CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

REPRESENTADO POR: ITZEL CRISOSTOMO GUZMAN Y JUAN PABLO BAIGTS LASTIRI

TRANSMITE PATRIMONIO FIDEICOMOTIDO DESCRITO EN EL PRESENTE FOLIO. A FAVOR DE:

APELLIDO PATERNO/ RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	RFC / FECHA NAC.	%	TRASMISION
"CIMIENTOS PIVALLA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE					Totalidad

VALOR DE LA OPERACION : 13,000,000.00 EN PESOS

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD SUBDIRECCION QUERETARO. EN EL FOLIO INMOBILIARIO:
00580057/0008. EL 13 DE MARZO DE 2024.

15612913415213412948H134145157151156

ES PRIMER TESTIMONIO, DE LA
PÓLIZA NÚMERO SIETE MIL
TRESCIENTOS VEINTE, DE ESTA
CORREDURÍA.- EN LA CUAL CONSTA LA
LEGAL CONSTITUCIÓN DE LA PERSONA
MORAL DENOMINADA "CIMIENTOS
PIVALLA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE
CAPITAL VARIABLE.- SE EXPIDE PARA
LA SOCIEDAD.- CONSTA DE DIECIOCHO
FOJAS ÚTILES Y SUS ANEXOS.-



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

1

COEJADO
MAGAÑA RODRIGUEZ
LIC. PAULO

PÓLIZA NÚMERO SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTE.

En la Ciudad de San Luis Potosí, Estado de San Luis Potosí, de los Estados Unidos Mexicanos, a los veinticinco días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés ante mí, **Licenciado PAULO MAGAÑA RODRÍGUEZ**, Corredor Público Número Cinco del Estado en que actúo, comparecen **MARISOL VALLADARES MEADE** y **SOFIA VALLADARES MEADE** por sus propios derechos, la persona moral denominada **"FACTORING PROSPERIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Administrador Único **MARCELO GALÁN PIZZUTO** y la persona moral denominada **"PARQUE RESIDENCIAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Apoderada **MARISOL VALLADARES MEADE**, manifestando:

Que comparecen con el objeto de constituir una **SOCIEDAD MERCANTIL ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, denominada **"CIMIENTOS PIVALLA"**, acto que consigna bajo el tenor de los siguientes Antecedentes y Cláusulas: -

ANTECEDENTES.

I.- Declaran los comparecientes que para la celebración del presente acto se solicitó de la Secretaría de Economía, el permiso correspondiente para constituir esta Sociedad, documento que consta de cuatro fojas, el cual yo, el Corredor Público doy fe de tener a la vista, y que transcribo en lo conducente: ---
"... SECRETARÍA DE ECONOMÍA.- DIRECCIÓN GENERAL DE NORMATIVIDAD MERCANTIL.- CONSTANCIA DE AUTORIZACIÓN DE USO DE DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL- Clave Única del Documento (CUD): A202309131046585573.- Resolución. En atención a la solicitud realizada por PAULO MAGAÑA RODRIGUEZ, a través del Sistema establecido por la Secretaría de Economía para autorizar el uso de Denominaciones o Razones Sociales, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 15, 16 y 16 A de la Ley de Inversión Extranjera; 34 fracción XII bis de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 69 C Bis de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 38 fracciones XXII y XXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Economía y; 2 fracción I, 3, 4, 8, 16, 17, 18, 19, 21 y 22 del Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones y Razones Sociales, SE RESUELVE AUTORIZAR EL USO DE LA SIGUIENTE DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: **CIMIENTOS PIVALLA**. Lo anterior a partir de la fecha y hora que se indican en la sección de Firma Electrónica más adelante.-...AVISO DE USO NECESARIO.-...AVISO DE LIBERACIÓN.-... RESPONSABILIDADES.-... Firma electrónica.-... SE RESUELVE AUTORIZAR EL USO DE LA SIGUIENTE DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: **"CIMIENTOS PIVALLA"**.-... | 12-09-2023 | ... Sello de Tiempo del momento de la emisión del dictamen.-... Antecedentes..."

El anterior es texto fiel y exacto de su original al que me remito y desde luego mando agregar como anexo a esta Póliza. ---

II.- Agregan los comparecientes que con el objeto de formalizar la constitución de la Sociedad a que se ha hecho mérito, otorgan la siguiente: ---

CLÁUSULA.

UNICA

Los comparecientes constituyen una **SOCIEDAD MERCANTIL ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** denominada **"CIMIENTOS PIVALLA"** la cual se registrará por los siguientes Estatutos y en lo no previsto por ellos en lo dispuesto y aplicable de la Ley General de Sociedades Mercantiles. ---

CAPÍTULO PRIMERO

DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO, DURACIÓN Y NACIONALIDAD. ---

ARTÍCULO PRIMERO.- DENOMINACIÓN. ---

La sociedad se denominará **"CIMIENTOS PIVALLA"**, que irá seguida siempre por las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, o de su abreviatura, **"S.A. DE C.V."**. ---

ARTÍCULO SEGUNDO.- DOMICILIO.

El domicilio de la sociedad será en el Municipio de SAN LUIS POTOSÍ, Estado de SAN LUIS POTOSÍ, pero podrá establecer oficinas, sucursales y agencias en cualquier otro lugar y estipular domicilios convencionales en los contratos que celebre en cualquier otra parte de la República Mexicana o en el extranjero.

ARTÍCULO TERCERO.- OBJETO.

Los objetos de la sociedad serán los siguientes:

I.- EL DESARROLLO DE TODO TIPO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, DE INGENIERÍA, DE ARQUITECTURA Y LA CONSTRUCCIÓN DE TODA CLASE DE OBRAS CIVILES QUE DE MANERA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA PUEDEN SER HABITACIONALES, RESIDENCIALES, COMERCIALES, TURÍSTICOS, HOSPITALES, OFICINAS, ESCOLARES, DE SERVICIOS, BODEGAS, NAVES INDUSTRIALES, DEPORTIVOS O CUALQUIER OTRO TIPO DE DESARROLLO.

II.- LA COMPRA, VENTA, COMERCIALIZACIÓN DE TODO TIPO DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE DE MANERA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA PUEDEN SER HABITACIONALES, RESIDENCIALES, COMERCIALES, TURÍSTICOS, HOSPITALES, OFICINAS, ESCOLARES, DE SERVICIOS, BODEGAS, NAVES INDUSTRIALES, DEPORTIVOS O CUALQUIER OTRO TIPO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

III.- URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN, REMODELACIÓN, PROMOCIÓN, ADMINISTRACIÓN DE TODA CLASE DE OBRAS QUE DE MANERA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA PUEDEN SER HABITACIONALES, RESIDENCIALES, COMERCIALES, TURÍSTICOS, HOSPITALES, OFICINAS, ESCOLARES, DE SERVICIOS, BODEGAS, NAVES INDUSTRIALES, DEPORTIVOS O CUALQUIER OTRO TIPO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

IV.- LA COMPRA, VENTA DE TODO TIPO DE INMUEBLES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETOS SOCIALES ANTERIORES.

V.- CONSTRUCCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, YA SEAN HORIZONTALES O VERTICALES, LOTIFICACIÓN, SUB-DIVISIONES.

VI.- LA COMPRA, LA VENTA, DISTRIBUCIÓN, FABRICACIÓN, IMPORTACIÓN, EXPORTACIÓN Y COMERCIO EN GENERAL DE TODA CLASE DE MATERIAL PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, LA COMPRA, LA VENTA, DISTRIBUCIÓN, FABRICACIÓN, IMPORTACIÓN, EXPORTACIÓN, ARRENDAMIENTO Y COMERCIO EN GENERAL DE TODA CLASE DE MAQUINARIA E IMPLEMENTOS PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN.

VII.- PRESTAR TODA CLASE DE SERVICIOS RELACIONADOS CON EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, INGENIERÍA Y ADMINISTRACIÓN DE TODO TIPO DE OBRAS E INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA GENERACIÓN, CONDUCCIÓN, TRANSFORMACIÓN Y ENAJENACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA, DE CONFORMIDAD CON LAS LEGISLACIONES LEGALES APLICABLES.

VIII.- LA SOCIEDAD PODRÁ CONTRATAR SERVICIOS ESPECIALIZADOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL, O PODRÁ SER CONTRATADA PARA PRESTAR LOS SERVICIOS ESPECIALIZADOS MENCIONADOS EN SU OBJETO SOCIAL.

El contenido de los objetos mencionados es semántico y para su desarrollo de manera enunciativa más no limitativa la sociedad tendrá capacidad para:

- a).- Establecer oficinas y sucursales en todo el territorio nacional o en el extranjero haciendo pactar domicilios convencionales en los contratos que celebren.
- b).- Tener representaciones dentro y fuera de la República Mexicana en calidad de representante o apoderado legal, de personas físicas y/o morales, nacionales o extranjeras.



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

- c).- Adquisición, transmisión y negociación de partes sociales, bonos, obligaciones, certificados de participación de toda clase de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones, tanto nacionales como extranjeras, fideicomisos, así como concesiones y franquicias, relacionadas todas con el objeto de la sociedad. _____
- d).- Solicitar, obtener, registrar, comprar, arrendar, ceder o en cualquier otra forma adquirir y disponer de marcas, patentes, modelos de utilidad, invenciones, mejoras y todo lo relacionado con derechos de autor, propiedad industrial e intelectual. _____
- e).- Obtener toda clase de autorizaciones y permisos para realizar su objeto social por parte de autoridades gubernamentales, en los ámbitos de sus respectivas competencias. _____
- f).- Ejecutar toda clase de actos de comercio, pudiendo comprar y vender, importar y exportar toda clase de artículos y mercancías, así como la prestación de toda clase de servicios. _____
- g).- Realizar contratos y operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero en los términos previstos y autorizados por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y demás disposiciones legales aplicables. _____
- h).- Emitir, girar, aceptar, avalar, descontar y suscribir toda clase de títulos de crédito, sin que se ubique en los supuestos restrictivos de la Ley del Mercado de Valores. _____
- i).- Dar o tomar dinero en préstamo, con o sin garantía, emitir bonos, cédulas hipotecarias, concertar reportes, obligaciones o cualquier otro título de crédito con la intervención, en su caso de las instituciones señaladas por la ley, y expedir o suscribir, con cualquier carácter, toda clase de títulos de valor y otros documentos o contratos comprobatorios de adeudo y garantizar su pago, así como garantizar obligaciones de tercero mediante el otorgamiento de avales, fianzas o cualquier otro medio. _____
- j).- Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante. _____
- k).- Contratar al personal necesario para el cumplimiento de los fines sociales o delegar en una o varias personas el cumplimiento de mandatos, comisiones, servicios y demás actividades propias de su objeto. _____
- l).- La sociedad podrá otorgar avales y obligarse solidariamente por terceros, así como constituir garantías a favor de terceros. _____
- m).- Celebrar toda clase de actos, convenios, contratos, operaciones y en general realizar todas las actividades de naturaleza civil, mercantil, comercial, industrial o de crédito y cualesquiera otras que se relacionen directamente con los objetos enunciados y todo aquello que sea útil o conveniente para la buena marcha y el mejor desarrollo de los fines de la sociedad, incluyendo la celebración de contratos y/o subcontratación de servicios especializados a los que se refiere la Ley Federal del Trabajo así como las Disposiciones aplicables. _____
- n).- Promover, constituir, organizar, administrar, explotar y tomar participación en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones o empresas industriales, comerciales, de servicio o de cualquier otra índole, ya sean nacionales o extranjeras, relacionadas con el objeto de la sociedad, así como participar en su administración o liquidación. _____
- o).- Obtener créditos bancarios y toda clase de financiamientos para el mejor cumplimiento de los fines sociales. _____
- p).- Adquirir o por cualquier otro título poseer y explotar toda clase de bienes muebles, derechos reales o personales, así como los inmuebles que sean necesarios para el cumplimiento de los objetos expresados o de aquellos mandatos, concesiones, servicios y demás actividades propias de su objeto. --
- q).- Adquirir, enajenar, disponer y otorgar por cualquier título permitido por la ley, así como construir, transformar, condicionar, reparar, fraccionar, subdividir y fusionar, tomar en arrendamiento, subarrendamiento o comodato, terrenos, fincas, construcciones, edificaciones y en general toda clase de

bienes muebles e inmuebles en el país y en el extranjero, necesarios o convenientes para el desarrollo del fin social y las actividades propias que realice la sociedad; sujetos tanto a régimen de propiedad individual como a régimen de condominio, sean propios o de terceros, en nombre propio o por cuenta de estos.-

r).- Obtener por cualquier título incluyendo la compra venta, donación, comodato, fusión, escisión, cesión, arrendamiento y subarrendamiento de cualquier clase de patentes, franquicias, marcas industriales, comerciales y de servicios, opciones y preferencias, diseños, certificados de invención, derechos de autor, derechos de propiedad intelectual e industrial, nombres comerciales y derechos sobre ellos y concesiones de toda clase de actividades, así como usarlos, poseerlos y usufructuarlos, cederlos, traspasarlos, promoverlos, explotarlos y enajenarlos, otorgar franquicias y subfranquicias a terceros para el aprovechamiento de bienes, nombres y derechos de la empresa o vinculadas, así como fungir como agente, representante o gestor de empresas editoriales, editores y autores de cualquier nacionalidad, así como usar, explotar y enajenar licencias de secrecía industrial, comercial, de derechos y servicios.-

s).- La sociedad podrá realizar todos los actos de comercio necesarios para el cumplimiento de su objeto social, salvo lo expresamente prohibido por las leyes y los estatutos sociales.-

QUEDA PROHIBIDO A LA SOCIEDAD DEDICARSE A TODAS AQUELLAS ACTIVIDADES RESERVADAS AL ESTADO, ASÍ COMO REALIZAR ACTIVIDADES QUE REQUIERAN DE PERMISO, AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN, SALVO QUE PREVIAMENTE LAS OBTENGA DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.-

ARTÍCULO CUARTO.- La duración de la sociedad será **indefinida** a partir de la fecha de firma de este instrumento.-

ARTICULO QUINTO.- NACIONALIDAD.

La sociedad es de nacionalidad mexicana, con cláusula de **EXCLUSIÓN DE EXTRANJEROS**.-

Ninguna persona extranjera, física o moral podrá tener participación social alguna o ser propietario de acciones de la sociedad.-

Si por algún motivo alguna de las personas mencionadas anteriormente, por algún evento llegare a adquirir una participación social o ser propietaria de una o más acciones, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede, se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula y por lo tanto cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trate y los títulos que representen, teniéndose por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada.-

CAPITULO SEGUNDO

CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

ARTÍCULO SEXTO.- CAPITAL SOCIAL.

El capital de la Sociedad es variable.-

A.- La porción fija del capital social sin derecho a retiro, es la cantidad de **\$50,000.00 CINCUENTA MIL PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL** y estará representada por **CIENT ACCIONES** nominativas, con valor nominal de **\$500.00 (quinientos pesos, cero centavos, moneda nacional)**, cada una.-

B.- La porción variable del capital social será ilimitada y estará representada por acciones nominativas con valor nominal de **\$500.00 (quinientos pesos, cero centavos, moneda nacional)**, cada una.-

C.-Todas las acciones conferirán iguales derechos y obligaciones a sus propietarios, salvo el derecho de retiro incorporado para el caso de acciones de capital variable.-

ARTÍCULO SÉPTIMO.- SERIES DE ACCIONES.



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

A.- Las acciones representativas del capital social estarán divididas en las siguientes series: _____

Acciones de la Serie A que constituirán el capital mínimo fijo. _____

Acciones de la Serie B que constituirán el capital variable. _____

Tanto las acciones de la porción fija como en el caso de la variable del capital social, podrán ser adquiridas, suscritas, poseídas y traspasadas a mexicanos. _____

ARTÍCULO OCTAVO.- EXPEDICIÓN DE TÍTULOS. _____

Los títulos de acciones se expedirán de conformidad con los requisitos establecidos en la Ley General de Sociedades Mercantiles. _____

Las acciones estarán representadas por títulos impresos, numerados progresivamente, mismos que deberán ser firmados por dos consejeros o por el Administrador Único en su caso. _____

ARTÍCULO NOVENO.- PROPIEDAD Y TRASPASO DE ACCIONES. _____

A.- La propiedad de las acciones se traspasará mediante endoso del título o certificado respectivo o por cualesquier otro medio legal. _____

La sociedad llevará un Libro de Registro de Acciones nominativas y en él se anotarán los nombres y domicilios de los accionistas, expresando las características y demás particularidades de los títulos de las acciones, los cambios y transmisiones de los mismos. _____

De la inscripción a que se refiere el párrafo anterior se deberá publicar un aviso en el Sistema Electrónico establecido por la Secretaría de Economía. _____

Cualesquier suscripción, adquisición o traspaso de acciones serán reconocidos por la sociedad, únicamente cuando hayan sido inscritas en el libro de registro de acciones. _____

Los certificados de acciones que hubieren sido traspasados por medio distinto del endoso, se entregarán a la sociedad para su cancelación y para la expedición de nuevos certificados a favor del cesionario. _____

B.- Los accionistas de la sociedad, gozarán del derecho del tanto, en proporción al número de acciones de que sean tenedores, para adquirir las acciones que algún otro accionista desee vender o transferir a terceros por cualquier razón. _____

Al efecto, el accionista que desee vender o en cualquier otra forma transmitir acciones de su propiedad, deberá notificarlo por escrito al presidente del consejo de administración o en su caso al Administrador único, con copia a los demás accionistas, acompañando la oferta y la documentación completa que establezca todos los demás términos y condiciones aplicables a la operación. _____

El presidente o el secretario del consejo, o en su defecto el Administrador único, notificará a los demás accionistas en forma fehaciente dentro de los quince días siguientes, la solicitud del accionista que desee vender sus acciones y los términos y condiciones de la venta. _____

C.- Los demás accionistas tendrán el derecho para adquirir tales acciones durante un plazo de quince días naturales siguientes al recibo de la notificación que al efecto haga el presidente o el secretario del consejo de administración, el secretario o en su caso el administrador único, a cada uno de ellos en forma fehaciente. _____

El Derecho del tanto deberá ser ejercitado mediante notificación por escrito del accionista de que se trate al presidente o, secretario del consejo o administrador único, también en forma fehaciente. _____

D.- En caso de que no se hubiere ejercitado el derecho del tanto en los términos mencionados, o solo se hubiere ejercitado parcialmente, el accionista vendedor podrá vender o transmitir sus acciones al tercero oferente si lo hubiera, o cualquier otra persona, en el entendido de que la venta o transmisión deberá hacerse como mínimo en los mismos términos y condiciones que los especificados en la oferta y, en ningún caso, a precio inferior del precio de mercado, acreditando lo anterior mediante documento público. _____

CO
MAGANA
RODRIGUEZ
EJADO
LIC. PAULO

E.- En el caso de fallecimiento de un accionista, la sucesión testamentaria será la titular de las acciones, hasta que no se resuelva dicha sucesión y los herederos hayan sido adjudicados. _____

F.- Los traspasos de acciones que se efectúen sin seguir el procedimiento señalado en este artículo no producirán efecto alguno respecto de la sociedad y no deberán ser inscritos en el libro de registro de acciones excepto cuando exista donación de las acciones por parte de un titular, siempre y cuando sea a su cónyuge o en línea recta consanguínea sin limitación de grado, y notifique al Consejo de Administración, o a Administrador Único, en su caso, de dicha donación. _____

G.- Todos los traspasos de acciones se considerarán incondicionales y sin reserva respecto a la sociedad. _____

Por lo tanto, la persona que adquiera una o más acciones asumirá todos los derechos y obligaciones del cedente en relación con la sociedad. _____

La posesión de una o más acciones significa la aceptación por parte del titular de las disposiciones de esta póliza constitutiva, de las reformas o modificaciones que se le hicieren y de las resoluciones tomadas en asambleas de accionistas y en juntas del consejo de administración, dentro de la esfera de sus facultades respectivas. _____

ARTÍCULO DÉCIMO.- ACCIONES INDIVISIBLES Y EXTRAVIADAS. _____

A.- La sociedad considerará cada acción como única e indivisible. _____

Si una acción perteneciere a dos o más personas, éstas deberán nombrar un representante común, quien será el único que tendrá derecho de asistir y votar a las asambleas de accionistas. _____

En caso de omitirse el nombramiento de representante común, la persona cuyo nombre aparezca primero en el Libro de Registro de Acciones será considerada el representante común. _____

B.- En caso de pérdida, destrucción o robo de uno o más títulos de acciones, se seguirá el procedimiento establecido en los artículos cuarenta y cuatro y siguientes de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. _____

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL. _____

A. Cualquier aumento en la porción fija del capital sin derecho a retiro, requerirá la aprobación de una asamblea extraordinaria de accionistas. _____

Cualquier aumento en la porción variable del capital social se llevará a cabo mediante resolución de una asamblea ordinaria de accionistas. _____

No se autorizará ningún aumento a menos que las acciones que representen el aumento inmediato anterior hayan sido totalmente suscritas y pagadas. _____

B.- Todos los aumentos y reducciones en el capital social en la parte variable se inscribirán en el Libro de Registro de Variaciones de capital que la sociedad llevará al efecto. _____

C.- Al tomar la resolución correspondiente, la asamblea de accionistas que autorice el aumento, determinará los términos y condiciones para llevarlo a cabo. _____

Los accionistas tendrán derecho preferente para suscribir aumentos en el capital social, ya sea fijo o variable, en proporción al número de acciones de que cada uno sea propietario. _____

Tratándose de capital fijo, el derecho preferente deberá ejercitarse dentro de un plazo de quince días contados a partir de la fecha en que se publique el aviso de aumento del capital social en el Sistema Electrónico establecido por la Secretaría de Economía o de la fecha de la asamblea, si todos los accionistas estuvieran presentes o representados en la misma. _____

Las acciones remanentes que queden sin suscribir podrán ser suscritas únicamente por la persona o personas que designe la asamblea de accionistas o en su caso el Consejo de Administración o el Administrador Único. _____

D.- Los aumentos de capital en su parte variable, podrán realizarse sin que impliquen reformas a los



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

estatutos sociales, ni estén sujetos a ninguna otra formalidad que la aprobación por la asamblea ordinaria de accionistas.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- REDUCCIONES DEL CAPITAL SOCIAL.

Las reducciones del capital social que afecten la porción fija deberán ser aprobadas por una asamblea extraordinaria de accionistas.

Las reducciones del capital social que afecten la porción variable requerirán únicamente la resolución de una asamblea ordinaria de accionistas.

Toda reducción del capital variable, podrá realizarse sin más formalidades que una resolución tomada al efecto por una asamblea general ordinaria de accionistas y en cumplimiento de las estipulaciones conducentes del capítulo octavo de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Todas las reducciones serán por acciones integrales y de acuerdo a lo siguiente:

A.- Tan pronto como se decreta una reducción de capital mínimo fijo, la resolución deberá publicarse por tres veces en el Sistema Electrónico establecido por la Secretaría de Economía, con intervalos de diez días, momento en que los accionistas podrán solicitar la amortización de sus acciones en proporción a la disminución decretada; tal derecho deberá ejercitarse dentro de los quince días siguientes a la fecha de la última publicación.

B.- Si dentro del término establecido hubiere alguna petición de reembolso por un número de acciones que correspondan al capital que va a reducirse, se reembolsará a los accionistas que lo soliciten, en la fecha en que se hubiere determinado.

C.- Si las solicitudes de reembolso excedieren del capital amortizable, el monto de la reducción se distribuirá para su amortización entre los solicitantes, en proporción al número de acciones que cada uno haya ofrecido para su amortización y se procederá al reembolso en la fecha que se hubiere determinado.

D.- Si las solicitudes hechas no completaren el número de acciones que deberían ser amortizadas, se reembolsarán las acciones de los accionistas que así lo solicitaren y se designará por sorteo ante fedatario público, el resto de las acciones que deban amortizarse hasta completar el monto en que se haya acordado la disminución del capital.

En caso de reducción del capital social, siempre y cuando no hayan transcurrido más de dos años desde la fecha de su pago, no se amortizarán las acciones pagadas en especie, en todo o en parte, a menos que los titulares de dichas acciones garanticen el valor de los bienes aportados en pago de las mismas, en los términos y condiciones que determine la propia asamblea de accionistas que apruebe dicha reducción.

CAPITULO TERCERO

ASAMBLEAS GENERALES DE ACCIONISTAS

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS.

A.- La suprema autoridad radica en las asambleas de accionistas.

Estas podrán ser ordinarias y extraordinarias y se celebrarán por regla general en el domicilio de la sociedad, salvo lo dispuesto por estos estatutos y la Ley General de Sociedades Mercantiles.

B.- Las asambleas ordinarias de accionistas se celebrarán en cualquier tiempo cuando sean convocadas para ello, pero los accionistas deberán celebrar una asamblea anual ordinaria dentro de los cuatro meses siguientes a la terminación del ejercicio social.

Las demás asambleas ordinarias o extraordinarias de accionistas podrán ser celebradas en cualquier tiempo cuando hayan sido convocadas en la forma en que se establece en estos estatutos.

Todas las asambleas deberán celebrarse en el domicilio de la sociedad, excepto en caso fortuito o de fuerza mayor, o previo acuerdo y conformidad de los accionistas, en cuyo caso podrán reunirse en

cualquiera otro lugar. _____

C.- Las asambleas de accionistas serán convocadas por el Consejo de Administración, o el Presidente del consejo, o el Administrador Único, o el o los comisarios en la forma y términos prevista por la Ley General de Sociedades Mercantiles. _____

La convocatoria deberá incluir el orden del día, así como la fecha, lugar, y hora en que habrá de celebrarse la asamblea. _____

Las convocatorias deberán publicarse en el Sistema Electrónico establecido por la Secretaría de Economía por lo menos quince días antes de la fecha señalada para la celebración de la asamblea. _____

Las asambleas de accionistas considerarán únicamente los asuntos incluidos en la convocatoria respectiva. _____

No se requerirá convocatoria cuando todos los accionistas estén presentes o representados al declararse instalada la asamblea. _____

Instalada legalmente una asamblea, si por falta de tiempo no pudiere resolverse todos los asuntos considerados en el orden del día, podrá suspenderse para reanudarla al siguiente día hábil, sin necesidad de nueva convocatoria. _____

D.- Las asambleas ordinarias podrán resolver toda clase de asuntos, con excepción de los siguientes que quedan reservados para las asambleas extraordinarias: _____

I).- Prórroga de la duración de la sociedad; _____

II).- Disolución anticipada de la sociedad; _____

III).- Aumento o reducción de la porción fija del capital social; _____

IV).- Cambio, reforma o modificación del objeto de la sociedad; _____

V).- Cambio de nacionalidad de la sociedad; _____

VI).- Transformación de la sociedad; _____

VII).- Fusión con otra sociedad; _____

VIII).- Escisión de la sociedad; _____

IX).- Emisión de acciones privilegiadas; _____

X).- Amortización por parte de la sociedad de acciones de la porción fija del capital social y emisión de acciones de goce; _____

XI).- Emisión de bonos; _____

XII).- Cualquier otra modificación o reforma a los estatutos sociales. _____

E.- Las asambleas ordinarias de accionistas se considerarán legalmente constituidas cuando esté representado por lo menos del cincuenta y un por ciento del capital social, si se celebra en virtud de primera o ulterior convocatoria, y las resoluciones solo serán válidas cuando se tomen por la mayoría de los votos presentes. _____

Las asambleas extraordinarias de accionistas se considerarán legalmente constituidas cuando esté presente o representado cuando menos el setenta y cinco por ciento de las acciones del capital social, si se celebra en virtud de primera convocatoria, o el cincuenta y uno por ciento si se celebra en ulterior convocatoria. _____

F.- Las resoluciones de las asambleas extraordinarias de accionistas serán válidas cuando sean tomadas por el voto favorable de los accionistas que representen la mitad del capital social. _____

G.- En las asambleas de accionistas, los miembros del Consejo de Administración o el Administrador único, no podrán votar para aprobar sus cuentas, ni en relación con cualquier asunto que afecte su responsabilidad personal. _____

H.- Sólo las personas inscritas como accionistas en el Libro de Registro de Acciones tendrán derecho de comparecer o de ser representadas en las asambleas de accionistas. _____



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

El Libro de Registro de Acciones se cerrará el día anterior a la celebración de una asamblea y se volverá a abrir al término de la asamblea, por lo tanto, no se registrará ninguna de las operaciones con respecto a las acciones que deban inscribirse en dicho libro conforme a la ley y a estos estatutos, durante el plazo en que esté cerrado el libro.

I.- Los accionistas podrán votar personalmente o por medio de un apoderado nombrado mediante carta poder simple y cada accionista o, en su caso su representante, tendrá derecho a un voto por cada acción.

La carta poder podrá ser conferida por cablegrama, telefax, correo electrónico, mensaje de datos o utilizando cualquier otro medio tecnológico.

Los miembros del Consejo de Administración, el Administrador único, el Director o Gerente general y demás funcionarios, inclusive los comisarios no podrán representar a ningún otro accionista en ninguna asamblea.

J.- Al iniciarse una asamblea de accionistas el funcionario que presida nombrará uno o dos escrutadores, quienes certificarán qué accionistas están presentes y el número de acciones representadas.

Los accionistas decidirán acerca de las objeciones que se presenten respecto de la lista de asistencia o de la capacidad legal de las personas presentes, una vez que se haya escuchado al secretario.

K.- Los accionistas de la sociedad podrán tomar resoluciones fuera de asamblea, siempre y cuando dichas resoluciones sean aprobadas por unanimidad de votos de todos los accionistas con derecho a voto y deberán confirmarse por escrito, donde deberán constar las firmas de todos los accionistas con derecho a voto.

Las resoluciones a que se refiere el párrafo anterior tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubiesen sido tomadas en asamblea general ordinaria o extraordinaria de accionistas.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- DESACUERDO INSUPERABLE.

El término DESACUERDO INSUPERABLE, significará el hecho de que la Asamblea de Accionistas de la sociedad, en dos ocasiones consecutivas no pueda respectivamente adoptar una resolución respecto a cualquiera de los asuntos que se encuentren incluidos en el Orden del Día de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, y que hubiesen sido debidamente convocadas en los términos de los estatutos de la sociedad.

Para los efectos del párrafo anterior, se entenderá que no puede adoptarse una resolución por la Asamblea General de Accionistas, cuando las resoluciones necesarias se adopten por abstención de votos, por votos emitidos en contra, o por falta de quórum de votos o de asistencia, de conformidad a lo dispuesto en los presentes estatutos.

Para determinar que se ha presentado un DESACUERDO INSUPERABLE se seguirá el siguiente procedimiento.

1.- Cualquier accionista tendrá derecho a exigir al Secretario de la Asamblea General de Accionistas que certifique que se ha presentado un DESACUERDO INSUPERABLE, debiendo especificar por escrito cual es el asunto que ha creado tal situación y cuál es la solución al problema que dicho accionista propone.

Si después de cinco días de haber sido notificado, el Secretario de la Asamblea General de Accionistas no lleva a cabo la certificación mencionada en el párrafo anterior, el accionista que realizó la notificación podrá hacer dicha certificación.

2.- Dentro de los 30 treinta días siguientes a la fecha en que el Secretario de la Asamblea General de Accionistas certifique que se ha presentado un DESACUERDO INSUPERABLE, cualquier accionista podrá cambiar de opinión y eliminar tal estado de DESACUERDO INSUPERABLE, emitiendo su voto, en

forma tal que sea posible adoptar una resolución sobre el asunto de que se trate. _____

3.- Si los accionistas no llegaren a adoptar ninguna resolución dentro del plazo de 30 treinta días, antes mencionado, cualesquier accionista tendrá el derecho de ejercer la opción que se establece enseguida: Cualquier accionista (EL ACCIONISTA OFERENTE) tendrá el derecho de notificar al resto de los accionistas (LOS OTROS ACCIONISTAS) por escrito, con copia al Secretario del Consejo de Administración o al Administrador Único, que desea, a elección de LOS OTROS ACCIONISTAS, ya sea (i) vender sus acciones a LOS OTROS ACCIONISTAS, o (ii) comprar las acciones de LOS OTROS ACCIONISTAS, dicha elección por parte de LOS OTROS ACCIONISTAS, deberá ser hecha dentro de los 90 noventa días siguientes a la fecha de recibo del aviso mencionado anteriormente, y si dichos OTROS ACCIONISTAS no hicieren elección alguna dentro de dicho plazo, se entenderá que tales OTROS ACCIONISTAS, han elegido vender sus acciones de la SOCIEDAD al ACCIONISTA OFERENTE. _____

4.- La transmisión de las acciones deberá efectuarse en un plazo de que no exceda de 30 treinta días contado a partir de la expiración del plazo de 90 noventa días establecido en el inciso tres anterior. _____

5.- El precio de venta de las acciones será su valor contable auditado. _____

6.- No obstante lo establecido en los incisos anteriores, cualquier accionista podrá en cualquier momento durante el plazo de 90 noventa días antes mencionado dejar sin efecto las opciones previstas en los incisos que anteceden, eliminando el estado de DESACUERDO INSUPERABLE en la forma establecida en el inciso dos anterior. _____

Este artículo será aplicable en lo que no se contraponga con lo que establece la Ley General de Sociedades Mercantiles. _____

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- ACTAS. _____

A.- De todas las asambleas, deberá levantarse un acta. _____

B.- Las actas de asambleas de accionistas, ya sean ordinarias o extraordinarias, así como las de aquellas que no se celebren por falta de quórum, serán firmadas cuando menos por el funcionario que presida, por el secretario y por los comisarios que estén presentes. _____

C.- Las actas de asambleas de accionistas se asentarán en un libro de actas que será llevado por el secretario, junto con un duplicado de las actas. _____

Las actas de asambleas cuando menos, deberán contener: La fecha, el lugar donde se celebra, el nombre de los accionistas presentes o invitados, el nombre de las personas que por decisión de los presentes fungirán como presidente, secretario y escrutadores, el nombre del comisario si está presente, la lista de accionistas presentes o representados y cómo se acreditó tal representación y los números de acciones que cada uno represente así como el número de votos de que cada uno puede hacer uso, el resultado del escrutinio y la declaración de estar válidamente instalada la asamblea por existir el quórum de presencia estatutario para la asamblea y el hecho de haber o no convocatoria, el orden del día de los puntos a desahogar, el desahogo de los diversos puntos a tratar y sus resoluciones, la designación de un delegado que comparezca, en su caso, ante fedatario público a solicitar la formalización del acta, la hora de la conclusión de la asamblea y el hecho de haber sido leída y firmada. _____

En el caso de asambleas de accionistas, se anexarán si los hubiere la lista de asistencia de los accionistas presentes certificada por los escrutadores, las cartas poder, ejemplares de la publicación de la convocatoria y los informes, cuentas de la sociedad y demás documentos presentados a la asamblea. _____

D.- Cuando el acta de una asamblea no pueda asentarse en el libro respectivo, dicha acta se formalizará ante fedatario público. _____

Las actas de asambleas extraordinarias de accionistas se formalizarán ante fedatario público y se inscribirán en el Registro Público de Comercio. _____



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

-DE LA REPRESENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

En términos de lo dispuesto por el artículo diez de la Ley General de Sociedades Mercantiles, en relación con el artículo veintisiete del Código Civil Federal, de aplicación supletoria a la materia mercantil, la representación orgánica de la sociedad corresponderá a la asamblea, a su Administrador único, al Consejo de Administración, y a sus directores, subdirectores, gerentes, subgerentes, apoderados legales, ya sean generales o especiales y demás mandatarios temporales en ese orden jerárquico, quienes podrán realizar todas las operaciones inherentes al objeto de la sociedad y cualquier facultad de representación legal, ya sea general o especial que se les hubiera otorgado en relación con las contenidas en los artículos décimo noveno y vigésimo de los estatutos sociales respectivamente. — Los representantes legales, ya sean generales o especiales y demás mandatarios temporales, no adquirirán responsabilidad personal por los actos de manejo y administración de la sociedad, salvo los realizados en ejercicio del poder o mandato. —

A.- En términos del artículo ciento cuarenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la dirección y el manejo de todos los asuntos, objeto, bienes e intereses de la sociedad estarán encomendados a un Administrador único o a un Consejo de Administración compuesto por el número de consejeros designados por una asamblea de accionistas, pero en ningún caso será menor de dos, pudiendo nombrar a sus respectivos suplentes, en su caso. _____

Salvo pacto en contrario los consejeros suplentes podrán asistir a las juntas en sustitución de cualquier consejero propietario y tendrán el derecho de votar en su ausencia.

Los consejeros y sus suplentes podrán no ser accionistas.

Los consejeros suplentes gozarán en su caso de las mismas facultades que los consejeros propietarios.

B.- Los consejeros o el Administrador único, en su caso, serán nombrados por el término de un año, no obstante continuarán en su cargo hasta que sus sucesores hayan sido nombrados y hayan tomado posesión de sus cargos. _____

C.- Cualquier consejero propietario o suplente podrá ser removido de su cargo en cualquier momento, con o sin causa, mediante resolución de una asamblea ordinaria de accionistas. _____

D.- Solo en el caso de que los consejeros o Administrador único y comisarios sean accionistas en la sociedad, no será necesario prestar garantía para asegurar las responsabilidades que pudieran contraer en el desempeño de sus encargos y, en los demás casos en que la ley prevenga el otorgamiento de caución o garantía, la asamblea determinará lo procedente.

E.- Los miembros del Consejo de Administración o el Administrador único, en su caso, no incurrirán en responsabilidad personal alguna con las personas con quienes contraten a nombre de la sociedad y ante ésta, serán responsables únicamente por el desempeño de sus obligaciones en los términos de estos estatutos.

F.- Cuando el Consejo de Administración esté formado por tres o más consejeros, la minoría que represente un veinticinco por ciento del capital social, tendrá el derecho de designar a un consejero propietario y a un suplente, en su caso. _____

La minoría mencionada será del diez por ciento del capital social, si la sociedad inscribe sus acciones en Bolsa de Valores. _____

G.- La asamblea al momento de la designación del Consejo de Administración designará de entre sus miembros como mínimo, a un presidente y un tesorero y también podrá designar a un secretario el cual podrá ser o no miembro del Consejo. _____

En caso de que la asamblea omitiera la designación a que se refiere el párrafo que antecede, el Consejo de Administración deberá sesionar inmediatamente y elegirá de entre sus miembros a las personas que deberán fungir como presidente y tesorero y podrán designar igualmente a un secretario el cual podrá ser o no miembro del Consejo. —

En todo caso, si se omitiera por más de un día la sesión a que se refiere el párrafo que antecede, será presidente del consejo la persona cuyo nombre aparezca primero, tesorero el segundo y así sucesivamente. —

El consejo o el Administrador Único, en su caso, también nombrará a cualesquiera otros funcionarios, delegados y comités que considere convenientes para el manejo adecuado de los asuntos de la sociedad, los cuales serán integrados por personas quienes podrán ser o no miembros del consejo. —

La misma persona podrá ocupar más de un puesto, siempre y cuando dichos puestos sean compatibles. Cualquier funcionario puede ser removido de su puesto en cualquier momento, con o sin causa, por resolución de la asamblea, del consejo o del Administrador único. —

Cualquier vacante podrá cubrirse por resolución de la asamblea, del consejo, por el Administrador único y por el comisario, en su caso. —

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- DE LAS SESIONES DEL CONSEJO. —

A.- El Consejo de Administración se reunirá siempre que sea necesario, a convocatoria del presidente, del comisario, o a petición escrita de la mayoría de los consejeros en las oficinas de la sociedad, o bien, en cualquier otro lugar, siempre que en este último caso, se obtenga la conformidad de la mayoría de los consejeros; —

B.- Para que una sesión del Consejo de Administración pueda celebrarse válidamente se requerirá la asistencia de la mayoría de los consejeros propietarios o de sus respectivos suplentes y las resoluciones serán tomadas por mayoría de votos de los presentes. —

El presidente tendrá voto de calidad además del suyo propio como consejero, en caso de empate; —

C.- El Consejo de Administración podrá nombrar de entre sus miembros a un delegado para la ejecución de actos concretos; —

D.- De todas las sesiones del Consejo de Administración se deberá levantar por el secretario, en cada caso, un acta de la sesión, en un libro ordinario foliado progresivamente que se denominará: "Libro de Actas de Sesiones de Consejo" y dichas actas deberán ser firmadas invariablemente por los consejeros que hayan asistido; —

E.- Los consejeros podrán tomar resoluciones fuera de sesión de Consejo de Administración, siempre que éstas sean tomadas por unanimidad de sus miembros y sean posteriormente confirmadas por escrito con sus firmas y el secretario asentará tal situación en un acta. —

Las mencionadas resoluciones celebradas fuera de sesión ordinaria y debidamente confirmadas, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión de consejo. —

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- FACULTADES. —

De conformidad con lo dispuesto por los artículos sexto fracción octava, diez y ciento cuarenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Administrador único o el Consejo de Administración en su caso, tendrán las más amplias facultades legales de representación para la libre y buena administración y realización del objeto y/o negocios de la sociedad y para tal efecto gozarán de las siguientes facultades generales de representación legal: —

a).- PARA PLEITOS Y COBRANZAS. —

Con todas las facultades generales y con las especiales que requieran mención o cláusula especial conforme a la Ley sin limitación alguna. —



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

De una manera enunciativa y no limitativa, se mencionan las siguientes facultades:_____

Recibir pagos, intentar y desistirse de todo tipo de demandas, procesos y procedimientos, inclusive del juicio de amparo, otorgar y suscribir toda clase de documentos públicos y privados, hacer manifestaciones, renunciaciones, protestas aún las establecidas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para articular y absolver posiciones en juicio y fuera de él, para recusar, para transigir, para tachar testigos, para comprometerse en árbitros, para presentar demandas, quejas, querrelas y denuncias, ratificarlas y ampliarlas desistirse de las mismas y constituirse en tercero coadyuvante del Ministerio Público, otorgar perdón judicial en su caso, aportar pruebas, solicitar quiebras y en general para iniciar, proseguir y dar término en cualquier forma, a toda clase de demandas, recursos, arbitrajes, procesos y procedimientos de cualquier orden;_____

b).- PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN._____

Por lo que tendrá toda clase de facultades administrativas, pudiendo en consecuencia, de forma enunciativa y no limitativa celebrar, firmar, comparecer y otorgar todo tipo de documentos, convenios y contratos públicos o privados que se relacionen directamente con el objeto social, o que en su caso sean tendientes a incrementar o conservar de alguna u otra forma el patrimonio social, sea cual fuere su naturaleza, clase, denominación, origen o calidad. _____

c).- PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL._____

Actuar como funcionario representante legal, responsable de los actos de administración en lo relativo a las relaciones obrero patronales, comparecer con la representación legal patronal de la sociedad ante las autoridades jurisdiccionales, administrativas y laborales, tanto federales como locales, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Gobierno del Estado de México, el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores (INFONACOT), el Centro Federal de Conciliación y Registro Sindical, los Centros de Conciliación Laboral de las Entidades Federativas y de la Ciudad de México de la República Mexicana, así como ante las autoridades de Amparo, celebrar y ratificar convenios ante estos en términos de los dispuesto por el artículo Novecientos Ochenta y Siete (987) y todas las demás autoridades que así lo requieran, como representante del patrón en todos los conflictos laborales, conforme y para los efectos de los artículos Once (11), Cuarenta y Seis (46), Cuarenta y Siete (47), Ciento Treinta y Cuatro (134) fracción III (tres romano), Quinientos Veintitrés (523), Seiscientos Noventa y Dos (692) fracciones I (uno romano), II (dos romano) y III (tres romano), Seiscientos ochenta y cuatro letra A (684-A) al Seiscientos ochenta y cuatro letra E (684-E) Seiscientos Noventa y cuatro (694) Seiscientos Noventa y Cinco (695), Setecientos Ochenta y Seis (786), Setecientos Ochenta y Siete (787), Ochocientos Setenta y Tres (873), Ochocientos Setenta y Cuatro (874) Ochocientos Setenta y Seis (876), Ochocientos Setenta y Ocho (878), Ochocientos Ochenta (880), Ochocientos Ochenta y Tres (883), Ochocientos Ochenta y Cuatro (884), Ochocientos Ochenta y Nueve (889), en relación con la reglamentación aplicable de los capítulos II (dos romano) y XVII (diecisiete romano) del Título Décimo Cuarto, Novecientos Ochenta y Siete (987) así como los numerales correspondientes al CAPITULO I (uno romano) del Procedimiento de Conciliación Prejudicial, todos ellos de la Ley Federal del Trabajo, con las atribuciones, deberes y derechos en materia de capacidad legal establecidos en dicha normatividad, de igual manera, otorga en su favor la representación patronal.- _____

La representación legal que se delega y la representación patronal que se confiere mediante el presente instrumento, se ejercerán con las siguientes facultades que se enumeran simplemente como enunciativas y no como limitativas:_____

Podrá actuar ante o frente al o los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo y, para todos los efectos de conflictos colectivos; podrá actuar ante o frente a los trabajadores

1

personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales; en general, para todos los asuntos obrero-patronales y para ejercitarse ante cualesquiera de las autoridades del trabajo y servicios sociales a que se refiere el artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo; podrá asimismo comparecer ante los Tribunales Laborales, ya sea locales o federales. —

Por consiguiente, podrá comparecer a juicios laborales con todas las atribuciones y facultades mencionadas en los incisos a) y b) de este artículo, y actuará a nombre y representación del patrón para los efectos del artículo Once (11), Cuarenta y Seis (46), Cuarenta y Siete (47) y también gozará de la representación legal de la Sociedad para efectos de acreditar la personalidad jurídica y capacidad legal tanto en juicios como fuera de ellos, en términos de lo dispuesto en el artículo Seiscientos Noventa y Dos (692) fracciones I (uno romano), II (dos romano) y III (tres romano); actuará para presentar la prueba confesional en términos de lo dispuesto en los artículos Setecientos Ochenta y Seis (786) segundo párrafo, Setecientos Ochenta y Siete (787), y Setecientos Ochenta y Ocho (788) de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones, y presentar la prueba testimonial en todas sus partes; el representante legal podrá designar los domicilios convencionales para recibir notificaciones en términos de los artículos Setecientos treinta y nueve (739) y Ochocientos Setenta y Seis (876); el representante legal actuará con la más amplia y suficiente representación legal para acudir a la audiencia a que se refiere el artículo Ochocientos Setenta y Tres (873) de la Ley Federal del Trabajo en sus dos etapas de conciliación y de demanda y excepciones, en los términos Ochocientos Setenta y Cinco (875), Ochocientos Setenta y Seis fracciones I (uno romano) y VI (seis romano), Ochocientos Setenta y Ocho (878), Ochocientos Setenta y Nueve (879) y Ochocientos Ochenta (880) de la Ley Federal del Trabajo, también podrá acudir las audiencias de ofrecimiento y admisión de pruebas y de desahogo de pruebas, en los términos del artículo Ochocientos Ochenta (880) y Ochocientos Ochenta y Cuatro (884), todos ellos de la antes mencionada Ley Federal del Trabajo. —

De igual manera, actuará con la más amplia y suficiente representación legal para acudir e intervenir en la Audiencia preliminar, así como a la Audiencia de Juicio que se desarrollen ante los Tribunales y/o Juzgados Laborales pertenecientes al Poder Judicial de la Federación así como a aquellos Tribunales y/o Juzgados Laborales pertenecientes a los Poderes Judiciales de las Entidades Federativas y de la Ciudad de México a que se refiere los artículos Ochocientos Setenta y Tres letra E (873-E), Ochocientos Setenta y Tres letra F (873-F), Ochocientos Setenta y Tres letra G (873-G), Ochocientos Setenta y Tres letra H (873-H) y Ochocientos Setenta y Cuatro (874) de la Ley Federal del Trabajo. Otorgándole las más amplias facultades para contestar demandas, interponer recursos, incidentes, excepciones dilatorias y perentorias, ofrecer pruebas y desahogar las mismas, en términos de los artículos Ochocientos Setenta (870) al Ochocientos setenta y tres letra D (873-D), todos ellos de la antes mencionada Ley Federal del Trabajo; así como para representar a la otorgante en los procedimientos especiales señalados por la Ley Federal del trabajo, como son: los Conflictos individuales de seguridad social, Conflictos colectivos de Naturaleza económica, Procedimiento de Huelga, y demás procedimientos a que hace referencia dicho ordenamiento legal. Asimismo, se confiere a la representación legal con las atribuciones de ofrecer y aceptar la conciliación, llegar a arreglos, tomar toda clase de decisiones, negociaciones, y suscribir contratos y convenios de trabajo judicial o extrajudicialmente; pudiendo también actuar como representante de la Sociedad con las citadas facultades, en relación con toda clase de juicios o procedimientos laborales, individuales o colectivos, ante todo tipo de autoridad; el representante legal puede suscribir contratos de trabajo y rescindirlos, ofrecer reinstalar, dar contestación a todo tipo de demandas, reclamaciones o emplazamientos oficiales. —



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

Podrá hacer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales; al mismo tiempo podrá actuar como representante de la sociedad, respecto y para toda clase de juicios y procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualesquiera autoridades; _____

d).- PARA ACTOS DE DOMINIO. _____

Por lo que tendrá todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos. _____

De forma enunciativa mas no limitativa, podrán celebrar, firmar, comparecer y otorgar todo tipo de documentos, convenios y contratos públicos o privados tendientes a la enajénación, transmisión, disminución, compromiso, gravamen, creación, modificación, transmisión o extinción del patrimonio social, sea cual fuere su denominación, naturaleza, calidad u origen; _____

En términos de lo dispuesto por el artículo segundo del Código de Comercio que establece que a falta de disposición de dicho ordenamiento y de las demás leyes mercantiles serán aplicables las del derecho común en materia federal, las anteriores facultades contenidas en los incisos a), b), c) y d), se otorgan en los términos y con fundamento en lo dispuesto por los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus Correlativos del Código Civil para el Distrito Federal, de los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana y de cualquier lugar, con todas las facultades a que se refiere el artículo dos mil quinientos ochenta y dos, aún las enumeradas en el artículo dos mil quinientos ochenta y siete del mismo Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil para el Distrito Federal, de los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana, y de cualquier lugar. _____

e).- PARA OTORGAR O SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO. _____

De conformidad con el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito sin limitación alguna. _____

Dentro de sus facultades, tendrán poder general para emitir, otorgar, suscribir, aceptar, girar, librar, endosar, avalar y ceder toda clase de títulos de crédito. _____

f).- FACULTADES PARA DELEGAR Y REVOCAR PODERES. _____

De conformidad con el artículo ciento cuarenta y nueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles, quedan facultados expresamente para que, dentro de sus facultades, puedan otorgar poderes generales o especiales por delegación total o parcial, reservándose siempre su ejercicio y conservando siempre su obligación de rendir cuentas a la asamblea respecto del ejercicio de los poderes que deleguen. _____

Igualmente quedan facultados para revocar total o parcialmente los poderes que se otorguen por delegación. _____

g).- Dentro de las facultades anteriores, el Administrador Único o el Consejo de Administración, de forma enunciativa y no limitativa además: _____

I).- Llevarán la firma social; _____

II).- Administrarán los negocios y bienes sociales y podrán suscribir y celebrar toda clase de actos, convenios, contratos y documentos, podrá hacer renunciaciones, contraer obligaciones a cargo de la sociedad, otorgar fianzas, y gravámenes siempre en relación con el objeto social; _____

III).- Podrán fijar las facultades y retribuciones de los funcionarios de la sociedad en sus respectivas esferas de competencia; _____

IV).- Podrán abrir y cancelar cuentas bancarias y designar a las personas que estén autorizadas para usar la firma social así como para firmar cheques para retirar fondos de las cuentas bancarias o de inversiones de la sociedad; _____

V).- Podrán concurrir y participar en toda clase de concursos y licitaciones públicas o privadas de

cualquier clase, convocadas por particulares o por los gobiernos federal, estatales, del Distrito Federal, municipales, sus dependencias, entidades y órganos u organismos desconcentrados, descentralizados, empresas de participación estatal, fideicomisos públicos y en general cualquier dependencia o entidad ya sea de la Administración Pública Federal, del Distrito Federal, de los estados de la República Mexicana, o de sus municipios, con todas las facultades necesarias para que entre otros actos pueda firmar ofertas, cartas de garantías, presentar y firmar ofertas técnicas o económicas, asistir y participar en los actos de apertura de ofertas y firmar las actas correspondientes y los pedidos en su caso y cobrar todo tipo de adeudos, asistir a los actos de evaluación o discusión técnica de las ofertas que presente, asistir al acto de fallo y firma de actas correspondientes, adjudicarse contratos que resulten de los fallos conferidos a su favor, así como realizar cualquier trámite o gestión necesarios, convenientes o conducentes ante las dependencias o entidades u organismos de cualquier instancia, sean federales, estatales, del Distrito Federal, o municipales; y _____

VI).- Gozará según sea el caso de las facultades necesarias para comparecer y realizar actos y gestiones a nombre de la sociedad ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Servicio de Administración Tributaria, y cualquier otra autoridad de carácter fiscal o tributario, ya sean de jurisdicción municipal, estatal o federal, para que en nombre de la sociedad realicen todo tipo de trámites, incluyendo la Firma Electrónica Avanzada, presentación de declaraciones y solicitud de devoluciones, entre otros, contando al efecto con facultades generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, y de dominio y toda la representación necesaria y suficiente a que se refiere el artículo diecinueve del Código Fiscal de la Federación y sus correlativos de los ordenamientos fiscales y administrativos ya sean federales, estatales, locales o municipales. _____

h).- Las anteriores facultades se otorgan sin perjuicio de que la asamblea pueda limitarlas o ampliarlas. Todas las facultades contenidas en el presente artículo se ejercerán ante toda clase de personas físicas o morales, notarios, corredores públicos, y ante todo tipo de autoridades ya sean judiciales, civiles, mercantiles, penales, del trabajo, fiscales o administrativas, de conciliación o de conciliación y arbitraje, ya sean federales, locales, estatales o municipales. _____

ARTÍCULO VIGÉSIMO.- DE LOS DIRECTORES Y GERENTES. _____

La asamblea general de accionistas, los miembros del consejo de administración según sus facultades o en su caso el administrador único, podrán nombrar y remover libremente a un director general y a un gerente general, o a diversos directores, subdirectores, gerentes, y subgerentes, generales o especiales, quienes tendrán las facultades que expresamente se les confieran al momento de su nombramiento o con posterioridad a ello, ya sean generales o especiales o de conformidad con las facultades generales de representación legal que enunciativamente se mencionan a continuación: _____

a).- PARA PLEITOS Y COBRANZAS. _____

Con todas las facultades generales y con las especiales que requieran mención o cláusula especial conforme a la Ley sin limitación alguna. _____

De una manera enunciativa y no limitativa, se mencionan las siguientes facultades: _____

Recibir pagos, intentar y desistirse de todo tipo de demandas, procesos y procedimientos, inclusive del juicio de amparo, otorgar y suscribir toda clase de documentos públicos y privados, hacer manifestaciones, renunciaciones, protestas aún las establecidas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para articular, y absolver posiciones en juicio y fuera de él, para recusar, para transigir, para tachar testigos, para comprometerse en árbitros, para presentar demandas, quejas, querrelas y denuncias, ratificarlas y ampliarlas desistirse de las mismas y constituirse en tercero coadyuvante del Ministerio Público, otorgar perdón judicial en su caso, aportar pruebas, solicitar



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

quiebras, concursos mercantiles, y en general para iniciar, proseguir y dar término en cualquier forma, a toda clase de demandas, recursos, arbitrajes, procesos y procedimientos de cualquier orden; _____

b).- PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN. _____

Por lo que tendrá toda clase de facultades administrativas, pudiendo en consecuencia, de forma enunciativa y no limitativa celebrar, firmar, comparecer y otorgar todo tipo de actos jurídicos, documentos, convenios y contratos públicos o privados que se relacionen directamente con el objeto social de la sociedad, o que en su caso sean tendientes a incrementar o conservar de alguna u otra forma el patrimonio social, sea cual fuere su naturaleza, clase, denominación, origen o calidad. _____

c).- PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL. _____

Actuar como funcionario representante legal, responsable de los actos de administración en lo relativo a las relaciones obrero patronales, comparecer con la representación legal patronal de la sociedad ante las autoridades jurisdiccionales, administrativas y laborales, tanto federales como locales, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Gobierno del Estado de México, el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores (INFONACOT), el Centro Federal de Conciliación y Registro Sindical, los Centros de Conciliación Laboral de las Entidades Federativas y de la Ciudad de México de la República Mexicana, así como ante las autoridades de Amparo, celebrar y ratificar convenios ante estos en términos de los dispuesto por el artículo Novecientos Ochenta y Siete (987) y todas las demás autoridades que así lo requieran, como representante del patrón en todos los conflictos laborales, conforme y para los efectos de los artículos Once (11), Cuarenta y Seis (46), Cuarenta y Siete (47), Ciento Treinta y Cuatro (134) fracción III (tres romano), Quinientos Veintitrés (523), Seiscientos Noventa y Dos (692) fracciones I (uno romano), II (dos romano) y III (tres romano), Seiscientos ochenta y cuatro letra A (684-A) al Seiscientos ochenta y cuatro letra E (684-E) Seiscientos Noventa y cuatro (694) Seiscientos Noventa y Cinco (695), Setecientos Ochenta y Seis (786), Setecientos Ochenta y Siete (787), Ochocientos Setenta y Tres (873), Ochocientos Setenta y Cuatro (874) Ochocientos Setenta y Seis (876), Ochocientos Setenta y Ocho (878), Ochocientos Ochenta (880), Ochocientos Ochenta y Tres (883), Ochocientos Ochenta y Cuatro (884), Ochocientos Ochenta y Nueve (889), en relación con la reglamentación aplicable de los capítulos II (dos romano) y XVII (diecisiete romano) del Título Décimo Cuarto, Novecientos Ochenta y Siete (987) así como los numerales correspondientes al CAPITULO I (uno romano) del Procedimiento de Conciliación Prejudicial, todos ellos de la Ley Federal del Trabajo, con las atribuciones, deberes y derechos en materia de capacidad legal establecidos en dicha normatividad, de igual manera, otorga en su favor la representación patronal.- _____

La representación legal que se delega y la representación patronal que se confiere mediante el presente instrumento, se ejercerán con las siguientes facultades que se enumeran simplemente como enunciativas y no como limitativas: _____

Podrá actuar ante o frente al o los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo y, para todos los efectos de conflictos colectivos; podrá actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales; en general, para todos los asuntos obrero-patronales y para ejercitarse ante cualesquiera de las autoridades del trabajo y servicios sociales a que se refiere el artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo; podrá asimismo comparecer ante los Tribunales Laborales, ya sea locales o federales. _____

Por consiguiente, podrá comparecer a juicios laborales con todas las atribuciones y facultades mencionadas en los incisos a) y b) de este artículo, y actuará a nombre y representación del patrón para los efectos del artículo Once (11), Cuarenta y Seis (46), Cuarenta y Siete (47) y también gozará de la representación legal de la Sociedad para efectos de acreditar la personalidad jurídica y capacidad legal

tanto en juicios como fuera de ellos, en términos de lo dispuesto en el artículo Seiscientos Noventa y Dos (692) fracciones I (uno romano), II (dos romano) y III (tres romano); actuará para presentar la prueba confesional en términos de lo dispuesto en los artículos Setecientos Ochenta y Seis (786) segundo párrafo, Setecientos Ochenta y Siete (787), y Setecientos Ochenta y Ocho (788) de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones, y presentar la prueba testimonial en todas sus partes; el representante legal podrá designar los domicilios convencionales para recibir notificaciones en términos de los artículos Setecientos treinta y nueve (739) y Ochocientos Setenta y Seis (876); el representante legal actuará con la más amplia y suficiente representación legal para acudir a la audiencia a que se refiere el artículo Ochocientos Setenta y Tres (873) de la Ley Federal del Trabajo en sus dos etapas de conciliación y de demanda y excepciones, en los términos Ochocientos Setenta y Cinco (875), Ochocientos Setenta y Seis fracciones I (uno romano) y VI (seis romano), Ochocientos Setenta y Ocho (878), Ochocientos Setenta y Nueve (879) y Ochocientos Ochenta (880) de la Ley Federal del Trabajo, también podrá acudir las audiencias de ofrecimiento y admisión de pruebas y de desahogo de pruebas, en los términos del artículo Ochocientos Ochenta (880) y Ochocientos Ochenta y Cuatro (884), todos ellos de la antes mencionada Ley Federal del Trabajo.

De igual manera, actuará con la más amplia y suficiente representación legal para acudir e intervenir en la Audiencia preliminar, así como a la Audiencia de Juicio que se desarrollen ante los Tribunales y/o Juzgados Laborales pertenecientes al Poder Judicial de la Federación así como a aquellos Tribunales y/o Juzgados Laborales pertenecientes a los Poderes Judiciales de las Entidades Federativas y de la Ciudad de México a que se refiere los artículos Ochocientos Setenta y Tres letra E (873-E), Ochocientos Setenta y Tres letra F (873-F), Ochocientos Setenta y Tres letra G (873-G), Ochocientos Setenta y Tres letra H (873-H) y Ochocientos Setenta y Cuatro (874) de la Ley Federal del Trabajo. Otorgándole las más amplias facultades para contestar demandas, interponer recursos, incidentes, excepciones dilatorias y perentorias, ofrecer pruebas y desahogar las mismas, en términos de los artículos Ochocientos Setenta (870) al Ochocientos setenta y tres letra D (873-D), todos ellos de la antes mencionada Ley Federal del Trabajo; así como para representar a la otorgante en los procedimientos especiales señalados por la Ley Federal del trabajo, como son: los Conflictos individuales de seguridad social, Conflictos colectivos de Naturaleza económica, Procedimiento de Huelga, y demás procedimientos a que hace referencia dicho ordenamiento legal. Asimismo, se confiere a la representación legal con las atribuciones de ofrecer y aceptar la conciliación, llegar a arreglos, tomar toda clase de decisiones, negociaciones, y suscribir contratos y convenios de trabajo judicial o extrajudicialmente; pudiendo también actuar como representante de la Sociedad con las citadas facultades, en relación con toda clase de juicios o procedimientos laborales, individuales o colectivos, ante todo tipo de autoridad; el representante legal puede suscribir contratos de trabajo y rescindirlos, ofrecer reinstalar, dar contestación a todo tipo de demandas, reclamaciones o emplazamientos oficiales.

Podrá hacer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales; al mismo tiempo podrá actuar como representante de la sociedad, respecto y para toda clase de juicios y procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualesquiera autoridades;

d).- PARA ACTOS DE DOMINIO.

Por lo que tendrá todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos.

De forma enunciativa mas no limitativa, podrán celebrar, firmar, comparecer y otorgar todo tipo de actos jurídicos, documentos, convenios y contratos públicos o privados tendientes a la enajenación,



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

transmisión, disminución, compromiso, gravamen, creación, modificación, transmisión o extinción del patrimonio social, sea cual fuere su denominación, naturaleza, calidad u origen; _____

En términos de lo dispuesto por el artículo segundo del Código de Comercio que establece que a falta de disposición de dicho ordenamiento y de las demás leyes mercantiles serán aplicables las del derecho común en materia federal, las anteriores facultades contenidas en los incisos a), b), c) y d), se otorgan en los términos y con fundamento en lo dispuesto por los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, y sus Correlativos del Código Civil para el Distrito Federal, de los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana y de cualquier lugar, con todas las facultades a que se refiere el artículo dos mil quinientos ochenta y dos, aún las enumeradas en el artículo dos mil quinientos ochenta y siete del mismo Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil para el Distrito Federal, de los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana, y de cualquier lugar. _____

e).- PARA OTORGAR O SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO. _____

De conformidad con el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito sin limitación alguna. _____

Dentro de sus facultades, tendrán poder general para emitir, otorgar, suscribir, aceptar, girar, librar, endosar, avalar y ceder toda clase de títulos de crédito. _____

f).- FACULTADES PARA DELEGAR Y REVOCAR PODERES. _____

Para que dentro de sus facultades, puedan otorgar poderes generales o especiales por delegación total o parcial, reservándose siempre su ejercicio y conservando siempre su obligación de rendir cuentas respecto del ejercicio de los poderes que deleguen. _____

Igualmente quedan facultados para revocar total o parcialmente los poderes que se otorguen por delegación. _____

g).- Dentro de las facultades anteriores, de forma enunciativa y no limitativa además podrán: _____

I).- Administrar los negocios y bienes sociales y podrán suscribir y celebrar toda clase de actos, convenios, contratos y documentos, podrá hacer renunciaciones, contraer obligaciones a cargo de la sociedad, otorgar fianzas, y gravámenes siempre en relación con el objeto social; _____

II).- Fijar las facultades y retribuciones de los funcionarios de la sociedad en sus respectivas esferas de competencia; _____

III).- Abrir y cancelar cuentas bancarias así como para firmar cheques para retirar fondos de las cuentas bancarias o de inversiones de la sociedad; _____

IV).- Concurrir y participar en toda clase de concursos y licitaciones públicas o privadas de cualquier clase, convocadas por particulares o por los Gobiernos Federal, Estatales, del Distrito Federal, Municipales, sus dependencias, entidades y órganos u organismos desconcentrados, descentralizados, empresas de participación estatal, fideicomisos públicos y en general cualquier dependencia o entidad ya sea de la Administración Pública Federal, del Distrito Federal, de los Estados de la República Mexicana, o de sus Municipios, con todas las facultades necesarias para que entre otros actos pueda firmar ofertas, cartas de garantías, presentar y firmar ofertas técnicas o económicas, asistir y participar en los actos de apertura de ofertas y firmar las actas correspondientes y los pedidos en su caso y cobrar todo tipo de adeudos, asistir a los actos de evaluación o discusión técnica de las ofertas que presente, asistir al acto de fallo y firma de actas correspondientes, adjudicarse contratos que resulten de los fallos conferidos a su favor, así como realizar cualquier trámite o gestión necesarios, convenientes o conducentes ante las dependencias o entidades u organismos de cualquier instancia, sean Federales, Estatales, del Distrito Federal, o Municipales; y. _____

V).- Gozará según sea el caso de las facultades necesarias para comparecer y realizar actos y

COEJADO
MAGAÑA

gestiones a nombre de la sociedad ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Servicio de Administración Tributaria, y cualquier otra autoridad de carácter fiscal o tributario, ya sean de jurisdicción municipal, estatal o federal, para que en nombre de la sociedad realicen todo tipo de trámites, incluyendo la firma electrónica avanzada, presentación de declaraciones y solicitud de devoluciones, entre otros, contando al efecto con facultades generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, y de dominio y toda la representación necesaria y suficiente a que se refiere el artículo diecinueve del Código Fiscal de la Federación y sus correlativos de los ordenamientos fiscales y administrativos ya sean federales, estatales, locales o municipales.

h).- Las anteriores facultades se otorgan sin perjuicio de que la asamblea, el Consejo de Administración o el Administrador Único en su caso puedan limitarlas o ampliarlas al momento del nombramiento respectivo o con posterioridad a ello.

Todas las facultades contenidas en el presente artículo se ejercitarán ante toda clase de personas físicas o morales, notarios, corredores públicos, y ante todo tipo de autoridades ya sean judiciales, civiles, mercantiles, penales, del trabajo, fiscales o administrativas, de conciliación o de conciliación y arbitraje, ya sean federales, locales, estatales o municipales.

En cada designación o nombramiento, se podrá establecer la obligación de prestar garantía para asegurar las responsabilidades que pudieren contraer en el desempeño de sus encargos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- FACULTADES DE LOS FUNCIONARIOS.

A.- El presidente del Consejo de Administración presidirá todas las asambleas de accionistas y las juntas del Consejo de Administración; presentará informes a los consejeros y a los accionistas y desempeñará todas aquellas funciones que le sean señaladas por el Consejo de Administración.

En caso de ausencia o incapacidad del presidente, el consejo designará al consejero quien presidirá la asamblea o junta.

B.- Las operaciones y la administración diaria de la sociedad estarán a cargo del director(es) o gerente(s).

Dicho(s) funcionario(s) deberán ser designados de conformidad con lo dispuesto por el artículo vigésimo de los estatutos sociales.

C.- El secretario actuará con tal carácter en las asambleas de accionistas y en las juntas del Consejo de Administración; preparará las convocatorias para todas las asambleas y juntas; levantará las actas; expedirá certificaciones; tendrá a su cuidado los libros de actas de la sociedad y preparará los informes y desempeñará las demás funciones inherentes a su cargo o que le sean encomendadas por el presidente, por el Consejo de Administración o por estos estatutos.

En caso de ausencia o incapacidad del secretario, lo suplirá el prosecretario, en su caso, o la persona que designe el consejo.

Cuando la sociedad sea administrada por un Administrador único, se entiende que las facultades mencionadas en el presente artículo, corresponderán individualmente al citado administrador en tanto las mismas sean compatibles.

CAPITULO QUINTO

DE LA VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- COMISARIOS.

A.- Los accionistas nombrarán por voto mayoritario uno o más comisarios y sus suplentes, quienes pueden o no ser socios y tendrán a su cargo la vigilancia de la sociedad, de acuerdo con las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

B.- Los comisarios propietarios y suplentes durarán un año en sus puestos, pero continuarán en su



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

encargo hasta que sus sucesores hayan sido electos y hayan asumido el cargo. Podrán ser reelectos. —
C.- Salvo disposición de la asamblea, no será necesario que los comisarios propietarios o suplentes depositen cantidad alguna para garantizar el fiel cumplimiento de sus obligaciones. _____

CAPITULO SEXTO

DEL EJERCICIO SOCIAL E INFORMACIÓN FINANCIERA

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.- EJERCICIO SOCIAL.

El ejercicio social de la sociedad correrá del primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año, con excepción del primero que correrá de la fecha de firma de este instrumento al treinta y uno de diciembre del mismo año. _____

Anualmente se preparará la información financiera a que se refiere el artículo ciento setenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, para someterse a la consideración de los accionistas. _____

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES.

Una vez que la información financiera haya sido aprobada por una asamblea de accionistas, anualmente se separará de las utilidades netas por lo menos un cinco por ciento para el fondo de reserva legal, hasta que dicho fondo sea equivalente al veinte por ciento del capital social. _____

El resto de las utilidades podrá distribuirse anualmente en forma de dividendos a los accionistas, conservarse en la sociedad como utilidades retenidas o disponerse de ellas en la forma que determine la asamblea de accionistas. _____

La asamblea de accionistas o en su caso, el Consejo de Administración, determinarán la fecha en la cual se llevará a cabo el pago de dividendos. _____

Los dividendos se pagarán a los accionistas que aparezcan inscritos en el Libro de Registro de Acciones en la fecha fijada para el pago. _____

Los dividendos que no sean cobrados en un plazo de cinco años, contados a partir de la fecha señalada para su pago, se entenderán renunciados y cedidos a favor de la sociedad. _____

Las pérdidas que arrojen los estados financieros las reportarán los accionistas, en proporción al número de sus acciones, hasta el importe del capital social. _____

CAPITULO SÉPTIMO

DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.- DISOLUCIÓN.

La sociedad se disolverá: _____

I).- Por expiración del plazo fijado en el presente estatuto, a menos que dicho plazo se prorrogue antes de su terminación, mediante resolución tomada en una asamblea extraordinaria de accionistas; _____

II).- Porque la sociedad no pueda llevar a cabo el objeto para el que fue constituida. _____

III).- Por la pérdida de dos terceras partes del capital social. _____

IV).- Mediante resolución tomada en una asamblea extraordinaria de accionistas. _____

V).- Cuando el número de accionistas sea inferior al que establece la ley. _____

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.- LIQUIDACIÓN.

En caso de que sea necesario liquidar la sociedad, la liquidación se practicará de conformidad con lo dispuesto en este artículo y en lo omiso por lo previsto en la Ley General de Sociedades Mercantiles: —

Los accionistas designarán por mayoría de votos, uno o más liquidadores para liquidar los negocios de la sociedad. _____

El liquidador o liquidadores estarán facultados para concluir las operaciones de la sociedad y liquidar sus negocios; cobrar las cantidades que se adeuden a la sociedad y pagar las cantidades que ésta deba; vender los bienes de la sociedad al precio o precios que dichos liquidadores consideren convenientes, según su leal saber y entender; distribuir entre los accionistas los bienes remanentes de

la sociedad, después de pagar todas las deudas sociales, en proporción a sus intereses respectivos; tomar las medidas que sean apropiadas o convenientes para conducir la liquidación de la sociedad de acuerdo con los artículos doscientos cuarenta y dos y doscientos cuarenta y ocho de la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como para obtener la cancelación del registro de la sociedad, una vez terminada la liquidación. _____

Los liquidadores gozarán de las facultades que les sean conferidas al momento de su nombramiento de conformidad con las contenidas en el artículo décimo noveno de estos estatutos sociales. _____

Los comparecientes manifiestan que su voluntad está libre de vicios y para el caso de controversias se someten a las leyes y tribunales competentes en el domicilio de la sociedad, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros. _____

CLÁUSULAS TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los otorgantes declaran que han suscrito y pagado el capital mínimo de la sociedad en la siguiente forma: _____

* **MARISOL VALLADARES MEADE.** _____

Suscribe y paga **CUARENTA ACCIONES** _____

con valor nominal de \$500.00 _____

(Quinientos pesos, cero centavos, moneda nacional) cada una. _____

Siendo en total \$20,000.00 _____

(Veinte mil pesos, cero centavos, moneda nacional). _____

* **FACTORING PROSPERIDAD, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Administrador Único **MARCELO GALÁN PIZZUTO.** _____

Suscribe y paga **CINCUENTA ACCIONES** _____

con valor nominal de \$500.00 _____

(Quinientos pesos, cero centavos, moneda nacional) cada una. _____

Siendo en total \$25,000.00 _____

(Veinticinco mil pesos, cero centavos, moneda nacional). _____

* **PARQUE RESIDENCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Apoderada **MARISOL VALLADARES MEADE.** _____

Suscribe y paga **DIEZ ACCIONES** _____

con valor nominal de \$500.00 _____

(Quinientos pesos, cero centavos, moneda nacional) cada una. _____

Siendo en total \$5,000.00 _____

(Cinco mil pesos, cero centavos, moneda nacional). _____

TOTAL: CIENTO ACCIONES, con valor nominal de: quinientos pesos, cero centavos, moneda nacional, cada una. _____

Siendo en TOTAL: CINCUENTA MIL PESOS, cero centavos, moneda nacional. _____

SEGUNDA.- Los accionistas reunidos en primera asamblea y para cumplir con lo dispuesto por el artículo sexto de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por unanimidad de votos, toman los siguientes acuerdos: _____

I.- Que la sociedad sea administrada por un **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**, designándose para tal efecto a: _____

PRESIDENTE: MARCELO GALÁN PIZZUTO. _____

TESORERA: SOFIA VALLADARES MEADE. _____

SECRETARIA: MARISOL VALLADARES MEADE. _____



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

Quienes para el ejercicio de sus cargos, gozarán de todas las facultades estipuladas en el Artículo Décimo Noveno de los estatutos sociales, mismas que se dan aquí por reproducidas como si a la letra se insertaren, que de manera enunciativa y no limitativa las ejerzan de manera **CONJUNTA** por los miembros del Consejo de Administración, a excepción del **PRESIDENTE** y de la **SECRETARIA** que podrán ejercer todas y cada una de las facultades de forma **INDIVIDUAL**, por lo que respecta a la **TESORERA** podrá ejercer de forma **INDIVIDUAL** únicamente las facultades **PARA PLEITOS Y COBRANZAS** y **PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** mencionadas en los incisos a).- y b).- del citado artículo.

II.- Se designa como **COMISARIO** de la sociedad a **CARLOS DE LOS SANTOS ANAYA** con Registro Federal de Contribuyentes: **SAAC740601EE3** (SAAC, siete, cuatro, cero, seis, cero, uno, EE, tres).—

III.- Se designa a: **AGUSTÍN SAUCEDO JUACHE** con Registro Federal de Contribuyentes: **SAJA730802PZ1** (SAJA, siete, tres, cero, ocho, cero, dos, PZ, uno) y a **MARIBEL RAMÍREZ HERNÁNDEZ** con Registro Federal de Contribuyentes: **RAHM870411Q78** (RAHM, ocho, siete, cero, cuatro, uno, uno, Q, siete, ocho), como **GERENTES FISCALES** de la sociedad, a quienes para el ejercicio de su cargo, les quedan conferidas las siguientes atribuciones y facultades generales de representación legal orgánica, que podrán ejercer de manera **CONJUNTA** o **SEPARADAMENTE**:—

a).- **PARA PLEITOS Y COBRANZAS.**

Con todas las facultades generales y con las especiales que requieran mención o cláusula especial conforme a la Ley sin limitación alguna.—

De una manera enunciativa y no limitativa, se mencionan las siguientes facultades:—

Recibir pagos, intentar y desistirse de todo tipo de demandas, procesos y procedimientos, inclusive del juicio de amparo, otorgar y suscribir toda clase de documentos públicos y privados, hacer manifestaciones, renunciaciones, protestas aún las establecidas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para articular, y absolver posiciones en juicio y fuera de él, para recusar, para transigir, para tachar testigos, para comprometerse en árbitros, para presentar demandas, quejas, querellas y denuncias, ratificarlas y ampliarlas desistirse de las mismas y constituirse en tercero coadyuvante del Ministerio Público, otorgar perdón judicial en su caso, aportar pruebas, solicitar quiebras, concursos mercantiles, y en general para iniciar, proseguir y dar término en cualquier forma, a toda clase de demandas, recursos, arbitrajes, procesos y procedimientos de cualquier orden;—

b).- **PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.**

Por lo que tendrá toda clase de facultades administrativas, pudiendo en consecuencia, de forma enunciativa y no limitativa celebrar, firmar, comparecer y otorgar todo tipo de actos jurídicos, documentos, convenios y contratos públicos o privados que se relacionen directamente con el objeto social de la sociedad, o que en su caso sean tendientes a incrementar o conservar de alguna u otra forma el patrimonio social, sea cual fuere su naturaleza, clase, denominación, origen o calidad.—

En términos de lo dispuesto por el artículo segundo del Código de Comercio que establece que a falta de disposición de dicho ordenamiento y de las demás leyes mercantiles serán aplicables las del derecho común en materia federal, las anteriores facultades contenidas en los incisos a), y b), se otorgan en los términos y con fundamento en lo dispuesto por los dos primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, y sus Correlativos del Código Civil para el Distrito Federal, de los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana y de cualquier lugar, con todas las facultades a que se refiere el artículo dos mil quinientos ochenta y dos, aún las enumeradas en el artículo dos mil quinientos ochenta y siete del mismo Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil para el Distrito Federal, de los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana, y de cualquier lugar.—

CO
EJADO



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$500.00 (Quinientos pesos 00/100 M.N.). El capital mínimo fijo sin derecho a retiro es la cantidad de \$50,000.00 (Cincuenta Mil Pesos 00/100 M.N.), representado por 100 (cien) acciones ordinarias, nominativas, debidamente suscritas y pagadas, que integran la Serie "A". El capital variable con derecho a retiro es por una cantidad ilimitada y estará representado por acciones de la Serie "B" y subseries numéricamente progresivas que también serán ordinarias, nominativas y con valor nominal de \$500.00 (Quinientos pesos 00/100 M.N.). ...**DÉCIMA CUARTA. CLASES DE ASAMBLEAS.**- Las Asambleas Generales de Accionistas serán Ordinarias y Extraordinarias. Serán Asambleas Generales Extraordinarias las que se reúnan para tratar cualquiera de los asuntos mencionados en el Artículo 182 (ciento ochenta y dos) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. ...**TRANSITORIOS- PRIMERO.**- Los señores Accionistas al momento de la firma de esta escritura convienen en considerar este acto como la primera Asamblea General Ordinaria de Accionistas de esta Sociedad, y por unanimidad de votos toman las siguientes resoluciones. **SEGUNDO.**- En cuanto a la administración de la sociedad "FACTORING PROSPERIDAD", S.A. DE C.V., S.O.F.O.M., E.N.R., ésta será administrada por un ADMINISTRADOR ÚNICO, designando para tal efecto al señor Gabriel de la Maza Pizzuto. ... **CUARTO.**- Se nombra Comisario de la Sociedad al C.P. Fernando de los Santos Anaya.- Se libera al Comisario de la Sociedad de otorgar caución alguna por el desempeño de su encargo. **QUINTO.** El capital social es la cantidad de \$50,000.00 (Cincuenta Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), que se encuentran representados por 100 (cien) acciones de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, con valor nominal de \$500.00 (Quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada una de ellas, acciones todas estas que se encuentran debidamente suscritas y pagadas en la forma siguiente, por las personas y en las proporciones siguientes:

ACCIONISTAS	ACCIONES SERIE "A"	TOTAL
Sr. Gabriel de la Maza Pizzuto — RFC: MAGP-740717-JMA —	85	\$42,500.00
Sr. Juan José Barba Pizzuto — RFC: BAPJ771112 —	15	\$7,500.00
TOTAL	100	\$50,000.00

La anterior transcripción concuerda fielmente con su original a la que el Suscrito Corredor Público se remite.

SEGUNDO.- Mediante Instrumento número ciento ocho mil setecientos uno, del libro tres mil cuatrocientos treinta y ocho, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, ante la fe del Licenciado Josué Martínez Ariztegui, Notario Público, Adscrito a la Notaría Pública número uno, en ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, celebrada el día dieciocho de diciembre del año dos mil catorce, en la que se aprobó entre otros acuerdos cambiar el régimen jurídico de la sociedad para quedar "**FACTORING PROSPERIDAD**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y su consecuente reforma a los Estatutos Sociales, el Primer Testimonio del Instrumento Público en mención se inscribió en el Instituto Registral y Catastral del Estado de San Luis Potosí, bajo su folio mercantil electrónico, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, Instrumento que doy fe tener a la vista y copio en lo conducente:

"...**ORDEN DEL DIA.**- I. Proposición, discusión y aprobación en su caso, para cambiar el régimen jurídico de la Sociedad, con la consecuente reforma a los Estatutos Sociales de "FACTORING PROSPERIDAD", S.A. DE C.V., SOFOM. ENR. Resoluciones al respecto. ... **PRIMER PUNTO.**- En el desahogo del primer punto de la orden del día, el Presidente de la Asamblea manifestó a los Accionistas que con motivo de las necesidades actuales de la Sociedad, sería conveniente cambiar el régimen jurídico de la misma, de Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (S.A. de C.V., SOFOM, ENR), a Sociedad Anónima de Capital Variable, (S.A. de C.V.), realizando asimismo, una amplia exposición de las ventajas y beneficios que traería aparejado el cambio del régimen jurídico, y señalando que en caso de ser aprobado el cambio del régimen jurídico propuesto, sería necesario reformar la totalidad de los Estatutos Sociales. Acto continuo, el Presidente de la Asamblea procedió a dar lectura al proyecto de Estatutos Sociales de la Sociedad "FACTORING PROSPERIDAD", con el cambio de régimen jurídico de Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (S.A. de C.V., SOFOM, ENR), a Sociedad Anónima de Capital Variable, (S.A. de C.V.), mismo que se sometió a la consideración y deliberación de las Accionistas. Después de deliberar ampliamente sobre la propuesta antes referida, los Accionistas de la Sociedad, por unanimidad de votos adoptaron las siguientes: **RESOLUCIONES.** "1.- Es de resolverse y se resuelve, cambiar el régimen jurídico de la Sociedad "FACTORING PROSPERIDAD", de Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (S.A. de C.V., SOFOM, ENR), a Sociedad Anónima de Capital Variable, (S.A. de C.V.)." 2.- De conformidad con el resolutivo anterior, se aprueba el proyecto de reforma a la totalidad de los Estatutos Sociales presentado a las Accionistas por el señor Gabriel de la Maza Pizzuto, en su carácter de Presidente de la Asamblea, en consecuencia, a partir de la fecha de celebración de esta Asamblea, los Estatutos Sociales de "FACTORING PROSPERIDAD", S.A. DE C.V., quedan redactados de la manera siguiente: "FACTORING PROSPERIDAD",

Ignacio Comenfort No. 1398-A Col. Alamos 78280 • Tel. y Fax. 01(444) 8176631

San Luis Potosí, S.L.P. • gmaganan@prodygy.net.com

COEJADO
MAGAÑA RODRIGUEZ
S.C.P.

S.A. DE C.V.- ESTATUTOS SOCIALES- CLAUSULAS- DISPOSICIONES GENERALES- CAPITULO I- PRIMERA.- DENOMINACIÓN: La sociedad se denomina "FACTORING PROSPERIDAD", ésta denominación irá siempre seguida de las palabras "SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" o de sus abreviaturas "S.A. DE C.V.- SEGUNDA.- OBJETO: El objeto de la sociedad es: a) La realización habitual y profesional de operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero, bajo el carácter de acreditante, arrendador y factorante, en términos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y del Capítulo Segundo del Título Quinto de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, así como de operaciones de arrendamiento puro con el carácter de arrendador.- b) Celebrar cualquier clase de contratos de préstamo, crédito o financiamiento.- c) Celebrar contratos de arrendamiento financiero y arrendamiento puro. Para lo cual podrá adquirir cualquier clase de bienes muebles e inmuebles para darlos en arrendamiento financiero o arrendamiento puro; adquirir cualquier clase de bienes muebles e inmuebles de los futuros arrendatarios, con el compromiso de darlos a estos en arrendamiento financiero o arrendamiento puro.- d) Celebrar contratos de Factoraje Financiero.- e) Celebrar contratos de promesa de Factoraje Financiero.-... TERCERA. DURACIÓN: La duración de la sociedad será por tiempo indefinido.- CUARTA.- DOMICILIO: El domicilio de la sociedad es la ciudad de San Luis Potosí. San Luis Potosí, pero por resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se podrán establecer sucursales o agencias en cualquier otro lugar de la República Mexicana o del Extranjero, así como señalar domicilios convencionales para el cumplimiento de determinados actos, sin implicar un cambio en su domicilio social.- CAPITULO SEGUNDO- CAPITAL- QUINTA: IMPORTE.- El capital social es variable. El capital mínimo fijo importa la suma de \$50,000.00 (Cincuenta Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), y un máximo ilimitado.-SEXTA: ACCIONES.- El capital mínimo fijo se divide en 100 (cien) acciones ordinarias y nominativas debidamente suscritas y pagadas, con valor nominal de \$500.00 (Quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada una, y siempre estarán representadas por la serie "A".- Las acciones que integren la parte variable del capital, estarán representadas por la serie "B" de acciones ordinarias y nominativas, con un valor nominal de \$500.00 (Quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada una de ellas, y los sucesivos aumentos de capital variable, se representarán por nuevas series de acciones que se identificarán de modo distinto, o por nueva numeración dentro de la misma serie.-... ADMINISTRACIÓN- DECIMA PRIMERA: ADMINISTRACIÓN.- La Administración de la Sociedad estará a cargo de un Administrador Único o de un Consejo de Administración integrado por el número par o impar de miembros propietarios y sus respectivos suplentes que determine una Asamblea Ordinaria de Accionistas, quienes podrán ser accionistas o extraños.-... DÉCIMA TERCERA: FACULTADES.- El Administrador Único o el Consejo de Administración, serán los representantes de la Sociedad, para lo cual, gozarán de las facultades siguientes:- a) Poder General amplísimo para Pleitos y Cobranzas de acuerdo con el párrafo primero del Artículo 2,384 dos mil trescientos ochenta y cuatro del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí y sus correlativos del Distrito Federal y de los demás Estados de la República, con todas las facultades generales y las especiales que requieran poder o cláusula especial, entre las que, de una manera enunciativa pero no limitativa se citan las siguientes: ejercer toda clase de derechos y acciones, ante cualesquiera autoridades ya sean judiciales o administrativas, federales, estatales y municipales y del trabajo, someterse a cualquier jurisdicción, interponer y desistirse del juicio de amparo, presentar denuncias y querellas como parte ofendida y constituirse en coadyuvante del Ministerio Público; y para firmar los documentos necesarios para el ejercicio de este mandato.- b) Poder General amplísimo para actos de Administración conforme a segundo párrafo del Artículo 2,384 (dos mil trescientos ochenta y cuatro del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí y sus correlativos del Distrito Federal y de los demás Estados de la República, con facultades para poder realizar todas las operaciones inherentes al objeto de la Sociedad, teniendo entre otras, que se mencionan en forma enunciativa y no limitativa, las de celebrar contratos de compra y venta de bienes muebles, de arrendamiento, de comodato, de mutuo y crédito, de obra, de prestación de servicios, de trabajo, y de cualquier otra índole.- c) Poder General amplísimo para ejercer actos de dominio, de acuerdo con el párrafo tercero del repetido Artículo 2,384 dos mil trescientos ochenta y cuatro del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, con todas las facultades de dueño, entre las que de manera enunciativa y no limitativa, se mencionan las de celebrar toda clase de contratos y realizar cualesquiera actos, aun cuando impliquen disposición, establecer y constituir toda clase de gravámenes sobre bienes muebles o inmuebles, así como para otorgar toda clase de garantías y avales por cuenta de la sociedad o de terceros.- d) Poder para otorgar, suscribir, endosar y avalar títulos de crédito, de acuerdo con el Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, quien queda facultado para girar, librar, aceptar, suscribir, avalar y endosar cualquier clase de títulos de crédito, conforme a lo dispuesto por los artículos 9 noveno, 10 décimo y 85 ochenta y cinco de la Ley General (sic) de Títulos y Operaciones de Crédito, a nombre y por cuenta de la sociedad. Así mismo podrá abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la sociedad, con las facultades para designar o autorizar a otras personas para que giren a cargo de las mismas.- e) Para ejecutar y hacer cumplir las resoluciones de las Asambleas Generales de Accionistas.- f) Para designar y revocar los nombramientos de Director General, Gerentes y Funcionarios que estime convenientes, señalando sus atribuciones, obligaciones, remuneraciones, así como las garantías que deban otorgar, cuando el propio Consejo lo estime necesario.- g) Del mismo modo gozar de poder amplio, para comparecer en nombre de la Sociedad, ante toda clase de autoridades laborales a que se refiere el Artículo Quinientos Veintitrés de la Ley Federal del Trabajo con representación suficiente en calidad de administrador con facultades de decisión y determinación, pudiendo igualmente comparecer a las audiencias de conciliación a que sea citado por las Juntas Locales o Federales de Conciliación y Arbitraje y en general ejercitar todos los derechos y acciones en juicios y procedimientos laborales inclusive en el de Amparo en los términos de los artículos Once, Seiscientos Noventa y Dos, Setecientos Trece, Ochocientos Setenta y Seis, Ochocientos Setenta y Ocho, Ochocientos Setenta y Nueve, Ochocientos Ochenta, Ochocientos Noventa y Dos y Ochocientos Noventa y Cinco, Novecientos Veintidós y demás relativos de la propia Ley Federal del Trabajo, pudiendo igualmente sustituir en todo o en parte este mandato y revocar dichas substituciones.- h) Facultades para otorgar y revocar poderes generales o especiales en representación de la Sociedad.-... TRIGÉSIMA



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

OCTAVA: ADMISIÓN DE EXTRANJEROS. La sociedad es de nacionalidad mexicana. Todo extranjero que en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior adquiere un interés o participación en la Sociedad, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de una y otra, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Sociedad o bien de los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos en los que la Sociedad sea parte y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana. ... CLAUSULAS- PRIMERA: Queda protocolizada el acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil "FACTORING PROSPERIDAD" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada el dieciocho de diciembre de dos mil catorce, antes transcrita. ...

La anterior transcripción concuerda fielmente con su original a la que el Suscrito Corredor Público se remite.

TERCERO.- Mediante Instrumento número trece mil trescientos veinticinco, del volumen ciento sesenta, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil dieciocho, ante la fe de la Licenciada Fernanda Félix Beltrán, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número Dos, en ejercicio en el Duodécimo Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad, celebrada el día veintidós de noviembre del año dos mil dieciocho, en la que se aprobó entre otros acuerdos designación de Administrador Único y otorgamiento de facultades, el Primer Testimonio del Instrumento Publico en mención se inscribió en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de San Luis Potosí, Estado del mismo nombre, bajo su folio mercantil electrónico, de fecha once de diciembre de dos mil dieciocho, Instrumento que doy fe tener a la vista y copio en lo conducente:

"...ORDEN DEL DIA.- I. Propuesta, y en su caso aprobación, para realizar una transmisión de acciones. II. Designación, o en su caso ratificación, del Administrador Único de la Sociedad. ... PUNTO UNO. ... RESOLUCIONES. ... 2. En virtud de lo anterior, el señor Juan José Barba Pizzuto se separa de la Sociedad, sin reservarse derecho alguno en contra de la misma o de sus socios accionistas, y con lo cual el momento son totalmente conformes los presentes. ... 3. Con motivo de la transmisión de acciones antes descrita, a partir de esta fecha, el capital social de Sociedad queda integrado como sigue:

ACCIONISTA	ACCIONES	IMPORTE	PORCENTAJE
Gabriel de la Maza Pizzuto MAPG 740717 JMA	49	\$24,500.00	49%
Marcelo Galán Pizzuto GAPM 740921 497	51	\$25,500.00	51%
TOTAL	100	\$50,000.00	100%

4. En atención a la transmisión de acciones referida, cáncelse, emítase y sustitúyase los títulos accionarios de los accionistas según corresponda y hágase las anotaciones correspondientes. ... PUNTO DOS.- En desahogo del segundo punto del orden del día el señor Gabriel de la Maza Pizzuto, en su carácter de Presidente de esta Asamblea, pone a consideración de la misma la designación, o en su caso, ratificación del Administrador Único de la Sociedad, así como los emolumentos que deberá devengar por el desempeño de sus funciones, por lo cual la Asamblea, por unanimidad de los votos presentes, en forma económica, toma las siguientes: ... RESOLUCIONES- 1. Se designa al señor **Marcelo Galán Pizzuto** para que, a partir de este momento, ostente el cargo de Administrador Único de la Sociedad, y quien gozará de todas las facultades establecidas en la cláusula Vigésima Primera de los estatuto (sic) sociales. ... CLAUSULAS- PRIMERA.- Queda protocolizada el Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Mercantil denominada "FACTORING PROSPERIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada del día veintidós de Noviembre del dos mil dieciocho, la cual queda transcrita en este Instrumento, y fue redactada en su totalidad por la solicitante. ...

La anterior transcripción concuerda fielmente con su original a la que el Suscrito Corredor Público se remite.

CUARTO.- Mediante Acta número trece mil cuatrocientos cincuenta y seis, del volumen ciento sesenta y tres, de fecha diez de enero de dos mil diecinueve, ante la fe de la Licenciada Fernanda Félix Beltrán, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número Dos, en ejercicio en el Duodécimo Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, se hizo constar la rectificación al Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, Acta que doy fe tener a la vista y copio en lo conducente: -

"...CLAUSULAS- PRIMERA: Por medio del presente instrumento, se RECTIFICA el ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, relacionada en el antecedente primero de este instrumento, única y exclusivamente en lo que se refiere al Punto Dos, apartado de RESOLUCIONES número 1 uno, ya que por un error involuntario se plasmó de manera incorrecta VIGESIMA PRIMERA, siendo lo correcto "DECIMO TERCERO", quedando como sigue: "PUNTO DOS.- En desahogo del segundo punto del orden del día el

señor Gabriel de la Maza Pizzuto, en su carácter de Presidente de esta Asamblea, pone a consideración de la misma la designación, o en su caso, ratificación del Administrador Único de la Sociedad, así como los emolumentos que deberá devengar por el desempeño de sus funciones, por lo cual la Asamblea, por unanimidad de los votos presentes, en forma económica, toma las siguientes: **RESOLUCIONES**- 1. Se designa al señor Marcelo Galán Pizzuto para que, a partir de este momento, ostente el cargo de Administrador Único de la Sociedad, y quien gozará de todas las facultades establecidas en la cláusula DECIMO TERCERO de los estatutos (sic) sociales. **SEGUNDA:** En la inteligencia de que únicamente se corrige el Punto Dos, apartado de **RESOLUCIONES** número 1 uno, el **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA** de la Sociedad mercantil **"FACTORING PROSPERIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, no sufre modificación alguna, subsistiendo por tanto en todos y cada uno de sus términos, con todo su valor y fuerza legal. **- DOY FE.-...**

La anterior transcripción concuerda fielmente con su original a la que el Suscrito Corredor Público se remite.-----

B).- "PARQUE RESIDENCIAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.-----

PRIMERO.- Mediante Instrumento número sesenta y cinco mil treinta y nueve, volumen tres mil cien, de fecha veintiséis de diciembre de dos mil uno, ante la fe del Licenciado Octaviano Gómez y Gómez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número cuatro, con ejercicio en la Ciudad de San Luis Potosí, Capital del Estado del mismo nombre, se hizo constar la legal constitución de la persona moral denominada **"PARQUE RESIDENCIAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el Primer Testimonio del Instrumento Público en mención, se inscribió en la oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de San Luis Potosí, del Estado de San Luis Potosí, bajo el folio mercantil electrónico número 1274 (mil doscientos setenta y cuatro), de fecha trece de febrero de dos mil dos, Instrumento que doy fe tener a la vista y copio en lo conducente:-----

"...DENOMINACION: SEGUNDA:- La Sociedad girará bajo la denominación de: **"PARQUE RESIDENCIAL"** seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de sus siglas **"S.A. DE C.V."**. **- DOMICILIO- TERCERA:-** El domicilio social de esta Sociedad será la Ciudad de San Luis Potosí, Capital del Estado del mismo nombre. Quedando autorizada la Sociedad para establecer Agencias o Sucursales en cualquier parte de la República y señalar domicilios convencionales en los Contratos que celebre. Los accionistas quedan sometidos en cuanto a sus relaciones con la Sociedad, a la jurisdicción de los Tribunales y Autoridades del domicilio de la Sociedad, con renuncia expresa del fuero de sus respectivos domicilios personales. **- OBJETO-CUARTA:-** La Sociedad tiene por objeto: a).- La compra venta, construcción en general, urbanización, reparación y arrendamiento de bienes inmuebles, el fraccionamiento de terrenos la administración y urbanización, promoción de viviendas y fraccionamientos y todo acto de comercio relacionado con esta actividad. b).- Adquirir, enajenar, tomar u otorgar el uso y goce de bienes inmuebles por cualquier título permitido por la Ley. c).- La prestación y contratación de servicios técnicos, consultivos de asesoría, así como la celebración de los contratos y convenios para la realización de estos fines. d).- Realizar, supervisar o contratar por cuenta propia o de terceros toda clase de construcciones, edificaciones y urbanizaciones, así como fabricar, comprar o enajenar por cualquier título, materiales para la industria de la construcción. e).- Girar en el ramo de comisiones, mediaciones y aceptar el desempeño de representaciones de negociaciones de toda especie. **DURACIÓN- QUINTA.-** La Sociedad tendrá una duración de 99 noventa y nueve años contados a partir de la fecha de firma de la presente escritura. **CLAUSULA DE EXTRANJERIA- SEXTA:-** Ninguna persona extranjera, física o moral, podrá tener participación social alguna o ser propietario de acciones de la Sociedad. Si por algún motivo, alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a adquirir una participación social o a ser propietaria de una o más acciones, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede, se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula y, por tanto, cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trate y los títulos que la representen, teniéndose por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada. De conformidad con el Artículo Octavo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Facción Primera del Artículo Veintisiete Constitucional. **- CAPITAL- SEPTIMA:-** El Capital de la Sociedad es variable. El Capital MINIMO FIJO es de la cantidad de: \$144,000.00 (CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), representado por 1,440 mil cuatrocientas cuarenta acciones ordinarias, nominativas y con valor nominal de: \$100.00 (CEN PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cada una, totalmente suscritas y pagadas por los accionistas. **EL CAPITAL MÁXIMO DE LA SOCIEDAD SERA ILIMITADO. ADMINISTRACION- DECIMA SEPTIMA:-** La dirección y administración de la Sociedad estará a cargo de un Administrador Único, o bien, de un Consejo de administración, integrado por el número de miembros que designe la Asamblea General Ordinaria de Accionistas los cuales podrán ser o no Accionistas de la Sociedad. **DECIMA OCTAVA:-** El Administrador Único o los miembros del Consejo de Administración en su caso, durarán en su cargo por regla general un año, y continuarán en su puesto hasta que sus sustitutos sean designados. **TRANSITORIAS- PRIMERA:-** Los comparecientes declaran que la reunión que tienen al firmar la presente Escritura, debe considerarse como en efecto lo es, como la primera Asamblea General Ordinaria de Accionistas y por unanimidad de votos, toman las resoluciones que se contienen en las siguientes Cláusulas: **SEGUNDA:-** El Capital Mínimo Fijo de la sociedad, es la cantidad de: \$144,000.00 (CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que se encuentra representado por 1,440 mil cuatrocientas cuarenta acciones nominativas, con valor nominal de: \$100.00 (CEN PESOS



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

00/100 MONEDA NACIONAL), cada una y que se encuentra suscrito y totalmente pagado por los señores accionistas en la siguiente forma y proporción:

NOMBRE	PORCENTAJE	ACCIONES	VALOR
SRA. ROSA MARIA GARCIA ALVAREZ DE VALLADARES	13.00%	187	\$18,700.00
ING. OSCAR GAVIÑO RODRIGUEZ	63.28%	911	91,100.00
SRA. ROSA MARIA VALLADARES GARCIA	2.22%	32	3,200.00
ING. JUAN CARLOS VALLADARES GARCIA	17.08%	246	24,600.00
SRA. MARIA DEL ROSARIO VALLADARES GARCIA	2.22%	32	3,200.00
SRA. MARIA JOSEFINA VALLADARES GARCIA	2.22%	32	3,200.00
TOTAL	100.00%	1,440	\$144,000.00

TERCERA:- Se nombra COMISARIO al señor Contador Público RICARDO ELIAS CHALITA. CUARTA:- Se acuerda que la Sociedad sea administrada por Consejo DE Administración el que durará en funciones durante el presente ejercicio social y hasta que sus sustitutos sean designados nombrándose a las siguientes personas: PRESIDENTE:- ING. JUAN CARLOS VALLADARES GARCIA.- SECRETARIO:- ING. OSCAR GAVIÑO RODRIGUEZ.- TESORERO:- SRA. ROSA MARIA VALLADARES GARCIA, la persona designada como Presidente del Consejo de Administración tendrá el Poder y las facultades enumeradas en la Cláusula Décima Novena de la presente Escritura Constitutiva. La persona designada como Secretario del Consejo de Administración tendrá el Poder y las facultades enumeradas en la Cláusula Décima Novena, a excepción de la señalada en el inciso c) de la presente Escritura Constitutiva, la que solo podrá ejercer conjuntamente con Presidente del Consejo de Administración.-...-.

La anterior transcripción concuerda fielmente con su original a la que el Suscrito Corredor Público se remite.

SEGUNDO.- Mediante Escritura número cuatro mil trescientos once, del tomo ciento sesenta y uno, de fecha veinticuatro de marzo de dos mil tres, ante la fe del Licenciado Leopoldo de la Garza Marroquín, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número Treinta y tres, en ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, celebrada el día veinticuatro de febrero de dos mil tres, en la que se aprobó entre otros acuerdos ratificación de contratos de compra venta de acciones, nombramientos de miembros del Consejo de Administración, de Director General y otorgamiento de poderes a **MARISOL VALLADARES MEADE**, el Primer Testimonio del Instrumento Público en mención se inscribió en el Registro Público de la propiedad y de Comercio del Estado de San Luis Potosí, bajo su folio mercantil electrónico, de fecha quince de mayo de dos mil tres, Escritura que doy fe tener a la vista y copio en lo conducente:

"...ORDEN DEL DIA: I. Ratificación de los contratos de compra venta de acciones, celebrados por los accionistas de PARQUE RESIDENCIAL, S.A. DE C.V.- II. Aprobación de la renuncia presentada por los miembros del Consejo de Administración de la sociedad al ejercicio de sus cargos y liberación de sus responsabilidades.- III. Proposición, discusión y en su caso aprobación para elegir a las personas que a partir de la fecha de la presente Asamblea fungirán como miembros del Consejo de Administración de la sociedad.- IV. Nombramiento del Director General y otorgamiento de sus facultades.- V. Otorgamiento de Poderes.-... PUNTO UNO.-... RESOLUCION- 1. Es de resolverse y se resuelve, ratificar los contratos de compraventa de acciones que celebraron los accionistas de dicha sociedad, en el ejercicio pasado, para quedar el cuadro accionario de la sociedad mercantil denominada PARQUE RESIDENCIAL, S.A. DE C.V., de la siguiente manera:

ACCIONISTA	ACCIONES	IMPORTE
MARISOL VALLADARES MEADE	720	\$72,000.00
MARIA DEL PILAR VALLADARES MEADE	720	\$72,000.00
TOTAL	1,440	\$144,000.00

PUNTO DOS.-... RESOLUCIONES- 1.- Es de resolverse y se resuelve aceptar la renuncia de los señores Ing. Juan Carlos Valladares García, Ing. Oscar Gaviño Rodríguez y Sra. Rosa María Valladares García, a partir de la fecha de esta Asamblea, el nombramiento como miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que se conforma por las siguientes personas y en los cargos que a continuación se detallan: --- Presidente: Ing. Juan Carlos Valladares García. Secretario: Ing. Oscar Gaviño Rodríguez. Tesorero: Sra. Rosa María Valladares García.-... PUNTO TRES.-... RESOLUCIONES- 1.- Se designan, a partir de la fecha de esta Asamblea, como nuevos miembros del Consejo de Administración, a las siguientes personas y en los cargos que a continuación se detallan: Presidente: C.P. Gustavo Rodríguez Ortiz. Secretario: Lic. Marisol Valladares Meade. Tesorero: Lic. Javier Mirabal Muñoz. Vocal: Srita. María del Pilar Valladares Meade.-... PUNTO CINCO.- En relación con el quinto punto del orden del día, el presidente manifestó la necesidad de otorgar poderes generales a favor de la Lic. Marisol Valladares Meade. Después de deliberar sobre lo anterior, los accionistas reunidos en Asamblea por unanimidad de votos, adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES.- 1.- Es de resolverse y se resuelve que la sociedad otorgue a favor de la Lic. **Marisol Valladares Meade**, poder general para pleitos y cobranzas; actos de administración; actos de administración en materia laboral; actos de dominio; para suscribir y avalar títulos de crédito; para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la sociedad, así como poder para delegar total o parcialmente sus facultades.- Lo anterior, en los siguientes términos: a) Poder General para Pleitos y Cobranzas.- El presente Poder se

Ignacio Comonfort No. 1398-A Col. Alamos 78280 • Tel. y Fax. 01(444) 8176631

San Luis Potosí, S.L.P. • gmaganan@prodygy.net.com

CO MAGANA RODRIGUEZ
CORREDURIA PUBLICA
NO. 5
LIC. PAULO

confiere con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos de lo dispuesto por el primer párrafo del Artículo 2384 (dos mil trescientos ochenta y cuatro) y 2417 (Dos mil cuatrocientos diecisiete) del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, y sus correlativos los artículos 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) y 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil para el Distrito Federal, así como las disposiciones legales correlativas de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, en donde se ejercite el Poder.- El apoderado instituido tendrá facultades para representar a la sociedad otorgante ante toda clase de personas físicas o morales, sociedades mercantiles, civiles o asociaciones y organismos descentralizados, así como ante toda clase de autoridades ya sean judiciales o administrativas, Federales, Estatales y/o Municipales. El apoderado tendrá las más amplias facultades para representar a la sociedad otorgante en toda clase de juicios y en el ejercicio, de su mandato, de una manera enunciativa más no limitativa tendrán las siguientes facultades:- I. Podrá interponer demanda, ejercitar cualquier acción y seguir los procedimientos, ya sean judiciales, administrativos o arbitrales, inclusive de amparo, así como contestar y oponer en cualquier tipo de procedimiento ya sea contencioso o de cualquier naturaleza, así como promover incidentes o cualquier cuestión accesoria prevista en las leyes y desistirse de las acciones o de las instancias, a juicio del apoderado. II. Para transigir.- III. Para comprometer en árbitros.- IV. Para articular y absolver posiciones.- V. Para recusar.- VI. Para recibir pagos.- VII. Para presentar denuncias, acusaciones y querellas en materia penal y para otorgar el perdón sólo cuando la ley lo permita.- VIII. Para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación del daño.- IX. Interrogar, repreguntar y tachar testigos.- X. Ofrecer, rendir y desahogar pruebas.- XI. Reconocer firmas y documentos.- XII. Representar a la otorgante cuando tuviere el carácter de tercero perjudicado.- b) Poder general para actos de administración.- El presente Poder se otorga: con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley en los términos del Segundo Párrafo del artículo 2384 (dos mil trescientos ochenta y cuatro) del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles para el Distrito Federal, y para los demás Estados de la República Mexicana, en donde se ejercite el poder. c) Poder general para actos de administración en materia laboral.- En términos de lo dispuesto por el artículo 11° (onceavo) de la Ley Federal del Trabajo, y en los términos del segundo párrafo del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana en donde se ejercite el poder, estableciendo como limitación al presente mandato el que solamente podrá ser ejercitado ante autoridades del Trabajo y Servicios Sociales que se señalan en el artículo 523 (quinientos veintitrés) de la Ley Federal del Trabajo, confiéndose las facultades más amplias que en derecho procedan para intervenir en representación de la sociedad, en la audiencia de conciliación a que alude el artículo 876 (ochocientos setenta y seis) de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para promover arreglos conciliatorios, para tomar decisiones y para suscribir convenios en términos del invocado precepto legal. En caso necesario podrá intervenir con las facultades más amplias en la etapa de demanda y excepciones a que alude el artículo 878 (ochocientos setenta y ocho) de la Ley Federal del Trabajo, aclarándose que podrá intervenir en la etapa de conciliación, tanto ante las Juntas Federales y Locales de Conciliación, como ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, igualmente podrá desahogar la confesional a cargo de la sociedad en términos de lo dispuesto por el artículo 786 (setecientos ochenta y seis) de la Ley Federal del Trabajo y en general actuar con la calidad de administradores de la sociedad dentro de toda clase de juicios del trabajo que se tramiten ante alguna de las autoridades a que se refiere el artículo 523 (quinientos veintitrés) de la Ley Federal del Trabajo.- d) Poder general para actos de dominio en los términos del párrafo tercero del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y artículos correlativos de los Códigos Civiles para los demás Estados de la República.- e) Para suscribir títulos de crédito, de acuerdo con el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y para avalar títulos de crédito suscritos o aceptados por terceros.- f) Facultades para abrir cuentas bancarias a nombre de la sociedad y autorizar y designar personas que giren en contra de las mismas y para cerrarlas.- g) Poder para delegar sus facultades total o parcialmente, así como para revocar los poderes que otorgare.- LIMITACIONES. Las facultades para ejercer y delegar actos de dominio y suscribir y avalar títulos de crédito debe ser ejercitada conjuntamente con el Presidente del Consejo de Administración.-... CLAUSULAS- PRIMERA.- Queda protocolizada el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada PARQUE RESIDENCIAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada el día veinticuatro de febrero del año dos mil tres. SEGUNDA.- Como consecuencia de lo anterior quedan formalizados los acuerdos que se contienen en el acta de referencia.-...".

La anterior transcripción concuerda fielmente con su original a la que el Suscrito Corredor Público se remite.

FUNDAMENTOS

Estando los comparecientes de acuerdo en otorgar el presente instrumento, en los términos del artículo sexto de la Ley Federal de Correduría Pública y de los artículos seis, cincuenta y tres, y cincuenta y cuatro de su Reglamento, por sus instrucciones expresas relaciono en lo conducente lo que es del tenor literal siguiente:

"LEY FEDERAL DE CORREDURÍA PÚBLICA"...

"ARTÍCULO 6°.- Al Corredor Público corresponde: ... VI.- Actuar como fedatario en la constitución, y en los demás actos previstos por la Ley General de Sociedades Mercantiles incluso aquellos en los que se haga constar la representación orgánica..."



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

"REGLAMENTO DE LA LEY FEDERAL DE CORREDURÍA PÚBLICA".

"ARTÍCULO 6º.- Para efectos de las fracciones V, VI, VII, y VIII del artículo 6o. de la Ley, cuando en las leyes o reglamentos se haga referencia a "notario o fedatario público", "escritura", "protocolo", "apéndice" y "protocolización", se entenderá que se refiere a "corredor público", a la "póliza o acta autorizada por corredor y que conserva en su archivo", a cualquier "libro que en sus funciones de fedatario lleve el corredor", al "archivo del corredor público o al legajo de documentos que integre por cada póliza o acta el corredor y que correspondan a éstas" y a la acción de "formalizar algún acto o relacionar un hecho en instrumento ante corredor público", respectivamente. ... Para efectos del artículo 6o., fracción VI, de la Ley, se entiende por representación orgánica aquella que comprende actos relativos al nombramiento y facultamiento de los órganos de representación de las sociedades mercantiles ya sea Consejo de Administración, sus Consejeros, administradores o administradores únicos, y gerentes siempre que se trate de funcionarios de la sociedad, por ser todos éstos quienes representen orgánicamente a la empresa y que se realiza en el acto de constitución o posteriormente por resolución de la asamblea, consejo, administrador u órgano que tenga atribuciones para el otorgamiento de dicho nombramiento de funcionarios de estructura orgánica de conformidad con la legislación aplicable. Con las excepciones y prohibiciones de Ley, para los efectos del artículo 6o., fracción V se entiende que el corredor público podrá actuar en aquellos contratos, convenios, actos o hechos jurídicos en que intervenga por sí o representado un comerciante; cuando el contrato, convenio, acto o hecho jurídico se encuentra previsto en una ley mercantil; cuando se trate de cosas mercantiles, actos o efectos de comercio; cuando el contrato, convenio, acto o hecho jurídico se encuentra previsto en una ley que fije la mercantilidad; cuando el contrato, convenio, acto o hecho jurídico sea un medio para el ejercicio de la actividad mercantil del comerciante, y en cualquier caso en asuntos de tráfico mercantil."

"ARTÍCULO 53.- El corredor, en el ejercicio de sus funciones como fedatario público, podrá intervenir: ... V.- En la constitución, modificación, transformación, fusión, escisión, disolución, liquidación, extinción y demás actos de personas morales que por disposición de las leyes deban inscribirse en el Registro Público de Comercio, así como en la designación de sus representantes orgánicos y atribuciones y facultades de representación legal de que estén investidos; y ..."

"ARTÍCULO 54.- Las pólizas y actas expedidas por el Corredor en ejercicio de sus funciones, inclusive aquellas en que se haga constar la designación y facultades de representación en las sociedades mercantiles de conformidad con la ley de la materia, se deberán admitir para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, siempre que dichos instrumentos cumplan con los requisitos legales".

"LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES":

"ARTÍCULO 5.- Las sociedades se constituirán ante fedatario público y en la misma forma se harán constar con sus modificaciones. El fedatario público no autorizará la escritura o póliza cuando los estatutos o sus modificaciones contravengan lo dispuesto por esta ley."

"ARTÍCULO 10.- La representación de toda sociedad mercantil corresponderá a su administrador o administradores, quienes podrán realizar todas las operaciones inherentes al objeto de la sociedad, salvo lo que expresamente establezcan la Ley y el contrato social.

Para que surtan efecto los poderes que otorgue la sociedad mediante acuerdo de la asamblea o del órgano colegiado de administración, en su caso, bastará con la protocolización ante notario de la parte del acta en que conste el acuerdo relativo a su otorgamiento, debidamente firmada por quienes actuaron como presidente o secretario de la asamblea o del órgano de administración según corresponda, quienes deberán firmar el instrumento notarial, o en su defecto lo podrá firmar el delegado especialmente designado para ello en sustitución de los anteriores.

El notario hará constar en el instrumento correspondiente, mediante la relación, inserción o el agregado al apéndice de las certificaciones, en lo conducente, de los documentos que al efecto se le exhiban, la denominación o razón social de la sociedad, su domicilio, duración, importe del capital social y objeto de la misma, así como las facultades que conforme a sus estatutos le correspondan al órgano que acordó el otorgamiento del poder y, en su caso, la designación de los miembros del órgano de administración.

Si la sociedad otorgare el poder por conducto de una persona distinta a los órganos mencionados, en adición a la relación o inserción indicadas en el párrafo anterior, se deberá dejar acreditado que dicha persona tiene las facultades para ello."

"CÓDIGO DE COMERCIO"

"ARTÍCULO SEGUNDO.- A falta de disposiciones de este Código, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho común."

"CÓDIGO CIVIL FEDERAL".

"ARTÍCULO 27.- Las personas morales obran y se obligan por medio de los órganos que las representan, sea por disposición de la ley o conforme a las disposiciones relativas de sus escrituras constitutivas y de sus estatutos."

"ARTÍCULO 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna."

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos.

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales.

Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen."

GENERALES

Los comparecientes manifestaron por sus generales ser: _____

* **MARISOL VALLADARES MEADE**, manifiesta ser mexicana por nacimiento, originaria del Municipio de SAN LUIS POTOSÍ, Estado de SAN LUIS POTOSÍ, donde nació el día CUATRO (4) de NOVIEMBRE de MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO (1978), estado civil CASADA, ocupación EMPRESARIA, con domicilio nacional en la calle CORDILLERA, número exterior CIENTO VEINTIDÓS (122), número interior MIL UNO (1001), TORRE NUB, en el Fraccionamiento CORDILLERA MIRAVALLE, en el Municipio de SAN LUIS POTOSÍ, Estado de SAN LUIS POTOSÍ, con Clave Única de Registro de Población (CURP) **VAMM781104MSPLDR05** (VAMM, siete, ocho, uno, uno, cero, cuatro, MSPLDR, cero, cinco). _____

* **MARCELO GALÁN PIZZUTO**, quien manifiesta ser mexicano por nacimiento, originario del Municipio de SAN LUIS POTOSÍ, Estado de SAN LUIS POTOSÍ, donde nació el día VEINTIUNO (21) de SEPTIEMBRE de MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO (1974), estado civil CASADO, ocupación EMPLEADO, con domicilio nacional en la calle CORDILLERA, número exterior CIENTO VEINTIDÓS (122), número interior MIL UNO (1001), TORRE NUB, en el Fraccionamiento CORDILLERA MIRAVALLE, en el Municipio de SAN LUIS POTOSÍ, Estado de SAN LUIS POTOSÍ, con Clave Única del Registro de Población (CURP) **GAPM740921HSPLZR00** (GAPM, siete, cuatro, cero, nueve, dos, uno, HSPLZR, cero, cero). _____

* **SOFIA VALLADARES MEADE**, manifiesta ser mexicana por nacimiento, originaria del Municipio de SAN LUIS POTOSÍ, Estado de SAN LUIS POTOSÍ, donde nació el día TRECE (13) de MAYO de MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS (1986), estado civil SOLTERA, ocupación EMPRESARIA, con domicilio nacional en la calle CORDILLERA GREY, número exterior DOSCIENTOS NOVENTA (290), en la colonia LOMAS TERCERA SECCIÓN, en el Municipio de SAN LUIS POTOSÍ, Estado de SAN LUIS POTOSÍ, con Clave Única de Registro de Población (CURP) **VAMS860513MSPLDF08** (VAMS, ocho, seis, cero, cinco, uno, tres, MSPLDF, cero, ocho). _____

FE PÚBLICA.

YO, EL CORREDOR PÚBLICO, DOY FE Y CERTIFICO: _____

I.- **DOCUMENTOS.**- Que certifico que tuve a la vista los documentos y originales presentados por los comparecientes para la formación de la presente póliza, mismos que me declaran que son auténticos, y que todo lo relacionado, concuerda fiel y exactamente con dichos documentos; _____

II.- CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN. _____

A).- Informé a los comparecientes que los otorgantes de constitutivas deberán solicitar su inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes dentro del mes siguiente al otorgamiento de su instrumento constitutivo y, que para el caso de que me soliciten la Inscripción al Registro Federal de Contribuyentes por medio del Sistema de Inscripción mediante Fedatario Público por Medios Remotos, deberán exhibirme en un plazo no mayor a quince días la forma R 1 (uno) debidamente requisitada, y que de lo contrario en uno u otro caso, en términos de las disposiciones legales aplicables, informaré de tal omisión a la autoridad fiscal dentro del mes siguiente a la autorización de la presente póliza; y _____

B).- Que para los efectos del artículo veintisiete apartado B Fracción IX (novena) del Código Fiscal de la Federación, requerí a los comparecientes las Cédulas del Registro Federal de Contribuyentes de los integrantes de la sociedad o su inscripción al citado Registro, por lo que me proporcionan sus Cédulas respectivas, manifestando las siguientes claves: **MARISOL VALLADARES MEADE: VAMM7811046ZA** (VAMM, siete, ocho, uno, uno, cero, cuatro, seis, ZA); **FACTORING PROSPERIDAD, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE: FPR1209217NA** (FPR, uno, dos, cero, nueve, dos, uno, siete, NA), representada por **MARCELO GALÁN PIZZUTO**, con Registro Federal de Contribuyentes: **GAPM740921497** (GAPM, siete, cuatro, cero, nueve, dos, uno, cuatro, nueve, siete); **PARQUE**



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

RESIDENCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE: PRE011226S32 (PRE, cero, uno, uno, dos, dos, seis, S, tres, dos), representada por **MARISOL VALLADARES MEADE**, con Registro Federal de Contribuyentes: **VAMM7811046ZA** (VAMM, siete, ocho, uno, uno, cero, cuatro, seis, ZA); y de los miembros del Consejo de Administración, las siguientes: **MARISOL VALLADARES MEADE: VAMM7811046ZA** (VAMM, siete, ocho, uno, uno, cero, cuatro, seis, ZA), quien también es integrante de la sociedad y **MARCELO GALÁN PIZZUTO: GAPM740921497** (GAPM, siete, cuatro, cero, nueve, dos, uno, cuatro, nueve, siete); **SOFIA VALLADARES MEADE: VAMS860513GN2** (VAMS, ocho, seis, cero, cinco, uno, tres, GN, dos), quienes no son integrantes de la sociedad. _____

Documentos que agrego al archivo como anexos de este Instrumento. _____

C).- Que para los efectos del párrafo tercero del artículo treinta y dos B Ter y treinta y dos B Quáter del Código Fiscal de la Federación, los comparecientes manifiestan que del capital suscrito se desprende la información para identificar al (los) Beneficiario(s) Controlador(es). _____

D).- LOS COMPARECIENTES MANIFIESTAN BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO SE ENCUENTRAN EN NINGÚN SUPUESTO DE LOS ARTÍCULOS 69 (SESENTA Y NUEVE) Y 69-B (SESENTA Y NUEVE GUÍON B) DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, Y SE ENCUENTRAN AL CORRIENTE CON SUS OBLIGACIONES FISCALES ANTE EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, Y NO CUENTAN CON CRÉDITOS FISCALES FIRMES A SU CARGO; ASIMISMO MANIFIESTAN QUE NO SE ENCUENTRAN EN NINGUNO DE LOS SUPUESTOS NI CONDUCTAS DELICTIVAS DE LOS ARTÍCULOS 139 (CIENTO TREINTA Y NUEVE), 139 QUATER (CIENTO TREINTA Y NUEVE), 148 BIS (CIENTO CUARENTA Y OCHO) Y 400 BIS (CUATROCIENTOS) DEL CÓDIGO PENAL FEDERAL. _____

III.- LEGALES. - Que en términos de Ley, hice del conocimiento de los comparecientes: _____

A).- Que todo lo declarado o manifestado por ellos y así hecho constar en esta póliza, lo hicieron bajo protesta de decir verdad; _____

B).- Del contenido del artículo mil doscientos treinta y siete del Código de Comercio en relación con el tercer párrafo del artículo dieciocho de la Ley Federal de Correduría Pública que establecen en lo conducente que las actas y pólizas autorizadas por los corredores públicos son instrumentos públicos que hacen prueba plena. _____

C).- Que en términos de lo dispuesto por el artículo mil doscientos noventa y tres del Código de Comercio, los instrumentos públicos no se perjudicarán en cuanto a su validez por las excepciones que se aleguen para destruir la acción que en ellas se funde; _____

D).- Que en tanto no se declare judicialmente su falsedad o simulación, los instrumentos públicos harán prueba plena de los hechos afirmados por el fedatario que los expide y de que los comparecientes hicieron las declaraciones o manifestaciones que se refieren como suyas y se manifestaron conformes con ellas; y- _____

E).- Que en términos de la fracción I (primera) del artículo quince de la Ley Federal de Correduría Pública, en relación con el primer párrafo del artículo tercero de su Reglamento, la elaboración y formalización de este instrumento se realizó con estricto apego a las disposiciones de la Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento, en el ámbito legal de competencia que refieren los ordenamientos antes citados, así como las demás disposiciones legales que regulan al Corredor Público y la Correduría, ejerciendo personalmente mis funciones, y acreditando además mi calidad de Corredor Público habilitado para el ejercicio de mis funciones por la Secretaría de Economía; _____

IV.- INVERSIÓN EXTRANJERA. _____

a).- Que los comparecientes me manifestaron que en el presente instrumento no participa capital que sea de los sujetos obligados de inscripción ante el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras; _____

V.- AUTORIZACIÓN DE USO DE DENOMINACIONES Y RAZONES SOCIALES.- Que de conformidad con el citado reglamento:_____

a).- Me cerciore que la autorización se encuentra vigente y que previo al momento de la constitución se cumplieron con las condiciones señaladas en la propia Autorización y Reglamento para la Autorización de uso de Denominaciones y Razones Sociales; y _____

b).- Que hice del conocimiento de los comparecientes que al usar o pretender usar una denominación o razón social están obligados a responder por cualquier daño, perjuicio o afectación que pudiera causar el uso indebido o no autorizado de una Denominación o Razón Social conforme a la Ley de Inversión Extranjera y el Reglamento para la Autorización de uso de Denominaciones y Razones Sociales, y que tendrán la obligación de proporcionar a la Secretaría de Economía la información y documentación que le sea requerida por escrito o a través del Sistema en relación con el uso de una Denominación o Razón Social, al momento de reservar la Denominación o Razón Social, durante el tiempo en que se encuentre en uso, y después de que se haya dado el Aviso de Liberación respecto de la Denominación o Razón Social. _____

VI.- EN MATERIA DE IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA.- Que en términos de la Ley de la materia:_____

a).- **RELACIÓN DE NEGOCIOS.-** Los comparecientes manifiestan que el contenido del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios, pues conocen en todos y cada uno de sus términos el carácter de fedatario público con el cuál actúa el suscrito Corredor, misma que es por definición independiente, autónoma e imparcial, y además porque el otorgamiento de este instrumento se trata únicamente de un acto ocasional y no como resultado de una relación formal y cotidiana con el suscrito. _____

b).- **ACTIVIDAD VULNERABLE.-** Hice del conocimiento de los comparecientes que el acto consignado en este instrumento constituye una actividad considerada como vulnerable por la Ley de la materia y por lo tanto es objeto de aviso ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el que presentaré dentro del plazo que para tal efecto me concede la ley, agregando la constancia de presentación al archivo de este instrumento, y tomando razón de ello en la anotación complementaria respectiva;_____

c).- **DUEÑO BENEFICIARIO.-** Hice del conocimiento de los comparecientes el contenido de la fracción III (tercera) del artículo tercero de la Ley de la materia respecto al concepto de beneficiario controlador y los de presunción de su existencia, y al respecto me manifestaron que en el presente instrumento actúan en su nombre y por cuenta propia por ser quienes se benefician de los actos que se contienen y quienes ejercen los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del instrumento y por tanto no existe dueño beneficiario para efectos de la Ley de la Materia;_____

d).- **IDENTIFICACIÓN DE MEDIOS DE PAGO.-** Los comparecientes manifiestan que los importes mencionados en el presente instrumento serán pagados mediante cheque o transferencia electrónica de fondos a la cuenta bancaria a nombre de la sociedad que en este acto se constituye y que para tal efecto será aperturada ante institución de crédito autorizada por las leyes respectivas. _____

VII.- EN MATERIA DE DATOS PERSONALES.- Que hice del conocimiento de los comparecientes los preceptos y principios contenidos en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, con relación a la información y datos personales proporcionados para la elaboración de este instrumento, en especial lo dispuesto por las fracciones I (primera) y IV (cuarta) del artículo diez del citado ordenamiento en relación con lo dispuesto por los artículos quinto y sexto de su reglamento.- _____

VIII.- SISTEMA DE INFORMACIÓN EMPRESARIAL MEXICANO.- Que hice del conocimiento de los comparecientes que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Cámaras Empresariales y sus Confederaciones todos los Comerciantes e Industriales, sin excepción y obligatoriamente, deberán de



Lic. Paulo Magaña Rodríguez
Titular

registrar y actualizar anualmente cada uno de sus establecimientos en el Sistema de Información Empresarial Mexicano dentro del plazo de dos meses siguientes a la fecha de su registro ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. _____

IX.- AVISOS.- Que los comparecientes manifiestan de manera expresa, que por así convenir a sus intereses y de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, las notificaciones, autorizaciones, avisos e informes que correspondan al presente instrumento y que por su naturaleza no constituyan una obligación del suscrito, serán gestionados y presentados por ellos mismos, liberando en consecuencia al Suscrito Corredor Público de dicha responsabilidad. _____

X.- REGISTRO PÚBLICO.- Que los comparecientes manifiestan de manera expresa, que por así convenir a sus intereses, el primer testimonio del presente instrumento será inscrito en el Registro Público correspondiente por ellos mismos, liberando en consecuencia al Suscrito Corredor Público de dicha responsabilidad. _____

XI.- CERTIFICACIONES.- Que en términos de lo dispuesto por los artículos quince y diecinueve de la Ley Federal de Correduría Pública y treinta y dos de su reglamento en vigor certifico que: _____

A).- Me aseguré de la identidad de los comparecientes de la siguiente forma: _____

MARISOL VALLADARES MEADE, mediante credencial para votar, código identificador número 184052790 (uno, ocho, cuatro, cero, cinco, dos, siete, nueve, cero), expedida por el Instituto Nacional Electoral. _____

MARCELO GALÁN PIZZUTO, mediante credencial para votar, código identificador número 247226500 (dos, cuatro, siete, dos, dos, seis, cinco, cero, cero), expedida por el Instituto Nacional Electoral. _____

SOFIA VALLADARES MEADE, mediante credencial para votar, código identificador número 147251951 (uno, cuatro, siete, dos, cinco, uno, nueve, cinco, uno), expedida por el Instituto Nacional Electoral. _____

Documentos que agregó al archivo como anexos de este Instrumento. _____

B).- Me aseguré de su capacidad legal para contratar y obligarse, pues en términos de la fracción VI (sexta) del artículo diecinueve de la Ley Federal de Correduría Pública, en relación con el último párrafo del artículo treinta y dos de su Reglamento, a mi juicio tienen capacidad legal pues no encuentro en ellos manifestaciones evidentes de incapacidad natural y no tengo noticias de que estén sujetos a interdicción; _____

C).- Que les hice saber el derecho que tienen de leer personalmente el presente instrumento, y de que su contenido les sea explicado por el suscrito, ante lo cual me solicitaron que les leyera y explicara, por lo que leí íntegramente el texto del presente instrumento, los orienté acerca de su contenido, y les expliqué su valor y consecuencias legales; y _____

D).- Que los comparecientes me manifestaron su comprensión plena, consentimiento y conformidad, y en comprobación otorgaron en mi presencia este instrumento mediante la impresión de sus respectivas firmas puestas el día de su fecha.- _____

MARISOL VALLADARES MEADE. Firma. _____

"FACTORING PROSPERIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE REPRESENTADA POR MARCELO GALÁN PIZZUTO. Firma. _____

"PARQUE RESIDENCIAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE REPRESENTADA POR MARISOL VALLADARES MEADE. Firma. _____

SOFIA VALLADARES MEADE. Firma. _____

En consecuencia no existiendo nada contrario a derecho y cumplidos todos los requisitos legales,

AUTORIZO la presente **PÓLIZA** el día de su fecha.- **DOY FE.** _____

LICENCIADO PAULO MAGAÑA RODRÍGUEZ.- CORREDOR PÚBLICO NÚMERO CINCO EN EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ.- Firma.- Sello de Autorizar. _____

COEJADO
MAGAÑA RODRÍGUEZ
LIC. PAULO

ES PRIMER TESTIMONIO, DE LA PÓLIZA NÚMERO SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTE, DE ESTA CORREDURÍA, EN LA CUAL CONSTA LA LEGAL CONSTITUCIÓN DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "CIMIENTOS PIVALLA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SE EXPIDE PARA LA SOCIEDAD, VA EN DIECIOCHO FOJAS ÚTILES Y SUS ANEXOS, EN FE DE LO CUAL SELLO Y FIRMO EL PRESENTE EN LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSÍ, ESTADO DEL MISMO NOMBRE, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS. DOY FE. _____



LICENCIADO PAULO MAGAÑA RODRÍGUEZ.-
CORREDOR PÚBLICO NÚMERO CINCO
EN EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ.-
MAR811105NT5



Notaría Pública número dos

Titular: Fernanda Félix Beltrán
Adscrito: Jesús Salvador Félix Espinoza

1



INSTRUMENTO NUMERO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES. -----

VOLUMEN DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE. -----

EN LA CIUDAD DE SALINAS DE HIDALGO, Municipio de Salinas de Hidalgo, Estado de San Luis Potosí, de los Estados Unidos Mexicanos, siendo las **once** horas con **treinta** minutos del día **cinco** de **marzo** del año **dos mil veinticuatro**, compareció **ANTE MI**, Licenciada **FERNANDA FELIX BELTRAN**, Notario Público número Dos en ejercicio en el Duodécimo Distrito Judicial del Estado, la Sociedad Mercantil denominada **"CIMIENTOS PIVALLA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de su Presidente del Consejo de Administración, el señor **MARCELO GALÁN PIZZUTO**, y siendo hábil para contratar y obligarse, **EXPONE:** -----

Que la sociedad que representa confiere y otorga mediante el presente Instrumento en favor del señor **NICOLÁS CEDILLO GRIMALDO**, con domicilio ubicado en calle Lago Alberto, número ciento sesenta y dos, Fraccionamiento Residencial Los Lagos, San Luis Potosí, San Luis Potosí, para que ejerza en cualquier Estado de la República Mexicana, el: -----

PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACION. -----

Poder este que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del **PRIMER** y **SEGUNDO PÁRRAFO** del artículo 2384, dos mil trescientos ochenta y cuatro, del Código Civil para el estado de San Luis Potosí y su correlativo el 2554, dos mil quinientos cincuenta y cuatro, del Código Civil para el Distrito Federal y sus concordantes de las demás entidades de la República Mexicana en donde se ejercite el presente mandato, citándose con carácter enunciativo y no limitativo de las siguientes facultades: -----

A).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y aún las especiales que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del párrafo primero del artículo 2384, dos mil trescientos ochenta y cuatro, del Código Civil para el estado de San Luis Potosí y sus correlativos, el del artículo 2554, dos mil quinientos cincuenta y cuatro, del Código Civil del Distrito Federal y de los demás estados de la República donde se ejercite el presente mandato, de manera enunciativa y no limitativa, se mencionan entre otras facultades, las siguientes: -----

I.- Para representar a la Sociedad ante toda clase de personas físicas o morales, sociedades mercantiles, civiles o asociaciones, organismos descentralizados, instituciones, árbitros o arbitradores, en juicio o fuera de él, ante toda clase de autoridades ya sean municipales, estatales, federales, judiciales, civiles, administrativas, penales, legislativas, del trabajo y militares. -----

II.- Para desistirse, transigir, conciliar, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, recusar jueces o magistrados, recibir pagos, tachar, interrogar, repreguntar testigos, impugnar documentos, ofrecer y rendir pruebas, en toda clase de procedimientos judiciales, administrativos, arbitrales, conciliatorios, o de cualquier naturaleza, ya sean escritos u orales, así como formular denuncias, acusaciones o querellas, -----

Allende No. 4-B

Zona Centro, C.P. 78600

Salinas de Hidalgo, S.L.P.

Tel: (01) (496) 9631449

COTESTADO



constituir a la Sociedad en parte civil o coadyuvante del Ministerio Público para exigir la reparación del daño y la responsabilidad civil cuando proceda contra terceros y en su caso otorgar perdones cuando a juicio del apoderado el caso lo amerite, así como para reconocer firmas o documentos, firmar convenios y transacciones judiciales, otorgar garantías, interponer y desistirse del juicio de amparo, con facultades también para representar a la Sociedad cuando ésta tuviere el carácter de tercero perjudicado o cuando tuviera interés jurídico. -----

B).-PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en los términos del segundo párrafo del citado artículo 2384 dos mil trescientos ochenta y cuatro del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, su concordante el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los demás Estados de la República Mexicana. -----

EL PRESENTE PODER TENDRÁ VIGENCIA DE 6 SEIS MESES, A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO. -----

TRANSCRIPCIÓN DEL ARTICULO DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ Y SU CORRELATIVO EL DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. -----

ART. 2384.- En todos los mandatos con poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran la cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. -----

En los mandatos con poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. -----

En los mandatos con poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. -----

Cuando se quisieren limitar en los tres casos antes mencionados, las facultades de los mandatarios, se consignarán las limitaciones, o los mandatos serán con poderes especiales. -----

Cuando en los mandatos otorgados en escritura pública, no se determine su vigencia, se entenderá que ésta será de tres años contados a partir de la fecha de la escritura pública en la que consten, con excepción de los mandatos otorgados bajo los supuestos de los artículos, 2378 y 2426 de este Código. -----

Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los mandatos que se otorguen ante su presencia.

Cuando durante la vigencia del poder, se hubiere iniciado un negocio cuya duración trascienda el término de su vigencia, se entenderán prorrogadas las facultades hasta su conclusión, quedando comprendida la de intentar el juicio de amparo. -----

PERSONALIDAD -----

Notaría Pública número dos

Titular: Fernanda Félix Beltrán
Adscrito: Jesús Salvador Félix Espinoza

PRIMERA.- El señor **MARCELO GALÁN PIZZUTO**, me acredita su personalidad y facultades como Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil denominada "**CIMENTOS PIVALLA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, así como la legal existencia de la misma, mediante Póliza número siete mil trescientos veinte, de fecha veinticinco de septiembre del dos mil veintitrés, ante la Fe del Licenciado Paulo Magaña Rodríguez, Corredor Público número Cinco del Estado de San Luis Potosí, en la cual se constituyó dicha sociedad, y la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de San Luis Potosí, bajo el **Folio Mercantil Electrónico N-2023076843** (N, guion, dos, cero, dos, tres, cero, siete, seis, ocho, cuatro, tres), la cual transcribo en lo conducente: -----

"... **C L A U S U L A . - U N I C A .** - Los comparecientes constituyen una **SOCIEDAD MERCANTIL ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** denominada "**CIMENTOS PIVALLA**"... **CAPÍTULO PRIMERO.- DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO, DURACIÓN Y NACIONALIDAD.- ARTÍCULO PRIMERO.- DENOMINACIÓN.-** La sociedad se denominará "**CIMENTOS PIVALLA**", que irá seguida siempre por las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, o de su abreviatura "**S.A DE C.V.**". **ARTÍCULO SEGUNDO.- DOMICILIO.-** El domicilio de la sociedad será en el Municipio de **SAN LUIS POTOSÍ**, Estado de **SAN LUIS POTOSÍ**. **ARTÍCULO TERCERO.- OBJETO.-** Los objetos de la sociedad serán los siguientes: - I.- **EL DESARROLLO DE TODO TIPO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, DE INGENIERÍA, DE ARQUITECTURA Y LA CONSTRUCCION DE TODA CLASE DE OBRAS CIVILES QUE DE MANERA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA PUEDEN SER HABITACIONALES, RESIDENCIALES, COMERCIALES, TURÍSTICOS, HOSPITALES, OFICINAS, ESCOLARES, DE SERVICIOS, BODEGAS, NAVES INDUSTRIALES, DEPORTIVOS O CUALQUIER TIPO DE DESARROLLO.- II.- LA COMPRA, VENTA, COMERCIALIZACIÓN DE TODO TIPO DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE DE MANERA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA PUEDEN SER HABITACIONALES, RESIDENCIALES, COMERCIALES, TURÍSTICOS, HOSPITALES, OFICINAS, ESCOLARES, DE SERVICIOS, BODEGAS, NAVES INDUSTRIALES, DEPORTIVOS O CUALQUIER OTRO TIPO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.- III.- URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN, REMODELACIÓN, PROMOCIÓN, ADMINISTRACIÓN DE TODA CLASE DE OBRAS QUE DE MANERA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA PUEDEN SER HABITACIONALES, RESIDENCIALES, COMERCIALES, TURÍSTICOS, HOSPITALES, OFICINAS, ESCOLARES, DE SERVICIOS, BODEGAS, NAVES INDUSTRIALES, DEPORTIVOS O CUALQUIER OTRO TIPO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.- IV.- LA COMPRA, VENTA DE TODO TIPO DE INMUEBLES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETOS SOCIALES ANTERIORES.- V.- CONSTRUCCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, YA SEAN HORIZONTALES O VERTICALES, LOTIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN.- VI.- LA COMPRA, VENTA, DISTRIBUCIÓN, FABRICACIÓN, IMPORTACIÓN, EXPORTACIÓN Y COMERCIO EN GENERAL DE TODA CLASE DE MATERIAL PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, LA COMPRA, LA VENTA, DISTRIBUCIÓN, FABRICACIÓN, IMPORTACIÓN,**

Allende No. 4-B

Zona Centro, C.P. 78600

Salinas de Hidalgo, S.L.P.

Tel: (01) (496) 9631449



EXPORTACIÓN, ARRENDAMIENTO Y COMERCIO EN GENERAL DE TODA CLASE DE MAQUINARIA E IMPLEMENTOS PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN.- VII.- PRESTAR TODA CLASE DE SERVICIOS RELACIONADOS CON EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, INGENIERÍA Y ADMINISTRACIÓN DE TODO TIPO DE OBRAS E INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA GENERACIÓN, CONDUCCIÓN, TRANSFORMACIÓN Y ENAJENACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE CONFORMIDAD CON LAS LEGISLACIONES LEGALES APLICABLES.- VIII.- LA SOCIEDAD PODRÁ CONTRATAR SERVICIOS ESPECIALIZADOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL, O PODRÁ SER CONTRATADA PARA PRESTAR LOS SERVICIOS ESPECIALIZADOS MENCIONADOS EN SU OBJETO SOCIAL.- El contenido de los objetos mencionados es semántico y para su desarrollo de manera enunciativa más no limitativa la sociedad tendrá capacidad para:- a).- Establecer oficinas y sucursales en todo el territorio nacional o en el extranjero haciendo pactar domicilios convencionales en los contratos que celebren.- b).- Tener representaciones dentro y fuera de la República Mexicana en calidad de representante o apoderado legal, de personas físicas y/o morales, nacionales o extranjeras.- c).- Adquisición, transmisión y negociación de partes sociales, bonos, obligaciones, certificados de participación de toda clase de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones, tanto nacionales como extranjeras, fideicomisos, así como concesiones y franquicias, relacionadas todas con el objeto de la sociedad.- d).- Solicitar, obtener, registrar, comprar, arrendar, ceder, o en cualquier otra forma adquirir y disponer de marcas, patentes, modelos de utilidad, invenciones, mejoras y todo lo relacionado con derechos de autor, propiedad industrial e intelectual.- e).- Obtener toda clase de autorizaciones y permisos para realizar su objeto social por parte de autoridades gubernamentales, en los ámbitos de sus respectivas competencias.- f).- Ejecutar toda clase de actos de comercio, pudiendo comprar y vender, importar y exportar toda clase de artículos y mercancías, así como la prestación de toda clase de servicios.- g).- Realizar contratos y operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero en los términos previstos y autorizados por la Ley General de Títulos y Operaciones de Créditos, y demás disposiciones legales aplicables.- h).- Emitir, girar, aceptar, avalar, descontar y suscribir toda clase de títulos de crédito, sin que se ubique en los supuestos restrictivos de la Ley del Mercado de Valores.- i).- Dar o tomar dinero en préstamo, con o sin garantía, emitir bonos, cédulas, hipotecarias, concertar reportes, obligaciones o cualquier otro título de crédito con la intervención, en su caso de las instituciones señaladas por la ley, y expedir o suscribir, con cualquier carácter, toda clase de títulos de garantizar obligaciones del tercero mediante el otorgamiento de avales, fianzas o cualquier otro medio.- j).- Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante.- k).- Contratar al personal necesario para el cumplimiento de los fines sociales o delegar en una o varias personas el cumplimiento de mandatos, comisiones, servicios y demás actividades propias de su objeto.- l).- La sociedad podrá otorgar avales y obligarse solidariamente por terceros, así como constituir garantías

Notaría Pública

número dos

Titular: Fernanda Félix Beltrán
Adscrito: Jesús Salvador Félix Espinoza

a favor de terceros.- m).- Celebrar toda clase de actos, convenios, contratos, operaciones y en general realizar todas las actividades de naturaleza civil, mercantil, comercial, industrial o de crédito y cualesquiera otras que se relacionen directamente con los objetos enunciados y todo aquello que sea útil o conveniente para la buena marcha y el mejor desarrollo de los fines de la sociedad, incluyendo la celebración de contratos y/o subcontratación de servicios especializados a los que se refiere la Ley Federal del Trabajo así como las Disposiciones aplicables.- n).- Promover, constituir, organizar, administrar, explotar y tomar participación en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones o empresas industriales, comerciales, de servicio o de cualquier otra índole, ya sean nacionales o extranjeras, relacionadas con el objeto de la sociedad, así como participar en su administración o liquidación.- o).- Obtener créditos bancarios y toda clase de financiamientos para el mejor cumplimiento de los fines sociales.- p).- Adquirir o por cualquier otro título poseer y explotar toda clase de bienes muebles, derechos reales o personales, así como los inmuebles que sean necesarios para el cumplimiento de los objetos expresados o de aquellos mandatos, concesiones, servicios y demás actividades propias de su objeto.- q).- Adquirir, enajenar, disponer y otorgar por cualquier título permitido por la ley, así como construir, transformar, condicionar, reparar, fraccionar, subdividir y fusionar, tomar en arrendamiento, subarrendamiento o comodato, terrenos, fincas, construcciones, edificaciones y en general toda clase de bienes muebles e inmuebles en el país y en el extranjero, necesarios o convenientes para el desarrollo del fin social y las actividades propias que realice la sociedad; sujetos tanto a régimen de propiedad individual como a régimen de condominio, sean propios o de terceros, en nombre propio o por cuenta de estos.- r).- Obtener por cualquier título incluyendo la compra venta, donación, comodato, fusión, escisión, cesión, arrendamiento y subarrendamiento de cualquier clase de patentes, franquicias, marcas industriales, comerciales y de servicios, opciones y preferencias, diseños, certificados de invención, derechos de autor, derechos de propiedad intelectual e industrial, nombres comerciales y derechos sobre ellos y concesiones de toda clase de actividades, así como usarlos, poseerlos y usufructuarlos, cederlos, traspasarlos, promoverlos, explotarlos y enajenarlos, otorgar franquicias y subfranquicias a terceros para el aprovechamiento de bienes, nombres y derechos de la empresa o vinculadas, así como fungir como agente, representante o gestor de empresas editoriales, editores y autores de cualquier nacionalidad, así como usar, explotar y enajenar licencias de secrecía industrial, comercial, de derechos y servicios.- s).- La sociedad podrá realizar todos los actos de comercio necesarios para el cumplimiento de su objeto social, salvo lo expresamente prohibido por las leyes y los estatutos sociales.- QUEDA PROHIBIDO A LA SOCIEDAD DEDICARSE A TODAS AQUELLAS ACTIVIDADES RESERVADAS AL ESTADO, ASÍ COMO REALIZAR ACTIVIDADES QUE REQUIERAN DE PERMISO, AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN, SALVO QUE PREVIAMENTE LAS OBTENGA DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.- ARTÍCULO CUARTO.- La duración de la sociedad será indefinida.- ARTÍCULO QUINTO.- NACIONALIDAD.- La

Allende No. 4-B

Zona Centro, C.P. 78600

Salinas de Hidalgo, S.L.P.

Tel: (01) (496) 9631449



sociedad es de nacionalidad mexicana, con cláusula de EXCLUSIÓN DE EXTRANJEROS.- Ninguna persona extranjera, física o moral podrá tener participación social o ser propietario de acciones de la sociedad... CAPITULO SEGUNDO.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.- ARTÍCULO SEXTO.- CAPITAL SOCIAL.- El capital de la Sociedad es variable.- A.- La porción fija de capital social sin derecho a retiro, es la cantidad de \$50,000.00 CINCUENTA MIL PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL y estará representada por CIENTO ACCIONES nominativas, con valor nominal de \$500.00 (quinientos pesos, cero centavos, moneda nacional), cada una.- B.- La porción variable del capital social será limitada y estará representada por acciones nominativas con un valor nominal de 500.00 (quinientos pesos, cero centavos, moneda nacional), cada una... ARTÍCULO SÉPTIMO.- SERIES DE ACCIONES... Acciones de la Serie A que constituirán el capital mínimo fijo.- Acciones de la Serie B que constituirán el capital variable... CAPITULO TERCERO.- ASAMBLEAS GENERALES DE ACCIONISTAS.- ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS.- A.- La suprema autoridad radica en las asambleas de accionistas.- Estas podrán ser ordinarias y extraordinarias... CAPITULO CUARTO.- REPRESENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN.- ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD.- En términos de lo dispuesto por el artículo diez de la Ley General de Sociedades Mercantiles, en relación con el artículo veintisiete del Código Civil Federal, de aplicación supletoria a la materia mercantil, la representación orgánica de la sociedad corresponderá a la asamblea, a su Administrador único, al Consejo de Administración, y a sus directores, subdirectores, gerentes, subgerentes, jerárquico... ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- DE LA ADMINISTRACIÓN.- A.- En términos del artículo ciento cuarenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la dirección y el manejo de todos los asuntos, objeto, bienes e intereses de la sociedad estarán encomendados a un Administrador único o a un Consejo de Administración... ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- FACULTADES.- De conformidad... a).- PARA PLEITOS Y COBRANZAS... b).- PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN... c).- PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL... d).- PARA ACTOS DE DOMINIO... e).- PARA OTORGAR O SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO... f).- FACULTADES PARA DELEGAR Y REVOCAR PODERES... g).- Dentro de las facultades anteriores, el Administrador Único o el Consejo de Administración de forma enunciativa y no limitativa además:- I).- Llevarán la firma social;- II).- Administrarán los negocios y bienes sociales... III).- Podrán fijar las facultades y retribuciones de los funcionarios de la sociedad en sus respectivas esferas de competencia;- IV).- Podrán abrir y cancelar cuentas bancarias... V).- Podrán concurrir y participar en toda clase de concursos y licitaciones públicas o privadas... VI).- Gozará según sea el caso de las facultades necesarias para comparecer y realizar actos y gestiones a nombre de la sociedad ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Servicio de Administración Tributaria, y cualquier otra autoridad de carácter fiscal o tributario, ya sean de jurisdicción municipal, estatal o federal... ARTÍCULO VIGÉSIMO.- DE LOS DIRECTORES Y

Notaría Pública

número dos

Titular: Fernanda Félix Beltrán
Adscrito: Jesús Salvador Félix Espinoza

7

GERENTES.- La asamblea general de accionistas, los miembros del consejo de administración según sus facultades o en su caso el administrador único, podrán nombrar y remover libremente a un director general y aun gerente general, o a quienes tendrán facultades que se mencionan a continuación:- a).- PARA PLEITOS Y COBRANZAS... b).- PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN... c).- PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL... d).- PARA ACTOS DE DOMINIO... e).- PARA OTORGAR O SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO... f).- FACULTADES PARA DELEGAR Y REVOCAR PODERES... g).- Dentro de las facultades anteriores, de forma enunciativa y no limitativa además podrán:- I).- Administrar negocios y bienes sociales... II).- Fijar las facultades y retribuciones de los funcionarios de la sociedad... III).- Abrir y cancelar cuentas bancarias... IV).- Concurrir y participar en toda clase de concursos y licitaciones públicas o privadas de cualquier clase, convocadas por particulares o por los Gobiernos Federal, Estatales, del Distrito Federal, Municipales... CLÁUSULAS TRANSITORIAS.- PRIMERA.- Los otorgantes declaran que han suscrito y pagado el capital mínimo de la sociedad en la siguiente forma:- *MARISOL VALLADARES MEADE.- Suscribe y paga CUARENTA ACCIONES.- con valor nominal de \$500.00.- (Quinientos pesos, cero centavos, moneda nacional), cada una.- Siendo en total \$20,000.00.- (Veinte mil pesos, cero centavos, moneda nacional).- *FACTORING PROSPERIDAD, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Administrador Único MARCELO GALÁN PIZZUTO.- Suscribe y paga CINCUENTA ACCIONES.- con un valor nominal de \$500.00.- (Quinientos pesos, cero centavos, moneda nacional) cada una.- Siendo en total \$25,000.00.- (Veinticinco mil pesos, cero centavos, moneda nacional).- *PARQUE RESIDENCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Apoderada MARISOL VALLADARES MEADE.- Suscribe y paga DIEZ ACCIONES.- con un valor nominal de \$500.00.- (Quinientos pesos, cero centavos, moneda nacional) cada una.- Siendo en total \$5,000.00.- (Cinco mil pesos, cero centavos, moneda nacional).- TOTAL: CIENTO ACCIONES, con valor nominal de: quinientos pesos, cero centavos, moneda nacional, cada una.- Siendo en TOTAL: CINCUENTA MIL PESOS, cero centavos, moneda nacional.- SEGUNDA.- I.- Que la sociedad sea administrada por un **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**, designándose para tal efecto a:- **PRESIDENTE: MARCELO GALÁN PIZZUTO.- TESORERA: SOFIA VALLADARES MEADE.- SECRETARIA: MARISOL VALLADARES MEADE.-** Quienes para el ejercicio de sus cargos, gozarán de todas las facultades estipuladas en el **Artículo Décimo Noveno de los estatutos sociales**, mismas que se dan aquí por reproducidas como si a la letra se insertaren, que de manera enunciativa y no limitativa las ejerzan de manera **CONJUNTA** por los miembros del Consejo de Administración, a excepción del **PRESIDENTE** y de la **SECRETARIA** que podrán ejercer todas y cada una de las facultades de forma **INDIVIDUAL**, por lo que respecta a la **TESORERA** podrá ejercer de forma **INDIVIDUAL** únicamente las facultades **PARA PLEITOS Y COBRANZAS** y **PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN...** II.- Se designa como COMISARIO de la sociedad a CARLOS DE LOS SANTOS ANAYA... III.- Se designa a: AGUSTÍN SAUCEDO JUACHE y a MARIBEL RAMÍREZ HERNÁNDEZ como

Allende No. 4-B

Zona Centro, C.P. 78600

Salinas de Hidalgo, S.L.P.

Tel: (01) (496) 9631449



GERENTES FISCALES de la sociedad, a quienes para el ejercicio de su cargo, les quedan conferidas las siguientes atribuciones y facultades generales de representación legal orgánica, que podrán ejercer de manera CONJUNTA o SEPARADAMENTE:- a). PARA PLEITOS Y COBRANZAS... b).- PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN...".-----

----- GENERALES DEL COMPARECIENTE-----

El señor **MARCELO GALÁN PIZZUTO**, manifiesta ser mexicano por nacimiento, mayor de edad, casado, nacido el día veintiuno de septiembre del mil novecientos setenta y cuatro, originario y vecino de San Luis Potosí, de tránsito por esta Ciudad, con domicilio en la calle Mariano Ávila número seiscientos cincuenta y cinco, Colonia Tequisquiapan, Empresario, al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta que cubre con su Registro Federal de Contribuyentes clave número GAPM740921497 (GAPM, siete, cuatro, cero, nueve, dos, uno, cuatro, nueve, siete), y quien se identifica con credencial para votar con fotografía número 2472265004 (dos, cuatro, siete, dos, dos, seis, cinco, cero, cero, cuatro), expedida por el Instituto Nacional Electoral.-----

----- FE NOTARIAL-----

YO, LA SUSCRITA NOTARIO DOY FE DE LO SIGUIENTE:-----

a).- Que el compareciente se identificó como ha quedado descrito en el presente Instrumento, a quien conceptúo capacitado para contratar y obligarse, anexando copia de su identificación al apéndice de documentos de mi protocolo bajo el número **1318/2024**.-----

b).- Que tuve a la vista los documentos a que se hacen mención en el presente Instrumento.-----

c).- Que advertí al compareciente de las penas en que incurre si falta a la verdad en lo declarado a quien declara falsamente.-----

d).- Que, bajo protesta de decir verdad, el señor **MARCELO GALÁN PIZZUTO**, manifiesta que a la fecha no le han sido revocadas sus facultades ni restringidas en forma alguna como Presidente del Consejo de Administración de dicha sociedad.-----

e). - Que se le dio a conocer el Aviso de Privacidad, que da cumplimiento a lo que establecen los artículos Tercera Fracción I primera y Quince de conformidad con la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares; bajo el cual se rige esta Notaría a mi cargo, para lo cual manifiesta que está de acuerdo y firma a su entera conformidad mediante el presente Instrumento.-----

f).- Que habiendo leído y explicado el presente Instrumento al compareciente, bien impuesto del valor y fuerza legal de sus términos, estuvo en todo conforme con su contenido, lo ratifica y firma para constancia Ante Mí, hoy día de su otorgamiento.- Doy fe. **MARCELO GALÁN PIZZUTO**.- Rubrica.- ANTE MÍ.- LIC.

FERNANDA FÉLIX BELTRÁN.- rubrica.- Sello de autorizar.------

Notaría Pública número dos

Titular: Fernanda Félix Beltrán
Adscrito: Jesús Salvador Félix Espinoza

NOTA PRIMERA: - Queda agregado al apéndice de documentos de mi protocolo con el número **1318/2024** el comprobante de los derechos correspondientes.- Salinas de Hidalgo, San Luis Potosí, al día **cinco** del mes de **marzo** del años **dos mil veinticuatro**.- -----

No causando impuesto al Estado, autorizo definitivamente la presente escritura.- Salinas de Hidalgo, San Luis Potosí, al día **cinco** del mes de **marzo** del años **dos mil veinticuatro**.- Doy fe. -----

LIC. FERNANDA FELIX BELTRAN.- NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS.- FEBF-750330-FGO.- Rúbrica.-
El sello de autorizar. -----

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL EL INSTRUMENTO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES DEL VOLUMEN DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE DEL PROTOCOLO DE ESTA NOTARIA A MI CARGO, EL CUAL CONSTA DE CINCO FOJAS Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO CIENTO DOS DE LA LEY DEL NOTARIADO VIGENTE EN EL ESTADO, PARA LA PARTE PODERDANTE, LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "CIMIENTOS PIVALLA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.- SALINAS DE HIDALGO, SAN LUIS POTOSÍ, A LOS CINCO DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.- DOY FE. ----

LIC. FERNANDA FELIX BELTRAN.- NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS.- FEBF-750330-FGO.- Rúbrica.-
El sello de autorizar. -----

LA LICENCIADA **FERNANDA FELIX BELTRAN**, NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS EN EJERCICIO EN EL DECIMO SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO, **C E R T I F I C A:** QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA TRANSCRITA FIELMENTE TOMADA DE SU ORIGINAL, CON EL QUE FUE COTEJADA Y CONCUERDA. EN FE DE LO CUAL SELLO Y FIRMO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, EN LA CIUDAD DE SALINAS DE HIDALGO, SAN LUIS POTOSÍ, A LOS **CINCO** DIAS DEL MES DE **MARZO** DEL AÑO **DOS MIL VEINTICUATRO**.- DOY FE. -----

LIC. FERNANDA FELIX BELTRAN
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DOS
FEBF-750330-FGO.



Allende No. 4-B

Zona Centro, C.P. 78600

Salinas de Hidalgo, S.L.P.

Tel: (01) (496) 9631449



