

**Lic. Carlos Alberto Casas Razo**

Titular de la Notaría Pública No. 60

**Copia**

Del Instrumento Público No. 8,887  
de fecha 29 de Mayo del 2014.

Que contiene:

I.- LA RECTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y LINDEROS DE UN BIEN INMUEBLE, QUE REALIZA LA SOCIEDAD MERCANTIL INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS, S.A. DE C.V.; II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS, S.A. DE C.V., COMO "LA PARTE VENDEDORA" Y POR LA OTRA PARTE AL SOCIEDAD MERCANTIL INMOBILIARIA ZONA MX, S.A. DE C.V., COMO "LA PARTE COMPRADORA".



Lic. Carlos Alberto Casas Razo

Notaría Pública N°. 60  
Irapuato, Gto.



**INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 8,887 OCHO MIL OCHOCIENTOS  
OCHENTA Y SIETE.- TOMO 320 TRESCIENTOS VEINTE**

--- En la ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, siendo el día 29 veintinueve de Mayo del año 2014 dos mil catorce, Yo, Licenciado CARLOS ALBERTO CASAS RAZO NOTARIO TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 60 SESENTA EN EJERCICIO EN ESTE PARTIDO JUDICIAL, hago constar:

I.- LA RECTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y LINDEROS DE UN BIEN INMUEBLE, que realizo a solicitud de la sociedad mercantil INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor Boris Gerson Melamed, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración.

II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, que celebran por una parte la sociedad mercantil INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor Boris Gerson Melamed, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, a quien en lo sucesivo se le denominará como "LA PARTE VENDEDORA" y por la otra parte la sociedad mercantil denominada INMOBILIARIA ZONA MX, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el contador público Salvador Cayón Ceballos, en su carácter de Administrador Único, a quien en lo sucesivo se le denominará como "LA PARTE COMPRADORA".

- - - Actos jurídicos que sujetan las partes al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes:

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO.- DEL INMUEBLE**

I.- **TÍTULO DE PROPIEDAD.-** Por acta número 9,986 nueve mil novecientos ochenta y seis, de fecha 29 veintinueve de Abril de 1965 mil novecientos sesenta y cinco, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Velasco Dávalos, entonces notario público número 2 dos de Tlalnepantla, Estado de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Tlalnepantla, Estado de México, bajo la Partida número 281 doscientos ochenta y uno, Volumen número 50 cincuenta, Libro Primero, Sección Primera, en fecha 3 tres de Julio de 1965 mil novecientos sesenta y cinco, la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Valle de los Pinos, S.A., adquirió en propiedad mediante aportación traslativa de dominio, el bien inmueble que se describe a continuación: Terreno urbano ubicado en el Pueblo de San Andrés, del municipio y Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, con superficie de 451,500.00 M2 cuatrocientos cincuenta y un mil quinientos metros cuadrados y los siguientes linderos: A partir del vértice 0 cero al 1 uno, con distancia de 95.00 M., noventa y cinco metros, en línea recta y con rumbo general Noreste se linda con terreno del Ejido La Loma de aquí con rumbo general Noroeste siguiendo una línea quebrada pasando por los vértices 2 dos, 3 tres, 4 cuatro, 5 cinco, 6 seis, hasta llegar al 7 siete, con distancia de 625.00 M., seiscientos veinticinco metros y de por medio, se linda con terrenos de Tlalnepantla, se prosigue con una línea quebrada ahora con rumbo general Suroeste pasando por los vértices 8 ocho, 9 nueve, 10 diez, 11 once, 12 doce y 13 trece, se linda con terrenos del pueblo de San Andrés Atenco, se prosigue con una línea ligeramente quebrada y con rumbo General Suroeste y distancia de 225.00 M., doscientos veinticinco metros se linda con terrenos del Ejido de San Andrés Atenco, de aquí con rumbo General Sur y distancia de 700.00 M., setecientos metros en línea recta se linda con lo que fue propiedad de Federico Medrano hoy Fraccionamientos Santa Mónica y Jacarandas; de aquí con rumbo general Este y línea quebrada pasando por los vértices 10 diez, 20 veinte, 21 veintiuno, 22 veintidós, 23 veintitrés, 24 veinticuatro, 25 veinticinco y R. con distancia aproximada de 455.00 M., cuatrocientos cincuenta y cinco metros, se linda con lo que fueron terrenos de San Lucas Tepetlacalco, hoy propiedad de Mauricio Kurián, de aquí con rumbo General Norte hasta la estación número 28 veintiocho donde hace una



inflexión con rumbo general Este se linda con terrenos del Ejido de la Loma, hoy Fraccionamientos Viveros de La Loma, con distancia de 1,265.00 M. mil doscientos sesenta y cinco metros para proseguir con rumbo general Este y línea quebrada, pasando por las estaciones 30 treinta hasta el 0 cero se llega al punto de partida encerrándose este polígono, con superficie de cuarenta y cinco hectáreas, quince áreas.

- - - El precio que se pactó para la aportación del referido inmueble a la sociedad mercantil fue la cantidad \$

II.- DIVISIÓN DEL INMUEBLE.- Por instrumento público número 660 seiscientos sesenta, de fecha 19 diecinueve de Julio de 1966 mil novecientos sesenta y seis, otorgado ante la fe del licenciado Oscar Méndez, notario público número 6 seis de Tlalnepanlla, Estado de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Tlalnepanlla, Estado de México, bajo la Partida número 42 cuarenta y dos, del Volumen 72 setenta y dos, Libro 1° Primero Sección Primera, en fecha 16 dieciséis de Agosto de 1966 mil novecientos sesenta y seis, se hizo constar la protocolización del oficio número 1/66 uno diagonal sesenta y seis, suscrito por el Jefe del Departamento Municipal de Comunicaciones y Obras Públicas del municipio de Tlalnepanlla, Estado de México, en el que se hace constar que el inmueble descrito en el numeral I uno romano que precede, propiedad de Inmobiliaria Valle de los Pinos, S.A., sufrió varias afectaciones por la apertura de diversas calles, quedando dividido el mismo en 50 cincuenta porciones, manzanas cuya área es de 285,256 m2 doscientos ochenta y cinco mil doscientos cincuenta y seis metros cuadrados. Se remite al apéndice de este instrumento, una copia del referido documento, mismo que se transcribe en lo conducente: "... comparece el señor ingeniero SALOMÓN GERSON, en representación de "INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS", SOCIEDAD ANÓNIMA y declara: PRIMERO.- Que.... fue constituida "Inmobiliaria Valle de los Pinos", Sociedad Anónima, y ésta adquirió en plena propiedad y dominio a título de aportación al capital social con el que fue constituida, un predio urbano ubicado, al tenor de dicha escritura en el pueblo de San Andrés, distrito de Tlalnepanlla, estado de México, con una superficie de cuatrocientos cincuenta y un mil quinientos metros cuadrados... SEGUNDO.- Que el referido predio ha sido afectado por la apertura de varias calles, a las cuales se refiere el oficio de la Oficina de Comunicaciones y Obras Públicas del Ayuntamiento de Tlalnepanlla, estado de México, de que se tratará más adelante y que, a consecuencia de dichas afectaciones el predio ha quedado dividido en cincuenta porciones o manzanas (la suma de cuyas superficies es de doscientos ochenta y cinco mil doscientos cincuenta y seis metros cuadrados), de acuerdo con el mencionado oficio y con el plano autorizado por la dicha Oficina de Comunicaciones y Obras Públicas del que también tratará la declaración cuarta... CUARTO.- Que solicita del infrascrito notario protocolizar:- a).- Una copia del Oficio número uno diagonal, sesenta y seis, de la Oficina de Comunicaciones y Obras Públicas del Ayuntamiento Constitucional de esta ciudad de Tlalnepanlla, estado de México, que a continuación se inserta: "Al margen un sello que dice: LIBERTAD, CULTURA, TRABAJO.- H. Ayuntamiento Constitucional.- TLALNEPANTLA, MEX.- Dependencia: Presidencial Municipal.- Sección Comunicaciones y Obras Púb.- Oficio Número.- Expediente: 1/66.- ASUNTO: Tlalnepanlla, Méx., a 7 de julio de 1966.- C. Tenedor del Registro Público de la Propiedad de Tlalnepanlla, Méx.- Presento.- Me permito comunicar a usted que la propiedad de la Inmobiliaria Valle de los Pinos, S.A., quedó afectada por la apertura de varias calles, como calle de Cedro, Caoba, Ocote, Ébano, Nogal, Olmo, Fresno, Álamo, Roble, Ceiba, Pino, etc. Todo de norte a Sur y se prolongaron de Santa Mónica, Convento de la Enseñanza, Convento de Santa Brígida, Convento de Belén de los Padres así como Pino verde, etc. De Oriente a poniente se formaron 50 porciones, manzanas cuya área es de 285,256 M2., en la siguiente forma:.... XL.- 20548... La afectación se hizo de acuerdo con los oficios del 14 de enero y 1o. de marzo de 1965 girados por este Departamento y que se han cumplido quedando de





Lic. Carlos Alberto Casas Razo

Notaría Pública N°. 60  
Irapuato, Gto.

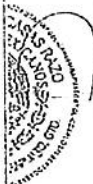


acuerdo con el estudio de VIALIDAD Y ZONIFICACIÓN que está elaborando la Delegación de Obras Públicas del Estado por instrucciones del C. Director General de comunicaciones y Obras Públicas del mismo.- Lo Que me permito hacer de su conocimiento a solicitud de la Inmobiliaria Valle de los Pinos, S.A.- ATENTAMENTE.- SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.- El Jefe del Depto. Mpa. De Comunicaciones y Obras Públicas.- Ing. Ignacio Mancilla G. Rúbrica.- Un sello que dice: Comunicaciones y Obras Públicas.- JUL. 7-1966.- MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA, ESTADO DE MÉXICO.- b).- El plano relativo al predio de que se viene tratando, que muestra las distintas porciones (designadas en el oficio en cuestión como "manzanas"), en que ha quedado dividido, así como las calles por las cuales ha sido afectado y que separan unas de otras a las dichas porciones o manzanas; efecto para el cual me entrega tres ejemplares del plano aludido, con el cual comprende todas y cada una de las expresadas porciones o manzanas que están mencionadas en el antedicho oficio... CLAUSULA- ÚNICA.- Quedan protocolizados en este Oficio a mi cargo la copia del oficio y el plano a que se refiere la declaración cuarta del proemio del presente instrumento..."

De entre las manzanas que resultaron de la referida división del inmueble, se encuentra la identificada como Manzana XL cuarenta, con una superficie de 20,548.00 M2 veinte mil quinientos cuarenta y ocho metros cuadrados, a la cual le corresponde la Clave Catastral

III.- ACTA ADMINISTRATIVA DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO CATASTRAL.- Con fecha 21 veintiuno de Junio del año 2006 dos mil seis, el Departamento de Catastro dependiente de la Tesorería Municipal de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, realizó el acta administrativa de Levantamiento Topográfico Catastral respecto del inmueble registrado con clave catastral

, perteneciente a Inmobiliaria Valle de Los Pinos, S.A. de C.V., inmueble localizado actualmente en la calle Autopista México-Querétaro sin número, del Fraccionamiento "Valle de los Pinos", del Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, documento que se da fe tener a la vista y del cual se remite un ejemplar al apéndice de este instrumento bajo la letra "A", el cual es del tenor literal siguiente: "AL MARGEN SUPERIOR IZQUIERDO UN ESCUDO QUE DICE: "PROGRESO- CULTURA- TRABAJO". AL CENTRO: H. AYUNTAMIENTO DE TLALNEPANTLA DE BAZ- TESORERÍA MUNICIPAL- DEPARTAMENTO DE CATASTRO- ACTA ADMINISTRATIVA DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO CATASTRAL.- AL MARGEN SUPERIOR DERECHO: UN LOGOTIPO, QUE DICE: TLALNEPANTLA 2003-2006- Gobierno con visión humana- UN SELLO QUE DICE H. AYUNTAMIENTO TLALNEPANTLA DE BAZ, MÉX.- DEPARTAMENTO DE CATASTRO.- EL DÍA VEINTIUNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL SEIS, SE REALIZÓ LA VISITA DEL LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE AUTOPISTA MÉXICO QUERÉTARO, SIN NÚMERO, DEL FRACCIONAMIENTO DE VALLE DE LOS PINOS, MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO.- PARA LA VALIDACIÓN DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO CATASTRAL DEL PREDIO ANTES DESCRITO SE CONSIGNA, LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SEISCIENTOS SESENTA, VOLUMEN QUINCE, CELEBRADA EN LA CIUDAD DE TLALNEPANTLA, ESTADO DE MÉXICO, DE FECHA DIECINUEVE DE JULIO DEL AÑO DE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS, ANTE LA FE DEL CIUDADANO LICENCIADO OSCAR MÉNDEZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO SEIS, DE ESTE DISTRITO.- LA VISITA DE VALIDACIÓN LA REALIZARON, LOS CIUDADANOS CARLOS CORTÉS MARTÍNEZ Y JOSÉ JUAN PINEDA TREJO, DEPENDIENTE DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO, REPRESENTANDO A LAS AUTORIDADES MUNICIPALES.- EL PREDIO SE ENCONTRABA INDEFINIDO EN SUPERFICIE DE TERRENO Y MEDIDAS Y COLINDANCIAS.- EN BASE A LOS ARTÍCULOS 168, FRACC. 1, 169, FRACC. II, 171, FRACC. VII, Y 172, DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS, VIGENTE; Y LA CLÁUSULA PRIMERA INCISO C, D, Y F, DEL CONVENIO PARA LA TRANSFERENCIA DE FUNCIONES CATASTRALES CELEBRADO ENTRE EL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO Y EL H. AYUNTAMIENTO DE TLALNEPANTLA, DE BAZ, MÉXICO. A TRAVÉS DEL



DEPARTAMENTO DE CATASTRO, CERTIFICA UNA SUPERFICIE FÍSICA DE DIECISIETE MIL CIENTO DIECINUEVE METROS CUARENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL PREDIO QUE NOS OCUPA, TODA VEZ QUE SE REALIZÓ EL ESTUDIO CORRESPONDIENTE TOMANDO COMO BASE LA VISITA FÍSICA, ASÍ COMO LA CARTOGRAFÍA DIGITAL, QUE OBRA EN PODER DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO, TAL Y COMO A CONTINUACIÓN SE INDICA.- AL NORESTE; PARTIENDO DEL NORTE RUMBO ESTE; EN LÍNEA QUEBRADA DE SEIS TRAMOS, EL PRIMERO DE VEINTIDÓS METROS SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS, EL SEGUNDO DE OCHENTA Y UN METROS CUARENTA Y SEIS CENTÍMETROS, EL TERCERO DE CINCO METROS OCHENTA Y CUATRO CENTÍMETROS, EL CUARTO DE VEINTISÉIS METROS VEINTINUEVE CENTÍMETROS, EL QUINTO DE NOVENTA CENTÍMETROS Y EL SEXTO DE TREINTA METROS CUARENTA Y NUEVE CENTÍMETROS, CON LA AVENIDA MARIO COLÍN; AL ESTE; PARTIENDO DEL NORESTE RUMBO SUR; EN PANCUPE DE CINCO TRAMOS, EL PRIMERO DE NUEVE METROS NUEVE CENTÍMETROS, EL SEGUNDO DE TRES METROS TRES CENTÍMETROS, EL TERCERO DE DOCE METROS CUATRO CENTÍMETROS, EL CUARTO DE CINCUENTA Y TRES METROS CINCUENTA Y CUATRO CENTÍMETROS Y EL QUINTO DE QUINCE METROS VEINTIOCHO CENTÍMETROS, CON LAS AVENIDAS MARIO COLÍN Y DE LOS MAESTROS; AL SUR; PARTIENDO DEL ESTE RUMBO SUROESTE; EN DOS TRAMOS, EL PRIMERO DE SESENTA Y CUATRO METROS VEINTICINCO CENTÍMETROS Y EL SEGUNDO DE SESENTA Y DOS METROS OCHENTA Y CINCO CENTÍMETROS, CON LA AVENIDA DE LOS MAESTROS; AL SUROESTE: PARTIENDO DEL SUR RUMBO OESTE; EN SESENTA METROS SESENTA Y SEIS CENTÍMETROS, CON LA AVENIDA DE LOS MAESTROS; Y AL OESTE: PARTIENDO DEL SUROESTE RUMBO NORTE; EN LÍNEA DE SEIS TRAMOS, LA PRIMERA DE TREINTA METROS CINCUENTA Y NUEVE CENTÍMETROS, LA SEGUNDA DE SEIS METROS SETENTA Y TRES CENTÍMETROS, LA TERCERA DE SEIS METROS NOVENTA Y UN CENTÍMETROS, LA CUARTA DE TRES METROS DIECIOCHO CENTÍMETROS, LA QUINTA DE TRES METROS SETENTA CENTÍMETROS Y LA SEXTA DE SESENTA Y UN METROS TREINTA Y TRES CENTÍMETROS, CON LA AUTOPISTA MÉXICO QUERÉTARO.- ...2- F04 PT02 Rev.0- AL MARGEN SUPERIOR IZQUIERDO UN ESCUDO QUE DICE: "PROGRESO- CULTURA- TRABAJO"- AL CENTRO: H. AYUNTAMIENTO DE TLALNEPANTLA DE BAZ- TESORERÍA MUNICIPAL- DEPARTAMENTO DE CATASTRAL- ACTA ADMINISTRATIVA DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO CATASTRAL.- AL MARGEN SUPERIOR DERECHO: UN LOGOTIPO, QUE DICE: TLALNEPANTLA 2003-2006- Gobierno con visión humana- -2- SE FIRMA LA PRESENTE ACTA EL DÍA VEINTIOCHO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL SEIS, A LAS TRECE HORAS, Y NO HABIÉNDOSE PRESENTADO LOS COLINDANTES PREVIAMENTE NOTIFICADOS CON FECHA DIECISÉIS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SEIS, QUEDANDO ASENTADOS TODOS Y CADA UNO DE LOS COMENTARIOS, EN EL ACTA CIRCUNSTANCIADA ANEXA AL EXPEDIENTE, DE FECHA VEINTIUNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL SEIS, SE EXTIENDE PARA LOS FINES QUE AL INTERESADO CONVENGAN DEJANDO A SALVO DERECHOS DE TERCEROS COMO ACTA ADMINISTRATIVA DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO CATASTRAL DEL PREDIO ANTERIORMENTE DESCRITO, SEGÚN DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA PROPIEDAD, MENCIONADOS EN LA PARTE INICIAL DE LA PRESENTE ACTA IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL NÚMERO

... FIRMAN AL CALCE DE LA PRESENTE ACTA LOS CIUDADANOS JESÚS ARTURO ALEJOS MONTES JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO, JOSÉ JUAN PINEDA TREJO, RICARDO ALVARADO MARTÍNEZ Y CARLOS CORTÉS MARTÍNEZ EJECUTORES.- C. JESÚS ARTURO ALEJOS MONTES.- FIRMADO.- C. JOSÉ JUAN PINEDA TREJO FIRMADO.- AL CENTRO UN SELLO QUE DICE H.





Lic. Carlos Alberto Casas Razo

Notaria Pública N°. 60  
Irapuato, Gto.



AYUNTAMIENTO TLALNEPANTLA DE BAZ, MEX.- DEPARTAMENTO DE CATASTRO.- C. RICARDO ALVARADO MARTÍNEZ.- FIRMADO.- C. CARLOS CORTÉS MARTÍNEZ.- FIRMADO.- F04 PT02 Rev.0". Un plano que contiene el levantamiento topográfico catastral realizado al inmueble antes descrito, por el Departamento de Catastro del Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, en fecha 09 nueve de junio del año 2006 dos mil seis, el cual refleja las medidas y linderos descritos con antelación.

Con fecha 28 veintiocho de junio del año 2006 dos mil seis, el Jefe del Departamento de Catastro de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, notificó a Inmobiliaria Valle de Los Pinos, S.A. de C.V., la expedición del Acta Administrativa de Levantamiento Topográfico Catastral que antecede, mediante la cual se precisó la superficie física del inmueble que es de 17,119.46 m2 diecisiete mil ciento diecinueve punto cuarenta y seis metros cuadrados, así como las medidas y colindancias del mismo, para todos los efectos legales correspondientes.

IV.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES.- El inmueble descrito en el numeral III tres romano de este Antecedente PRIMERO, está libre de embargos, gravámenes y limitaciones de dominio. Lo anterior consta en el certificado respectivo expedido por el Registrador de la Oficina Registral de Tlalnepantla del Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Documento que se remite copia al apéndice de este instrumento bajo la letra "B".

De dicho certificado se desprende que a este inmueble le corresponde el Folio Real Electrónico número 00168307, inscrito en la Partida 17, Volumen 1748, Libro Primero, Sección Primera, en la Oficina Registral de Tlalnepantla del Instituto de la Función Registral del Estado de México.

V.- CLAVE Y VALOR CATASTRAL.- Que el citado inmueble tiene asignada la clave catastral número \_\_\_\_\_ y un valor catastral de \$ \_\_\_\_\_

como se desprende de la Certificación de clave y valor catastral extendida por el Jefe del Departamento de Catastro Municipal de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, en fecha 06 seis de Marzo del año 2014 dos mil catorce, documento que se da fe tener a la vista, el cual se remite al apéndice de este instrumento bajo la letra "C" y es del tenor literal siguiente: "Al margen superior izquierdo un escudo que dice TLALNEPANTLA.- PROGRESO-CULTURA-TRABAJO.- Al margen superior derecho 2013-2015- TLALNEPANTLA.- CIUDAD CONFIABLE.- MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ.- TESORERÍA MUNICIPAL.- DEPARTAMENTO DE CATASTRO.- No. DE FOLIO: E 22830.- CERTIFICACIÓN DE CLAVE Y VALOR CATASTRAL.- Con fundamento en los Artículos 166, 169, 175, 175-BIS, 179, 197, 198, 199 y 200 del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente.- FOLIO: 980.- Que en el Padrón Catastral se encuentra registrado el inmueble ubicado en:- Calle: AUT. MÉX.-ORO. ESQ. MARIO COLÍN.- Núm. Exterior: MZ. 40 Núm. Int.: LT. ÚNICO.- Colonia y/o Fracc. VALLE DE LOS PINOS.- Con los siguientes datos:- INMOB VALLE DE LOS PINOS.- Nombre del Propietario, poseedor o Razón Social de Acuerdo al Padrón Catastral.- CLAVE CATASTRAL: \_\_\_\_\_ SUP. DE TERRENO: 17,119.46 M2 SUP. DE CONSTRUCCIÓN: 0.00 M2- VALOR CATASTRAL: \$ \_\_\_\_\_

La expedición del presente certificado, no generará por sí misma ningún derecho de propiedad o posesión, en favor de la persona a cuyo nombre aparezca el inmueble que se describe, los efectos de éste serán estrictamente catastrales.- Los datos de superficie de terreno y construcción, fueron tomados con base a la información proporcionada por el interesado, conservando la autoridad, la facultad correspondiente para llevar a cabo la verificación de los mismos, conforme a lo que determina los Artículos 177 y 178 del Código antes citado.- A solicitud del interesado, para los fines legales que convengan y con referencia al Artículo 173 del Código Financiero del Estado de México y Municipios en vigor, se extiende la presente.- A los 6 días del mes de MARZO del 2014.- ATENTAMENTE.- JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO.- UNA FIRMA



ILEGIBLE.- C. JESÚS ARTURO ALEJOS MONTES- un sello que dice: H. AYUNTAMIENTO TLALNEPANTLA DE BAZ, MEX.- DEPARTAMENTO DE CATASTRO.- Al centro el escudo de Tlalnepantla con la leyenda que dice: "TLALNEPANTLA PROGRESO-CULTURA-TRABAJO".

VI.- USO DE SUELO.- Con fecha 21 veintiuno de febrero del año 2014 dos mil calorce, la Dirección General de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, expidió a Inmobiliaria Valle de Los Pinos, S.A., la licencia de uso de suelo número 0112/2014 para el inmueble descrito en el numeral III tres romano de este Antecedente PRIMERO. La zona donde se ubica el inmueble está clasificada como Centro Urbano Regional y el uso de suelo autorizado es para Centros Comerciales, Oficinas o Instalaciones Hoteleras. Este documento se da fe tenor a la vista y se remite al apéndice de este instrumento bajo la letra "D".

VII.- IMPUESTOS Y DERECHOS.- Que el inmueble que será objeto de compraventa se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y sin adeudos por contribuciones de mejoras, como se acredita con los documentos respectivos, mismos que se da fe tener a la vista y los cuales se remiten al apéndice de este instrumento bajo las letras "E" y "F" y son del tenor literal siguiente:

"Al margen superior izquierdo el escudo de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, que dice: TLALNEPANTLA- PROGRESO- CULTURA- TRABAJO.- Al margen superior derecho 2013-2015 TLALNEPANTLA- CIUDAD CONFIABLE- MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ- TESORERÍA MUNICIPAL- "2014, AÑO DE LOS TRATADOS DE TEOLOYUCAN"- No. DE FOLIO: E 22998- CERTIFICACIÓN DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL- Lic. Hugolino Francisco Ortiz Santillán, en mi carácter de Tesorero Municipal de Tlalnepantla de Baz, Estado de México y en uso de las atribuciones que me confieren los Artículos 2 y 95 fracciones XVIII y XXI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México y artículo 99 fracciones XXXVII y XLII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Tlalnepantla de Baz, Estado de México vigentes.- CERTIFICO:- Que en el PADRÓN FISCAL DEL IMPUESTO PREDIAL, el inmueble controlado con la clave catastral <sup>a</sup> nombre de INMOB VALLE DE LOS PINOS con domicilio ubicado en CALLE AUT. MEX-QRO. ESQ. MARIO COLÍN MZ. 40 LT. ÚNICO, VALLE DE LOS PINOS de este Municipio, tiene registrado como último período de pago hasta EL SEXTO BIMESTRE DEL AÑO 2014 según recibo Oficial con número 52242 de fecha 29 DE ENERO DEL AÑO 2014, con un Impuesto de \$:

sobre la base de 17,119.46 metros cuadrados de terreno y 0.00 metros cuadrados de construcción y valor catastral de \$:

reservándose esta autoridad fiscal el ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 48 fracciones VI y X del Código Financiero del Estado de México y Municipios en vigor.- Se expide la presente certificación en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México a los SIETE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CATORCE, a petición del interesado, previo pago de los derechos correspondientes conforme a lo establecido en el artículo 147 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios en vigor, que acredita mediante recibo Oficial con número 61240 de fecha SEIS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.- LIC. HUGOLINO FRANCISCO ORTIZ SANTILLÁN- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UN SELLO QUE DICE TESORERÍA MUNICIPAL 2013 2015 AL CENTRO EL ESCUDO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO QUE DICE: TLALNEPANTLA- PROGRESO- CULTURA- TRABAJO.- HFOS/JGT/JAGO/gvr.- FORMATO: FII-01.- una firma ilegible".

"Al margen superior izquierdo el escudo de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, que dice: TLALNEPANTLA- PROGRESO- CULTURA- TRABAJO.- Al margen superior derecho 2013-2015 TLALNEPANTLA- CIUDAD CONFIABLE- MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ- TESORERÍA MUNICIPAL- "2014, AÑO DE LOS



0174



Lic. Carlos Alberto Casas Razo

Notaría Pública N°. 60  
Irapuato, Gto.



TRATADOS DE TEOLOYUCAN". No. DE FOLIO: E 22997- CERTIFICACIÓN DE PAGO DE APORTACIONES DE MEJORAS- Lic. Hugolino Francisco Ortiz Santillán, en mi carácter de Tesorero Municipal de Tlalnepantla de Baz, Estado de México y en uso de las atribuciones que me confieren los artículos 2 y 95 fracciones XVIII y XXI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México y artículo 99 fracciones XXXVII y XLII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Tlalnepantla de Baz, Estado de México vigentes.- CERTIFICO:- Que en el PADRÓN FISCAL DEL IMPUESTO PREDIAL, el inmueble controlado con la clave catastral a nombre de INMOB VALLE DE LOS PINOS con domicilio ubicado en CALLE AUT. MEX-QRO. ESQ. MARIO COLÍN MZ. 40 LT. ÚNICO, VALLE DE LOS PINOS de este Municipio, no se encuentra registrado a esta fecha crédito fiscal pendiente por concepto de APORTACIÓN DE MEJORAS, reservándose esta autoridad fiscal el ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 48 fracciones VI y X del Código Financiero del Estado de México y Municipios en vigor.- Se expide la presente certificación en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México a los SIETE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CATORCE, a petición del interesado, previo pago de los derechos correspondientes conforme a lo establecido en el artículo 147 fracción III del Código Financiero del estado de México y Municipios en vigor, que acredita mediante recibió Oficial con número 61240 de fecha SEIS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CATORCE- LIC. HUGOLINO FRANCISCO ORTIZ SANTILLÁN- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UN SELLO QUE DICE TESORERÍA MUNICIPAL 2013 2015 AL CENTRO EL ESCUDO DE TIALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO QUE DICE: TIALNEPANTLA- PROGRESO- CULTURA- TRABAJO- HFOS/JGT/JAGO/gvr.- FORMATO: FII-02- Una firma ilegible".

VIII.- ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL.- Que el inmueble descrito en el numeral III tres romano de este Antecedente PRIMERO, le fue asignado el número oficial 2610 dos mil seiscientos diez del Boulevard Manuel Ávila Camacho, de la Colonia "Valle de los Pinos", en el Municipio de Tlalnepantla, Estado de México. Lo anterior se justifica con la Constancia de Alineamiento y Número Oficial número 0337/2014 a la que le corresponde el Folio 0411, expedida en fecha 29 veintinueve de abril del 2014 dos mil catorce, por el Director General de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla, Estado de México, documento que se da fe tener a la vista y se remite al apéndice de este instrumento bajo la letra "G".

SEGUNDO.- SUMINISTRO DE AGUA.- Que el inmueble descrito en el numeral III tres romano del Antecedente PRIMERO que precede, se encuentra al corriente en el pago del servicio de agua potable y drenaje, como se acredita con la boleta de agua correspondiente al segundo bimestre del año 2014 dos mil catorce, extendida por el Organismo Municipal de Agua Potable y Alcantarillado y Saneamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, documento que se da fe tener a la vista y del cual se remite al apéndice de este instrumento bajo la letra "H".

#### DECLARACIONES:

I.- Declara INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor Boris Gerson Molamed, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, bajo protesta de decir verdad, que:

a) Es una sociedad mercantil debidamente constituida conforme a las leyes de México, según lo justifica con el acta número 9,986 nueve mil novecientos ochenta y seis, de fecha 29 veintinueve de Abril de 1965 mil novecientos sesenta y cinco, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Velasco Dávalos, entonces notario público número 2 dos de Tlalnepantla, Estado de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Tlalnepantla, Estado de México, bajo la Partida número 104 ciento cuatro, Volumen número 21



veintiuno, Libro de Comercio e Industria, en fecha 3 tres de Julio del año de 1965 mil novecientos sesenta y cinco.

b) El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, cuenta con las facultades suficientes para celebrar los actos jurídicos que se formalizan en el presente instrumento, de conformidad con el instrumento público número 71,809 setenta y un mil ochocientos nueve, de fecha 21 veintiuno de marzo del año 2014 dos mil catorce, otorgado ante la fe del licenciado Nicolás Maluf Maloff, titular de la notaría pública número 13 trece del Estado de México; agrega que a la fecha tales facultades no le han sido revocadas o modificadas de forma alguna.

c) Tiene capacidad legal suficiente para obligarse en los términos de este instrumento y en los términos del contrato, convenio o actos jurídicos que del mismo deriven.

d) Inmobiliaria Valle de los Pinos, S.A. de C.V., es contribuyente del Título Segundo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y entera mensualmente dicho impuesto.

El Registro Federal de Contribuyentes de la sociedad es: y su domicilio fiscal se ubica en calle Alejandro Dumas número 39 treinta y nueve PB, Colonia Polanco Chapultepec, de la ciudad de México, Distrito Federal, Código Postal 11560 once mil quinientos sesenta.

e) Reconoce irrevocablemente la personalidad y facultades del representante de "LA PARTE COMPRADORA" para comparecer a la celebración del contrato de compraventa con reserva de dominio que se formaliza en este instrumento.

II.- Declara la sociedad mercantil denominada INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor Boris Gerson Melamed, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, bajo protesta de decir verdad, que:

a) Es su voluntad otorgar en este instrumento, como primer acto jurídico, la rectificación de la superficie, medidas y linderos del inmueble de su propiedad ubicado en el Pueblo de San Andrés, Municipio de Tlalnepanitla, Estado de México, el cual fue consecuencia de la división del inmueble descrita en el Antecedente PRIMERO numeral II dos romano, inmueble identificado en ese entonces como Manzana XL cuarenta, con superficie de 20,548.00 M2, veinte mil quinientos cuarenta y ocho metros cuadrados.

b) La rectificación de la superficie, medidas y linderos del inmueble que se formaliza en este instrumento, se otorga como consecuencia del Acta Administrativa de Levantamiento Topográfico Catastral a que se hizo alusión en el Antecedente PRIMERO numeral III tres romano que precede.

c) Derivado de la información contenida en la referida Acta Administrativa de Levantamiento Topográfico Catastral, desea que se presenten los avisos necesarios a las autoridades competentes para que éstas realicen las anotaciones correspondientes para dejar constancia que el inmueble descrito en el inciso a) de ésta Declaración II dos romano que precede, se identifica actualmente como Lote de terreno ubicado en la calle Autopista México-Querétaro sin número, del Fraccionamiento "Valle de los Pinos", del Municipio de Tlalnepanitla de Baz, Estado de México, el cual cuenta con una superficie física de 17,119.46 M2, diecisiete mil ciento diecinueve punto cuarenta y seis metros cuadrados, cuyas medidas y linderos fueron descritas en el Antecedente PRIMERO numeral III tres romano de este instrumento, mismas que se dan por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones. Al bien inmueble antes descrito, en lo sucesivo se le denominará como el Inmueble.

d) En la Tesorería Municipal de Tlalnepanitla de Baz, Estado de México, el Inmueble antes descrito se encuentra inscrito con la clave catastral ---, registrando una superficie de terreno de 17,119.46 M2 diecisiete mil ciento diecinueve punto cuarenta y seis metros cuadrados y no reporta superficie construida alguna.

e) Es su voluntad otorgar en este instrumento, como segundo acto jurídico, el contrato de compraventa de bien inmueble a favor de "LA PARTE COMPRADORA".





Lic. Carlos Alberto Casas Razo

Notaria Pública N°. 60  
Irapuato, Gto.



- f) Se encuentra en quieta, pacífica y pública posesión del Inmueble descrito en el Antecedente PRIMERO numeral III tres romano que precede, mismo que se encuentra libre de arrendamiento alguno y de ocupación. Agrega que no ha sido perturbado en la posesión del Inmueble y tampoco en el derecho de propiedad del mismo. Manifiesta que desde que adquirió el Inmueble hasta el día de hoy, ningún tercero ha ejercitado en su contra acción reivindicatoria, confesoria o publiciana, o de cualquier otro tipo, respecto del mismo.
- g) A la fecha de otorgamiento del presente instrumento, el Inmueble descrito en el Antecedente PRIMERO numeral III tres romano que precede, no ha sido comprometido y tampoco ha sido objeto de contrato, convenio u obligación alguna de compraventa, promesa de venta, opción de compra o derecho alguno en favor de terceros que pudiera limitar o impedir la compraventa del Inmueble, o que pudieran causar el incumplimiento, acciones, demandas, reclamaciones, procedimiento o procesos legales en contra de LA PARTE VENDEDORA o de LA PARTE COMPRADORA, por virtud de la celebración del presente Contrato.
- h) El Inmueble que será materia de compraventa, no invade inmuebles, derechos de vía, vitalidad alguna o inmuebles colindantes.
- i) La Parte Vendedora ha cumplido con, y pagado en su totalidad y de conformidad con la normatividad aplicable, todos aquellos impuestos, derechos, contribuciones, aportaciones de mejoras y demás derechos aplicables, conforme a las disposiciones normativas aplicables, donaciones, incluyendo el impuesto predial (recargos, multas y demás penas correspondientes), así como adeudos por cualquier concepto causados y pagaderos respecto del Inmueble, encontrándose al corriente en el pago de los mismos y, no existe prórroga alguna para presentar o hacer cualquier pago derivado del Inmueble o necesidad de presentar declaraciones complementarias para hacer cualquier pago derivado del mismo.
- j) No existen, en relación con el Inmueble, litigios, reclamaciones, quejas, demandas, averiguaciones previas o procedimientos legales, incluyendo reclamaciones laborales o fiscales, derivadas de o causadas por, LA PARTE VENDEDORA, terceros que hayan sido arrendatarios o subarrendatarios del Inmueble, sus empleados, representantes, funcionarios y/o asesores.
- k) Ningún subsidio o apoyo gubernamental ha sido, aplicado a u obtenido en relación con el Inmueble, respecto del cual LA PARTE VENDEDORA y/o LA PARTE COMPRADORA tengan o tuvieran que cumplir condición u obligación alguna.
- l) El Inmueble descrito en el Antecedente PRIMERO numeral III tres romano que precede, está libre de embargos, gravámenes y limitaciones de dominio de cualquier tipo; excepto la posible afectación que pueda llegar a sufrir el predio por parte del Municipio y de la cual tiene conocimiento "LA PARTE COMPRADORA", la cual se refleja en la constancia de alineamiento y número oficial 0337/2014 que obra agregada a este instrumento como Anexo letra "G".
- m) El Inmueble que será materia de compraventa no está sujeto a régimen ejidal, comunal o bajo cualquier otra figura que implique limitación de dominio en términos de la Ley Agraria, su Reglamento o cualquier otra Disposición Normativa aplicable.
- n) No existen procesos judiciales y/o extrajudiciales, administrativos o de cualquier otra naturaleza, ni acción, demanda, juicio, procedimiento, audiencia, citatorio, notificación de violación, investigación o cualquier otra reclamación, pendiente de resolver o en riesgo de ser presentada en contra del Propietario (Inmobiliaria Valle de los Pinos, S.A. de C.V.), en relación con el Inmueble; y no existen amenazas o contingencias que pudieran derivar en demandas, reclamaciones o condenas en contra o respecto del Inmueble, salvo que dichos procesos, acciones, demandas, juicios, procedimientos, audiencias, citatorios, notificaciones no tengan un efecto sustancial adverso. No existe entablada demanda legal alguna de nulidad o cancelación de inscripción de dominio o de cualquier otro derecho real sobre el Inmueble. No existen procedimientos judiciales o administrativos en que se afecten bienes o derechos reales sobre el Inmueble.
- o) El Inmueble que será materia de compraventa en este instrumento, no ha tenido en el pasado y tampoco en el presente, en su antecedente registral y en el folio real electrónico que le corresponde al Inmueble, anotaciones derivadas de resoluciones

judiciales o administrativas que afecten o pudieran afectar al Inmueble; agrega que tampoco existen anotaciones o inscripciones de declaraciones de utilidad pública sobre el Inmueble que pudieran afectarlo; y tampoco existe algún aviso o anotación preventiva que afecten el Inmueble en forma alguna.

p) No ha asumido ninguna obligación con terceros que, una vez perfeccionada la compraventa objeto del presente Contrato, pueda afectar los derechos de "LA PARTE COMPRADORA" sobre el Inmueble.

q) Cuenta con todos los consentimientos y autorizaciones corporativas, societarias, contractuales y de cualquier otra índole que sean necesarias, según sea el caso, para la celebración de este instrumento el cual, una vez firmado, será válido y exigible para "LA PARTE VENDEDORA".

r) No existen derechos de preferencia por el tanto y/o derechos del tanto de tercero alguno para adquirir el Inmueble materia de la presente compraventa.

s) No existe acción, procedimiento, reclamación, queja, denuncia o demanda de cualquier naturaleza instaurado por cualquier Autoridad Gubernamental o Persona, o algún elemento que faculte a cualquier Autoridad Gubernamental o Persona, para iniciar un procedimiento, reclamación, queja, denuncia, demanda de cualquier naturaleza, relacionado con o que alegue cualquier incumplimiento, contravención o violación de una Disposición Normativa o de cualquiera de las Autorizaciones Gubernamentales del Inmueble.

t) No ha tenido, ni tiene a la fecha, la existencia de pasivos laborales por los cuales se haya generado laudo, resolución o derecho alguno a favor de terceros, para que se afecte el derecho de propiedad o posesión del Inmueble.

u) La Parte Vendedora es solvente de conformidad con los términos de la Ley de Concursos Mercantiles, no ha sido declarada en concurso mercantil o quiebra y no tiene razón para creer que será declarada en concurso mercantil, quiebra o cualquier procedimiento similar, y la presente operación no constituye ni constituirá fraude en perjuicio de acreedor alguno.

v) Revelación. (i) Ninguna de las declaraciones contenidas en este instrumento, omite establecer un hecho importante o relevante que pudiere hacer que las declaraciones contenidas en este contrato resulten engañosas en cualquier aspecto importante. (ii) No tiene conocimiento de la existencia de ningún hecho que afecte de manera adversa e importante, o amenace de manera importante el Inmueble.

III.- Declara la persona moral INMOBILIARIA ZONA MX, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el contador público Salvador Cayón Ceballos, en su carácter de Administrador Único, bajo protesta de decir verdad:

a) INMOBILIARIA ZONA MX, S.A. de C.V., es una sociedad mercantil mexicana, debidamente constituida conforme a las leyes del país, manifestando que la existencia legal de la sociedad y el carácter de Administrador Único del señor Salvador Cayón Ceballos, constan en el capítulo de personalidad de este instrumento.

b) El Administrador Único de la Sociedad cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y para obligarla en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a esta fecha.

c) La celebración del contrato de compraventa que se formaliza en este instrumento y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no contravienen, ni resultan en un incumplimiento de, y el mismo no se encuentra prohibido por, Disposición Normativa alguna.

d) Es solvente de conformidad con los términos de la Ley de Concursos Mercantiles, no ha sido declarada en concurso mercantil o quiebra y no tiene razón para creer que será declarada en concurso mercantil, quiebra o cualquier procedimiento similar.

e) Que conoce la constancia de alineamiento y número oficial número 0337/2014 expedida en fecha 29 veintinueve de abril del 2014 dos mil catorce, por el Director General de Desarrollo Urbano de Tlalnepanitla, Estado de México, la cual contempla





Lic. Carlos Alberto Casas Razo

Notaria Pública N°. 60  
Irapuato, Gto.



las restricciones de construcción que tiene el inmueble, documento al cual se hizo alusión en el Antecedente Primero numeral VIII ocho romano que precede.

f) Que sabe y está enterado de que el inmueble que adquiere, pudiera eventualmente sufrir de una afectación por parte del Municipio, por proyección de ampliación de vialidades. Que en virtud de esa posible afectación que pudiera sufrir el predio, reconoce que La Parte Vendedora le hizo una rebaja al precio de operación del inmueble, el cual originalmente se pactó en la cantidad de

\$ \_\_\_\_\_, por metro cuadrado de terreno, para quedar en la cantidad de

\_\_\_\_\_ por metro cuadrado de terreno, tal como se establece en la Cláusula Segunda de la Compraventa de este instrumento.

g) Que en caso de que la autoridad municipal le solicite la donación de parte del predio que adquiere en este instrumento, releva a La Parte Vendedora de cualquier responsabilidad por tal concepto, por lo que ésta última no asumirá ningún tipo de obligación pecuniaria, ni compensará de ninguna forma a La Parte Compradora por tal hecho.

--- En vista de los antecedentes y declaraciones, los comparecientes otorgan los siguientes actos jurídicos:

#### I.- DE LA RECTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y LINDEROS DE UN BIEN INMUEBLE:

##### CLÁUSULAS:

--- PRIMERA.- La sociedad mercantil INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor Boris Gerson Melamed, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, deja protocolizada el Acta Administrativa de Levantamiento Topográfico Catastral que fue transcrita en el Antecedente PRIMERO numeral III tres romano de este instrumento, para todos los efectos legales a que haya lugar.

--- SEGUNDA.- La sociedad mercantil INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor Boris Gerson Melamed, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, rectifica la superficie, medidas y linderos del inmueble identificado anteriormente como Manzana XL cuarenta que formó parte del predio urbano ubicado en el Pueblo de San Andrés del municipio y Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, al cual se hizo mención en el Antecedente PRIMERO numeral II dos romano de este instrumento.

El inmueble objeto de rectificación se identifica hoy como Lote de terreno ubicado en la calle Autopista México-Querétaro sin número, Manzana XL cuarenta, del Fraccionamiento "Valle de los Pinos", del Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con superficie física de 17,119.46 M2 diecisiete mil ciento diecinueve punto cuarenta y seis metros cuadrados, mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

AL NORESTE: Partiendo del Norte rumbo Este, en línea quebrada de 6 seis tramos, el primero de 22.65 M., veintidós metros sesenta y cinco centímetros, el segundo de 81.46 M., ochenta y un metros cuarenta y seis centímetros, el tercero de 5.84 M., cinco metros ochenta y cuatro centímetros, el cuarto de 26.29 M., veintiséis metros veintinueve centímetros, el quinto de .90 M., noventa centímetros y el sexto de 30.49 M., treinta metros cuarenta y nueve centímetros, con la Avenida Mario Collín.- AL ESTE: Partiendo del Noreste rumbo Sur, en paucupé de 5 cinco tramos, el primero de 9.09 M., nueve metros cero nueve centímetros, el segundo de 3.03 M., tres metros cero tres centímetros, el tercero de 12.04 M., doce metros cero cuatro centímetros, el cuarto de 53.54 M., cincuenta y tres metros cincuenta y cuatro

centímetros y el quinto de 15.28 M., quince metros veintiocho centímetros, con las Avenidas Mario Colln y de los Maestros.-

AL SUR: Partiendo del Este rumbo Suroeste, en 2 dos tramos, el primero de 64.25 M., sesenta y cuatro metros veinticinco centímetros, y el segundo de 62.85 M., sesenta y dos metros ochenta y cinco centímetros, con la Avenida de los Maestros.-

AL SUROESTE: Partiendo del Sur rumbo Oeste, en 60.66 M., sesenta metros sesenta y seis centímetros, con la Avenida de los Maestros.-

AL OESTE: Partiendo del Suroeste rumbo Norte, en línea de 6 seis tramos, la primera de 30.59 M., treinta metros cincuenta y nueve centímetros, la segunda de 6.73 M., seis metros setenta y tres centímetros, la tercera de 6.91 M., seis metros noventa y un centímetros, la cuarta de 3.18 M., tres metros dieciocho centímetros, la quinta de 3.70 M., tres metros setenta centímetros y la sexta de 61.33 M., sesenta y un metros treinta y tres centímetros, con la Autopista México Querétaro.

Al inmueble antes descrito le corresponde actualmente el número oficial 2610 dos mil seiscientos diez del Boulevard Manuel Ávila Camacho, de la Colonia "Valle de los Pinos", en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

TERCERA.- El Presidente del Consejo de Administración de la sociedad mercantil Inmobiliaria Valle de Los Pinos, S.A. de C.V., propietaria del inmueble, solicita al suscrito notario público que, de ser necesario, presente los avisos respectivos ante las autoridades competentes para que tomen nota de la rectificación de la superficie, medidas y linderos del inmueble descrito en la cláusula Segunda que precede.

De igual forma el compareciente solicita al notario público actuante, que el primer testimonio que de este instrumento se expida, se presente para su inscripción en la Oficina Registral de Tlalnepantla del Instituto de la Función Registral del Estado de México, para que se realicen los asientos, anotaciones y rectificaciones correspondientes en el Folio Real Electrónico número 00168307, inscrito en la Partida 17, Volumen 1748, Libro Primero, Sección Primera, en la Oficina Registral de Tlalnepantla del Instituto de la Función Registral del Estado de México.



## II.- DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

### CLÁUSULAS:

PRIMERA.- La sociedad mercantil INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor Boris Gerson Melamed, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, vende, transfiere y enajena, "ad-corpus", libre de gravamen y limitación de dominio, y la sociedad mercantil INMOBILIARIA ZONA MX, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el contador público Salvador Cayón Ceballos, en su carácter de Administrador Único, compra y adquiere, en los términos mencionados, el bien inmueble identificado como Lote de terreno ubicado en la calle Autopista México-Querétaro sin número, Manzana XL cuarenta, del Fraccionamiento "Valle de los Pinos", del Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con superficie de 17,119.46 M2, diecisiete mil ciento diecinueve punto cuarenta y seis metros cuadrados, inmueble que se identifica actualmente con el número oficial 2610 dos mil seiscientos diez del Boulevard Manuel Ávila Camacho, de la Colonia "Valle de los Pinos", en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, el cual cuenta con las medidas y colindancias descritas en la cláusula Segunda del primer acto jurídico de este instrumento, y tiene los antecedentes de propiedad y registral descritos en el capítulo de Antecedentes de este instrumento, los cuales se dan por reproducidos e insertados en esta cláusula en obvio de repeticiones.

SEGUNDA.- El precio total de operación que las partes manifiestan haber pactado por la compraventa del inmueble descrito en la cláusula PRIMERA que precede, es la cantidad de \$





Lic. Carlos Alberto Casas Razo

Notaría Pública N°. 60  
Irapuato, Gto.



), mismo que las partes contratantes hacen constar que es legítimo y justo, fijado libremente por ellas, no existiendo por tanto error, dolo, mala fe, lesión o enriquecimiento ilegítimo por parte de alguna de ellas.

TERCERA.- El precio de compraventa del inmueble lo paga "LA PARTE COMPRADORA" a "LA PARTE VENDEDORA", de la siguiente manera:

a) La cantidad de \$

, importe que manifiestan las partes de manera expresa y bajo protesta de decir verdad haber pagado en esta misma fecha, con antelación a este acto, mediante transferencia electrónica a la cuenta de que es titular "LA PARTE VENDEDORA" en la institución bancaria Banca Mifel, S.A., a la cuenta

b) La cantidad de \$

, importe que manifiestan las partes de manera expresa y bajo protesta de decir verdad haber pagado en esta misma fecha, con antelación a este acto, mediante transferencia electrónica a la cuenta de que es titular "LA PARTE VENDEDORA" en la institución bancaria Banca Mifel, S.A., a la cuenta

En virtud de lo anterior, con los comprobantes de las transferencias electrónicas realizadas, "LA PARTE VENDEDORA" extiende a favor de "LA PARTE COMPRADORA" el finiquito más amplio que en derecho proceda por dicho pago.

CUARTA.- "LA PARTE VENDEDORA" transmite el inmueble objeto de compraventa en favor de "LA PARTE COMPRADORA" con todo lo que de hecho y por derecho le correspondo, libre de todo gravamen y responsabilidad, al corriente en el pago del impuesto predial.

Serán por cuenta de "LA PARTE VENDEDORA" la obligación de pagar todo adeudo que por agua y drenaje, impuesto predial, aportaciones de mejoras y demás derechos aplicables, suministro de energía eléctrica, contribuciones, cooperación o de cualquier otra índole, pudieran resultar sobre el inmueble enajenado, hasta la fecha de firma de este instrumento.

QUINTA.- Manifiestan los contratantes que en esta operación no sufren lesión, ni error, manifestando que tampoco hay dolo y en caso de que alguno de estos vicios apareciera, responderán conforme a derecho.

SEXTA.- "LA PARTE VENDEDORA" hace entrega de la posesión del inmueble objeto de compraventa a "LA PARTE COMPRADORA", en forma real y jurídica,

totalmente desocupado, a la firma del presente contrato, dándose esta última por recibida del mismo.

SÉPTIMA.- La enajenación queda sujeta a las condiciones propias de su naturaleza y será obligación de "LA PARTE VENDEDORA" responder del saneamiento para el caso de evicción conforme a lo estipulado en este contrato, y en lo no previsto deberá atenderse a lo dispuesto por la ley de la materia.

OCTAVA.- "LA PARTE VENDEDORA" se obliga a pagar a "LA PARTE COMPRADORA", todos los adeudos que por cualquier concepto tenga el inmueble objeto de compraventa, incluyendo de forma enunciativa, más no limitativa, la contribución de predial, cuotas por aportación de mejoras al inmueble, derechos o multas y sus accesorios que reporte el inmueble, siempre que su origen sea anterior a la fecha de firma de este instrumento o a rembolsar a "LA PARTE COMPRADORA" las cantidades que por tales conceptos justificadamente tuviere que erogar.

NOVENA.- Acuerdan las partes que "LA PARTE VENDEDORA" se obliga a indemnizar y sacar en paz y a salvo a "LA PARTE COMPRADORA" de cualquier reclamación, pérdida, daño, perjuicio o menoscabo patrimonial que "LA PARTE COMPRADORA" pudiere sufrir en forma total o parcial, como consecuencia de: (i) La existencia a la firma del presente instrumento, de cualesquier gravámenes o limitaciones de dominio, avisos preventivos que afecten al inmueble; (ii) Contra todos y cualesquiera daños y perjuicios que surjan de o en relación con cualquier violación, falsedad o inexactitud contenida en las declaraciones del presente instrumento; (iii) La existencia de algún tercero, sea Persona o Autoridad Gubernamental, con mejor título o derecho sobre el inmueble. (iv) La existencia de alguna resolución judicial que prive a "LA PARTE COMPRADORA" del inmueble que adquiere a través del presente contrato.

Las partes contratantes acuerdan que para el caso de que se presentare la evicción, convienen expresamente que "LA PARTE VENDEDORA" tendrá la obligación de prestar el saneamiento y otorgar la indemnización por evicción a "LA PARTE COMPRADORA" en términos de la ley de la materia, conforme lo disponen los artículos 2120 dos mil ciento veinte, 2125 dos mil ciento veinticinco, 2126 dos mil ciento veintiséis, 2127 dos mil ciento veintisiete, 2128 dos mil ciento veintiocho, 2129 dos mil ciento veintinueve, 2130 dos mil ciento treinta y demás relativos del Código Civil Federal y los artículos concordantes del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en las demás legislaciones de las Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos.

De presentarse la evicción, "LA PARTE COMPRADORA", se obliga, luego de que sea emplazado al juicio de evicción correspondiente, a denunciar el pleito a "LA PARTE VENDEDORA", tal y como lo dispone el artículo 2124 dos mil ciento veinticuatro del Código Civil Federal y los artículos concordantes del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en las demás legislaciones de las Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos.

DÉCIMA.- Será motivo de rescisión del presente contrato de compraventa, cualquier incumplimiento de las obligaciones en que incurran las partes con motivo del presente acto.

DÉCIMA PRIMERA.- Las partes manifiestan ser sabedoras de que los impuestos y derechos que esta operación origine, serán sujetos a revisión por parte de las autoridades, por lo que si existiera alguna diferencia a su cargo, se obligan a cubrirla en cuanto sean notificadas, inclusive con los recargos y multas que se impongan por la falta de pago oportuno, liberando al suscrito notario de cualquier responsabilidad por tales conceptos.





Lic. Carlos Alberto Casas Razo

Notaria Pública N°. 60  
Tlapualta, Gro.



**DÉCIMA SEGUNDA.- Gastos e impuestos.** Los impuestos que se generen en virtud de la celebración del presente Contrato serán pagados por el causante de los mismos o, en su caso, retenidos por la parte que esté obligada conforme a las Disposiciones Normativas aplicables.

Los honorarios, contribuciones, derechos y gastos de cualquier especie derivados de la celebración de la compraventa del inmueble, así como la inscripción del testimonio que se emita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, así como el pago del Impuesto de Traslado de Dominio y cualquier otro que lo corresponda en su calidad de adquirente, serán por cuenta "LA PARTE COMPRADORA".

**DÉCIMA TERCERA.- Ley Aplicable y Jurisdicción.** El presente contrato de compraventa de bien inmueble se registrará e interpretará de conformidad con el Código Civil para el Distrito Federal. En caso de controversia o disputa entre las partes en relación con la interpretación o cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes con sede en el Distrito Federal, y en este acto renuncian irrevocablemente a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles por virtud de sus domicilios presentes o futuros, la ubicación del Inmueble o de sus bienes respectivos, o cualquier otra causa.

**DÉCIMA CUARTA.- Notificaciones.** Todos los avisos y notificaciones que las partes deban o deseen hacerse en relación con el presente contrato deberán enviarse con notario o, en su caso, corredor público a los siguientes domicilios:

LA PARTE VENEDORA:

\_\_\_\_\_, Domicilio Vendedor, Código

LA PARTE COMPRADORA: En primer lugar señala el domicilio ubicado en

En caso de cambio de domicilio de algunas de las partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra, en los términos de esta Cláusula.

**DÉCIMA QUINTA.- CLAUSULA FISCAL.** No existe obligación del suscrito notario público de calcular y enterar el impuesto sobre la renta, toda vez que la enajenante es una sociedad mercantil contribuyente del Título Segundo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, quien entera mensualmente dicho impuesto.

#### PERSONALIDAD:

##### INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS, S.A. DE C.V.

--- El señor BORIS GERSON MELAMED, acredita su carácter Presidente del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Valle de los Pinos, S.A. de C.V., y las facultades que le fueron conferidas, con los siguientes documentos:

I.- DE LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD.- Por acta número 9,936 nueve mil novecientos ochenta y seis, de fecha 29 veintinueve de Abril de 1965 mil novecientos sesenta y cinco, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Velasco Dávalos, entonces notario público número 2 dos de Tlalnepantla, Estado de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Tlalnepantla, Estado de México, bajo las Partidas números 104 ciento cuatro y 281 doscientos ochenta y uno, Volumen números 21 veintiuno y 50 cincuenta, Libros Comercio e Industria, Primero y Sección Primera, se formalizó la constitución de la sociedad mercantil denominada INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS, S.A., documento que se da fe tener a la vista y del cual se remite copia al apéndice de este Instrumento, mismo que se transcribe en lo conducente: "... comparecen, los señores doña CARMEN ARREDONDO DE ZAVALA, Ingeniero don PEDRO GERSON, don JUSTINO HERNÁNDEZ, don CARLOS U. SOLER,

don IGNACIO TOLEDO MAGAÑA, estos por derecho propio, y el señor don LUIS URQUIZA, en su carácter de Delegado Fiduciario y en representación del "BANCO MERCANTIL DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, y dicen: que por el presente instrumento, vienen a constituir una Sociedad Mercantil Anónima, de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles y de conformidad con los antecedentes y cláusulas siguientes:-

**ANTECEDENTES:** I.- Que la Secretaría de Relaciones Exteriores autorizó la constitución de la Sociedad, según el Certificado que me exhiben, protocolizo y a la letra dice:... La sociedad va a adquirir por aportación el siguiente inmueble: terreno urbano ubicado en el pueblo de San Andrés del Municipio y Distrito de Tlalnepanitla, Estado de México, con Sup. de cuatrocientos cincuenta y un mil quinientos metros cuadrados y los siguientes linderos: a partir del vértice cero al uno, con distancia de noventa y cinco metros en línea recta y con rumbo general Noreste se linda con terreno del Ejido la Loma de aquí con rumbo general Noroeste siguiendo una línea quebrada pasando por los vértices dos, tres, cuatro, cinco, seis, hasta llegar al siete, con distancia de seiscientos veinticinco metros río de por medio, se linda con terrenos de Tlalnepanitla, se prosigue con una línea quebrada ahora con rumbo general Suroeste pasando por los vértices ocho, nueve, diez, once, doce y trece, se linda con terrenos del pueblo de San Andrés Atenco, se prosigue con una línea ligeramente quebrada y con rumbo General Suroeste y distancia de doscientos veinticinco metros se linda con terrenos del ejido de San Andrés Atenco, de aquí con rumbo General Sur y distancia de seiscientos metros en línea recta se linda con lo que fue propiedad de Federico Medrano hoy Fraccionamientos Santa Mónica y Jacarandas; de aquí con rumbo general Este y línea quebrada pasando por los vértices diez, veinte, veintinueve, veintidós, veintitrés, veinticuatro, veinticinco y R. con distancia aproximada de cuatrocientos cincuenta y cinco metros se linda con lo que fueron terrenos de San Lucas Tepellacalco, hoy propiedad de Mauricio Kurián, de qué con rumbo General Norte hasta la estación No. veintiocho donde hace una inflexión con rumbo general Este se linda con terrenos del ejido de la Loma, hoy Fraccionamientos Viveros de La Loma, con distancia de mil doscientos sesenta y cinco metros para proseguir con rumbo general Este y línea quebrada, pasando por las estaciones treinta hasta el cero se llega al punto de partida encerrándose este polígono, con superficie de cuarenta y cinco Hectáreas, quince áreas... II.- Que otorgan las siguientes cláusulas, las que al mismo tiempo integran los Estatutos que regirán la vida de la Sociedad.-

**CLÁUSULAS:** TÍTULO primero- denominación, objeto, domicilio y duración- PRIMERA.- La Sociedad se denominará: "INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS", esta denominación irá siempre seguida de las palabras: "SOCIEDAD ANÓNIMA", O DE SU ABREVIATURA: "S.A.- SEGUNDA.- La Sociedad tendrá por objeto: a), Operar como fraccionadora y urbanizadora de predios urbanos; b), Operar como compradora y vendedora de bienes inmuebles urbanos; c), Operar como constructora de obras de urbanización de cualquier género, así como constructora de cualquier tipo que sea; d), Operar en todas aquellas obras o actos de comercio relacionados con el objeto principal; e), Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para su objeto principal; y otorgar los actos, celebrar los contratos y suscribir los documentos que sean antecedentes, medio o consecuencia de las actividades a que se refieren los incisos anteriores; pudiendo así mismo celebrar los contratos de arrendamiento porfines.- TERCERA.- El domicilio de la Sociedad será en el Distrito de Tlalnepanitla, Estado de México, sin perjuicio de que pueda establecer sucursales, agencias u oficinas en cualquier lugar de la República o en el extranjero y sin que por ello se entienda cambiado su domicilio social.- CUARTA.- La duración de la sociedad será de veinticinco años, que empezarán a contarse a partir de la inscripción de esta escritura en el Registro Público de Comercio.- TÍTULO SEGUNDO.- CAPITAL SOCIAL, ACCIONES Y ACCIONISTAS.- QUINTA.- El Capital Social es la cantidad de

SEXTA.- Las acciones representativas del mencionado capital han sido integralmente suscritas y pagadas en la proporción indicada en la cláusula primera transitoria.- SÉPTIMA.- Todo extranjero que, en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un interés o participación social en la Sociedad se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de uno y otra y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana... TÍTULO TERCERO.- DE LA ADMINISTRACIÓN.- DÉCIMA PRIMERA.- La Administración de la Sociedad estará a cargo de un Administrador Único o de un Consejo de Administración, según así lo acuerde la asamblea General Ordinaria de Accionistas.- DÉCIMA SEGUNDA.- El Administrador o el Consejo de Administración durará en su encargo dos años y podrá ser reelecto, cuando para el desempeño del cargo de Administrador o de miembros del Consejo de Administración sea designada una nueva persona, seguirá en su puesto el Administrador o los miembros del Consejo de Administración hasta que el nuevamente designado tome posesión.- DÉCIMA



0139



Lic. Carlos Alberto Casas Razo

Notaría Pública N°. 60  
Irapuato, Gto.



TERCERA.- El Administrador o el Consejo de Administración tendrá las siguientes facultades: I.- Las que corresponden a los apoderados generales para administrar bienes, para pleitos y cobranzas y aún para realizar actos de riguroso dominio, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la Ley, en los términos de lo dispuesto por el artículo dos mil cuatrocientos ocho del Código Civil para el Estado de México y su correlativo el dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil del Distrito Federal.- II.- Representar a la Sociedad ante toda clase de autoridades administrativas, municipales y Judiciales y ante las autoridades del trabajo y sus auxiliares, con el poder más amplio, inclusive para articular y absolver posiciones, recusar, interponer recursos, pedir amparo y desistirse de las acciones que haya intentado.- III.- Ejecutar los acuerdos de las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias.- IV.- Suscribir títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- V.- Y, en general, llevar a cabo todos los actos y operaciones que hagan necesarios el objeto y la naturaleza de la Sociedad.- DÉCIMA CUARTA.- El Administrador o los miembros del Consejo de Administración, para asegurar las responsabilidades que pudieren contraer en el desempeño de sus funciones, deberán depositar una acción de la Sociedad, su importe en efectivo u otorgar fianza por la misma cantidad... CLÁUSULAS TRANSITORIAS- PRIMERA.- El capital social ha quedado íntegramente suscrito y pagado por los accionistas, en la siguiente forma y proposición:





II.- TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA A SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. Por instrumento público número 44,413 cuarenta y cuatro mil cuatrocientos trece, de fecha 29 veintinueve de Marzo de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro, otorgado ante la fe del licenciado Antonio Velarde Violante, notario público número 165 ciento sesenta y cinco, del Distrito Federal, actuando como suplente y en el protocolo del licenciado Ignacio R. Morales Lechuga notario público número 116 ciento dieciséis, del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de Tlalnepanitla, Estado de México, bajo la Partida número 105 ciento cinco, Volumen 9º Noveno, Libro I Primero de Comercio Tlalnepanitla, en fecha 19 diecinueve de Marzo de 1985 mil novecientos ochenta y cinco, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Valle de los Pinos, S.A., celebrada en fecha 7 siete de Octubre de 1983 mil novecientos ochenta y tres, en la que se tomaron entre otros los siguientes acuerdos: (i) La transformación de la sociedad Inmobiliaria Valle de los Pinos, Sociedad Anónima de capital fijo a Sociedad Anónima de Capital Variable; (ii) La modificación del objeto social; (iii) Se determinó el capital mínimo fijo sin derecho a retiro en

La reforma de estatutos sociales. Documento que se da fe tener a la vista y del cual se remite copia al apéndice de este instrumento.

III.- REFORMA DE ESTATUTOS SOCIALES. Por escritura pública número 49,758 cuarenta y nueve mil setecientos cincuenta y ocho, de fecha 28 veintiocho de Marzo del año 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del licenciado Nicolás Maluf Maloff, notario público número 13 trece del Estado de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de Tlalnepanitla, Estado de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico 5055'9 en fecha 26 veintiséis de enero del año 2012 dos mil doce, bajo número de control interno 38 treinta y ocho, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea general extraordinaria y ordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Valle de los Pinos, S.A. de C.V., celebrada en fecha 24 veinticuatro de Septiembre del año 2003 dos mil tres, en la que se tomaron entre otros, los siguientes acuerdos: (i) La reforma de los Estatutos Sociales de la Sociedad; (ii) cambio de régimen de administración de la sociedad, de Administrador Único a un Consejo de Administración, designándose a las siguientes personas con el cargo indicado: Presidente: Boris Gerson Melamed.- Secretario: Mauricio Gerson CWillch.- Tesorero: Mark Gerson Gerslman; (iii) El otorgamiento de facultades a los integrantes del Consejo de Administración. Documento que se da fe tener a la vista y del cual se remite copia al apéndice de este instrumento, mismo que se transcribe en lo conducente: "... PROTOCOLIZACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA Y ORDINARIA DE ACCIONISTAS, DE "INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, A SOLICITUD DEL SEÑOR BORIS GERSON MELAMED.- En Tlalnepanitla, Estado de México, a los veintiocho días del mes de marzo del año dos mil cinco, ante mí, licenciado NICOLÁS MALUF MALOFF, Notario Público número trece, del Estado de México, con residencia en este Municipio comparece el señor BORIS GERSON MELAMED, en su carácter de delegado especial de la asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas de "INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a efecto de protocolizar los acuerdos tomados en la misma, conforme a los antecedentes y cláusulas siguientes: ANTECEDENTES... V.- El compareciente me presenta y doy fe de tener a la vista el libro de actas de "INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, el cual a fojas de la ochenta frente a la ochenta y siete frente, obra un acta de asamblea general extraordinaria de accionistas, la cual es del tenor literal siguiente: "En Tlalnepanitla, Estado de México, siendo



II.- TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA A SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. Por instrumento público número 44,413 cuarenta y cuatro mil cuatrocientos trece, de fecha 29 veintinueve de Marzo de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro, otorgado ante la fe del licenciado Antonio Velarde Violante, notario público número 105 ciento sesenta y cinco, del Distrito Federal, actuando como suplente y en el protocolo del licenciado Ignacio R. Morales Lechuga notario público número 116 ciento dieciséis, del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de Tlalnepanlilla, Estado de México, bajo la Partida número 105 ciento cinco, Volumen 9º Noveño, Libro I Primero de Comercio Tlalnepanlilla, en fecha 19 diecinueve de Marzo de 1985 mil novecientos ochenta y cinco, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Valle de los Pinos, S.A., celebrada en fecha 7 siete de Octubre de 1983 mil novecientos ochenta y tres, en la que se tomaron entre otros los siguientes acuerdos: (i) La transformación de la sociedad Inmobiliaria Valle de los Pinos, Sociedad Anónima de capital fijo a Sociedad Anónima de Capital Variable; (ii) La modificación del objeto social; (iii) Se determinó el capital mínimo fijo sin derecho a retiro en

La reforma de estatutos sociales. Documento que se da fe tener a la vista y del cual se remite copia al apéndice de este instrumento.

III.- REFORMA DE ESTATUTOS SOCIALES. Por escritura pública número 49,759 cuarenta y nueve mil setecientos cincuenta y ocho, de fecha 28 veintiocho de Marzo del año 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del licenciado Nicolás Maluf Maloff, notario público número 13 trece del Estado de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de Tlalnepanlilla, Estado de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico 5055\*9 en fecha 26 veintiséis de enero del año 2012 dos mil doce, bajo número de control interno 38 treinta y ocho, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea general extraordinaria y ordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Valle de los Pinos, S.A. de C.V., celebrada en fecha 24 veinticuatro de Septiembre del año 2003 dos mil tres, en la que se tomaron entre otros, los siguientes acuerdos: (i) La reforma de los Estatutos Sociales de la Sociedad; (ii) cambio de régimen de administración de la sociedad, de Administrador Único a un Consejo de Administración, designándose a las siguientes personas con el cargo indicado: Presidente: Boris Gerson Melamed.- Secretario: Mauricio Gerson CWillch.- Tesorero: Mark Gerson Gershman; (iii) El otorgamiento de facultades a los integrantes del Consejo de Administración. Documento que se da fe tener a la vista y del cual se remite copia al apéndice de este instrumento, mismo que se transcribe en lo conducente: "... PROTOCOLIZACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA Y ORDINARIA DE ACCIONISTAS, DE "INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, A SOLICITUD DEL SEÑOR BORIS GERSON MELAMED.- En Tlalnepanlilla, Estado de México, a los veintiocho días del mes de marzo del año dos mil cinco, ante mí, licenciado NICOLÁS MALUF MALOFF, Notario Público número trece, del Estado de México, con residencia en este Municipio comparece el señor BORIS GERSON MELAMED, en su carácter de delegado especial de la asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas de "INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a efecto de protocolizar los acuerdos tomados en la misma, conforme a los antecedentes y cláusulas siguientes: ANTECEDENTES... V.- El compareciente me presenta y doy fe de tener a la vista el libro de actas de "INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, el cual a fojas de la ochenta frente a la ochenta y siete frente, obra un acta de asamblea general extraordinaria de accionistas, la cual es del tenor literal siguiente: "En Tlalnepanlilla, Estado de México, siendo



sociedades, así como el otorgamiento de fianzas, avales necesarios o convenientes para la mejor realización de los anteriores objetos.- XI.- Obtener y otorgar financiamientos de cualquier naturaleza, prestando y recibiendo las garantías necesarias.- XII.- El uso y explotación de patentes de invención y marcas propias o a través de regalías relacionadas directamente para el cumplimiento del objeto social.- XIII.- El establecimiento de oficinas y sucursales en el país o en el extranjero para el debido cumplimiento de los fines sociales.- DURACIÓN.- CUARTA.- La duración de la sociedad es de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, los que empezarán a correr a partir del día veinticuatro de septiembre del año dos mil tres, fecha esta de celebración de la presente asamblea, dicho plazo es prorrogable a juicio de la asamblea de accionistas.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.- QUINTA.- El capital de la sociedad será variable sin límite. El capital social mínimo fijo, íntegramente suscrito, pagado y sin derecho a retiro seguirá siendo de \$

#### ADMINISTRACION DE LA

SOCIEDAD.- DECIMA OCTAVA.- La administración de la sociedad estará a cargo de un administrador único o de un consejo de administración, en este último caso compuesto por el número de consejeros que determine la asamblea general ordinaria de accionistas, la cual podrá también nombrar a sus respectivos suplentes. Podrá haber además un director general, directores, gerentes y subgerentes, generales o especiales, quienes tendrán las facultades y remuneraciones que se les otorguen cuando sean nombrados por el administrador único o por el consejo de administración o por la asamblea ordinaria de accionistas. El cargo de consejero es compatible con el de director, gerente y subgerente. El administrador único, los consejeros y los directores, gerentes y subgerentes, podrán ser o no accionistas.- La asamblea ordinaria de accionistas hará los nombramientos de los cargos de los miembros del consejo de administración. En la primera asamblea que celebre podrá nombrar un presidente, uno o más vicepresidentes si es el caso, un tesorero, un secretario y los demás funcionarios que fuere conveniente designar para la buena marcha de la sociedad, en la inteligencia de que el secretario no requerirá ser accionista.- DECIMA NOVENA.- El administrador único o los miembros del consejo de administración, directores, gerentes y subgerentes, durarán en su cargo por tiempo indefinido o por un determinado plazo, según se determine al hacerse el nombramiento. Los años para este efecto, se contarán de una asamblea general anual a otra de la misma especie.- Continuarán en el desempeño de sus funciones mientras no se hagan nuevos nombramientos y los designados tomen posesión de sus cargos, y podrán ser reelegidos indefinidamente.- VIGESIMA.- Los nombramientos de directores, gerentes y subgerentes, serán siempre revocables indistintamente por la asamblea de accionistas o por el consejo de administración o por el administrador único en su caso.- VIGESIMA PRIMERA.- Los consejeros o el administrador único en su caso, garantizarán su manejo cuando así lo acuerde la asamblea general ordinaria de accionistas y será esta quien determine la forma y monto de la caución. La asamblea ordinaria de accionistas, el administrador único o el consejo de administración, si lo estimaren necesario, podrán determinar las garantías que los directores, gerentes y subgerentes y demás funcionarios deberán depositar para el desempeño de sus cargos... VIGESIMA TERCERA.- El consejo de administración, o el administrador único, en su caso, será el representante legal de la sociedad y tendrá las facultades y obligaciones siguientes: A).- Las comprendidas en los poderes para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del primer párrafo del artículo siete punto setecientos setenta y uno y del artículo siete punto ochocientos sets ambos del Código Civil para el Estado de México y sus correlativos en el Código Civil Federal, en el del Distrito Federal y en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana, estando facultado para interponer y desistirse de toda clase de juicios y recursos, inclusive de amparo, transigir, comprometer en árbitros, articular y absolver posiciones, recusar, recibir pagos, para formular denuncias y querrelas de carácter penal desistirse de ellas y otorgar perdón en los términos del código penal, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, discutir, celebrar y revisar contratos colectivos de trabajo, hacer las denuncias, sumisiones y convenios que fueren necesarios de acuerdo con el artículo veintisiete constitucional y su legislación reglamentaria o interpretativa, así como con la Ley de Nacionalidad y la Ley de Inversión Extranjera y su reglamento, representará a la sociedad ante particulares y ante toda clase de autoridades ya sean civiles, judiciales o administrativas, del fuero común, federales, estatales o municipales, juntas de conciliación y de conciliación y arbitraje, ya sean estas federales o locales.- B).- Para actos de administración en los términos del segundo párrafo del artículo siete punto setecientos setenta y uno del Código Civil para el Estado de México y sus correlativos de igual aplicación en el Código Civil Federal, en el del Distrito Federal y en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas.- C).- Para



0167



Lic. Carlos Alberto Casas Razo

Notaria Pública N°. 60  
Irapuato, Gto.



actos de dominio, en los términos del tercer párrafo del artículo siete punto setecientos sesenta y uno del Código Civil para el Estado de México y sus correlativos de Igual aplicación en el Código Civil Federal, en el del Distrito Federal y en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas.- D).- Abrir y cancelar cuentas bancarias, girar y designar a quienes giren en contra de las mismas.- E).- Otorgar, emitir, girar, aceptar, endosar o por cualquier otro concepto suscribir títulos de crédito, así como protestarlos, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- F).- Otorgar fianzas, avales, obligar a la sociedad a favor de terceros, constituir en deudora solidaria y garante hipotecaria.- G).- Nombrar directores, gerentes, subgerentes, factores, agentes y empleados de la sociedad y determinar sus facultades, obligaciones y remuneraciones.- H).- Remover a los directores, gerentes, subgerentes, factores, agentes y empleados de la sociedad.- I).- Conferir poderes generales o especiales y revocarlos.- J).- Asimismo podrá actuar ante o frente al o a los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo, y para todos los efectos de conflictos individuales; en general para todos los asuntos obrero patronales y para ejercitarse ante cualquiera 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 las Juntas de conciliación y arbitraje, ya sean locales o federales, en consecuencia llevará la representación patronal para efectos del artículo once, cuarenta y seis y cuarenta y siete, y también la representación legal de la empresa, para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicio o fuera de ellos, en los términos del artículo seiscientos noventa y dos, fracción II y III (segunda y tercera); podrá comparecer al desahogo de la prueba confesional en los términos del artículo seiscientos ochenta y siete, y seiscientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones, desahogar la prueba confesional en todas sus partes; podrá señalar domicilio para recibir notificaciones en los términos del artículo ochocientos sesenta y seis, podrá comparecer con toda la representación legal bastante y suficiente, para acudir a la audiencia a que se refiere el artículo ochocientos sesenta y tres en sus tres pasos de conciliación, de demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos del artículo ochocientos sesenta y cinco, ochocientos sesenta y seis, fracción I y VI (primera y sexta), ochocientos sesenta y siete, ochocientos sesenta y ocho, ochocientos sesenta y nueve, y ochocientos ochenta; también podrá acudir a la audiencia de desahogo de pruebas, en los términos del artículo ochocientos sesenta y tres, y ochocientos sesenta y cuatro; asimismo se le confieren facultades para proponer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, para tomar toda clase de decisiones, para negociar y suscribir convenios laborales; al mismo tiempo podrá actuar como representante de la empresa en calidad de administrador, respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualesquiera autoridades.- Al mismo tiempo, podrá realizar actos de celebración de contratos de trabajo y rescindidos.- VIGÉSIMA CUARTA.- Cuando la sociedad esté administrada por un consejo de administración, el presidente del consejo de administración será su representante legal y cumplirá los acuerdos de dicho consejo, sin necesidad de resolución especial alguna. El secretario autorizará las copias certificadas o extractos de las actas del consejo de administración o de asambleas y de los demás documentos de la sociedad, llevará el archivo y correspondencia del consejo de administración y el libro de registro de acciones. El tesorero tendrá el control de los fondos y bienes de la sociedad y cuidará que la contabilidad se lleva en debida forma. Los consejeros tendrán asimismo las demás atribuciones que esta escritura, la asamblea o el consejo de administración les señalen.- VIGÉSIMA QUINTA.- El director general, directores, gerentes y subgerentes, tendrán las facultades que se les conferirán al hacerse su designación, las cuales podrán en todo tiempo ampliarse o restringirse por el administrador único o por el consejo de administración o por la asamblea de accionistas, y además tendrán a su cargo, indistintamente cualesquiera de ellos, la administración, resolución y atención de asuntos en materia obrera, sean individuales o colectivos, y las facultades específicas de actos de administración para tales asuntos y la representación de la sociedad ante toda clase de autoridades federales, estatales y municipales en relación con los mismos... NACIONALIDAD- TRIGÉSIMA TERCERA.- La sociedad es mexicana... En desahogo del segundo punto del orden del día, se acordó designar delegado especial de la asamblea al señor BORIS GERSON MELAMED, a fin de que acuda ante el Notario Público de su elección a protocolizar el acta que de esta asamblea se levante.- No habiendo otro asunto que tratar se dio por terminada la asamblea extraordinaria, procediendo con la misma lista de asistencia a iniciar el desahogo de los puntos del orden del día de la asamblea ordinaria.- En desahogo del primer punto del orden del día de la asamblea ordinaria, el Ingeniero León Gerson Bulzevsky, presidente de la misma, sugirió a los accionistas se cambie el régimen de administración de la sociedad de administrador único a consejo de administración;

proponiendo para el caso de ser aceptada la moción, a las personas con los cargos que a continuación señala: Presidente: BORIS GERSON MELAMED.- Secretario: MAURICIO GERSON CWILICH.- Tesorero: MARK GERSON GERSHMAN.- La asamblea, después de amplias deliberaciones, por unanimidad de votos acordó: 1.- Se autoriza el cambio de régimen administrativo de la sociedad de administrador único a consejo de administración.- 2.- Se designan como miembros del consejo de administración a las siguientes personas con el cargo indicado: Presidente: BORIS GERSON MELAMED.- Secretario: MAURICIO GERSON CWILICH.- Tesorero: MARK GERSON GERSHMAN.- 3.- Los funcionarios nombrados anteriormente ejercerán las facultades que se mencionan en la cláusula vigésima tercera en forma individual, salvo las señaladas en el inciso F) de la misma, las que ejercerán conjuntamente... En desahogo del segundo punto del orden del día de la asamblea ordinaria, se acordó designar delegado especial de dicha asamblea al señor BORIS GERSON MELAMED, a fin de que acuda ante el Notario Público de su elección a protocolizar el acta que de esta asamblea se levante.- No habiendo otro asunto que tratar se dio por terminada la asamblea ordinaria, procediendo a levantar la correspondiente acta, la cual una vez leída fue firmada por los accionistas para constancia.- Firmas ilegibles.- EXPUESTO LO ANTERIOR SE OTORGAN LAS SIGUIENTES: CLAUSULAS.- PRIMERA.- El señor BORIS GERSON MELAMED, deja protocolizada para todos los efectos legales consiguientes el acta de asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas, "INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en los términos en que ha quedado transcrita en el cuerpo de este instrumento.- SEGUNDA.- Se designa a los señores BORIS GERSON MELAMED, MAURICIO GERSON CWILICH y MARK GERSON GERSHMAN como presidente, secretario y tesorero, respectivamente del consejo de administración, con la suma de facultades que se determinan en el acta protocolizada, las que se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertan para todos los efectos legales a que haya lugar..."

IV.- DESIGNACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Por escritura pública número 71,809 otorgada a un mil ochocientos nueve, de fecha 21 veintinueve de Marzo del año 2014 dos mil catorce, otorgada ante la fe del licenciado Nicolás Maluf Maloff, notario público número 13 trece del Estado de México, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio de Tlalnepanilla, Estado de México, por lo reciente de su otorgamiento, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Valle de los Pinos, S.A. de C.V., celebrada en fecha 13 trece del mes de Marzo del año 2014 dos mil catorce, en la que se tomaron entre otros acuerdos, los siguientes: (i) La ratificación de los señores Boris Gerson Melamed, Mauricio Gerson Cwilich, y Mark Gerson Gershman, como Presidente, Secretario y Tesorero del Consejo de Administración, respectivamente; (ii) El otorgamiento de facultades a los integrantes del Consejo de Administración. (iii) Autorización para la venta de un inmueble propiedad de la sociedad mercantil Inmobiliaria Valle de los Pinos, S.A. de C.V. Documento que se da fe tener a la vista y del cual se remite copia al apéndice de este instrumento, mismo que se transcribe en lo conducente: "... comparece el señor SALVADOR RIVERO MORALES, en su carácter de delegado especial de la asamblea general ordinaria de accionistas de INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a efecto de protocolizar los acuerdos tomados en la misma, conforme a los antecedentes y cláusulas siguientes:..." VI.- El compareciente me exhibe un acta de asamblea general ordinaria de accionistas de "INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, la cual es del tenor literal siguiente: "En Tlalnepanilla, Estado de México, siendo las doce horas del día trece del mes de marzo del año dos mil catorce, se reunieron en el domicilio social de INMOBILIARIA VALLE LOS PINOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, los accionistas de la misma, a efecto de celebrar una asamblea general ordinaria, a la cual fueron previa y oportunamente convocados.- Presidió la asamblea el señor BORIS GERSON MELAMED y actuó como secretario el señor MAURICIO GERSON CWILICH, por designación unánime de los presentes.- El secretario certificó que el capital social, está representado... En virtud de estar representado el total del capital social de INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, el presidente, de acuerdo a lo que dispone el artículo ciento ochenta y nueve, de la Ley General de Sociedades Mercantiles, declaró legalmente instalada la asamblea y válidos los acuerdos que en la misma se tomen sometiendo a la consideración de los presentes el siguiente: ORDEN DEL DÍA.- I.- Ratificación o nombramiento de integrantes del consejo de administración.- II.- Autorización para la venta del lote de terreno único de la manzana cuarenta, ubicado en Av. Mario Colín y autopista México Querétaro, Colonia Valle de los Pinos, en el Municipio de Tlalnepanilla de Baz, Estado de México.- III.- Designación de







Lic. Carlos Alberto Casas Razo

Notaría Pública N°. 60  
Irapuato, Gto.



Delegado Especial.- En desahogo del primer punto del orden del día, la asamblea por unanimidad acordó.- Ratificar a los señores BORIS GERSON MELAMED, MAURICIO GERSON CWILICH y MARK GERSON GERSHMAN, como presidente, secretario y tesorero respectivamente del consejo de administración, a quienes se les otorgan para que las ejerzan individualmente la suma de facultades que se mencionan en la cláusula vigésima tercera, salvo las señaladas en el inciso F) de la misma, las que ejercitarán conjuntamente.- En desahogo del segundo punto del orden del día, el presidente informó, que como es del conocimiento de los accionistas, se ha propalado la venta del lote terreno único de la manzana cuarenta, ubicado en Av. Mario Collín y autopista México Querétaro, Colonia Valle de los Pinos, en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, por lo que aun y cuando cuenta con facultados para actos de dominio, solicita de la asamblea se lo autorice en forma expresa la venta del citado inmueble.- La Asamblea por unanimidad acordó.- Autorizar al presidente del consejo de administración a llevar a cabo la venta del lote terreno único de la manzana cuarenta, ubicado en Av. Mario Collín y autopista México Querétaro, Colonia Valle de los Pinos, en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, en la forma y términos que mejor le parezca.- En desahogo del tercer punto del orden del día, se acordó designar delegado especial de la asamblea al señor licenciado SALVADOR RIVERO MORALES, a fin de que acuda ante el notario público de su elección a protocolizar el acta que de esta asamblea se levante.- No habiendo otro asunto que tratar se dio por terminada la asamblea... EXPUESTO LO ANTERIOR SE OTORGAN LAS SIGUIENTES:-

CLÁUSULAS:- PRIMERA.- El señor SALVADOR RIVERO MORALES, deja protocolizada para todos los efectos legales consiguientes el acta de asamblea general ordinaria de accionistas de INMOBILIARIA VALLE DE LOS PINOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en los términos en que ha quedado transcrita en el cuerpo de este instrumento.- SEGUNDA.- Quedan designados los señores BORIS GERSON MELAMED, MAURICIO GERSON CWILICH y MARK GERSON GERSHMAN como presidente, secretario y tesorero, respectivamente del consejo de administración, con la suma de facultades que se determinan en el acta protocolizada, las que se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertan para todos los efectos legales a que haya lugar.- TERCERA.- Se tiene por autorizado al señor BORIS GERSON MELAMED, a fin de que realice la venta de del lote terreno único de la manzana cuarenta, ubicado en Av. Mario Collín y autopista México Querétaro, Colonia Valle de los Pinos, en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, en los términos del acta que se protocoliza..."

--- Manifiesta el señor BORIS GERSON MELAMED, bajo protesta de decir verdad, que su carácter de Presidente del Consejo de Administración y las facultades que lo fueron conferidas, no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

#### INMOBILIARIA ZONA MX, S.A. DE C.V.

El contador público Salvador Cayón Cabañas, acredita la legal existencia de su representada, su carácter de Administrador Único y las facultades que le fueron conferidas con el siguiente documento:

I.- DE LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD.- Por Instrumento público número 8,852 ocho mil ochocientos cincuenta y dos, de fecha 12 de mayo del año 2014 dos mil catorce, otorgado ante la fe del suscrito licenciado Carlos Alberto Casas Razo, titular de la notaría pública número 60 sesenta de Irapuato, Guanajuato, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Irapuato, Guanajuato, bajo el Folio Mercantil Electrónico 19001\*17, en fecha 14 de mayo del año 2014 dos mil catorce, se constituyó la sociedad mercantil denominada INMOBILIARIA ZONA MX, S.A. DE C.V., documento que se da fe tener a la vista y del cual se remite copia al apéndice de este instrumento, mismo que se transcribe en lo conducente "...Yo, licenciado CARLOS ALBERTO CASAS RAZO, NOTARIO TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 60 SESENTA EN EJERCICIO EN ESTE PARTIDO JUDICIAL, hago constar LA CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE... Acto jurídico que sujetan los otorgantes al tenor del antecedente y cláusula siguientes:- ANTECEDENTE:- ÚNICO.- Para el otorgamiento de la presente escritura constitutiva, se solicitó y obtuvo de la Secretaría de Economía, la Autorización correspondiente... CLÁUSULA:- ÚNICA.- Por este acto ... constituyen una SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con arreglo a las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles, cuya organización y funcionamiento sujetan a los siguientes:- ESTATUTOS- ARTÍCULOS- CAPITULO PRIMERO- DE LA DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO, DURACIÓN Y NACIONALIDAD:- PRIMERO.- DENOMINACIÓN. Se constituye una Sociedad Anónima de Capital Variable, de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles y demás disposiciones legales aplicables de los Estados Unidos Mexicanos, que se denominará INMOBILIARIA ZONA MX, seguida de las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA

DE CAPITAL VARIABLE o de sus iniciales S.A. DE C.V.- SEGUNDO.- DOMICILIO. El domicilio de la Sociedad es la ciudad de Irapuato, Guanajuato, pero se podrán establecer sucursales o agencias y elegir domicilios convencionales en cualquier otro lugar de los Estados Unidos Mexicanos.- TERCERO.- OBJETO SOCIAL.- La Sociedad tiene el objeto social que se enuncia a continuación:- a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, permuta, comodato, usufructo, comisión, concesión, de toda clase de bienes muebles e inmuebles.- b) La realización de desarrollos inmobiliarios, fraccionamientos, centros comerciales, naves industriales, parques industriales, condominios, casas habitación, oficinas, hoteles, restaurantes, centros de diversión y entretenimiento.- c) Adquirir, enajenar, gravar, dar o tomar en arrendamiento, explotar, poseer, operar y negociar en cualquier forma con toda clase de bienes muebles e inmuebles y derechos sobre los mismos.- d) Prestación de servicios encaminados al impulso, promoción, administración y desarrollo comercial, industrial y empresarial.- e) Adquirir, transmitir, enajenar, permutar, dividir, lotificar, fraccionar, urbanizar, construir, toda clase de bienes inmuebles, por cuenta propia o ajena y en general realizar toda clase de actos relacionados con la actividad inmobiliaria.- f) La construcción, proyección, dirección, planeación, cimentación, edificación, estructura, ejecución, instalación, reparación y la administración de toda clase de obras de ingeniería y arquitectura en general, y que en forma enunciativa más no limitativa se enumeran: edificaciones en general, obras hidráulicas, obras sanitarias, obras marítimas y pluviales, vías terrestres, obras civiles, obras de urbanización y en general toda clase de obras.- ... m) Para la realización de los objetos sociales descritos con anterioridad, la Sociedad estará facultada para realizar lo siguiente: 1.- La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, permuta, comodato, comisión, concesión, de toda clase de bienes muebles e inmuebles y de toda clase de derechos necesarios para satisfacer el objeto social.- 2.- Solicitar, obtener, otorgar, registrar, comprar, vender, arrendar, o en cualquier otra forma disponer y adquirir concesiones, franquicias, derechos, marcas, nombres comerciales, permisos, patentes, inversiones, procesos y derechos de autor, así como conferencias y opciones.- 3.- El transporte de carga permitido por la ley, realizar todo tipo de fletes dentro y fuera del país. Prestación de servicios de transporte a personas físicas o morales.- 4.- La celebración de todos los actos, contratos, convenios, la ejecución de operaciones y el otorgamiento de los documentos que sean convenientes y necesarios para el cumplimiento de los objetos sociales.- 5.- La celebración de todo tipo de contratos de crédito o préstamos mercantiles o civiles; otorgar toda clase de garantías reales o personales, garantías fiduciarias, cambiarias o de cualquier otra índole; constituir hipotecas, prenda, otorgar fianzas y avales. Constituirse como obligado solidario, a favor de cualquier persona física o moral, ajena o no a la sociedad.- 6.- Adquirir, suscribir, aceptar, girar, librar, endosar, avalar, toda clase de títulos de crédito, incluyendo acciones, obligaciones, emitir bonos, cédulas hipotecarias y documentos similares con la intervención de las instituciones competentes que en cada caso se requieran por Ley.- 7.- Emitir, aceptar, librar, suscribir, endosar y en cualquier forma negociar o comerciar con documentos, títulos de crédito o instrumentos negociables, en los términos del artículo 9º noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- 8.- Celebración de todos los actos y contratos permitidos por la ley, que se relacionen o sean necesarios o convenientes para la realización de sus fines y en general realizar todas y cada una de las gestiones necesarias para el desarrollo de su objeto social.- CUARTO.- DURACIÓN. La duración de la Sociedad será indefinida.- QUINTO.- NACIONALIDAD. La Sociedad es de nacionalidad Mexicana.- CAPITULO SEGUNDO.- DEL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS ACCIONES.- SÉPTIMO.- El capital social será variable. El monto mínimo del capital social es la cantidad de \$1

cada una de ellas, integrando suscritas, pagadas y liberadas. OCTAVO.- La parte variable del capital social es limitada y estará representada por acciones ordinarias, nominativas, de la Serie "B", con valor nominal de \$100.00 cada una de ellas, y tendrán las características que determine la Asamblea General de Accionistas que acuerdo su emisión. Todas las acciones representativas del capital social serán nominativas y de libro suscripción.-... CAPITULO CUARTO.- DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD.- VIGÉSIMO PRIMERO.- La Sociedad será regida y administrada por un Administrador Único o en su caso por un Consejo de Administración compuesto por el número de miembros que determine la Asamblea General de Accionistas.- VIGÉSIMO QUINTO.- El Administrador Único o Consejo de Administración, tendrán las facultades que les concede la Ley General de Sociedades Mercantiles y esta escritura, y serán, por lo tanto, los ejecutores de los acuerdos del mismo Consejo, a menos que se nombre un Delegado Especial, para la ejecución de actos concretos.- VIGÉSIMO SEXTO.- El Administrador Único o en su caso el





Lic. Carlos Alberto Casas Razo

Notaria Pública N°. 60  
Irapuato, Gto.



Consejo de Administración de la Sociedad, será el representante legal de la Sociedad y tendrán los más amplios poderes para administrar los bienes de la Sociedad, para suscribir títulos de crédito en los términos del artículo 9º noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para representarla ante toda clase de autoridades y tribunales, con facultades de apoderado general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio en los términos del artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y su correlativo el artículo 2064 dos mil sesenta y cuatro del Código Civil para el Estado de Guanajuato, teniendo el Administrador Único o en su caso el Consejo de Administración, también todas las facultades que conforme a la ley requieran cláusula especial, sin limitación alguna. En consecuencia, el Administrador Único o el mismo Consejo de Administración, tendrá las siguientes facultades, que se enumeran simplemente como enunciativas y no como limitativas: I.- Realizar los objetos sociales de la Sociedad mercantil; II.- Facultades de Dominio de acuerdo con el párrafo tercero del artículo 2064 dos mil sesenta y cuatro del Código Civil para el Estado de Guanajuato en vigor y sus correlativos en los Códigos Civiles de las Entidades Federativas que integran los Estados Unidos Mexicanos, mismo que se insertará al final del presente instrumento íntegramente; III.- Administrar bienes, con todas las facultades generales y las especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la ley, de acuerdo con el párrafo segundo del artículo 2064 dos mil sesenta y cuatro del Código Civil para el Estado de Guanajuato en vigor y sus correlativos en los Códigos Civiles de las Entidades Federativas que integran los Estados Unidos Mexicanos, mismo que se insertará al final del presente instrumento íntegramente; IV.- Representar a la Sociedad con poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la ley, en los términos del párrafo primero del artículo 2064 dos mil sesenta y cuatro y artículo 2100 dos mil cien del Código Civil para el Estado de Guanajuato en vigor y sus correlativos en los Códigos Civiles de las Entidades Federativas que integran los Estados Unidos Mexicanos, mismo que se insertará al final del presente instrumento íntegramente; V.- Nombrar a los gerentes, directores y empleados de la Sociedad, fijándoles sus facultades, obligaciones y remuneraciones; VI.- Otorgar, suscribir, avalar títulos de crédito y en general, obligar cambiariamente a la Sociedad, conforme al artículo 9º noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; VII.- Nombrar apoderados generales o especiales, determinando sus facultades; otorgar poderes generales o especiales, con reserva de su ejercicio; revocar los poderes que haya otorgado la Sociedad, por conducto de cualquier representante con excepción de los que haya otorgado la asamblea; VIII.- Determinar los egresos; IX.- Formular la información financiera; X.- Convocar a las asambleas; XI.- Designar representantes legales; XII.- Designar a los representantes legales, patronales y apoderados generales, los cuales podrán actuar ante o frente al o los sindicatos con los cuales existan celebrado contratos colectivos de trabajo; XIII.- Vigilar el cumplimiento de toda clase de contratos y convenios que tengan por objeto llenar los fines de la Sociedad; XIV.- Delegar en cualquier miembro del Consejo de Administración, funcionario o empleado de la Sociedad, cualquiera de sus facultades cuando lo juzgue conveniente; XV.- Ejercer el control y la dirección de los negocios de la Sociedad y llevar a cabo todo cuanto sea necesario o prudente para proteger los intereses de la misma, pero notificando inmediatamente tales medidas al Consejo de Administración; XVI.- Las demás que los correspondan por ley... **DISPOSICIONES TRANSITORIAS:- PRIMERA.-** La reunión celebrada por los otorgantes al firmar esta escritura constitutiva, constituye la primera Asamblea General de Accionistas, y, en esta Asamblea se tomaron por unanimidad los siguientes **ACUERDOS:- PRIMERO ACUERDO.-** La totalidad de las acciones que representan el capital social mínimo, han quedado suscritas y pagadas... **SEGUNDO ACUERDO.-** Se acordó que el órgano de administración de la sociedad mercantil esté a cargo de un Administrador Único. Con tal motivo se designó al señor SALVADOR CAYÓN CEBALLOS, como Administrador Único de la Sociedad, persona a la cual se le requiere para la aceptación y protesta del cargo... **TERCER ACUERDO.-** La Asamblea acuerda otorgarle al señor SALVADOR CAYÓN CEBALLOS, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad, todas las facultades que los Estatutos Sociales de esta Sociedad mercantil mencionan en el Artículo VIGÉSIMO SEXTO...".  
- - - Manifiesta el contador público Salvador Cayón Ceballos, bajo protesta de decir verdad, que su carácter de Administrador Único y las facultades que le fueron conferidas, no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

GENERALES:

SALVADOR CAYÓN CEBALLOS.

BORIS GERSON MELAMED,

**YO EL SUSCRITO NOTARIO PÚBLICO DOY FE Y CERTIFICO:**

- I.- De la verdad del acto.
- II.- Que me identifiqué plenamente como notario ante los comparecientes.
- III.- De que los comparecientes se identificaron ante mí, con los documentos oficiales a los cuales se hizo alusión en el capítulo de generales de éste instrumento, de los cuales se remite copia al apéndice de mismo.
- IV.- Que los comparecientes afirmaron conocerse entre sí, se dan por satisfechos de su recíproco conocimiento y se identifican entre sí.
- V.- De que considero a los comparecientes con capacidad legal, por no observar en ellos manifestación de incapacidad física o mental que les impida discernir y por no tener noticias de que estén sujetos a incapacidad civil.
- VI.- De que lo relacionado o inserto concuerda fielmente con sus originales a los cuales me remito.
- VII.- Que los representantes de las personas morales comparecientes declaran que sus representadas son capaces y que las facultades de que hacen uso continúan vigentes en sus términos.
- VIII.- Que todas las declaraciones realizadas por los otorgantes en el presente instrumento, las realizan bajo protesta de decir verdad, una vez que el suscrito Notario les advirtió de las penas en que incurrir quienes declaran falsamente ante Notario.
- IX.- Que respecto al Impuesto Sobre la Renta, el mismo no se retiene por ser Inmobiliaria Valle de Los Pinos, S.A. de C.V., contribuyente como persona moral sujeta al Impuesto Sobre la Renta en los términos del título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- X.- Que hice saber a los comparecientes que en la notaría a mi cargo estamos comprometidos con la protección de sus datos personales, al ser el responsable de su uso, manejo y confidencialidad; y al respecto previamente a que me proporcionaran sus datos, les di el aviso de privacidad. Los comparecientes acusan recibo del citado aviso de privacidad y realizan todas las manifestaciones contenidas en esta escritura, bajo protesta de decir verdad.
- XI.- Que les hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente la escritura y les expliqué el contenido de la misma, ilustrándoles acerca del valor, las consecuencias y alcances legales de la misma, manifestándome su comprensión plena.
- XII.- Loído que fue el presente instrumento, de explicar su significado, fuerza y alcance legal, los comparecientes se manifiestan advertidos y enterados, ratificando lo expuesto y firmando de conformidad el día 29 veintinueve del mes de Mayo del año 2014 dos mil catorce, en unión del suscrito notario para constancia.- Se utilizaron en este instrumento del folio 061401 al folio 061413.- Doy Fe.-

**FIRMAS:**

--- Salvador Cayón Ceballos.- Firmado.- Boris Gerson Melamed.- Firmado.- La firma ilegible del suscrito notario y su sello de autorizar que dice: Lic. Carlos Alberto





Lic. Carlos Alberto Casas Razo

Notaria Pública N°. 60  
Irapuato, Gto.



Casas Razo, Notaría Pública No. 60, Irapuato, Gto., con el Escudo de Armas de la Nación y la Leyenda "Estados Unidos Mexicanos".

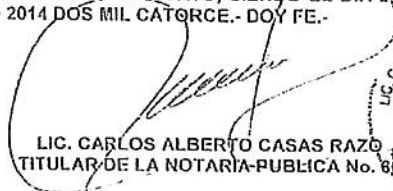
**AUTORIZACION:**

- - - En fecha 2 dos de Julio del año 2014 dos mil catorce, autorizo definitivamente el presente instrumento en virtud de habersu cubierto todos los requisitos legales.- Doy Fe.-

- - - Mi firma y sello de autorizar ya descritos.- Doy fe.-

- - - ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN SU ORDEN, TOMADO FIELMENTE DE SU ORIGINAL QUE OBRA EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, BAJO EL INSTRUMENTO PUBLICO NUMERO 8,807 OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE, DEL TOMO 320 TRESCIENTOS VEINTE, Y DOCUMENTOS RELATIVOS AL APENDICE DEBIDAMENTE COTEJADOS Y COMPULSADOS QUE SE EXPIDE EN 14 CATORCE FOJAS UTILES PREVIO COTEJO Y CORRECCION, PARA QUE LE SIRVA DE TITULO DE PROPIEDAD A LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIA ZONA MX, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, EN LA CIUDAD DE IRAPUATO, ESTADO DE GUANAJUATO, SIENDO EL DÍA 2 DOS DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2014 DOS MIL CATORCE.- DOY FE.-



  
LIC. CARLOS ALBERTO CASAS RAZO  
TITULAR DE LA NOTARIA-PUBLICA No. 60

