



Lic. Luis Ernesto Aranda Guedea

Notario Público No. 12

LEON, GTO.

Salic. 250.050  
RECEIVED BY LIC. PROF. LEON  
FERRIN MATA MUÑOZ  
MAY 11 1996

VOLUMEN 230 DOSCIENTOS TREINTA:

NÚMERO 27,861 VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UNO  
EN LA CIUDAD DE LEON, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, a

los 11 once días del mes de Julio del año de 1996 mil novecientos noventa y seis, ante mí, el Licenciado LUIS ERNESTO ARANDA GUEDEA, NOTARIO PUBLICO TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 12 DOCE, de este Partido Judicial, en legal ejercicio, comparecen: Por una parte, el señor Ingeniero don GERARDO PEREZ ACEVES, en su carácter de GERENTE GENERAL Y APODERADO GENERAL de la Sociedad Mercantil denominada "IRAPUATENSE DE LA CONSTRUCCION", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. -----

Por la otra parte, el señor FERMIN MATA MUÑOZ, por su propio derecho. ---  
Manifiestan: -----

Que tienen celebrado el contrato de COMPRAVENTA, que consignan en esta escritura pública, la que sujetan a los antecedentes y cláusulas que siguen:-----

----- ANTECEDENTES: -----

I.-Declara el señor Ingeniero don GERARDO PEREZ ACEVES, que la Sociedad Mercantil denominada "IRAPUATENSE DE LA CONSTRUCCION", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió por compra que hizo al señor Licenciado RAUL ROBLES ALVAREZ, en escritura pública número 499 cuatrocientos noventa y nueve, de fecha 20 veinte de Septiembre de 1993 mil novecientos noventa y tres, en esta Ciudad de León, ante el Notario Público Número 45 cuarenta y cinco, señor Licenciado JOSE ANTONIO ZAVALA ARIAS, una fracción de terreno urbano, identificada como FRACCION "B", del predio SAN JOSE DEL CONSUELO, de esta Ciudad de León, con superficie de 13,174.23 M2., trece mil ciento setenta y cuatro metros veintitrés decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, con cuarenta grados, treinta y un minutos y cuarenta y ocho segundos y con distancia de ciento diecisiete metros ochenta y cinco centímetros, con calle LOS PIRULES.-AL SURESTE, con sesenta y ocho grados, treinta y tres minutos y cuarenta y cinco segundos y distancia de ciento once metros noventa y tres centímetros, con la Fracción "A" del



mismo predio propiedad del señor Licenciado RAUL ROBLES ALVAREZ.- AL NORESTE, con dieciseis grados, cuarenta y dos minutos, treinta y ocho segundos, y distancia de noventa y cinco metros sesenta y cinco centímetros, con INFONAVIT DEPORTIVA II.-AL SUROESTE, con veintiún grados, veintiseis minutos,veintitrés segundos y distancia de ciento cincuenta metros setenta y un centímetros, con el BOULEVARD HILARIO MEDINA.-----

SU REGISTRO: Bajo el número 304 trescientos cuatro, Tomo 452 cuatrocientos cincuenta y dos, Libro de Propiedad, con fecha 22 veintidós de Noviembre de 1993 mil novecientos noventa y tres, en el Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial de León, del Estado de Guanajuato.-----

2.- Declara el señor Ingeniero don GERARDO PEREZ ACEVES, en su carácter de GERENTE GENERAL Y APODERADO GENERAL AMPLISIMO de la Sociedad Mercantil denominada "IRAPUATENSE DE LA CONSTRUCCION", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que previas las autorizaciones legales correspondientes, su representada está construyendo sobre el inmueble antes deslindado,diversas casas habitación unifamiliares, las que también con las autorizaciones legales correspondientes, sujetó a REGIMEN DE CONDOMINIO,por escritura pública número 27,264 veintisiete mil doscientos sesenta y cuatro, de fecha 8 ocho de Marzo de 1995 mil novecientos noventa y cinco, pasada ante mí, el Notario Público Número 12 doce, de este Partido Judicial.-----

SU REGISTRO: Bajo el número 1,004 mil cuatro, Tomo 482 cuatrocientos ochenta y dos, Libro de Propiedad, con fecha 2 dos de Mayo de 1995 mil novecientos noventa y cinco, en el Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial de León, del Estado de Guanajuato.-----

3.- QUE ES MATERIA DE LA COMPRAVENTA QUE SE FORMALIZA POR ESTE INSTRUMENTO, LA CASA HABITACION UNIFAMILIAR, EN CONDOMINIO MARCADA CON EL NUMERO 4 CUATRO, LOTE 2 DOS MANZANA "D", MARCADA OFICIALMENTE CON EL NUMERO 113 CIENTO TRECE DE LA CALLE DE LA MALEZA, CONJUNTO HABITACIONAL "LOS PIRULES", PRIMERA SECCION, DE ESTA CIUDAD DE LEON, DEL ESTADO DE GUANAJUATO, QUE SE DESCRIBE COMO SIGUE: -----

SUPERFICIE DE TERRENO: 90.00 M2.,NOVENTA METROS CUADRADOS





Lic. Luis Ernesto Aranda Gueden

Notario Público No. 12

LEON, GTO.

SUPERFICIE DE CONSTRUCCION: 85.44 M2., OCHENTA Y CINCO METROS CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS. \_\_\_\_\_

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NOROESTE, 18.00 mts., dieciocho metros con el lote 3 tres de la Manzana "D".- AL SUROESTE, 5.00 mts., cinco metros con el BOULEVARD HILARIO MEDINA.- AL SURESTE, 18.00 mts., dieciocho metros con el lote 5 cinco de la Manzana "D".- AL NORESTE, 5.00 mts., cinco metros con la calle de la MALEZA. \_\_\_\_\_

Esta casa habitación tiene un área común cubierta de 0.11 mts., once decímetros.- La superficie total de construcción es de 85.55 M2., ochenta y cinco metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados (incluye área habitacional y área común cubierta) Además cuenta con área común descubierta de 54.25 M2 cincuenta y cuatro metros veinticinco decímetros y un porcentaje de indiviso de 2.18% correspondiente a 144.25 M2. ciento cuarenta y cuatro metros veinticinco decímetros cuadrados de terreno.- (incluye el área privativa y el área común descubierta). \_\_\_\_\_

Esta finca reporta un gravámen hipotecario, en favor de BANCRECER, SOCIEDAD ANONIMA, que la parte vendedora se compromete a cancelar en forma inmediata. \_\_\_\_\_

#### CLAU S U L A S.

PRIMERA.- La Sociedad Mercantil denominada "IRAPUATENSE DE LA CONSTRUCCION" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su GERENTE GENERAL Y APODERADO GENERAL AMPLISIMO, señor Ingeniero don GERARDO PEREZ ACEVES, vende real definitivamente y sin reserva alguna, al señor FERMIN MATA MUÑOZ, quien adquiere para sí, la casa habitación unifamiliar deslindada en antecedentes. -

SEGUNDA.- El inmueble materia de esta operación pasa a la parte compradora, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, libre de todo gravámen y responsabilidad, al corriente en el pago de Impuestos y Derechos; con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda y pueda corresponderle. \_\_\_\_\_

Consecuentemente, los otorgantes asumen cualquiera responsabilidad que pudiera derivarse de lo consignado en esta cláusula. \_\_\_\_\_

TERCERA.- Declaran los contratantes, bajo protesta de decir verdad, que el



precio de esta operación es la cantidad de \$ 133,567.00 CIENTO TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS, MONEDA NACIONAL.-

Que la Sociedad vendedora reconoce haber recibido a su entera satisfacción, por lo que otorga a la parte compradora el recibo más firme y eficaz que en derecho corresponda. \_\_\_\_\_

CUARTA.- La Sociedad vendedora responderá del saneamiento para el caso de evicción. \_\_\_\_\_

QUINTA.- Hacen constar los contratantes que en esta operación no hay error, dolo, mala fé o intimidación, que ninguna de las partes ha abusado de la ignorancia, inexperiencia o miseria de su contraparte, que no sufren lesión y que para mayor firmeza del contrato renuncian a las acciones de nulidad que pudieran derivarse de dichas causas y al texto de los Artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1721 mil setecientos veintiuno y 1734 mil setecientos treinta y cuatro del Código Civil para el Estado de Guanajuato. \_\_\_\_\_

SEXTA.- Esta operación se hace "ad-corpus" y la parte compradora se compromete a sujetarse a las disposiciones aplicables del Código Civil para el Estado de Guanajuato, a lo establecido en la escritura constitutiva del REGIMEN DE CONDOMINIO Y AL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION DEL INMUEBLE. DOCUMENTOS TODOS QUE DECLARA CONOCER. \_\_\_\_\_

SEPTIMA.- La Sociedad vendedora hace constar que el inmueble que enajena no está dado en arrendamiento. \_\_\_\_\_

OCTAVA.- Todos los gastos que se causen con motivo de esta operación serán pagados por la parte compradora. \_\_\_\_\_

#### PERSONALIDAD: \_\_\_\_\_

1.-Previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores número "22800", Expediente "13826/87", Folio "29720", por escritura pública número 208 doscientos ocho, de fecha 26 veintiseis de Mayo de 1987 mil novecientos ochenta y siete, ante la fé del Notario Público Número 69 sesenta y nueve, de esta Ciudad de León, señor Licenciado OSCAR MIGUEL CHAVEZ RIVAS, fué constituida la Sociedad Mercantil denominada "IRAPUATENSE DE LA CONSTRUCCION", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.-De ese instrumento copio lo que sigue: "".....CLAUSULAS.-





Lic. Luis Ernesto Aranda Guedea

Notario Público No. 12

LEÓN, GTO.

**PRIMERA.- CARACTERISTICAS DE LA SOCIEDAD.-DENOMINACION.-** Los comparecientes por medio de esta escritura, constituyen una Sociedad Mercantil de Nacionalidad Mexicana, de tipo Anónimo y Capital Variable, con sujeción a las Leyes del País y especialmente a la Ley General de Sociedades Mercantiles, denominada "IRAPUATENSE DE LA CONSTRUCCION" a esta denominación se agregará siempre la expresión SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE ó sus iniciales S.A. DE C.V.- **SEGUNDA.- DURACION.-** La Sociedad tendrá una duración de 50 cincuenta años, a partir de la fecha de firma de esta escritura ( 26 veintiseis de Mayo de 1987 mil novecientos ochenta y siete) **TERCERA.- DOMICILIO.-** El domicilio de la Sociedad es la Ciudad de Irapuato, Guanajuato, pudiendo establecer sucursales o agencias en cualquier parte del País y señalar domicilio convencional en los contratos que celebren.- **CUARTA.- OBJETO.-** Son objeto social: a).- Realizar estudios proyectos, trabajos, diseños, relacionados con la ingeniería y arquitectura en general.- b).- Efectuar toda clase de supervisión en el ramo de los bienes inmuebles en general.- c).- Construir, reconstruir, modificar y adaptar casas y edificios para habitación, comerciales, industriales y agrícolas.- d).- Urbanizar y/o fraccionar terrenos.- e).- Arrendamientos y administración de inmuebles por cuenta propia o de terceros.- f).- Dar o recibir en arrendamiento bienes muebles, maquinaria, equipos, accesorios y vehículos para la construcción y decoración.- g).- Realizar toda clase de obras públicas y privadas.- h).- Compraventa de toda clase de materias primas, materiales, artículos, productos, equipos y maquinaria para la construcción y decoración.- i).- Procesamiento de datos por computadora electrónica.- j).- Proporcionar asesoría por sí o a través de terceras personas.- k).- La comisión y mediación de negocios de tal naturaleza.- l).- Cualquier acto que se relacione con los fines sociales antes transcritos.- m).- Valuación de inmuebles.- n).- Fabricación de materiales relacionados con la construcción para uso y venta de los mismos.- **QUINTA.- CAPITAL SOCIAL.-** El capital social de la empresa será variable, pero su mínimo es la suma de \$ 5'000,000.00 CINCO MILLONES DE PESOS, representadas por 100 cien acciones nominativas de \$50,000.00 CINCUENTA MIL PESOS 00/100, cada una, íntegramente suscritas y pagadas.- El capital social será susceptible de aumento por aportaciones



posteriores de los socios o por admisión de nuevos socios y de disminución por retiro parcial o total de las aportaciones de los socios, en la inteligencia que el retiro deberá notificarse a la Sociedad de manera fehaciente y no surtirá efectos sino hasta el fin del ejercicio anual en curso, si la notificación se hace antes del último trimestre de dicho ejercicio y hasta el fin del ejercicio siguiente si se hiciere después.- No podrá ejercitarse el derecho de separación cuando tenga por consecuencia reducir el mínimo del capital social.....SEPTIMA.-EXTRANJEROS.-

Ninguna persona extranjera, física o moral, podrá tener participación social alguna o ser propietaria de acciones de la Sociedad.-Si por algún motivo, alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a adquirir una participación social o a ser propietaria de una o más acciones, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede, se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula y, por tanto, cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trate y los títulos que representen, teniéndose por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada.- OCTAVA.- DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.-

La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad; podrá acordar y ratificar todos los actos y operaciones de ésta y sus resoluciones, legalmente tomadas, que obligarán a los ausentes y disidentes, serán cumplidos por las personas que ella misma designe o a falta de designación por el Presidente del Consejo de Administración o por el Administrador General, según el caso.- NOVENA.- DE LAS ASAMBLEAS.-

Las Asambleas Generales de Accionistas son Ordinarias y Extraordinarias.- Unas y otras se efectuarán en el domicilio social.- Son Asambleas Ordinarias las que se reúnen para tratar cualquier asunto que no sea de los enumerados en el Artículo 182 ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y son Asambleas Extraordinarias las que tienen por objeto resolver cualquiera de los asuntos mencionados en el precepto citado.....

DECIMA.-CONVOCATORIAS.....podrá válidamente celebrarse una Asamblea de Accionistas sin la publicación de la convocatoria si asisten a ella la totalidad de los accionistas y todos los asistentes aprueban la Orden del Día.....DECIMA SEGUNDA.- ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD.