



# Lic. Pablo Francisco Toriello Arce

Titular de la Notaría Pública Número 65  
Partido Judicial de León, Guanajuato



TOMO 2609 DOS MIL SEISCIENTOS NUEVE  
NÚMERO.- 93,330 NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA.

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, Estados Unidos Mexicanos, a los 6 seis días del mes de Agosto del año 2013 dos mil trece YO, el Licenciado **PABLO FRANCISCO TORIELLO ARCE**, titular de la Notaría Pública número 65 sesenta y cinco en ejercicio en este Partido Judicial, con domicilio en Boulevard Adolfo López Mateos número 825 ochocientos veinticinco Poniente, Zona Centro; hago constar: \_\_\_\_\_

## LA COMPRA VENTA Y TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD EN CUMPLIMIENTO DE FINES DE FIDEICOMISO, en el que intervienen: \_\_\_\_\_

A).- Por una parte **BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, representado en este acto por la persona moral denominada "**CADU INMOBILIARIA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, quien a su vez suscribe la presente escritura por conducto de su Apoderado el señor **JOSÉ ENRIQUE ESQUER FÉLIX**, a quien en lo sucesivo se le denominará "**EL FIDUCIARIO**", actuando con tal carácter respecto del **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA CON DERECHOS DE REVERSIÓN NÚMERO F-17160-1 (F, GUÍÓN, DIECISIETE MIL CIENTO SESENTA, GUÍÓN, UNO)** aludido en la presente escritura como "**El Fideicomiso**". \_\_\_\_\_

B).- Por una segunda parte, "**INMOBILIARIA TUSAL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representado en este acto por su Apoderado el señor **JOSÉ ENRIQUE ESQUER FÉLIX**, a quien en lo sucesivo se le denominará como "**LA PARTE VENDEDORA**". \_\_\_\_\_

C).- Por una tercera parte, la señora **MARIA EUGENIA DEL CONSUELO DOMINGUEZ SANTOS**, por su propio derecho, a quien se le denominará como "**LA PARTE COMPRADORA**". \_\_\_\_\_

Este acto se formaliza de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: \_\_\_\_\_

### ANTECEDENTES: \_\_\_\_\_

I.- Es objeto de la presente escritura la casa habitación en condominio a la que le corresponde el número oficial **107 ciento siete** de la calle **Villa Florencia**, construida sobre una fracción del lote de terreno número **12 doce**, manzana **17 diecisiete**, del Fraccionamiento **VILLAS DEL COUNTRY** de la ciudad de León, Guanajuato, con la superficie, medidas y linderos que a continuación se describen: \_\_\_\_\_

**SUPERFICIE:** 75.00 M2 setenta y cinco metros cuadrados. \_\_\_\_\_

**AL NORESTE.-** Mide 5.00 cinco metros lindando con Calle Villa Florencia. \_\_\_\_\_

**AL SUROESTE.-** Mide 5.00 cinco metros lindando con casa número 108-A ciento ocho letra "A". \_\_\_\_\_

**AL SURESTE.-** Mide 15.00 quince metros lindando con donación área verde. \_\_\_\_\_

**AL NOROESTE.-** Mide 15.00 quince metros lindando con casa número 107-A ciento siete letra "A". \_\_\_\_\_

**INDIVISO:** 50% cincuenta por ciento. \_\_\_\_\_

**ANTECEDENTE REGISTRAL:** Folio Real **R20\*445729**. \_\_\_\_\_

### ANTECEDENTES DE PROPIEDAD. \_\_\_\_\_

A).- **CONTRATO DE CRÉDITO.-** Que con fecha quince de junio del año dos mil doce, "**CADU INMOBILIARIA**" **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** y "**CADURMA**" **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como acreditados (los "Acreditados"); "**CADUEM**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, "**INMOBILIARIA TUSAL**" **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, "**CASAS DURADERAS DEL CENTRO**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, "**CASAS DURADERAS DEL SUR**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, "**URBANIZADORA ASPA**" **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, "**CONSTRUCCIONES PUNTA CANCUN**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, "**SUMINISTROS CONCRETORA**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, "**URBARIMA**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, "**EDIFICACIONES RIVIERA MAYA**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, "**INMOBILIARIA ESPECIALIZADA VAE**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, "**URBA CDC**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, "**CONSTRUCCIONES DE MONTEJO**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, "**URBAMER**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y "**CORPOVAEL**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como obligados solidarios (los "Obligados Solidarios"), celebraron un Contrato de Crédito (según el mismo sea modificado, modificado y reexpresado, suplementado o adicionado de tiempo en tiempo, en lo sucesivo, el "Contrato de Crédito"), con "**BANCO NACIONAL DE MEXICO**" **SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX** (junto con sus cesionarios y causahabientes, el "Acreedor") en su carácter de Acreedor, conforme al cual el Acreedor convino en poner a disposición de los Acreditados créditos hasta por el monto equivalente en pesos de \$350,000,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL) (el crédito), de conformidad con los términos y sujeto a las condiciones previstas en el Contrato de Crédito. Las disposiciones realizadas por los Acreditados al amparo del Contrato de Crédito, quedarán documentadas a través de uno o más pagarés suscritos por los Acreditados y por los Obligados Solidarios como avalistas, a la orden del Acreedor. \_\_\_\_\_

Las firmas y el contenido de dicho contrato de crédito fueron ante la fe del Licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, titular de la Notaría Pública número 218 doscientos dieciocho en ejercicio en el Distrito Federal, mediante instrumento número 36,539 treinta y seis mil quinientos treinta y nueve, de fecha quince de junio del año dos mil doce. \_\_\_\_\_

B).- **FIDEICOMISO.-** Por escritura pública número 36,543 treinta y seis mil quinientos cuarenta y tres, de fecha 15 quince de junio de 2012 dos mil doce, otorgada ante la fe del Licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, titular de la Notaría Pública número 218 doscientos dieciocho del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, \_\_\_\_\_





## Lic. Pablo Francisco Toriello Arce

Titular de la Notaría Pública Número 65  
Partido Judicial de León, Guanajuato



del presente Contrato, y según le instruya por escrito al fideicomisario en Primer Lugar.- (l) En general, llevar a cabo todas las acciones contenidas en este Contrato y aquellas necesarias o recomendables con el objeto de cumplir con los fines de este contrato previstos en los párrafos precedentes o en otras partes del mismo.- (m) Llevar a cabo cualesquiera otros actos, que no se encuentren incluidos de forma expresa en el presente Contrato, pero que (i) previo a una Notificación de Incumplimiento sean instruidos por escrito de manera conjunta por el Fideicomisario en Primer Lugar y el representante de los Fideicomitentes, (ii) una vez entregada una Notificación de Incumplimiento, sean instruidos por el Fideicomisario en Primer Lugar, respecto de asuntos relacionados con los Bienes de los Fideicomitentes y (iii) una vez cumplidas las Obligaciones Garantizadas, según lo confirme por escrito el Fideicomisario en Primer Lugar, sean instruidos por los Fideicomitentes a través del Representante de los Fideicomitentes.- (n) No obstante cualquier otra disposición en contrario establecida en este Contrato, en el caso de que el Fiduciario reciba una Instrucción de Exclusión, y en tanto dicha instrucción no sea revocada o modificada, al fiduciario únicamente siga las instrucciones por escrito que le entregue el representante de los Fideicomitentes respecto de la administración, operación (incluyendo la constitución de gravámenes), venta, liberación y/o reversión de los Bienes Inmuebles señalados en la Instrucción de Exclusión (incluyendo el otorgamiento de poderes requeridos para dichos efectos; en el entendido que, no obstante dichos Bienes Inmuebles se encuentren dentro del Patrimonio del Fideicomiso, no formarán parte de la garantía objeto de este Contrato y asimismo no computarán para el cálculo de la Base de financiamiento de los Bienes Fideicomitados establecida en el Contrato de Crédito".

**PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO:** El patrimonio del fideicomiso quedó estipulado en la cláusula quinta del propio contrato, la cual es del tenor literal siguiente: "QUINTA.- Patrimonio del Fideicomiso.- (a).- El Patrimonio del Fideicomiso se compone por:- (i) Los bienes de los Fideicomitentes.- (ii) Cualquier bien o derecho, dinero, convenio o intereses que en cualquier momento se transmita al Fiduciario de conformidad con éste contrato; y (iii) Cualesquiera fondos que en cualquier momento se encuentren en las cuentas del mandato; y (iv) Cualesquier bienes que en el futuro aporten los fideicomitentes (o cualquier tercero) para los fines establecidos en el presente contrato.- (b).- Las partes convienen que se podrán transmitir bienes o derechos adicionales a éste fideicomiso por cualquier persona conforme a las disposiciones legales aplicables, en términos satisfactorios para el fideicomisario en primer lugar y el fiduciario.- Para dichos efectos, cualquier persona que contribuya cualquier bien o derecho al fideicomiso constituido conforme al presente deberá celebrar un convenio con el fiduciario, el fideicomisario en primer lugar y el representante de los fideicomitentes, sustancialmente en la forma que corre agregada al apéndice con la letra "C", y haber entregado al Fiduciario la información requerida por el Fiduciario al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario, en términos de lo dispuesto por las Disposiciones Décima Novena, Cuadragésima, Cuadragésima Primera y Cuarta Transitoria de carácter general a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito y el artículo 124 (ciento veinticuatro) de la Ley de Ahorro y Crédito Popular. Asimismo iniciará su costo, cualesquiera y toda acción que pudiere llegar a ser necesario para perfeccionar dicha transmisión.- (c) Las partes reconocen que el Patrimonio del Fideicomiso se le transmite al Fiduciario exclusivamente para cumplir con los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no asume y en este acto queda liberado de cualquier responsabilidad u obligación, expresa o implícita, con respecto al origen, autenticidad, titularidad o legitimidad del Patrimonio del Fideicomiso.- (d) En este acto las Partes acuerdan que lo establecido en la presente Cláusula hará las veces de inventario de los bienes o derechos que integran el Patrimonio en Fideicomiso a la constitución del presente Contrato y que al momento de su firma el Fideicomitente conserva una copia del mismo. Asimismo, reconocen que dicho inventario se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones futuras de los Fideicomitentes, con los rendimientos que general las inversiones del Patrimonio del Fideicomiso y con los pagos o retiros que se realicen con cargo al Fideicomiso. Tales variaciones se harán constar en los estados de cuenta que se mencionan más adelante".

**C).- CONVENIO DE ADHESIÓN Y APORTACIÓN AL FIDEICOMISO.-** Por escritura pública número 37,603 treinta y siete mil seiscientos tres, de fecha 29 veintinueve de octubre de 2012 dos mil doce, otorgada ante la fe del Licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, titular de la Notaría Pública número 218 doscientos dieciocho del Distrito Federal, se formalizó el convenio de adhesión y aportación al contrato de fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número "F-17160-1" (F GUIÓN DIECISIETE MIL CIENTO SESENTA GUIÓN UNO) que celebraron:

- a).- "CADURMA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, como Fideicomitente Adicional.
- b).- "INMOBILIARIA TUSAL" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, como Fideicomitente Adicional.
- c).- "CADU INMOBILIARIA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, como Fideicomitente y Representante de los Fideicomitentes.
- d).- "BANCO NACIONAL DE MEXICO" SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA, en su carácter de Fiduciario.
- e).- "BANCO NACIONAL DE MEXICO" SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX en su carácter de Fideicomisario en primer lugar.

En ese acto, fueron aportados diversos bienes inmuebles al patrimonio del Fideicomiso, entre los que se incluyen los aportados por INMOBILIARIA TUSAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, consistentes en las Parcelas números 27 Z-1 P1/1, 38 Z-1 P1/1, 39 Z-1 P1/1, 18 Z-1 P1/1, 16 Z-1 P1/1 y 26 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido la Joya del Municipio de León, Guanajuato, actualmente incorporadas al régimen del derecho común, con las superficies, medidas y colindancias que en dicha escritura se especificaron.

**DATOS DE REGISTRO.-** Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, mediante solicitud número 2343076, de fecha 7 siete de Noviembre de 2012 dos mil doce.



## Lic. Pablo Francisco Toriello Arce

Titular de la Notaría Pública Número 65  
Partido Judicial de León, Guanajuato



Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la Notaría Pública número 201 doscientos uno del Distrito Federal, actuando como suplente y en el protocolo del Licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, titular de la Notaría Pública número 218 doscientos dieciocho del Distrito Federal, para poder celebrar la presente operación, misma que a continuación se transcribe:

"... México, D.F., a 20 de junio del 2013.- CADU INMOBILIARIA, S.A. DE C.V. en su carácter de Representante, conforme al Contrato de Fideicomiso (según se define más adelante).- Av. Bonampak, manzana 1, lote 4, Supermanzana 8, Interior 6 al 9, Cancún, Quintana Roo.- Ref. Contrato de Fideicomiso 17160-1 - Carta de Instrucción Extraordinaria.- Muy señores nuestros:- Hacemos referencia a la Escritura Pública No. 36,543, de fecha 15 (quince) de junio del 2012, otorgada ante la fe del licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, Titular de la Notaría Pública número 218 del Distrito Federal, mediante la cual se hizo constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derechos de Reversión No. F-17160-1 y Mandato Irrevocable de Administración y Medio de Pago (según el mismo sea adicionado, suplementado o de cualquier forma modificado, el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado entre (i) Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V., y cualesquier Fideicomitente Adicional (según se define en el Contrato de Fideicomiso), en su carácter de Fideicomitentes y Mandantes; (ii) Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, como Fideicomisario en Primer Lugar y Beneficiario; y (iii) Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario y Mandatario. Los términos en mayúscula inicial contenidos y no definidos en la presente, tendrán los mismos significados que se les asignó en el Contrato de Fideicomiso.- Sobre el particular, en términos de la Cláusula Décima Primera inciso B, del Contrato de Fideicomiso, sírvase la presente como "Carta de Instrucción Extraordinaria" para el ejercicio de los poderes que constan en la Escritura Pública No. 36,777, de fecha 16 (dieciséis) de julio del 2012, otorgada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Notario Público No. 201, actuando como suplente y en el protocolo del licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, Titular de la Notaría Pública número 218, ambos del Distrito Federal (el "Poder"), para la liberación y transferencia de las Unidades descritas en el documento que se acompaña al presente como Anexo "A".- La presente Carta de Instrucción Extraordinaria deberá presentarse junto el Poder para el ejercicio del mismo y relacionadas por los notarios en las escrituras que se celebren respecto de las Escrituras de Transmisión que se celebren, en el ejercicio del Poder.- La presente Carta de Instrucción Extraordinaria estará vigente hasta el día 16 de octubre de 2013, en el entendido que, una vez vencida, la presente Carta de Instrucción Extraordinaria, la misma dejará de surtir efectos y perderá toda validez, extinguiéndose el derecho de ejercer el Poder conforma a la misma.- Atentamente, Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso No. 17160-1.- Eunice Barrera Montañez.- Delegado Fiduciario.- Una firma ilegible.- Susana Belén Heredia Barajas.- Delegado Fiduciario.- Una firma ilegible".

**II.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES.-** Que el inmueble materia de la presente operación se encuentra libre de gravamen y responsabilidad, encontrándose únicamente afecto al fideicomiso relacionado en el punto I primero que antecede, según se acredita con el Certificado de Libertad de Gravámenes expedido por el C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, que YO, el Notario, doy fe de tener a la vista y agrego al apéndice de esta escritura bajo su número de orden.-

### III.- IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.

1.- Que de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en el Estado de Guanajuato, el inmueble objeto de la presente operación se encuentra a la fecha al corriente en el pago de su impuesto predial, lo que acredita con la exhibición de la boleta de pago respectiva, de la cual se anexa copia al apéndice de esta escritura bajo su número de orden.

2.- Que el inmueble objeto de este contrato cuenta con instalación para la conexión de los servicios de agua y drenaje, y que no tiene adeudos con motivo de cuotas relativas a ese servicio, por tratarse de vivienda nueva y no contar a la fecha con contrato de agua ante el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León (SAPAL).

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:

### CLÁUSULAS:

#### DE LA COMPRA VENTA Y TRANSMISION DE PROPIEDAD EN CUMPLIMIENTO DE FINES DEL FIDEICOMISO:

**PRIMERA.- "INMOBILIARIA TUSAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Apoderado el señor **JOSÉ ENRIQUE ESQUER FÉLIX**, vende definitivamente y sin reserva alguna a la señora **MARIA EUGENIA DEL CONSUELO DOMINGUEZ SANTOS**, quien compra y adquiere el inmueble descrito en el antecedente I primero de este instrumento, con la superficie, medidas y colindancias que han quedado descritas en el mismo antecedente, los cuales se dan por reproducidos en esta cláusula como si a la letra se insertasen.

Para dar cumplimiento a la obligación que contrajo en el párrafo anterior, en este acto, **"INMOBILIARIA TUSAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en ejercicio de su derecho de reversión, instruye a **BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, en su carácter de FIDUCIARIO del FIDEICOMISO "F-17160-1" (F GUIÓN DIECISIETE MIL CIENTO SESENTA GUION UNO), para que transmita el inmueble descrito en el antecedente I primero de este instrumento, a favor de **"LA PARTE COMPRADORA"**, dando así cumplimiento a la estipulación a favor de tercero contenida en la cláusula Décima Primera, Literal "B", subliteral "b" del Fideicomiso descrito en el antecedente I primero inciso A) del presente contrato.





## Lic. Pablo Francisco Toriello Arce

Titular de la Notaría Pública Número 65  
Partido Judicial de León, Guanajuato



b).- Cópia fotostática certificada de la escritura pública número 14,217 catorce mil doscientos diecisiete, de fecha 29 veintinueve de Junio de 2011 dos mil once, otorgada ante la fe del Licenciado Marco Antonio Traconiz Varguez, actuando como Notario Público Suplente de la Notaría Pública número 14 catorce del Estado de Quintana Roo, con residencia en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, que contiene la protocolización de un acta de asamblea general ordinaria de accionistas de **"CADU INMOBILIARIA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, celebrada con fecha 29 veintinueve de junio de 2011 dos mil once, en la que se acordó, entre otros puntos, el otorgamiento de poderes a favor del señor Licenciado Pedro Vaca Elguero, siendo dicha escritura en su parte conducente del tenor literal siguiente: "...En la ciudad de Aguascalientes, Estado de Aguascalientes, siendo las 10:00 horas, se reunieron en el domicilio social de la empresa denominada CADU INMOBILIARIA, S.A. de C.V. (la "Sociedad") los accionistas de la Sociedad, con el objeto de celebrar una Asamblea General Ordinaria de Accionistas... De conformidad con los estatutos presidio la Asamblea el señor Joaquín Vaca Elguero, en su carácter de Administrador Único de la sociedad... En virtud de la certificación anterior, el Administrador Único con fundamento en el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, declaró legalmente instalada la Asamblea y válidas sus resoluciones, aún sin el requisito previo de convocatoria, toda vez que se encuentra reunida y representada la totalidad de las acciones que integran el capital social de la sociedad con lo cual estuvieron de acuerdo los presentes.- En vista de lo anterior, el Administrador Único solicitó al Secretario diera lectura al orden del Día preparado para esta reunión, el cual mereció la aprobación unánime de los asistentes: Orden del Día.- 1.- Discusión, y en su caso, aprobación del nombramiento de Apoderados Legales y del otorgamiento de poderes de la sociedad. Resoluciones al respecto.-... PUNTO PRIMERO. En relación con el primer punto del Orden del Día, el Administrador Único informó a los accionistas de la Sociedad, que para efecto de la realización de las actividades de la Sociedad, resulta necesario el nombramiento de apoderados legales, proponiéndose el nombramiento de los Señores Pedro Vaca Elguero, Pablo Vaca Elguero, Javier Cervantes Montell, Manuel Araiza Luévano, Mario Alberto Rodríguez Durón e Israel Godina Machado, a los cuales para el ejercicio de su nombramiento, gozarán de las facultades que se enuncian a continuación, mismas que podrán ejercer de manera conjunta o separada... RESOLUCIONES... "PRIMERA. Se resuelve aceptar el nombramiento de los Señores Pedro Vaca Elguero y Pablo Vaca Elguero como Apoderados Legales de la Sociedad, los cuales para el ejercicio de su nombramiento, gozarán de los poderes que se enuncian a continuación, mismos que podrán ejercer de manera conjunta o separada y que a la letra dicen: A. PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO. Con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo a la ley requieran cláusula especial, en los términos del primer párrafo del artículo 2554 (Dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal aplicado supletoriamente a la Legislación Mercantil y artículos correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana. B. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, para representar a la Sociedad de acuerdo al segundo párrafo del artículo 2554 (Dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal aplicado supletoriamente a la Legislación Mercantil y artículos correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana, con las facultades requeridas para poder realizar todo tipo de actos y operaciones necesarias y convenientes para el cumplimiento del objeto social de la Sociedad, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, la facultad para celebrar, modificar y dar por terminados cualquier tipo de contrato incluyendo los contratos de almacenaje, distribución, transportación, comercialización, compra, suministro, arrendamiento, comisión, depósito, prestamos y/o crédito, licencias de propiedad intelectual, industrial, derechos de autor o cualquier otro tipo de contrato de diferente naturaleza... H. PODER ESPECIAL PARA DELEGAR, que podrá ser ejercitado conjunta o separadamente, para que en los términos del artículo 2574 (Dos mil quinientos setenta y cuatro) del Código Civil Federal, sus correlativos de las demás Entidades Federativas y del Distrito Federal, deleguen total o parcialmente, pero reservándose para sí mismos el ejercicio de su poder, las facultades que les fueron otorgadas. Asimismo, los apoderados tendrán la facultad para revocar los poderes que haya otorgado de conformidad con lo aquí establecido. I. PODER ESPECIAL PARA NOMBRAR Y REMOVER Directores, Controladores, Gerentes, Apoderados, Funcionarios y Agentes de la Sociedad, determinar sus facultades, condiciones de trabajo y remuneraciones...".

**SU REGISTRO.-** Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, bajo el folio mercantil electrónico número 171331.

c).- Cópia fotostática certificada de la escritura pública número 5,843 cinco mil ochocientos cuarenta y tres, de fecha 9 nueve de julio de 2013 dos mil trece, otorgada ante la fe del Licenciado Julio César Traconiz Varguez, actuando como Notario Público Auxiliar en el protocolo de la Notaría Pública número 41 cuarenta y uno del Estado de Quintana Roo, a cargo del Notario Público Titular Licenciado Ricardo Adrián Santos Medina, con residencia en Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, el cual en su parte conducente textualmente dice: "... El señor PEDRO VACA ELGUERO, en representación y en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada "CADU INMOBILIARIA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.- Y DICE: Que formaliza en este acto el otorgamiento de un PODER ESPECIAL que confiere en los términos de las siguientes:- CLÁUSULAS.- CAPITULO I.- CONFERIMIENTO Y CLASE DE PODER.- PRIMERA.- La sociedad denominada "CADU INMOBILIARIA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Apoderado Legal el Licenciado PEDRO VACA ELGUERO, confiere y otorga en favor del señor JOSÉ ENRIQUE ESQUER FELIX, un PODER ESPECIAL EN CUANTO A SU OBJETO PERO GENERAL EN CUANTO A LAS FACULTADES, toda vez que el ejercicio de este poder se limita a todos y cada uno de los actos jurídicos que tengan relación con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derechos de Reversión y Mandato Irrevocable de Administración y Medio de Pago número "F-17160-1" (F GUION DIECISIETE MIL CIENTO SESENTA GUION UNO), de fecha quince de junio del año dos mil doce (el "Fideicomiso"), pasado ante la fe del Licenciado JOSÉ LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA, Titular de la Notaría número Doscientos Dieciocho del Distrito Federal, con numero de Escritura Pública 36,543 (treinta y seis mil quinientos cuarenta y tres), y los subsecuentes convenios de adhesión y aportación que al efecto se otorguen.- 1.- El apoderado nombrado queda facultado para efecto de que en nombre y representación de la sociedad, pueda (i) tramitar y obtener cualesquiera y todas las licencias permisos, autorizaciones y/o certificados que se requiera sean obtenidos, así como el cumplimiento con cualesquiera y todos los requisitos legales que deban cumplirse con respecto a todos y cada uno de los bienes inmuebles





# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE LEÓN, GTO.

## TESORERÍA MUNICIPAL

### DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS

#### AVALÚO FISCAL

13091133114124

Fecha de Avalúo: 10/09/2013 Tipo de Avalúo: Urbano  
Motivo del Avalúo: TRASLACION DE DOMINIO



#### DATOS DEL INMUEBLE

|                           |                                                    |                 |                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Cta. Predial:             | 01-B-004146-001                                    | Cta. Catastral: | 05-066-017-012-000 |
| Coord. X:                 | 215,650.00                                         | Coord. Y:       | 2,342,213.00       |
| Ubicación del Predio:     | VILLA FLORENCIA [Ext.: 107] [Lote: 12] [Mza.: 17]  |                 |                    |
| Colonia:                  | VILLAS DEL COUNTRY                                 |                 |                    |
| Propietario:              | BANCO NACIONAL DE MEXICO SA FIDUCIARIO CDS         |                 |                    |
| Domicilio para Notificar: | VILLA FLORENCIA 107                                |                 |                    |
| Colonia:                  | VILLAS DEL COUNTRY                                 |                 |                    |
| Mpio., Edo.:              | León, Gto.                                         |                 |                    |
| Solicitante:              | MARIA EUGENIA DEL CONSUELO DOMINGUEZ SANTOS (J.C.) |                 |                    |
| Uso:                      | Casa Hab.                                          |                 |                    |



#### FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE

##### Características de la Zona

|              |                  |                 |
|--------------|------------------|-----------------|
| Dens Const.: | Clasif. de Zona: | Const. Predom.: |
| 70.00%       | IS               | Mod. Eco.       |
| Topografía:  | Vías de Acceso:  | Reg. Tenencia:  |
| Plana        | Buenas           |                 |

##### Servicios Existentes en la Zona

Agua, Drenaje, Luz, Pavimento, Banquetas y Teléfono

##### Medidas y Colindancias

SEGUN ESCRITURA No. 10,631 DE FECHA 4 DE JUNIO DEL 2013 DEL LIC. TOMAS BUSTOS MUÑOZ N.P. 103 DEL AREA PRIVATIVA:  
SUPERFICIE: 75.00 M2  
NORESTE: 5.00 M. CON CALLE VILLA FLORENCIA.  
SUROESTE: 5.00 M. CON CASA # 108-A.  
SURESTE: 15.00 M. CON DONACION AREA VERDE.  
NOROESTE: 15.00 M. CON CASA # 107-A

DEL TERRENO SEGUN LEVANTAMIENTO:  
SUPERFICIE: 150.00 M2  
NORESTE: 10.00 M. CON CALLE VILLA FLORENCIA.  
SUROESTE: 10.00 M. CON CASA # 108-A.  
SURESTE: 15.00 M. CON DONACION AREA VERDE.  
NOROESTE: 15.00 M. CON LOTE # 13.

#### ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

| Referencia        | A        | B            | C | D | E | F |
|-------------------|----------|--------------|---|---|---|---|
| Vida Útil Años:   | 50       | 30           |   |   |   |   |
| Edad Est. Meses.: | 0        | 0            |   |   |   |   |
| F. Calific:       | 1.00     | 1.00         |   |   |   |   |
| Uso Área:         | habit.   | servicios    |   |   |   |   |
| Muros:            | tabique  | tabique      |   |   |   |   |
| Columnas:         | concreto | concreto     |   |   |   |   |
| Entrepisos:       | concreto |              |   |   |   |   |
| Techos:           | concreto | poli-carbona |   |   |   |   |
| Pisos:            | ceramica | cemento      |   |   |   |   |
| Puertas:          | macoprim |              |   |   |   |   |
| Ventanas:         | aluminio |              |   |   |   |   |
| Carpintería:      |          |              |   |   |   |   |
| Herrería:         | aluminio | tubular      |   |   |   |   |
| Inst. Eléct.:     | oculta   | visible      |   |   |   |   |
| Inst. Sanit.:     | oculta   |              |   |   |   |   |
| Inst. Espec.:     |          |              |   |   |   |   |
| Aplanado:         | yeso     | mezcla       |   |   |   |   |
| Acabado Ext.      | mezcla   | mezcla       |   |   |   |   |
| Pintura:          | vinilica | vinilica     |   |   |   |   |
| M. de Baño:       | blancos  |              |   |   |   |   |

#### CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

| Ref. | % Indiv. | Tipo | Cons. | Superf. (m2) | Valor Unit. (\$/m2) | F. Deprec. | Valor por m2 (\$) | Valor de Ref. (\$) |
|------|----------|------|-------|--------------|---------------------|------------|-------------------|--------------------|
| A    |          | 7    | 1     | 65.45        | 3,783.78            | 1.00       | 3,783.78          | 247,648.40         |
| B    |          | 26   | 1     | 15.25        | 1,156.43            | 1.00       | 1,156.43          | 17,635.56          |
| C    |          |      |       |              |                     |            |                   |                    |
| D    |          |      |       |              |                     |            |                   |                    |
| E    |          |      |       |              |                     |            |                   |                    |
| F    |          |      |       |              |                     |            |                   |                    |

Superficie Construida:

80.70 m2

Valor de la Construcción:

\$265,283.96

#### CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

| Sec.                          | Superf. (m2) | Val. Unit. \$/m2 | Fdo  | FRE  | Fub  | Fto  | Ffp  | FEst | %Indiv. | Val. de Sec. \$ | Factores Aplicados  |
|-------------------------------|--------------|------------------|------|------|------|------|------|------|---------|-----------------|---------------------|
| 1                             | 150.00       | 1,150.00         | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 50.00   | 86,250.00       | Fzo: 1.00 Fub: 1.00 |
| 2                             |              |                  |      |      |      |      |      |      |         |                 | Ffr: 1.00 Fto: 1.00 |
| 3                             |              |                  |      |      |      |      |      |      |         |                 | Ffo: 1.00 Ffp: 1.00 |
| 4                             |              |                  |      |      |      |      |      |      |         |                 | Fsu: 1.00           |
| 5                             |              |                  |      |      |      |      |      |      |         |                 | FRE: 1.00           |
| Inc. por Esq.:                | Sup.: 0.00   |                  |      |      |      |      |      |      |         |                 | %Indiviso: 50.00    |
| Valor promedio por m2:        |              | \$1,150.00       |      |      |      |      |      |      |         | 0.00            |                     |
| Superficie Total del Terreno: |              | 75.00 m2         |      |      |      |      |      |      |         |                 |                     |
|                               |              |                  |      |      |      |      |      |      |         | \$86,250.00     |                     |
|                               |              |                  |      |      |      |      |      |      |         | \$351,533.96    |                     |

(Trescientos Cincuenta y Un Mil Quinientos Treinta y Tres Pesos con 96/100 M.N.)

#### OBSERVACIONES

NOTA: LAS COORDENADAS ESTAN DADAS AL CENTRO DEL FTO., YA QUE EN EL ARC EXPLORER AUN NO ESTAN DEFINIDAS POR MANZANA NI NOMBRE DE CALLE.  
NOTA: LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES LA ENCONTRADA EN CAMPO.

FOLIO DEL PERITO F-358-1 A-984

DIRECTOR DE CATASTRO

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
DIRECCIÓN DE CATASTRO  
LEÓN, GTO.

19 SET. 2013

REVISADO

Perito Valuador Registro No. : 22

ING. FRANCISCO OCTAVIO RODRIGUEZ VALDIVIA

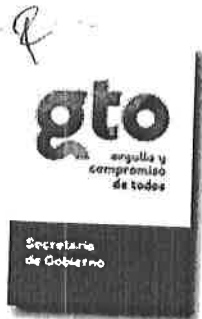
El presente documento se firma con fundamento en los artículos 162 fracción II y IV, 166, 168, 170, 172, 176, 177 y 178 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León del ejercicio fiscal vigente.

Nota: "El uso del presente es única y exclusivamente para el motivo señalado al rubro"

Nota: Este documento es válido únicamente para establecer el valor fiscal del inmueble descrito.

18/09/2013

Pan 1 / 1



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LEON, GUANAJUATO

BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

Solicitud

20

2491750

SELLO

DIGITAL

Fecha de presentación

31/Octubre/2013 14:42:32

Fecha de resolución

12/Noviembre/2013 14:35:36

SOLICITUD INSCRITA

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 12 DE NOVIEMBRE DE 2013 EL SUSCRITO LIC. JOSE FRANCISCO GUIDO ZAMORA REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12 Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA:

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante TORIELLO Y ASOCIADOS, S.C

Municipio LEON, GUANAJUATO

Antecedentes en folios

[R20\*445729].

Folios electrónicos

1.- R20\*445729.

CASA HABITACION EN CALLE CALLE VILLA FLORENCIA CON NUMERO INTERIOR 107 (CIENTO SIETE) , FRACCIONAMIENTO VILLAS DEL COUNTRY EN LOTE 12 (DOCE) MANZANA 17 (DIECISIETE) CON SUPERFICIE 75.00 M2 (SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). CUENTA PREDIAL 01BC04146001.

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

| # | Tramite                                                                                                      | Valor base    | Derechos | Documento | Fecha doc. | Emisor  |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|-----------|------------|---------|
| 1 | P01 - TRANSMISION PROPIEDAD Y EXTINCION FIDEICOMISO                                                          | \$ 401,800.00 | 52.00    | 93330     | 06/08/13   | 20*65*1 |
|   | Emisor: 65 (SESENTA Y CINCO) LICENCIADO TORIELLO ARCE, PABLO FRANCISCO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. |               |          |           |            |         |

PARTES

Titular(es) anterior(es): INMOBILIARIA TUSAL, SA. DE C.V., BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO.

Titular(es) nuevo(s): MARIA EUGENIA DEL CONSUELO DOMINGUEZ SANTOS.

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolucio: 12/Noviembre/2013

---SE INCORPORA LA IMAGEN DEL DOCUMENTO REGISTRADO AL APÉNDICE ELECTRÓNICO BAJO ESTE MISMO NÚMERO DE SOLICITUD.

Calificador

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

FIRMA ELECTRONICA

SABINA GISELA NICASIO ORNELAS

JOSE FRANCISCO GUIDO ZAMORA