



===== **TOMO TRESCIENTOS CATORCE** =====
NUMERO 35,373 TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES. =====

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato a los 11 once días del mes de Diciembre del año 2002 dos mil dos, Yo, JOSE CIRO GUERRERO G., Notario Público número 107 ciento siete, en legal ejercicio en este Municipio, hago constar los siguientes actos: -----

a).- **CONVENIO DE EXTINCION PARCIAL DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION E INVERSION Y DE TRANSMISION DE PROPIEDAD EN EJECUCIÓN PARCIAL DEL MISMO**, que otorgan, por una parte "SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, representado por sus Delegados Fiduciarios y apoderados los señores C.P. JOSE LAZARO GONZALEZ y LIC. JAIME VAZQUEZ LOPEZ, quienes actúan por instrucciones expresas del Comité Técnico del fideicomiso, al que más adelante se hará referencia, y a quien en lo sucesivo se le designará como el "FIDUCIARIO" o el "TRANSMITENTE" y por otra parte la señora **CELINA RAMIREZ BERNAL**, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL TRABAJADOR". -----

b).- **LA CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA**, que otorga "EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES", en adelante "INFONAVIT", representado por su apoderado el señor Licenciado CARLOS NIETO PEREZ ARCE, respecto del inmueble, que más adelante se identificará. -----

c).- El otorgamiento de **CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA**, que celebran por una parte en su carácter de acreedor, el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, en lo sucesivo "EL INFONAVIT", representado en este acto por su apoderado general, el señor Lic. **CARLOS NIETO PEREZ ARCE**; y por la otra parte en su calidad de deudor "EL TRABAJADOR", señora **CELINA RAMIREZ BERNAL**, actos que se celebran de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

===== **DECLARACIONES** =====

1.- **DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.**- Declaran los delegados fiduciarios, que su representada formalizó por escritura pública número 30,692 treinta mil seiscientos noventa y dos del día 29 veintinueve de Junio del año 2001 dos mil uno, otorgada ante la Fe del suscrito Notario, el contrato de FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO, DE ADMINISTRACION E INVERSION, donde BANCRECER, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCRECER, como FIDUCIARIO en el Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía, celebrado con URBANIZADORA DE EL MIRADOR, S.A. DE C.V., como fideicomitente "A", o Fideicomisaria "A"; así como la empresa DESARROLLOS DINAMICOS, S.A. DE C.V., como Fideicomitente "B", o Fideicomisaria "B", y por instrucciones de su comité técnico formalizó a su vez como FIDEICOMITENTE, el contrato de referencia. El contrato de FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO, DE ADMINISTRACION E INVERSION, del que se viene hablando en este apartado, hago constar lo siguiente: "....." CLAUSULAS.- PRIMERA.- DE LA CONSTITUCIÓN.- "LA FIDEICOMITENTE", EN PRIMER LUGAR, BANCRECER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, en cumplimiento de las instrucciones giradas por el Comité Técnico del Fideicomiso descrito en la declaración primera y a las que se hizo mención en la declaración diecisiete, por conducto de su Delegado Fiduciario y "LOS FIDEICOMITENTES", EN SEGUNDO LUGAR, (LOS TRABAJADORES) por su propio derecho, constituyen en este acto un FIDEICOMISO DEFINITIVO E IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO, ADMINISTRACION E INVERSION, afectando en fideicomiso a favor de "EL FIDUCIARIO", los 75 (setenta y cinco) lotes de terreno descritos en la Declaración 9 nueve, cuyas medidas y colindancias han quedado precisadas en dicha declaración que se transmite para el cumplimiento de los fines señalados en la cláusula Cuarta del presente instrumento, libres de todo gravamen y limitación de dominio, así como el monto de los créditos que les serán otorgados por EL INFONAVIT; por su parte "EL FIDUCIARIO", acepta el cargo que se le confiere, otorgando por medio de este acto el recibo más eficaz que en derecho proceda, protestando su fiel y leal desempeño del cargo. ----- Esta afectación se realiza para cumplir los fines a que se refiere la Cláusula Cuarta del presente Contrato. ----- SEGUNDA.- DE LAS PARTES.- Son partes en el presente Contrato: -----1.- "LA FIDEICOMITENTE", EN PRIMER LUGAR, BANCRECER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, y "LOS

FIDEICOMITENTES", EN SEGUNDO LUGAR (LOS TRABAJADORES), y "LOS FIDEICOMISARIOS" EN PRIMER LUGAR, QUE SON (LOS TRABAJADORES), cuyos nombres se mencionan y se relacionan en la lista que por separado proporciona el representante de "LOS TRABAJADORES", señor VICTOR HUGO SOSA VINIEGRA, a la "FIDUCIARIA", y quienes tendrán esta calidad en el supuesto de que el Infonavit ministre al Fiduciario los recursos de los créditos que les sean otorgados en lo individual; en el supuesto de que a pesar de ser autorizado el importe del crédito no fuera entregado por el INFONAVIT al Fiduciario, los trabajadores no serán fideicomitentes ni fideicomisarios en primer lugar. --- La lista de "LOS TRABAJADORES", que se menciona en el párrafo anterior podrá ser modificada de acuerdo a las autorizaciones que el "INFONAVIT", haga respecto de los créditos de cada uno de los trabajadores, proporcionando solamente aviso de ello a las partes de este contrato.----- Así mismo en este acto el representante legal de los trabajadores, el señor VICTOR HUGO SOSA VINIEGRA, hace entrega a los delegados fiduciarios fotocopia de la identificación oficial de cada uno de los "TRABAJADORES", cuyos créditos hasta la fecha han sido autorizados por "INFONAVIT", así como la constancia de sus respectivos domicilios, documentos que son agregados al expediente de la "FIDUCIARIA", para su debida constancia. -----

----- 2.- "LOS FIDEICOMISARIOS": (en primer lugar), "LOS TRABAJADORES", cuyos nombres se en listan como fideicomitentes por los créditos individuales que les otorgará el INFONAVIT, de conformidad con el otorgamiento de la carta de asignación de crédito que ha emitido a favor de aquellos el Instituto, además de que se cumpla la condición suspensiva señalada en la cláusula tercera siguiente y terminada la construcción de las viviendas, tengan derecho a adquirir cada uno de ellos la vivienda a ellos asignada, cuyas especificaciones y características se señalan en el PROYECTO EJECUTIVO DE VIVIENDAS, autorizado por el INFONAVIT. ----- 3.- EL FIDUCIARIO": SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, representada por sus Delegados Fiduciarios, señores C.P. JOSE LAZARO GONZALEZ y LICENCIADO JAIME VAZQUEZ LOPEZ. -----

===== LOTES QUE FUERON OBJETO DEL FIDEICOMISO =====

Fueron objeto del fideicomiso del que se viene haciendo mención los siguientes: -----

De la manzana 2 dos, del 21 veintiuno al 33 treinta y tres inclusive. -----

De la manzana 3 tres, del 15 quince al 28 veintiocho inclusive. -----

De la manzana 10 diez, del 1 uno al 7 siete, inclusive y del 9 nueve al 15 quince inclusive. ---

De la manzana 11 once, del 1 uno al 24 veinticuatro, inclusive. -----

De la manzana 12 doce, del 4 cuatro al 11 once, inclusive y del 15 quince al 16 dieciséis, inclusive. -----

REGISTRO.- Esta registrado en folios independientes los que corresponden a la manzana 2 dos y 3 tres y en folio comun los que corresponden a la manzana 10 diez, 11 once y 12 doce bajo el folio R20.00457 del Registro Público de esta ciudad. -----

2.- CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA. -----

Que por escritura pública número 30,992 treinta mil novecientos noventa y dos del día 24 veinticuatro de Julio del año 2001 dos mil uno, otorgada ante la fe del suscrito Notario, "SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, constituyó hipoteca en primer lugar y grado a favor del INSTITUTO NACIONAL DEL FONDO DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, sobre los lotes referidos en el antecedente anterior, a fin de garantizar los créditos línea III que el Instituto otorgue a los trabajadores para la construcción de sus viviendas. -----

REGISTRO.- La hipoteca esta registrada entre otros folios reales bajo el número R20.00457 del Registro Público de esta ciudad. -----

3.- PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO.- Que por escritura pública número 31,350 treinta y un mil trescientos cincuenta del día 4 cuatro de Septiembre del año 2001 dos mil uno, otorgada ante la Fe del suscrito Notario, registrada bajo el Folio Real R20*000457 del Registro Público de ésta ciudad, se formalizó el primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso referido en la declaración anterior en su parte relativa a la lista de los trabajadores. -----

4.- SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO.- Que por escritura pública número 31,699 treinta y un mil seiscientos noventa y nueve del día 24 veinticuatro de Octubre del año 2001 dos mil uno, otorgada ante mi, la cual se encuentra registrada bajo el Folio Real R20*000457 del Registro Público de ésta ciudad, se formalizó el segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso referido en la declaración uno de esta escritura, en su parte relativa a la cláusula segunda de la que se transcribe lo siguiente: ----- "Es objeto de esta escritura de modificación la cláusula SEGUNDA ya transcrita anteriormente en la declaración anterior, para quedar en delante de la siguiente manera: -----

"SE-GUNDA.- DE LAS PARTES.- Son partes en el presente Contrato: 1.- "LA FIDEICO-MITENTE", EN PRIMER LUGAR, BANCRECER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. -

----- 2.- "LOS FIDEICOMITENTES" EN SEGUNDO LUGAR, los trabajadores, cuyos nombres se enuncian enseguida, quienes tendrán esta calidad en el supuesto de que el INFONAVIT, ministre a el FIDUCIARIO, los recursos de los créditos que les sean otorgados en lo individual; en el supuesto de que a pesar de ser autorizado el importe del crédito no fuera entregado por el INFONAVIT, al FIDUCIARIO, los Trabaja-dores no serán FIDEICOMITENTES ni FIDEICOMISARIOS, EN PRIMER LUGAR. -----

----- 3.- FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR.- Los TRABAJADORES, cuyos nombres ya fueron enlistados en el punto anterior como FIDEICOMITENTES, por los créditos individuales que les otorgará el INFONAVIT, de conformidad con el otorgamiento de la carta de asignación de crédito que ha emitido a favor de aquellos el Instituto, además de que se cumpla la condición suspensiva señalada en la cláusula tercera siguiente y terminada la construcción de las viviendas, tengan derecho a adquirir cada uno de ellos la vivienda asignada, cuyas especificaciones y características se señalan en el proyecto ejecutivo de viviendas autorizado por el INFONAVIT. -----



4.- EL FIDUCIARIO: SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, representada por sus Delegados Fiduciarios, señores C.P. JOSE LAZARO GONZALEZ y LICENCIADO JAIME VAZQUEZ LOPEZ. -----

3.- ES OBJETO DE ESTE CONVENIO MODIFICATORIO, PRECISAMENTE LA CLAUSULA SEGUNDA DEL SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO, EN SU PARTE RELATIVA A LA LISTA DE TRABAJADORES."-----

5.- TERCER CONVENIO MODIFICATORIO.- Que por escritura pública número 32,211 treinta y dos mil doscientos once del día 6 seis de Diciembre del año 2001 dos mil uno, otorgada ante la fe del suscrito Notario, la cual se encuentra registrada bajo el Folio Real número R20.000457 del Registro Público de ésta ciudad, se formalizó el tercer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso en su parte relativa a la lista de trabajadores, para quedar en adelante la clausula segunda como quedó consignado en este instrumento. -----

6.- CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO.- Que por escritura pública número 32,550 treinta y dos mil quinientos cincuenta, del día 24 veinticuatro de Enero del año 2002 dos mil dos, otorgada ante la fe del suscrito Notario, registrada bajo el folio real R20.00457 del Registro Público de esta ciudad, se formalizó el cuarto convenio modificatorio al contrato de fideicomiso, en su parte relativa a la lista de los trabajadores para quedar en forma definitiva como quedó determinado en ese instrumento. -----

7.- ESCRITURA DE LOTIFICACION.- Que por escritura pública número 32,148 treinta y dos mil ciento cuarenta y ocho del día 6 seis de Diciembre del año 2001 dos mil uno, otorgada ante la fe del suscrito Notario, se formalizó la escritura de lotificación unicamente de los lotes del 1 uno al 7 siete y del 9 nueve al 15 quince de la manzana 10 diez y de los lotes del 1 uno al 24 veinticuatro de la manzana 11 once que integran la Sexta Sección del fraccionamiento "LOMAS DEL MIRADOR" de esta ciudad. -----

8.- CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.-

Que por escritura pública número 35,513 treinta y cinco mil quinientos trece del día 9 nueve de Agosto del año 2002 dos mil dos, otorgada ante la fe del Notario Público número 106 ciento seis de esta ciudad, Licenciado MARIO ALBERTO CORTES RODRIGUEZ, se formalizó la escritura de regimen de propiedad en condominio, de 118 ciento dieciocho viviendas duplex, construidas sobre 59 cincuenta y nueve lotes de terreno. De la manzana 12 doce, son los lotes del 1 uno al 22 veintidos; y de la manzana 13 trece, son los lotes del 1 uno al 36 treinta y seis y lote 40 cuarenta, inclusive. -----

9.- INMUEBLE OBJETO DE LA TRANSMISION DE PROPIEDAD EN EJECUCION DEL FIDEICOMISO, CANCELACION PARCIAL DE FIDEICOMISO. -

Es objeto de esta escritura de transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y cancelación parcial de fideicomiso.- El siguiente inmueble: -----

Mitad del lote de terreno número 4 cuatro, de la manzana 12 doce, con superficie de 75.00 setenta y cinco metros cuadrados, que mide y linda: AL NORTE, en 15.00 quince metros con casa número 117 ciento diecisiete; AL SUR, en 15.00 quince metros con la casa número 115-A ciento quince letra "A"; AL ORIENTE, en 5.00 cinco metros con la calle Mirador Paricutin; y AL PONIENTE, en 5.00 cinco metros con la casa numero 118 ciento dieciocho. -----

Sobre esta mitad del lote de terreno, se construyo con recursos que le otorgó el Infonavit al "TRABAJADOR", la casa dúplex marcada con el número 117 ciento diecisiete de la calle Mirador Paricutin del fraccionamiento "LOMAS DEL MIRADOR", Sexta Sección de esta ciudad. -----

REGISTRO.- Se encuentra registrada bajo el folio real numero R20.140316 del Registro Público de esta ciudad. -----

10.- Declara el "FIDUCIARIO" a través de su Delegado Fiduciario, -----

a).- Que es una Institución de Crédito constituida conforme a las Leyes de la República Mexicana y que está autorizado para actuar con tal carácter. -----

b).- Que el FIDUCIARIO ha recibido instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso precisado en el antecedente 1 uno, para que en ejercicio parcial de Fideicomiso, transmita a EL TRABAJADOR la propiedad de la mitad del lote de terreno descrito en el punto 9 nueve de antecedentes, estando de acuerdo éste último en adquirir el mismo, en los términos y condiciones que se estipulan en el presente instrumento. -----

11.- Continúa declarando el "FIDUCIARIO" que el inmueble arriba mencionado se encuentra con un gravamen hipotecaria a favor de INFONAVIT, derivado del

credito referido en el antecedente 2 dos de este instrumento, que se cancelará parcialmente en este mismo instrumento. Se anexa certificado. -----

12.- Que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por consumo de agua, según consta en las boletas que se anexan, así como de cualquier otro adeudo de índole fiscal. -----

13.- Que el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A", se encuentra en plena posesión pública, pacífica continua y de buena fe del inmueble materia de la presente escritura. -----

14.- Las partes contratantes manifiestan su estricta, exclusiva y personal responsabilidad que el inmueble objeto de este instrumento no es motivo de Contrato de Arrendamiento alguno. -----

15.-AVALUO.- Que la Dirección de Catastro Municipal, realizó el avalúo del inmueble objeto de este contrato, con fecha 25 veinticinco de Noviembre del año 2002 dos mil dos, asignándole un valor fiscal de \$160,861 (CIENTO SESENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). -----

I.- DECLARA EL INFONAVIT. =====

a).- Que es un organismo de interés social con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por la Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 24 veinticuatro de Abril de 1972 mil novecientos setenta y dos y entre cuyos objetivos se encuentra el otorgamiento de créditos a los derechohabientes del fondo, para destinarlos a la adquisición de viviendas, a la construcción, a la reparación o mejoramiento de sus habitaciones y al pago de pasivos contraídos por alguno de los conceptos anteriores. -----

b).- Que en cumplimiento de sus fines, previstos en el artículo tercero de su Ley, ha otorgado un crédito a "EL TRABAJADOR" para destinarlo al objeto a que se refiere el presente contrato. -----

II.- "EL TRABAJADOR" y "EL INFONAVIT" manifiestan que para todos los efectos de este contrato se entenderá por "salario mínimo mensual", el salario mínimo general diario del Distrito Federal, multiplicado por 30.4 treinta punto cuatro. -----

III.- Declara el TRABAJADOR: -----

a).- Que conoce el estado en que se encuentra el inmueble arriba descrito, su ubicación, superficie, medidas y colindancias, así como sus antecedentes de propiedad y registrales. -----

b).- Que en su voluntad adquirir el referido inmueble mediante el pago de la contraprestación que ha venido con el fideicomisario, la cual reconoce es junta y legítima, por lo que no existe error o cualquier otro vicio de la voluntad que pueda invalidar la operación que se contiene en la presente escritura de transmisión de propiedad. -----

Declarando lo anterior, las partes manifiestan que tiene conocimiento de las declaraciones anteriores, que todas ellas son ciertas, por lo que es su voluntad celebrar el presente acto, conforme a las siguientes: -----

CLAUSULAS DE LA EXTINCION PARCIAL DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTIA Y DE TRANSMISION DE PROPIEDAD EN EJECUCION PARCIAL DEL MISMO. -----

PRIMERA.- TRANSMISION.- En virtud de este acto y por medio del presente instrumento "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, en su carácter de "FIDUCIARIA" del contrato de fideicomiso relacionado en el antecedente 1 uno de esta escritura y por instrucciones del Comité Técnico, transmite sin reserva ni limitación de dominio, en favor del TRABAJADOR", quien adquiere para sí, la propiedad de la mitad del lote de terreno, identificado en el antecedente 9 nueve del presente instrumento, transmisión que se realiza con la respectiva superficie, medidas y colindancias, las que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra, sobre el que ha construido el "TRABAJADOR", con recursos del crédito que le ha otorgado INFONAVIT, la vivienda dúplex identificada en el mismo antecedente. -----

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACION.- La contraprestación por la transmisión a que se refiere al lote de terreno es la cantidad de \$33,750.00 (TREINTA Y TRES MIL





Secretaría
de Gobierno



GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

FOJA REGISTRAL

REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION.....

--- PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 1 (UNO) DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL 2005---
(DOS MIL CINCO) A LAS 13:35 HORAS.-----
--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO-----
NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 1,218,010 (P01,G02,G05) DERECHOS PAGADOS \$---
131. CEDULA: C DEL 10.11.03. (--) (JHE20-SALP20)-----
DOY FE.

autorizo

SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA

registro

SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA



ARTIDO JUDICIAL
1304 BTO

LEGALES LOS SEÑORES LEONARDO RUVALCABA DELGADO, HÉCTOR
MANUEL DURÁN LARA, ADRIÁN MAURICIO AGUILAR OLIVA Y ROGELIO
GRANADOS MARTÍNEZ,-----
TRANSPORTES URBANOS Y SUBURBANOS LA JOYA, SOCIEDAD
ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO
POR SUS APODERADOS LEGALES LOS SEÑORES LEONARDO