



Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

Edif. Montes de Oca Dpto. 107 Tels. 13.38.29 y

León, Gto.

Solic. 397,997
REGISTRO PÚBLICO LEÓN, GTO
MEXICO
11:46 04 OCT 1999

VOLUMEN LXXI SEPTUAGÉSIMO PRIMERO

NÚMERO 23,967 VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE

EN LA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO, a los veintisiete días del mes de Julio de mil novecientos noventa y nueve, YO, ENRIQUE DURAN LLAMAS, Titular de la Notaría Pública número 82 ochenta y dos, en legal ejercicio en esta ciudad, hago constar que ante Mí, comparecieron: por una parte, los señores Licenciados FELIX DE JESUS MARTINEZ DIAZ, quien manifiesta bajo protesta de decir verdad, también ser conocido como FELIX MARTINEZ DIAZ y SALVADOR MORALES SALCEDO, EN SU CARÁCTER DE Apoderados de CITIBANK MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, GRUPO FINANCIERO CITIBANK; y por la otra parte, la señora MARIA ANTONIA GUTIERREZ LOPEZ, por su propio derecho, y dijeron:-----

Que han convenido en celebrar el contrato de compraventa AD-CORPUS que se consignará en esta escritura, para lo cual hacen previamente a las siguientes:-----

DECLARACIONES:-----

I.- Declaran los señores Licenciado FELIX DE JESUS MARTINEZ DIAZ, quien manifiesta bajo protesta de decir verdad, también ser conocido como FELIX MARTINEZ DIAZ y SALVADOR MORALES SALCEDO, que su representada CITIBANK MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, GRUPO FINANCIERO CITIBANK, es propietaria del inmueble que se indica a continuación:-----

“Local Comercial ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 415 cuatrocientos quince Norte, antes Avenida Morelos, de la colonia Jardines del Moral de esta ciudad, con superficie de 62.00 M2., sesenta y dos metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos:-----

AL NORTE: 15.50 quince metros, cincuenta centímetros, con el lote número 5 cinco.-----

AL SUR: 15.50 quince metros, cincuenta centímetros, con el lote número 3 tres.-----

AL ORIENTE: 4.00 CUATRO METROS, CON Avenida Morelos hoy Boulevard Adolfo López Mateos.-----

AL PONIENTE: 4.00 cuatro metros, con el lote número 10 diez.-----

II.- Declaran que el inmueble fue adquirido mediante Dación en pago otorgada a favor de CONFIA, S.A., Institución de Banca Múltiple, Abaco Grupo Financiero, según se acreditas con la escritura pública número 31,120, de fecha 16 de octubre de 1996, otorgada ante la fe del Notario Público número 32 de esta ciudad, Licenciado J. Francisco Fernández Regalado, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de esta ciudad, bajo el número 0268, del tomo 511 del Libro de Propiedad, de fecha 25 de Febrero de 1997.-----

---Que mediante Escritura Pública número 178,771, de fecha 20 de Febrero de 1998, otorgada ante la fe del Licenciado Fausto Rico Alvarez, Notario Público número 6 con ejercicio en la ciudad de México, Distrito Federal, inscrita bajo folio mercantil número 65311 del Registro Público de Comercio de México, Distrito Federal, Confia, S.A., Institución de Banca Múltiple quedó

desincorporada de Abaco Grupo Financiero para quedar como Confía, S.A., Institución de Banca Múltiple.---

---Que "Confía, S.A., Institución de Banca Múltiple", fue fusionada por Citibank, S.A. Grupo Financiero Citibank mediante Escritura Pública número 54,487, de fecha 27 de Octubre de 1998, otorgada ante la fe del Licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Público número 19 con ejercicio en la ciudad de México, D.F., instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la ciudad de México, Distrito Federal, con fecha 25 de Noviembre de 1998, bajo el Folio Mercantil número 204901.---

---Como consecuencia de lo consignado en el párrafo anterior, el patrimonio de ambas sociedades se consolidó en uno solo, subsistiendo únicamente el nombre de la sociedad fusionante: Citibank México, S.A., Grupo Financiero Citibank, que se convirtió en titular de todos y cada uno de los activos, acciones, derechos y en general todo el patrimonio de ambas sociedades.---

---Dentro de los activos anteriormente señalados, se encuentra el inmueble que ha quedado descrito en la declaración I primera, de lo que resulta que en lo sucesivo y los efectos legales a que haya lugar se le considerará a Citibank México, S.A., Grupo Financiero Citibank, como el Vendedor.---

Declara la señora MARIA ANTONIA GUTIERREZ LOPEZ, que desea comprar el referido inmueble en el estado actual en que se encuentra, aceptando que serán a cargo suyo los adeudos anteriores a esta fecha que pudieran existir de impuesto predial, agua, energía eléctrica, pavimentación o cualquier otro concepto.---

---III.- Declaran los comparecientes que, en este acto, formalizan el contrato que tienen concertado, de conformidad con las siguientes:---

CL A U S U L A S :

PRIMERA:- CITIBANK MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, GRUPO FINANCIERO CITIBANK, representada por sus apoderados los señores Licenciados FELIX DE JESUS MARTINEZ DIAZ, quien manifiesta bajo protesta de decir verdad, también ser conocido como FELIX MARTINEZ DIAZ y SALVADOR MORALES SALCEDO, vende a la señora MARIA ANTONIA GUTIERREZ LOPEZ, quien adquiere para la sociedad legal formada con su esposo el señor LUIS ENRIQUE MEJIA BARRON, el Local Comercial cuya descripción, superficie, medidas y linderos aparecen determinadas en la Declaración I Primera de este contrato, y que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra, libre de todo gravamen o responsabilidad, al corriente en el pago de todo impuesto, entregándose el derecho de propiedad con todos sus usos, costumbres, servidumbres y cuanto le sea anexo o conexo de hecho o por derecho le corresponda o pueda corresponderle.---

SEGUNDA:- Las partes fijan como precio de la operación la cantidad de \$282,938.20 (DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 20/100 M.N.), correspondiendo la cantidad de \$264,195.20 (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESOS 20/100 M.N.), al valor de venta del inmueble y por concepto de Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), la cantidad de \$18,743.00 (DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.), por tratarse de un inmueble para fines comerciales, cantidad que al recibir la parte vendedora otorgará para constancia el recibo correspondiente.---

TERCERA.- La parte Vendedora se obliga a favor de la parte compradora, al saneamiento de esta venta para el caso de evicción en términos de Ley.---

CUARTA.- La compradora se da por recibida de la finca que adquiere en



Lic. Enrique Durán Llanas

Notario Público No. 82

Edif. Montes de Oro Desp. 107 Fols. 13-38-29 y 14-07-24

León, Gto.

Fev 13-30-55

virtud de este contrato, la cual acorde a lo expresado en la declaración (III) tercera, acepta en el estado actual en que se encuentra, estando conforme en que, serán a su cargo los adeudos de agua, energía eléctrica, pavimentación, impuesto predial o cualquier otro concepto, que pudieran existir con anterioridad a la fecha de la celebración de la presente operación y, por lo mismo, exime expresamente a la vendedora de toda responsabilidad relacionada con tales adeudos.

QUINTA.- Las partes contratantes manifiestan que con la presente operación de compraventa, no han sufrido error, dolo o lesión alguna, y que la misma no es fruto de la intimidación, violencia e inexperiencecia de alguna de las partes, por lo que convienen en renunciar en provecho recíproco a las acciones de nulidad que pudieran fundarse en dichas causas y al texto mismo de los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1721 mil setecientos veintiuno y 1734 mil setecientos treinta y cuatro del cuatro del Código Civil en vigor.

SEXTA.- Todos los gastos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de la formalización del presente instrumento, así como los de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad serán cubierto por la compradora, excepto el pago del Impuesto Sobre la Renta que corresponde al vendedor.

SEPTIMA.- Los otorgantes expresan su entera conformidad con las declaraciones y cláusulas precedentes.

PERSONALIDAD:

Los señores Licenciado FELIX DE JESUS MARTINEZ, quien manifiesta bajo protesta de decir verdad, también ser conocido como FELIX MARTINEZ DIAZ y SALVADOR MORALES SALCEDO, me manifiestan que su representada se encuentra legalmente capacitada para la celebración de este acto y me acreditan el carácter y facultades con que comparecen y manifiestan que dichas facultades no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, y me acredita lo anterior de la siguiente manera:

—1.- CONSTITUCION.- Por escritura pública número ciento sesenta y dos mil ciento dos, de fecha veintinueve de Noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, otorgada ante el Licenciado Fausto Rico Alvarez, Titular de la Notaría Pública número Seis del Distrito Federal, cuyo quinto testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el Folio Mercantil número doscientos cuatro mil novecientos uno, se constituyó por escisión "Citibank México", Sociedad Anónima, Grupo Financiero Citibank, previas autorizaciones de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de fecha veintiuno de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro y de la Secretaría de Relaciones Exteriores contenida en el permiso "0903630", expediente "94090035505", folio "63285", de fecha doce de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, con la denominación indicada, domicilio la ciudad de México, Distrito Federal, pudiendo establecer sucursales dentro del Territorio Nacional.

—2.- REFORMA DE ESTATUTOS.- Por escritura número setenta mil ciento noventa y ocho, de fecha veinticuatro de octubre de mil novecientos noventa y cinco, otorgada ante el Licenciado Francisco Javier Arce Gargollo, titular de la Notaría número setenta y cuatro del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la ciudad de

México, D.F., en el Folio Mercantil número doscientos cuatro mil novecientos uno, se hizo constar la Protocolización de un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Citibank México", Sociedad Anónima, Grupo Financiero Citibank, de fecha treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y cinco, por la que se acordó entre otros puntos modificar los artículos SEPTIMO, VIGESIMO SEXTO y TRIGESIMO TERCERO de los Estatutos Sociales.-----3.-

PERSONALIDAD:- Con la escritura pública número cincuenta y cinco mil cuatrocientos ochenta y uno, otorgada ante el Notario Público número diecinueve, Licenciado Miguel Alessio Robles, de la ciudad de México, D.F., la cual en lo conducente dice: "...hago constar LOS PODERES GENERAL LIMITADO Y GENERAL que otorga "CITIBANK MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA, GRUPO FINANCIERO CITIBANK, representado por el Licenciado JOSE LUIS RODRIGUEZ MACEDO RIVERA, en los términos de las siguientes: CLAUSULAS.- PRIMERA:- "CITIBANK MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA, GRUPO FINANCIERO CITIBANK, confiere entre otras personas a: El Licenciado Félix de Jesús Martínez Díaz, quien manifiesta bajo protesta de decir verdad, también ser conocido como Félix Martínez Díaz, como apoderado Grupo "A", y el Licenciado Salvador Morales Salcedo, como Apoderado Grupo "B", a fin de que lo ejerciten conjunta o separadamente, con la limitación que más adelante se indica.- a).- Poder general para actos de administración, conforme al segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, b).- Poder general para actos de dominio en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código para el Distrito Federal, con la limitación de que las facultades para actos de dominio deberán de ser ejercidas por los apoderados en forma mancomunada por uno perteneciente al Grupo "A" y otro perteneciente al Grupo "B", en el entendido de que dichas facultades únicamente podrán ejercerse respecto de los bienes muebles o inmuebles cuya propiedad haya sido transmitida a la poderdante mediante dación en pago y/o adjudicación judicial que derive de los créditos que hayan otorgado por la propia poderdante.-----

CERTIFICACIONES :- YO, EL NOTARIO, DOY FE: de la certeza del acto, de que conozco personalmente a los comparecientes, a quienes considero con plena capacidad legal para contratar y obligarse; de que por sus generales manifestaron ser mexicanos, mayores de edad, el señor Licenciado Félix de Jesús Martínez Díaz, quien manifiesta bajo protesta de decir verdad, también ser conocido como Félix Martínez Díaz, ser funcionario bancario, originario de México, D.F., con domicilio en Boulevard Puerta de Hierro número 5200 del fraccionamiento Puerta de Hierro, en Zapopan, Jalisco, y de tránsito en esta ciudad; el señor Licenciado Salvador Morales Salcedo, ser funcionario bancario, con domicilio en el número 5200 del Boulevard Puerta de Hierro, del fraccionamiento Puerta de Hierro, de Zapopan, Jalisco, y de tránsito en esta ciudad; y la señora María Antonia Gutiérrez López, casada bajo el régimen de sociedad conyugal, dedicada a las labores del hogar, originaria de esta ciudad, nació el 15 de abril de 1972, con

CONSTANCIA REGISTRAL

+++FOLIO REAL R20*038512 LOCAL COMERCIAL EN BOULEVARD ADOLFO LOPEZ MATEOS-----
NUMERO 415 (CUATROCIENTOS QUINCE) NORTE , COLONIA JARDINES DEL MORAL, CON-----
SUPERFICIE 62.00 M2 (SESENTA Y DOS METROS COADRADOS) , CUENTA PREDIAL 01 A-----
A00915 004-----

QUE MIDE Y LINDA: AL NORTE 15.50 M (QUINCE 50/100 METROS LINEALES) CON LOTE 5---
(CINCO) AL SUR 15.50 M (QUINCE 50/100 METROS LINEALES) CON LOTE 3 (TRES) AL-----
ORIENTE 4.00 M (CUATRO METROS LINEALES) CON BOULEVARD DE SU UBICACION Y AL-----
PONIENTE 4.00 M (CUATRO METROS LINEALES) CON LOTE 10 (DIEZ)-----
Y-----

1) ANTECEDENTE EN LIBROS: REGISTRO NUMERO 268 (DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO) DEL---
TOMO 511 (QUINIENTOS ONCE) DEL LIBRO DE PROPIEDAD-----
EN LA CIUDAD DE LEON, GTO., A LOS 7 (SIETE) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE 1999 (---
MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE), EL SUSCRITO LICENCIADO JOSE MARTIN NAPOLES---
CONTRERAS, REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRIBE EL---
SIGUIENTE DOCUMENTO:-----

ESCRITURA NUMERO 23,967 (VEINTITRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE) DE FECHA 27
(VEINTISIETE) DIAS DEL MES DE JULIO DE 1999 (MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE)--
ANTE EL NOTARIO NUMERO 82 (OCHENTA Y DOS) LICENCIADO DURAN LLAMAS, ENRIQUE CON--
JURISDICCION EN ESTA CIUDAD SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL CITIBANK---
MEXICO, S.A REPRESENTADO POR FELIX DE JESUS MARTINEZ DIAZ Y/O FELIX MARTINEZ---
DIAZ Y SALVADOR MORALES SALCEDO VENDE A MARIA ANTONIA GUTIERREZ LOPEZ EL-----
INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$\$ 282,938.20
(DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO 20/100 PESOS MONEDA---
NACIONAL) .-----

--- PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 4 (CUATRO) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE 1999
(MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE) A LAS 11:46 HORAS.-----

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO-----
NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 397,997 (P23) DERECHOS PAGADOS \$ 562. CREDULA:
C DEL 04.10.99. () (YUZ-YUZ)-----
DOY FE.-----

YOANA IRIBARRE ZUNIGA

registro

JOSE MARTIN NAPOLES CONTRERAS

