



Lic. José Manuel Toriello Arce

Titular de la Notaría Pública Número 98
Partido Judicial de León, Guanajuato



TOMO.- 2723 DOS MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS.

ESCRITURA NÚMERO.- 58,603 CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TRES.

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 08 ocho días del mes de Febrero del año 2017 dos mil diecisiete, YO, el Licenciado JOSE MANUEL TORIELLO ARCE, titular de la Notaría Pública número 98 noventa y ocho, ubicada en Boulevard Adolfo López Mateos número 825 ochocientos veinticinco Poniente, con adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato; hago constar:

LA TRANSMISION DE PROPIEDAD EN EJECUCION DE FIDEICOMISO Y EXTINCION PARCIAL DEL MISMO que celebran, por una parte, "BANCO DEL BAJIO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en su carácter de FIDUCIARIA, por cuenta y orden del CONTRATO DE FIDEICOMISO identificado administrativamente con el número 3287-10-63, el cual más adelante se detalla; representado en este acto por su Delegado Fiduciario el señor Licenciado SOUL GILBERTO CABRERA GUTIÉRREZ, quien actúa de conformidad con las instrucciones expresas que le fueron giradas por "DESARROLLADORA EL VERGEL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, quién tiene el carácter de FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B", dentro del Fideicomiso antes mencionado; a quien en lo sucesivo se le designará como LA FIDUCIARIA O PARTE TRANSMITENTE; y, por la otra parte, la señorita ARACELI MARTINEZ MARTINEZ, actuando por su propio derecho y a quien en lo sucesivo se le designará como "LA PARTE ADQUIRENTE"; en relación con el lote de terreno a que más adelante se hará mención.

Comparece también a la celebración de esta escritura, el señor Ingeniero EDUARDO GÓMEZ LÓPEZ, en su carácter de Apoderado General de "DESARROLLADORA EL VERGEL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, quién tiene el carácter de FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B", dentro del contrato de FIDEICOMISO antes mencionado, para efecto de RATIFICAR las instrucciones giradas a la FIDUCIARIA, a efecto de formalizar el presente acto jurídico.

El presente acto se formaliza de conformidad con los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES:

BANCO DEL BAJIO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, su carácter de FIDUCIARIA del FIDEICOMISO 3287-10-63 formalizo lo siguiente:

1.- CONTRATO DE FIDEICOMISO.

Por escritura pública número 10,633 diez mil seiscientos treinta y tres, de fecha 16 dieciséis de Noviembre de 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado José Lomelí Origel, Titular de la Notaría Pública número 19 diecinueve de este Partido Judicial, se hizo constar el CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 3287-10-63; celebrado en la forma siguiente y con las siguientes características:

1.- PARTES DEL FIDEICOMISO:

LOS FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS "A": las señoras, VERONICA GÓMEZ FLORES, AMALIA GÓMEZ FLORES, HORTENSIA GÓMEZ FLORES, CLAUDIA GÓMEZ FLORES Y ALEJANDRA GUADALUPE GÓMEZ FLORES, por su propio derecho.

EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B": La Sociedad Mercantil denominada "DESARROLLADORA EL VERGEL", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por su Presidente del Consejo de Administración el señor Contador Público Eduardo Gómez Navarro, por los derechos y obligaciones que le corresponden por su aportación al desarrollo del EL PROYECTO.

LA FIDUCIARIA: "BANCO DEL BAJIO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios, los señores Licenciados GERARDO GABRIEL LOZANO ORDOÑEZ y BENJAMIN ROMERO CASTILLO.

DEPOSITARIO: El Arquitecto MIGUEL ANGEL RUIZ ROBLES.

2.- PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO:

El patrimonio del fideicomiso quedó integrado como sigue:

a).- Una fracción de terreno que se desmembró del predio denominado JESUS MARIA de esta municipalidad, con superficie de 32-78-94.54 treinta y dos hectáreas, setenta y ocho áreas y noventa y cuatro punto cincuenta y cuatro centiáreas, con las medidas y colindancias que se hicieron constar en dicha escritura, dándose aquí por reproducidas como si a la letra se insertaran:

SU REGISTRO: Folio Real R20*096760.

b).- Una fracción de terreno que se desmembró del predio denominado JESUS MARIA de esta municipalidad, con su superficie de 40-40-00 cuarenta hectáreas y cuarenta áreas, con las medidas y colindancias que se hicieron constar en la citada escritura, dándose aquí por reproducidas como si a la letra se insertaran:

SU REGISTRO: Folio Real número R20*094837.

3.- FINES DEL FIDEICOMISO:

Que los fines del fideicomiso de referencia quedaron consignados en la cláusula Octava del contrato de fideicomiso de que se viene tratando, la cual a continuación transcribo literalmente:

"OCTAVA.- FINES DEL FIDEICOMISO.- Los fines del presente Fideicomiso son los siguientes:



a).- PROPIEDAD FIDUCIARIA.-----

Que LA FIDUCIARIA reciba y mantenga la propiedad de los INMUEBLES referidos en los antecedentes del presente instrumento, así como de aquellos bienes que sean aportados al patrimonio fideicomitido, de conformidad a los términos del mismo, para destinarlos a los fines de este Contrato.-----

b).- POSESION ORIGINARIA.-----

Que la FIDUCIARIA, mantenga la posesión originaria de LOS INMUEBLES, y el DEPOSITARIO la posesión derivada de los mismos, teniendo EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B" durante la vigencia del presente Fideicomiso obligación de pagar, sin la intervención de LA FIDUCIARIA, todos los gastos correspondientes a la conservación y/o pago de todos los servicios, toda clase de impuestos, contribuciones, derechos y servicios públicos o privados que originen LOS INMUEBLES, así como los trámites relativos a permisos de fusiones, subdivisiones, notificaciones y construcción de obra, a partir de la firma del presente contrato de Fideicomiso.-----

c).- AUTORIZACION PARA EJECUCION DE OBRAS.-----

Que LA FIDUCIARIA permita al FIDEICOMITENTE "B" realizar dentro de LOS INMUEBLES, las obras y construcciones en los términos de EL PROYECTO, mismas que se realizarán directamente con recursos propios del FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B" o con los financiamientos que este hubiere contratado con Instituciones Públicas o Privadas, para la urbanización dentro de LOS INMUEBLES, sin la intervención ni responsabilidad de LA FIDUCIARIA ni de LOS FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS "A".-----

LA FIDUCIARIA NO SERA RESPONSABLE POR:-----

Violaciones a la Ley de Fraccionamientos del Estado de Guanajuato, o a cualquier otra Ley o Reglamento aplicable a usos de suelo, urbanización, fraccionamientos construcción de las viviendas que se ejecuten en LOS INMUEBLES, la calidad de las construcciones, obras y mejoras que realicen EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B", ó las personas físicas ó morales que éste contrate, ó de los vicios ocultos que las mismas pudieran tener.-----

Así como tampoco será responsable por las obras de introducción de los servicios públicos, como son Agua Potable, Drenaje Sanitario, Pavimentación y Electricidad que sean realizadas por EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B" en los términos de este Contrato; ni será responsable por los vicios ocultos que las mismas pudieran tener, ya que dicha responsabilidad recaerá única y exclusivamente en EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B", ó en las personas físicas o morales que éste contrate para tal efecto. En este acto, EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B" se obliga a sacar en paz y a salvo a la FIDUCIARIA que de cualquier responsabilidad que se les trate de fincar con motivo de los conceptos indicados y se obligan a responder por la buena calidad y/o vicios ocultos que pudieren resultar en las obras. - LA FIDUCIARIA, no tendrá ninguna relación laboral, ni de ninguna índole con aquellas personas físicas o morales que se contraten por parte de EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B", para la realización de las obras, construcciones, instalación de servicios de cabecera, viviendas y mejoras a que se refiere el presente inciso, por lo que en caso de cualquier contingencia laboral, civil o de cualquier otra índole, EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B" será responsable de las mismas, conforme a su participación en este fideicomiso, y en este acto se obliga a defender, sacar en paz y a salvo a LA FIDUCIARIA, para el caso de que se le trate de fincar cualquier responsabilidad de carácter laboral, civil o de cualquier otra índole por terceras personas por su actuación dentro del presente instrumento como FIDUCIARIA.-----

SU REGISTRO.- El primer testimonio de dicha escritura se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de León, Guanajuato, bajo la solicitud número: 1157195.-----

II.- PRIMER INCREMENTO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO:-----

Por escritura pública número 50,748 cincuenta mil setecientos cuarenta y ocho, de fecha 28 veintiocho de Diciembre de 2007 dos mil siete, otorgada ante la fe del Licenciado J. Francisco Fernández Regalado, titular de la Notaría Pública número 32 treinta y dos de esta ciudad de León, Guanajuato, se hizo constar la transmisión de propiedad en incremento al patrimonio del fideicomiso con reserva del derecho de reversión número 3287-10-63, por medio de la cual "DESARROLLADORA EL VERGEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, transmitió a BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, el inmueble ubicado en el Predio rústico denominado "Jesús María", de esta ciudad de León, Guanajuato, el cual se describe en la forma siguiente:-----

- Fracción 1 uno: Con superficie de 72,611.94 M2., setenta y dos mil seiscientos once punto noventa y cuatro metros cuadrados.-----

- Fracción 2 dos.- Con superficie de 272,728.30 M2., doscientos setenta y dos mil setecientos veintiocho punto treinta metros cuadrados.-----

SU REGISTRO.- El primer testimonio de dicha escritura se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de León, Guanajuato, bajo el folio real: R20*95024.-----

III.- SEGUNDO INCREMENTO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO:-----

Por escritura pública número 17,856 diecisiete mil ochocientos cincuenta y seis, de fecha 22 veintidós de Julio del 2008 dos mil ocho, otorgada ante la fe del Licenciado José Lomeli Origel, Notario Público número 19 diecinueve de esta ciudad de León, Guanajuato, se hizo constar la transmisión de propiedad en incremento al patrimonio del fideicomiso con reserva del derecho de reversión número 3287-10-63, por medio de la cual "DESARROLLADORA EL VERGEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, transmitió a BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, una fracción de terreno del Predio rústico denominado "Jesús María", de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de 32-59-66.50 treinta y dos hectáreas, cincuenta y nueve áreas, sesenta y seis punto cincuenta centiáreas, y las medidas y colindancias que en dicha escritura se asentaron.-----



Lic. José Manuel Toriello Arce

Titular de la Notaría Pública Número 98
Partido Judicial de León, Guanajuato



SU REGISTRO.- El primer testimonio de dicha escritura se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de León, Guanajuato, bajo el folio real: R20*096760. -----

IV.- TERCER INCREMENTO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO: -----

Por escritura pública número 33,890 treinta y tres mil ochocientos noventa, de fecha 7 siete de Julio del 2009 dos mil nueve, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Arturo Zepeda Orozco, Notario Público número 100 cien de esta ciudad de León, Guanajuato, se hizo constar la transmisión de propiedad en incremento al patrimonio del fideicomiso con reserva del derecho de reversión número 3287-10-63, por medio de la cual "DESARROLLADORA EL VERGEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, transmitió a BANCO DEL BAJIO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, una fracción de terreno que perteneció al Predio rústico denominado "Jesús María", de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de 39-65-49.11 treinta y nueve hectáreas, sesenta y cinco áreas, sesenta y cuatro y nueve punto once centiáreas, y las medidas y colindancias que en dicha escritura se asentaron. -----

SU REGISTRO.- El primer testimonio de dicha escritura se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de León, Guanajuato, bajo el folio real: R20*358331. -----

V.- ESCRITURA DE FUSIÓN: -----

Que por escritura pública número 34,559 treinta y cuatro mil quinientos cincuenta y nueve, de fecha 11 once de Noviembre de 2009 dos mil nueve, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Arturo Zepeda Orozco, Notario Público número 100 cien de esta ciudad de León, Guanajuato; se formalizó la fusión de los 3 tres predios descritos en los puntos II segundo, III tercero y IV cuarto que anteceden, para en lo sucesivo formar una sola unidad, con una superficie de 920,639.755 M2., novecientos veinte mil seiscientos treinta y nueve punto siete cientos cincuenta y cinco metros cuadrados, y las medidas y colindancias que en dicha escritura se especifican. -----

SU REGISTRO.- El primer testimonio de dicha escritura se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, bajo el folio real: R20*364991. -----

VI.- CONSTRUCCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "PUNTA DEL ESTE III", DE LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO. -----

"DESARROLLADORA EL VERGEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en cumplimiento con los fines del Fideicomiso relacionado en el punto I primero de antecedentes de esta escritura, ha venido construyendo sobre una fracción del predio fusionado relacionado en el punto V quinto que antecede, patrimonio del fideicomiso; el fraccionamiento "PUNTA DEL ESTE III" de la ciudad de León, Guanajuato. -----

VII.- ESCRITURA DE LOTIFICACIÓN Y PROTOCOLIZACIÓN DEL PERMISO DE VENTA. -----

Por escritura pública número 22,710 veintidós mil setecientos diez, de fecha 6 seis de Septiembre de 2010 dos mil diez, otorgada ante la fe del Licenciado José Lomeli Origel, titular de la notaría publica numero 19 diecinueve con adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato; "BANCO DEL BAJIO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en su carácter de INSTITUCIÓN FIDUCIARIA dentro del CONTRATO DE FIDEICOMISO CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN, identificado con el numero 3287-10-63, y previas instrucciones que le fueron giradas por parte de "DESARROLLADORA EL VERGEL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, quién tiene el carácter de FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B", dentro de dicho contrato de Fideicomiso; consignó la Protocolización del permiso de venta de los lotes de terreno que integran el fraccionamiento "PUNTA DEL ESTE III", de esta ciudad de León, Guanajuato; entre los que se encuentra el bien inmueble materia de la presente transmisión de propiedad. -----

SU REGISTRO.- Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad de León, Guanajuato, bajo la solicitud número: 2005076. -----

VIII.- AUSENCIA DE GRAVÁMENES: -----

El bien inmueble materia de la presente escritura de transmisión de propiedad, forma parte del Patrimonio y se encuentra afectado por el CONTRATO DE FIDEICOMISO identificado con el numero 3287-10-63; y que adicional a dicha afectación, dicho inmueble no reporta ningún otro gravamen, ni existe ningún contrato, convenio, documento, disposición gubernamental, sentencia o decreto, orden, estatuto, ni estipulación o garantía, carga o limitación de dominio que afecte el mismo, lo que se acredita con el certificado de libertad de gravamen expedido por el C. Encargado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de León, Guanajuato. -----

IX.- IMPUESTO PREDIAL: -----

El inmueble objeto de la presente transmisión de propiedad en ejecución de Fideicomiso, no reporta adeudos fiscales de ninguna índole, y se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial hasta el bimestre en que se formaliza la presente escritura, lo que se justifica con la exhibición del comprobante de pago respectivo. -----

X.- INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD. -----





REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LEON, GUANAJUATO

Municipio

Solicitud

BOLETA DE RESOLUCIÓN

20

3136606

SOLICITUD INSCRITA

Fecha de presentación

22/Marzo/2017 14:14:52

Fecha de resolución

24/Marzo/2017 12:49:54

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 24 DE MARZO DE 2017 EL SUSCRITO LIC. MA. ELENA CARDONA UGALDE AREGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12, 15 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 JOSE MANUEL TORIELLO ARCE

Municipio LEON, GUANAJUATO

Antecedentes en folios

[R20*382254].

Folios electrónicos

1.- R20*382254.

LOTE DE TERRENO EN CALLE CIRCUITO PUNTA DEL LAGO NUMERO 167 (CIENTO SESENTA Y SIETE) ,
FRACCIONAMIENTO PUNTA DEL ESTE EN LOTE 31 (TREINTA Y UNO) MANZANA 19 (DIECINUEVE) CON SUPERFICIE
188.09 M2 (CIENTO OCHENTA Y OCHO 9/100 METROS CUADRADOS). .

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Tramite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	P01 - TRANSMISION PROPIEDAD Y EXTINCION FIDEICOMISO	\$ 406,389.00	1,158.00	58603	08/02/17	20*98*0
	Emisor: 98 (NOVENTA Y OCHO) LICENCIADO TORIELLO ARCE, JOSE MANUEL CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.					

PARTES

Titular(es) anterior(es): BANCO DEL BAJIO S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE.

Titular(es) nuevo(s): ARACELI MARTINEZ MARTINEZ.

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolucion: 24/Marzo/2017

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

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

MA. ELENA CARDONA UGALDE