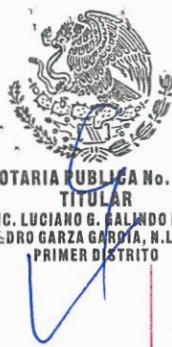


# LIC. LUCIANO GERARDO GALINDO RUIZ TITULAR

1



LIBRO. III (TRES).-----

---- FOLIO 000482. -----

---- ESCRITURA PUBLICA NUMERO (8,459). -----

---- (OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE). -----

---- EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los 28 (veintiocho) días del mes de Julio del año 2001-dos mil uno, Yo, Licenciado **LUCIANO GERARDO GALINDO RUIZ**, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 115 (ciento quince), con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, **HAGO CONSTAR: EL CONTRATO TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE**, que celebran de una parte "**TRAZZO URBANO**", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por sus Apoderados Generales los señores Licenciado **ALBERTO DE JESUS DE LA GARZA EVIA TORRES** y Arquitecto **JAVIER SANCHEZ PARTIDA**, a quien en lo sucesivo se les denominará "**LA PARTE ENAJENANTE**" y de otra parte la señora **LILIANA CALDERON LLINAS**, a quien en lo sucesivo se le denominará "**LA PARTE ADQUIRENTE**", contrato que sujetan al tenor de las siguientes Declaraciones y Cláusulas: -----

## ----- DECLARACIONES -----

---- I.- Manifiesta "**LA PARTE ENAJENANTE**", por conducto de sus Apoderados: -----

---- a).- Que su representada es dueña en legítima propiedad, posesión y pleno dominio del siguiente inmueble:-----

---- Lote de terreno marcado con el número 165, de la manzana 272, catastralmente 276, del Fraccionamiento "Las Lajas", Tercer Sector, ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de 220.53 M2 y las siguientes medidas y colindancias: al Noroeste mide 12.06 mts. y da frente a la calle Paseo de las Lajas, al Sureste en dos líneas la primera mide 6.47 mts. y una línea curva que mide 5.69; y colinda con Callejón de la montaña; al Noreste mide 18.83 mts. y colinda con lote número 166, al Suroeste mide 18.74 mts. y colinda con lote número 164. Las calles que circundan la manzana son al Norte, Paseo de las Lajas; al Sur limite de propiedad, al Oriente, Paseo de las Lajas; al Poniente, Limite de propiedad. -----

---- b).- Que inmueble antes descrito fue adquirido por su representada, en una mayor extensión, mediante los siguientes instrumentos:-----

---- 1).- Escritura Pública número 6,774-seis mil setecientos setenta y cuatro, de fecha 29-veintinueve de septiembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público Titular número 84, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Primera Cabecera Distrital en el Estado, bajo el Número 8063-ocho mil sesenta y tres, Volumen 228-doscientos veintiocho, Libro 203-doscientos tres, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 29-veintinueve de noviembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro.-----

---- 2).- Escritura Pública número 6,794-seis mil setecientos noventa y cuatro, de fecha 1º.- primero de octubre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 84-ochenta y cuatro, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó

inscrito en el citado Registro Público bajo el Número 1,515-mil quinientos quince, Volumen 230-doscientos treinta, Libro 38-treinta y ocho, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 24-veinticuatro de febrero de 1995-mil novecientos noventa y cinco.-----

---- 3).- Escritura Pública número 44,756-cuarenta y cuatro mil setecientos cincuenta y seis, de fecha 3-tres de junio de 1996-mil novecientos noventa y seis, otorgada ante la fe del Licenciado Jesús Montaño García, Notario Público Titular número 60, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el ya mencionado Registro Público de la Propiedad, bajo el Número 3,343-tres mil trescientos cuarenta y tres, Volumen 234-doscientos treinta y cuatro, Libro 84-ochenta y cuatro, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 17-diecisiete de julio de 1996-mil novecientos noventa y seis.-----

----c).- Que el inmueble descrito en el inciso a) de la Declaración I-primera de esta escritura se encuentra dentro del **FRACCIONAMIENTO LAS LAJAS, TERCER SECTOR**, cuyo plano de Fraccionamiento quedó registrado bajo el número 629-seiscientos veintinueve, Volumen 174-ciento setenta y cuatro, Libro 100-cien, Sección Fraccionamientos, con fecha 1°.-primero de Septiembre del año 2000-dos mil, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, y habiéndose autorizado la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento, mediante Oficio Número DIRO121/2000, Expediente número 56/2000, de fecha 13-trece de julio del año 2000-dos mil, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León.-----

----d).- Que el inmueble objeto de este acto jurídico se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y al corriente en el pago del Impuesto Predial que le corresponde; acreditando lo primero con el Certificado de Libertad de Gravámenes respectivo, expedido por el Ciudadano Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de la Primera Cabecera Distrital en el Estado, documento que, Yo, el Notario, doy fe de tener a la vista y del cual agrego original al apéndice de esta escritura bajo la letra "A"; y lo segundo con el Comprobante de Pago, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, el cual ampara como tiempo pagado hasta el actual bimestre del año en curso; el cual agrego en copia al Apéndice de esta Escritura bajo la letra "B", correspondiéndole el Expediente Catastral Número **44-276-165**. -----

----II.- Expresan "**LA PARTE ENAJENANTE**" y "**LA PARTE ADQUIRENTE**":-----

----a).- Que el terreno descrito en la Declaración I-primera inciso a) del presente instrumento, fue objeto de un Contrato de Promesa de Compra Venta, correspondiéndole el número 165-LAJAS-097, de fecha 07 (siete) de Febrero del 2000 (dos mil) en el cual se estipuló como precio total la cantidad de \$551,325.00 (QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). -----

----b).- Que en cumplimiento del contrato a que se refiere el párrafo que antecede, ocurren en este acto a elevarlo a Escritura Pública de conformidad con lo dispuesto por el Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León, en el precio pactado en dicho contrato, y en los términos y condiciones estipulados en este instrumento, términos y condiciones que prevalecerán en caso de diferir sobre lo estipulado en el contrato citado en el párrafo anterior.-----

----III.- Manifiesta "**LA PARTE ADQUIRENTE**":-----

# LIC. LUCIANO GERARDO GALINDO RUIZ TITULAR

3



NOTARIA PUBLICA No. 115

TITULAR

LIC. LUCIANO G. GALINDO RUIZ  
SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L. MEXICO  
PRIMER DISTRITO

Que conoce el lugar donde se ubica el inmueble objeto de este contrato, así como su conformación, desnivel, taludes, tipo de suelo, medidas, colindancias, superficie y demás características propias, por lo que es su deseo y voluntad adquirir para sí dicho inmueble y recibirla en las condiciones que presenta, inmueble que ha quedado descrito e identificado en la Declaración I-primera inciso a) de este instrumento, de conformidad con los términos y condiciones que en el presente instrumento se establecen.

Con base en las anteriores Declaraciones ambas partes formalizan el presente Contrato al tenor de las siguientes:

## CLAUSULAS

**PRIMERA:- Objeto.** "LA PARTE ENAJENANTE", transmite a favor de "**LA PARTE ADQUIRENTE**", libre de todo gravamen y sin reserva ni limitación alguna, el inmueble que ha quedado descrito en el inciso a) de la Declaración I-primera del presente contrato, con todos sus usos, costumbres, servidumbres, accesiones, mejoras y cuanto más que por hecho y derecho le corresponde y cuya ubicación, superficie, medidas y colindancias ahí han quedado descritos, las cuales se dan aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra, o las que resultaren dentro de las colindancias expresadas.

**SEGUNDA:- Precio.** El valor de la contraprestación que ha sido pactado por las partes es por la cantidad de **\$551,325.00 (QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que "**LA PARTE ENAJENANTE**" declara haber recibido previamente a la celebración del presente acto a su entera satisfacción y que resulta ser a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por metro cuadrado, por lo que cualquier diferencia en medidas o superficie se cargará o abonará sobre la misma base, sin que sea causa de cualquier otro tipo de reclamación entre las partes.

**TERCERA:- Transmisión de la Posesión y Condiciones.** - "**LA PARTE ADQUIRENTE**", adquiere y se da por recibida de plena conformidad en este acto de la posesión real, virtual y jurídica, del inmueble objeto del presente Contrato que se le trasmite a su favor, libre de cualquier limitación, salvo lo pactado en la cláusula SEXTA de este instrumento, relevando desde este momento a "**LA PARTE ENAJENANTE**" de cualquier responsabilidad, incluida la de custodia y salvaguarda en los términos del artículo 792-setecientos noventa y dos y demás relativos del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León. "**LA PARTE ADQUIRENTE**" recibe el inmueble materia de esta operación en las condiciones en que se encuentra al momento de la firma del presente instrumento y que acepta conocer, por lo que si posteriormente ésta requiere de modificaciones, rellenos, excavaciones, compactaciones, bardas, muros de contención, etc., las mismas serán de su exclusiva cuenta.

Se establece que la manzana en que se localiza el inmueble cuenta con las redes para los Servicios Públicos de agua potable, drenaje sanitario, pavimento de calles incluyendo cordones de banqueta, alumbrado público y de servicio eléctrico domiciliario, así como las redes para uso de gas natural, conviniéndose que "**LA PARTE ADQUIRENTE**" gestionará por su cuenta las conexiones particulares con las redes correspondientes, quedando por su parte "**LA PARTE ENAJENANTE**" liberada de cualquier obligación o responsabilidad en cuanto al abastecimiento de los servicios, toda vez que las empresas concesionarias serán las encargadas de proporcionarlos.

----- Asimismo, si el lote a que se refiere este contrato, es de aquellos que por su topografía requiere que pasen por el mismo tuberías de drenaje sanitario o pluvial para uso propio o de otros lotes, "**LA PARTE ADQUIRENTE**", acepta tales servidumbres sin compensación o indemnización alguna a cambio, aceptando que en caso de requerirse se hagan las anotaciones correspondientes en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la localidad por quien corresponda, comprometiéndose además a facilitar el acceso al lugar donde estén las tuberías al personal de la Empresa del Servicio correspondiente para hacer las revisiones o reparaciones que requieran, obligándose a NO hacer obras o edificaciones sobre las mismas, que las perjudiquen o que impidan su revisión o reparación.-----

----- En cuanto a la descarga sanitaria y como acto previo al inicio de cualquier edificación, "**LA PARTE ADQUIRENTE**" deberá obtener información escrita de "**LA PARTE ENAJENANTE**" de la profundidad a la que la misma se encuentra instalada y su ubicación, referencia que deberá tomar en cuenta al realizar cualquier edificación sobre el lote de terreno objeto de este contrato.

----- Como medida preventiva contra las plagas, será responsabilidad de "**LA PARTE ADQUIRENTE**" la fumigación del inmueble a su costa y bajo su riesgo, como acto previo al inicio de cualquier mejora si fuere factible, o al término de la misma a su libre discreción, asumiendo en todo momento cualquier daño o perjuicio que sufriere por tales causas, siempre respetando las leyes y reglamentos de ecología y medio ambiente.-----

----- **CUARTA:- Ausencia de Vicios.**- Las partes expresan que todas y cada una de las cláusulas que integran el presente Contrato han sido perfectamente discutidas entre las mismas, por lo que no existe absolutamente ninguna duda al respecto de la interpretación de cada una de ellas, ya que estas le fueron leídas y explicadas íntegramente a "**LA PARTE ADQUIRENTE**", reconociendo que en este Contrato no existen causas de invalidez, nulidad o rescisión, renunciando en consecuencia, a cualquier derecho, acción o excepción que pudieren tener provenientes de esa circunstancia.-----

----- **QUINTA:- Saneamiento por Evicción.**- "**LA PARTE ENAJENANTE**" queda obligada al saneamiento para el caso de evicción, conforme a la Ley. -----

----- **SEXTA:- Normas de Construcción.**- Para el uso o construcción sobre el inmueble de que se trata, se estipula que "**LA PARTE ADQUIRENTE**" podrá utilizarlo exclusivamente para fines habitacionales, y deberá sujetarse a las disposiciones que determinan las leyes, así como los Reglamentos Estatales o Municipales y normas de Construcción del propio fraccionamiento.-----

----- **SEPTIMA.- Gastos y Honorarios.** Todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios, que cause esta escritura, son por cuenta de "**LA PARTE COMPRADORA**", a excepción del Impuesto sobre la Renta, que será a cargo de "**LA PARTE VENDEDORA**".-----

----- **OCTAVA:- Competencia y Tribunales.** Las partes se someten expresamente a las Leyes y tribunales competentes de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, para todo conflicto o controversia que pudiera surgir respecto a la interpretación o ejecución del presente Instrumento, renunciando al efecto al fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiera corresponder.-----

#### **APARTADO FISCAL**

----- **I.- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES:**-----

# LIC. LUCIANO GERARDO GALINDO RUIZ TITULAR

5



NOTARIA PUBLICA No. 115

TITULAR

LIC. LUCIANO G. GALINDO RUIZ  
SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L. MEXICO

PRIMER DISTRITO

----- A fin de dar cumplimiento con lo establecido por el Artículo 28-veintiocho Bis, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León en vigor, el Suscrito Notario hace constar que la presente operación causa el Pago del Impuesto Municipal Sobre Adquisición de Inmueble, el cual se determina como sigue:

----- 1.- VALOR DE ADQUISICION pactado por las partes.....\$ 551,325.00  
----- 2.- Valor Real Catastral Exp. No. 44-276-165.....\$ 474,139.00  
----- 3.- Valor Mayor:.....\$ 551,325.00  
----- 4.- Impuesto a Pagar ( 2% del Valor Mayor):.....\$ 11,026.50

## ----- **II.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA).**

----- Por lo que respecta a este Impuesto, en los términos de la fracción I-Primera, del Artículo 9-nueve de la Ley de la Materia se hace constar que la presente operación no lo causa en virtud de tratarse de la enajenación de suelo.

## ----- **III.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR).**

----- Con respecto a esta contribución, el suscrito Notario hago constar que me encuentro relevado de la obligación de retener, calcular y enterar éste impuesto, en virtud de que la Enajenante es una Persona Moral obligada a acumular los ingresos provenientes de esta enajenación a la totalidad de los del ejercicio y a presentar declaraciones de este impuesto.

## ----- **PERSONALIDAD**

----- En los términos de los Artículos 106-ciento seis, Fracción VIII-Octava y 111-ciento once, de la Ley del Notariado en el Estado, los señores Licenciado **ALBERTO DE JESUS DE LA GARZA EVIA TORRES** e Ingeniero **JAVIER SANCHEZ PARTIDA**, apoderados de **TRAZZO URBANO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, me manifestaron que su representada tiene la capacidad legal necesaria para celebrar el presente acto jurídico y que la personalidad con que se ostentan como Apoderados Generales no les ha sido revocada ni limitada en forma alguna, acreditándose su personalidad así como la existencia y legal subsistencia de su representada, con los siguientes documentos:

----- a).- Con el primer testimonio de la escritura publica número 2,387-dos mil trescientos ochenta y siete, de fecha 8-ocho de febrero del año 2000-dos mil, otorgada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en San Pedro Garza García, Nuevo León, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Primera Cabecera Distrital en el Estado, bajo el número 1082-mil ochenta y dos, volumen 211-22 (doscientos once guión veintidós), Libro Número 4-cuatro Tercer Auxiliar-Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio, con fecha 14-catorce de febrero del año 2000-dos mil, dicho instrumento contiene la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de TRAZZO URBANO, S.A. DE C.V., celebrada en fecha 12-doce de noviembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, de la cual extracto en lo conducente lo siguiente:

----- "...**ORDEN DEL DIA**:..... IV.- Proposición, discusión y en su caso aprobación del nombramiento de Apoderados Generales de la Sociedad.- ....- IV.1.- Se designan como Apoderados Generales de la Sociedad, a los señores Licenciado **ALBERTO DE JESUS DE LA GARZA EVIA TORRES**....., a quienes se les otorgan las siguientes facultades y atribuciones, de acuerdo a las limitaciones que aquí se establecen:- A).- **PODER GENERAL**

**PARA ACTOS DE DOMINIO**, que sólo podrán ejercer conjuntamente cualesquiera dos de los señores Licenciado **ALBERTO DE LA GARZA EVIA TORRES**....., o cualquiera de ellos con cualquier otro Apoderado designado que tenga o llegare a tener las mismas facultades y atribuciones para representar a la sociedad con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del párrafo tercero de los artículos 2448 dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho, del Código Civil del Estado de Nuevo León y sus correlativos en los demás Estados del país y en el Distrito Federal, siendo aplicable este último en toda la República en materia federal. El ejercicio de este poder no es delegable, ni substituible.- .....IV. 2.- Se designa también como Apoderados Generales de la Sociedad, a los señores Licenciado **ALBERTO DE LA GARZA EVIA TORRES, Arquitecto JAVIER SANCHEZ PARTIDA**,....., otorgándoseles las siguientes facultades, las cuales podrán ejercer en forma conjunta o separada:- A).- **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**.- que los señores **ALBERTO DE LA GARZA EVIA TORRES, Arquitecto JAVIER SANCHEZ PARTIDA**, ..... podrán ejercer conjunta o separadamente.....B).- **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION**, que los señores Licenciado **ALBERTO DE LA GARZA EVIA TORRES, Arquitecto JAVIER SANCHEZ PARTIDA**, ..... podrán ejercer, conjunta o separadamente, con todas las facultades administrativas generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del párrafo segundo de los artículos 2448 dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho, del Código Civil del Estado de Nuevo León y sus correlativos en los demás Estados del país, y en el Distrito Federal, siendo aplicable este último en toda la República en materia federal. El ejercicio de este poder no es delegable, ni sustituible.-.....**CLAUSULAS**.- ....- **QUINTA**: - Quedan formalmente designados como APODERADOS GENERALES de "**TRAZZO URBANO**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, los señores Licenciado **ALBERTO DE LA GARZA EVIA TORRES**.....Arquitecto **JAVIER SANCHEZ PARTIDA**, ....., a quienes se les otorgan los poderes generales, facultades y atribuciones, que para cada uno de ellos han quedado señalados en el Acuerdo IV.1 del Acta que ha quedado protocolizada, y que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.- ....."-----

----- **EXISTENCIA Y SUBSISTENCIA LEGAL DE SU REPRESENTADA**:-----  
---- b).- Con el primer testimonio de la Escritura Pública número 38,250-treinta y ocho mil doscientos cincuenta, de fecha 12-doce de Septiembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del señor Licenciado JESUS MONTAÑO GARCIA, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Primera Cabecera Distrital en el Estado, bajo el número 1865-mil ochocientos sesenta y cinco, Folio número 271-doscientos setenta y uno, volumen 419-cuatrocientos diecinueve, Libro número 3-tres, Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, de fecha 21-veintiuno de Septiembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, relativa a la Protocolización del Acta Constitutiva de la sociedad denominada "**TRAZZO URBANO**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**.-----

---- c).- Con el primer testimonio de la Escritura Pública número 44,695-cuarenta y cuatro mil seiscientos noventa y cinco, de fecha 28-veintiocho de mayo de 1996-mil novecientos noventa

# LIC. LUCIANO GERARDO GALINDO RUIZ TITULAR

7



NOTARIA PUBLICA No. 115

TITULAR

LIC. LUCIANO G. GALINDO RUIZ  
SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L. MEXICO  
PRIMER DISTRITO

y seis, pasada ante la fe del señor Licenciado JESUS MONTAÑO GARCIA, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Primera Cabecera Distrital en el Estado, bajo el número 3,225-tres mil doscientos veinticinco, Volumen 203-65-doscientos tres guión sesenta y cinco, Libro número 4-cuatro, Tercer Auxiliar, Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio, con fecha 10-diez de junio de 1996-mil novecientos noventa y seis, relativa a la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de accionistas de TRAZZO URBANO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada el día 24-veinticuatro de junio de 1995-mil novecientos noventa y cinco, en la que entre otros puntos se acordó lo siguiente: Eliminar el valor nominal de las acciones que representan el capital social de la compañía, cambiar la cláusula de Nacionalidad de la Sociedad y la modificación de los Artículos 50.-quinto y 60.-sexto de los Estatutos sociales. -----

-----d).- Con el Primer Testimonio de la Escritura Pública número 1,913-mil novecientos trece, de fecha 12-doce de agosto de 1999-mil novecientos noventa y nueve, otorgada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en San Pedro Garza García, Nuevo León, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 5824-cinco mil ochocientos veinticuatro, Volumen 209-117-doscientos nueve guión diecisiete, Libro número 4-cuatro, Tercer Auxiliar, Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio, con fecha 17-diecisiete de agosto de 1999-mil novecientos noventa y nueve; por la que se protocolizó el acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "TRAZZO URBANO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, de fecha 14-catorce de junio de 1999-mil novecientos noventa y nueve, dicho instrumento contiene la escisión de TRAZZO URBANO, S.A. DE C.V., la cual sin extinguirse y como sociedad escindente, transfirió en un solo bloque por separado, parte de su activo, pasivo y capital para que se constituya una nueva sociedad.--

----DE LOS INSTRUMENTOS ANTERIORES, TRANSCRIBO EN LO CONDUCENTE LO SIGUIENTE:".....ARTICULO 1o.- DENOMINACION: La Sociedad es de naturaleza mercantil anónima y se denominará "TRAZZO URBANO", Esta denominación irá seguida de las palabras SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, o bien de su abreviatura S.A. DE C.V.- ARTICULO 2o.- El objeto de la sociedad es:- a).- La adquisición, desarrollo, urbanización, lotificación, construcción, enajenación, explotación, arrendamiento, subarrendamiento, administración, fideicomisar, hipotecar, construir o adoptar el régimen jurídico de condominio, fraccionar, desarrollar y negociar toda clase de terrenos y construcciones.- b).- La enajenación por sí o a través de terceros por cuenta propia o ajena de toda clase de obras de ingeniería, arquitectura, decoración, acabados en Fraccionamiento y urbanización de terrenos.- c).- La prestación de toda clase de servicios de comisión o mediación mercantil en relación con los fines anteriores.- d).- Proporcionar toda clase de servicios de promoción y venta de muebles e inmuebles por cuenta propia o de terceros.- e).- Proporcionar asimismo toda clase de asesorías técnicas, administrativas, legales, fiscales, financieras y de mercadotecnia en relación con los fines anteriores.- f).- La elaboración para uso propio o de terceros por cuenta propia o ajena de toda clase de proyectos o estudios.- g).- La representación en la República Mexicana o en el

extranjero en calidad de agente, comisionista, mediador, intermediario, representante o mandatario de toda clase de empresas, negociaciones o personas, la celebración o ejecución de actos jurídicos y realización de toda clase de actividades mercantiles o de cualquier otra naturaleza permitidas por la Ley, por sí o a través de terceros.- h).- La constitución a favor o a cargo de la Sociedad, de toda clase de préstamos o financiamiento.- i).- Otorgar avales o garantías de cualquier índole, otorgando siempre la autorización correspondiente de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas o del Órgano de Administración en su caso.- j).- Girar, aceptar, suscripción, endoso, aval o negociación de cualquier clase de títulos y valores permitidos por la Ley.- k).- La emisión de acciones preferentes, bonos con garantía real o quirografaria, compra-venta de acciones, bonos, cartera y valores.- l).- Establecer y operar agencias, sucursales y oficinas de representación en cualquier lugar del país o del extranjero.- m).- La edición, traducción, redacción y difusión ya sea por sí o a través de terceros de toda clase de programas, diagramas, libros, material didáctico, propagandas e información relacionada con los fines y actividades de la Sociedad.- n).- Nombrar y ejecutar toda clase de contratos, convenios y negocios jurídicos relacionados con el objeto de la Sociedad.- o).- En general la realización de todos aquellos actos jurídicos o de cualquier naturaleza que estén permitidos por la Ley que sean provechosos o conducentes para el desarrollo y cumplimiento de los fines de la Sociedad.- ARTICULO 3o.- DOMICILIO:- El domicilio de la Sociedad es el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León....- ARTICULO 4o.- DURACION:- La duración de la Sociedad será de noventa y nueve años....- ARTICULO 5o.- NACIONALIDAD DE LA SOCIEDAD: La Sociedad es de nacionalidad Mexicana. Los socios extranjeros actuales o futuros de la sociedad, se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como mexicanos con respecto a las acciones de la sociedad que adquieran o de que sean titulares, tanto de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la sociedad, o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la sociedad con autoridades mexicanas, y a no invocar, por lo mismo la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación Mexicana, las participaciones que tuvieren en la sociedad.- ARTICULO 6o.- CAPITAL SOCIAL:- El capital social es variable. El capital mínimo, será la cantidad de N\$50,000.00 (CINCUENTA MIL NUEVOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) representado por 50,000 (CINCUENTA MIL) acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal que integrarán la Serie "A" y conferirán iguales derechos y obligaciones a sus tenedores. La porción variable del capital será ilimitado ....."-

#### ----- GENERALES -----

----- Los comparecientes, a quienes conozco y que a mi juicio tienen capacidad legal, apercibidos por el suscrito, de lo dispuesto por el artículo 128-ciento veintiocho de la Ley del Notariado, bajo protesta de decir verdad, me manifestaron como sus datos generales los siguientes:-----

----- El señor Licenciado **ALBERTO DE JESUS DE LA GARZA EVIA TORRES**, ser mexicano por nacimiento, mayor de edad, casado, originario de Monterrey, Nuevo León, donde nació el día 28-veintiocho de Septiembre de 1948-mil novecientos cuarenta y ocho, profesionista, al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta sin justificarlo de momento, con Registro

# LIC. LUCIANO GERARDO GALINDO RUIZ TITULAR

9



NOTARIA PUBLICA No. 115

TITULAR

LIC. LUCIANO G. GALINDO RUIZ  
SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L. MEXICO

PRIMER DISTRITO

Federal de Contribuyente Número GAEA-480928-7M4 y con domicilio en Avenida Pedregal número 664-seiscientos sesenta y cuatro Sur, de la colonia Pedregal del Valle, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y quien se identificó con credencial para votar con folio número 35204156, expedida por el Instituto Federal Electoral. -----

----- El Señor Arquitecto **JAVIER SANCHEZ PARTIDA**, ser mexicano por nacimiento, mayor de edad, casado, originario de Miguel Alemán, Tamaulipas, donde nació el día 17-diecisiete de Septiembre de 1959-mil novecientos cincuenta y nueve, Profesionista, al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta sin justificarlo de momento, con Registro Federal de Contribuyentes número SAPJ-590917-GUO, con domicilio en Monte Everest número 60-seiscientos cuatro, Colonia Residencial San Agustín, Segundo Sector, en San Pedro Garza García, Nuevo León quien se identificó con credencial para votar con fotografía folio número 81936925 expedida por el Instituto Federal Electoral. -----

----- La Señora **LILIANA CALDERON LLINAS**, manifiesta ser mexicana por nacimiento, mayor de edad, casada bajo el régimen de separación de bienes, originaria de México, Distrito Federal, haber nacido el día 02-dos de octubre de 1973-mil novecientos setenta y tres, dedicada al hogar, por tal motivo no contribuyente fiscal, con domicilio en Topolobampo número 4449-cuatro mil cuatrocientos cuarenta y nueve, colonia Las Brisas, en Monterrey, Nuevo León y de paso por este Municipio, quien se identificó con su credencial para votar con folio número 75058256, expedida por el Instituto Federal Electoral. -----

----- **YO, EL NOTARIO, DOY FE;** de la verdad del acto; de conocer personalmente a los comparecientes a quienes considero con la capacidad civil necesaria para celebrar el presente acto jurídico; de que tuve a la vista los documentos de que se ha tomado razón; de que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales a que me remito y devuelvo a sus presentantes; de que todo lo manifestado por los comparecientes fue bajo protesta de decir verdad; de la obligación de inscribir el primer testimonio que de la presente escritura se expida en el Registro Público de la Propiedad correspondiente; de que se cumplieron los requisitos que señala el Artículo 106-ciento seis de la Ley del Notario y demás leyes aplicables; y leída que les fue por mí, el Notario la presente escritura a los comparecientes, haciéndoles saber el derecho que tienen de hacerlo por sí mismos, les expliqué el alcance y efectos legales de su contenido, me cercioré de su voluntad, la ratificaron en todas sus partes y firman de conformidad ante mí hoy día 28 (veintiocho) de Julio del año 2001-dos mil uno.- DOY FE. -----

**LIC. ALBERTO DE JESUS DE LA GARZA EVIA TORRES. ARQ. JAVIER SANCHEZ PARTIDA** En representación de "TRAZZO URBANO", S.A. DE C.V.- **SRA. LILIANA CALDERON LLINAS.- "LA PARTE ADQUIRENTE".- FIRMADO ANTE MI.- LIC. LUCIANO GERARDO GALINDO RUIZ.- NOTARIO PUBLICO NUMERO 115.- FIRMA Y SELLO NOTARIAL DE AUTORIZAR.- DOY FE.**

---- **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE** la presente Escritura hoy día 09 (nueve) del mes de agosto del año 2001 (dos mil uno), fecha en que se terminaron de cubrir los Impuestos correspondiente.- LIC. LUCIANO GERARDO GALINDO RUÍZ.- NOTARIO PUBLICO NÚMERO 115.- DOY FE. FIRMA Y SELLO NOTARIAL DE AUTORIZAR.- -----

----- DOCUMENTOS DEL APÉNDICE -----

----- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES -----

---- CERTIFICADOS DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES, debidamente aprobados por el C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, copia fotostática de la cual se agrega a este Testimonio debidamente autorizada.-----

----- **IMPUESTO SOBRE LA RENTA** -----

---- Con fecha 07 (siete) de Agosto del año 2001 (dos mil uno), se presentó ante la Institución autorizada para tal efecto, la Declaración para el Pago del Impuesto Sobre la Renta, según copia de la Nota correspondiente, la cual se agrega al Apéndice de esta Escritura.-----

----- **IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES** -----

---- Con fecha 09 (nueve) de Agosto del año 2001 (dos mil uno), se pagó el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles correspondiente, en la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, habiéndose pagado la cantidad de \$11,026.50 (ONCE MIL VEINTISEIS PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL), según Recibo Oficial Número 607074, documentos que agregó al Apéndice de esta Escritura.-----

===== **ES PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 8,459 (OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE)**, que se expide para uso de la señora **LILIANA CALDERON LLINAS**.- Fue tomado de sus originales que obran en el Libro III, Folio 000482 de mi Protocolo y en el Apéndice del mismo. Va en 5 (cinco) hojas útiles, debidamente cotejadas, EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, A LOS 09 (NUEVE) DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2001 (DOS MIL UNO).- DOY FE. -----

LIC. LUCIANO GERARDO GALINDO RUÍZ

NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 115

GARL-410208-6C3

NOTARIA PÚBLICA No.115

FECHAR

Lic. Luciano G. Galindo Ruiz  
San Pedro Garza García, N.L.

LIBRO 126

REGISTRADO BAJO EL No. 6325 VOL. 250 LIBRO 126  
SECCION I Propiedad Intelectual  
HORA Y FECHA DE PRESENTACION 17:18:01 12:32  
MONTERREY, N. L., 28 DE AGOSTO DE 2001  
Ter. R. P. DE LAVR. Y DE C.



LIC. PEDRO RAMIREZ MARINA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO  
PRIMER DISTRITO  
MONTERREY N.L.

9370 01 AGO 27 12:32