



NOTARIA PUBLICA No. 75

TITULAR

LIC. FRANCISCO GARZA CALDERON  
SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L., MEXICO  
PRIMER DISTRITO

Lic. Francisco Garza Calderón

15

LIBRO 113

FOLIO 22562

ESCRITURA NUMERO 32,037 TREINTA Y DOS MIL TREINTA Y SIETE

EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los 23 veintitrés días del mes de Marzo de 2004 dos mil cuatro, Yo, Licenciado FRANCISCO GARZA CALDERON, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (75) setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito, HAGO CONSTAR:

LA CONSTITUCION DE UNA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la que participan como fundadores:

Los señores FRANCISCO JOSE MONTEMAYOR ALDAPE y FRANCISCO GERARDO MONTEMAYOR FERNANDEZ, conforme a las siguientes:

#### CLAUSULAS

PRIMERA.- Los comparecientes CONSTITUYEN en este acto y por medio de este instrumento, una SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se regirá por los Estatutos que en seguida se insertan y en lo no previsto específicamente en ellos, por las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles y demás disposiciones legales que le sean aplicables.

SEGUNDA.- La sociedad se denominará INMOBILIARIA IMAGEN VISION debiendo ser seguida esta denominación de las palabras SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, o de su abreviatura S.A. DE C.V.

TERCERA.- El capital social es variable. El capital social mínimo fijo es la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), representado por 50 cincuenta acciones, Ordinarias, Nominativas, serie "A", con un valor nominal de \$1,000.00 (MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) cada una.- La parte variable del capital social es ilimitada y estará representada por acciones Ordinarias, Nominativas, las cuales una vez que se emitan constituirán la Serie "B" y tendrán igualmente un valor nominal de \$1,000.00 (MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

#### ESTATUTOS

#### CAPITULO I

DENOMINACION, OBJETO, DURACION, DOMICILIO

Y NACIONALIDAD DE LA SOCIEDAD

ARTICULO 1o.- La denominación de la Sociedad será INMOBILIARIA IMAGEN VISION debiendo ser seguida esta denominación de las palabras SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, o de su abreviatura S.A. DE C.V.

ARTICULO 2o.- El objeto de la Sociedad es el siguiente:

a).- La Compra venta, intermediación, asesoría, desarrollo, promoción, fraccionamiento, administración, arrendamiento, sub-arrendamiento, financiamiento, corretaje, explotación, enajenación, y la realización de todo acto de comercio, respecto de toda clase de inmuebles y muebles en general, tales como casas, departamentos, edificios, talleres, fábricas, naves, plantas industriales, almacenes, salas de espectáculos, obras civiles, carreteras, calles y cualquier otra clase de obras y construcciones de carácter indicado, así como su planeación, proyectos, ya sean propios o de terceros, por

medio de concursos, ofertas o fallos; o derechos reales constituidos sobre los mismos, la prestación de toda clase de servicios y asesorías técnicas, publicitarias y la realización de cualquier obra relativa a dicha materia, en el País o en el Extranjero;

----- b).- La compra venta de terrenos hoteleros, hoteles en construcción, terminados, y en funcionamiento,

----- c).- La compra venta de condominios de oficinas en proyecto o terminadas, condominios habitacionales, comerciales, industriales, naves industriales en proyecto y terminadas, industrias en operación;

----- d).- Administración de rentas de todo tipo de propiedades;

----- e).- La proyección, planificación, construcción reparación, acondicionamiento o decoración, asesoría de todo tipo de obras de ingeniería civil, mecánica, eléctrica, ya sea a través de contratos de obra o de administración, por cuenta propia o de terceros;

----- f).- La realización de estudios de ingeniería, técnico, económico, de factibilidad y otros relacionados, por cuenta propia o de terceros;

----- g).- La tramitación por cuenta propia o de terceros de permisos de uso de suelo, subdivisiones, fraccionamientos, Licencias de construcción, autorización de permisos de ventas de fraccionamientos y cualquier tipo de trámite relacionado con la actividad inmobiliaria;

----- h).- La realización de operaciones de comisión mercantil a nombre propio o a nombre de comitente, en la adquisición, enajenación, compra venta, manufactura, producción, comercialización, importación, exportación, fabricación, alquiler, arrendamiento o subarrendamiento, representación y distribución de toda clase de materiales, herramientas, maquinaria, equipo, utensilios y la materia prima y demás objetos necesarios para las actividades mencionadas;

----- i).- Análisis de bienes raíces, estudios financieros de mercadotecnia, técnicos y elaboración de planes maestros de desarrollo en el área de bienes raíces, por cuenta propia o de terceros;

----- j).- Urbanizar y fraccionar toda clase de terrenos por cuenta propia o de terceras personas pudiendo recibir comodatos onerosos y gratuitos;

----- k).- La elaboración de avalúos de inmuebles, y muebles, a los fines y requisitos que marca la Ley, por cuenta propia o de terceros;

----- l).- Realizar por cuenta propia o de terceros levantamientos topográficos y elevación de suelos;

----- m).- Desarrollo de ingeniería y arquitectura en todas sus formas, diseño, dibujos, planos y peritajes, acabados y decoración; procuración, administración de proyectos, administración de construcción de proyectos y servicios relacionados por cuenta propia o de terceros;

----- n).- Ejecución de toda clase de construcciones, edificaciones, estructuras, excavaciones, demoliciones, así como la realización y ejecución de cualquier tipo de trabajos relacionados con la construcción como proyectos y obras tanto públicas como privadas por cuenta propia o de terceros;



NOTARIA PUBLICA No. 75  
TITULAR  
LIC. FRANCISCO GARZA CALDERON  
SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L., MEXICO  
PRIMER DISTRITO

Lic. Francisco Garza Calderón

16

---- ñ).- La constitución, organización, promoción y administración de toda clase de empresas o negociaciones, industriales, comerciales, turísticas o de cualquier otra índole, por cuenta propia o de terceros.-----

---- o).- Representar o ser agente comisionista en la República Mexicana o en el extranjero de toda clase de negociaciones industriales o comerciales, nacionales o extranjeras con objetos similares.-----

---- p).- Solicitar, obtener, registrar, vender, ceder o en cualquier forma adquirir o disponer, toda clase de derechos de propiedad industrial o intelectual.-----

---- q).- Dar o tomar en préstamo con o sin garantía real o personal, así como la constitución, activa o pasiva, de derechos reales, gravámenes, de toda clase de financiamientos con garantía hipotecaria, prendaria, fiduciaria o sin garantía, respecto de los bienes y derechos de la sociedad y de terceros; -----

---- r).- La obtención de regalías por servicios prestados específicamente, por cuenta propia o de terceros; -----

---- s).- Contratar toda clase de servicios ya sean administrativos, legales, contables, de mantenimiento o de cualquier otra índole, por cuenta propia o de terceros; -----

---- t).- Contratar al efecto, activa o pasivamente toda clase de prestaciones de servicios, así como obtener por cualquier título, patentes, marcas industriales, nombres de comercio, opciones, preferencia, derechos de propiedad industriales o artísticas y concesiones de toda clase de autoridades, incluyendo las zonas marítimas o terrestres, aceptar, contratar, explotar y otorgar cualquier tipo de concesiones y franquicias; -----

---- u).- Promover, constituir, organizar, explotar o tomar participación en el capital de todo género de sociedades mercantiles o empresas industriales, comerciales o de cualquier índole por cuenta propia o de terceros. -----

---- v).- Establecer y operar agencias, sucursales y oficinas de representación en cualquier lugar del País o del Extranjero; -----

NOTARIA PUBLICA  
PRIMER DISTRITO REGIONAL  
TITULAR ---- w).- Adquirir, girar, emitir, aceptar, suscribir, endosar, avalar por cuenta propia o de  
LIC. EMILIO GARCIA CASAS ESTRADA  
MONTERREY, N.L. MEXICO

terceros y en general, celebrar toda clase de negocios jurídicos con cualquier título de crédito así como la celebración de toda clase de operaciones de crédito. -----

---- x).- Prefabricar, fabricar, importar, exportar, maquilar e instalar elementos de concreto de toda clase y tipo, así como materiales, maquinaria, herramientas y mercancías que se relacionen con el ramo de la construcción; -----

---- y).- En general celebrar o ejecutar toda clase de actos, operaciones y contratos de naturaleza mercantil, civil o administrativa que sean necesarios o convenientes en el País o en el Extranjero, tendientes a ejecutar los fines antes mencionados, en cuanto favorezcan a su realización o que se relacionen con ellos en forma directa o indirectamente. -----

---- ARTICULO 3o.- La duración de la sociedad es de (99) noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de su constitución. -----

---- ARTICULO 4o.- El domicilio de la sociedad será Santa Catarina, Nuevo León, que no se entenderá cambiado por el señalamiento de domicilios convencionales o por el

establecimiento de sucursales o agencias o representaciones, fuera de esa Ciudad. -----

----- ARTICULO 5o.- La Sociedad es netamente mexicana. "Ninguna persona extranjera, física o moral, podrá tener participación social alguna o ser propietaria de acciones de la Sociedad. Si por algún motivo, alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a adquirir una participación social o a ser propietaria de una o más acciones, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede, se conviene desde ahora, en que dicha adquisición será nula y, por tanto, cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trate y los títulos que la representen, teniéndose por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada".

## CAPITULO II

### CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

----- ARTICULO 6o.- EL Capital Social es variable.

----- El Capital Mínimo Fijo de la Sociedad, es la suma de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), representado por 50 cincuenta acciones Ordinarias, Nominativas, con un valor nominal de \$1,000.00 (MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cada una, íntegramente suscritas y pagadas.

----- La parte variable del capital social es ilimitada y estará representada por acciones ordinarias, nominativas, mismas que una vez que se emitan constituirán la Serie "B" y tendrán igualmente un valor nominal de \$1,000.00 (MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cada una.

----- Todas las acciones en sus respectivas series confieren los mismos derechos y obligaciones.

----- Queda expresamente establecido que en el supuesto de que el capital mínimo fijo no estuviere totalmente pagado, no podrán ponerse en circulación por ningún concepto, acciones de la Serie "B" sino hasta que dicho capital mínimo fijo quede totalmente suscrito y pagado.

----- Cuando el capital mínimo fijo de la sociedad no estuviere totalmente pagado, la Asamblea de Accionistas, el Consejo de Administración o en su caso el Administrador Unico, podrá establecer el modo, forma y plazo para pagar la parte insoluta de dicho capital y si los accionistas no cubrieren oportunamente las sumas respectivas, la Sociedad podrá proceder en contra de éstos como lo establece la Ley General de Sociedades Mercantiles.

----- ARTICULO 7o.- El capital social mínimo fijo podrá ser aumentado o disminuido por resolución adoptada en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, la cual se regirá por lo dispuesto en el Capítulo (V) quinto de estos Estatutos.

----- La parte variable del capital social podrá ser aumentada o disminuida, según lo determine la Asamblea de Accionistas, el Consejo de Administración o el Administrador Unico, en su caso, debiendo cumplirse los requisitos que señala la Ley General de Sociedades Mercantiles.

----- ARTICULO 8o.- La suscripción de las acciones en ambas Series no podrá realizarse a un valor inferior al del valor nominal de las mismas y sólo podrán ser entregadas a los



suscriptores contra el pago de su valor total, previo el cumplimiento de los derechos de preferencia que a estos les corresponden, conforme a la Ley.

----- ARTICULO 9o.- El capital mínimo fijo de la sociedad, se encuentra totalmente suscrito y pagado, estando representadas las acciones Serie "A" por títulos nominativos que podrán amparar una o varias acciones, según lo determine el Consejo de Administración o el Administrador Unico en su caso, y contendrán los requisitos a que se refiere el Artículo (125) ciento veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles y (5o.) quinto de estos Estatutos, llevarán cupones por el número que acuerde el Consejo de Administración o el Administrador Unico, en su caso, para el cobro de dividendos e irán firmados autógraficamente por dos Consejeros o el Administrador Unico en su caso. -

----- Mientras se expidan los títulos definitivos podrán expedirse a los suscriptores certificados provisionales nominativos, con idénticos requisitos que los títulos definitivos. -

----- ARTICULO 10o.- La Sociedad llevará un Libro de Registro de Acciones Nominativas con las características a que se refiere el Artículo (128) ciento veintiocho de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

----- En todo caso de transmisión de acciones realizadas por los accionistas, deberá observarse lo que establece el Artículo (129) ciento veintinueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

### CAPITULO III

#### ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

----- ARTICULO 11o.- La dirección o administración de los asuntos sociales será confiada a uno o varios administradores, quienes, cuando sean más de dos, integrarán el Consejo de Administración. La designación del Administrador o del Consejo, será efectuada por la Asamblea, quienes durarán en sus cargos hasta en tanto no les sean revocados sus nombramientos por la Asamblea.

----- ARTICULO 12o.- La designación del o de los Administradores será hecha a mayoría de votos de la asamblea, sin mengua en su caso, de los derechos de las minorías. -----

----- ARTICULO 13o.- El Consejo de Administración se considerará instalado legítimamente con la presencia de la mayoría de sus miembros. La Asamblea en su caso, determinará los puestos que los miembros del Consejo de Administración deberán desempeñar en el mismo. A falta de designación expresa de la Asamblea, el Consejo de Administración designará de entre sus miembros un Presidente, que lo será también de la Sociedad y será substituido en sus funciones, en caso de falta, por los demás miembros del Consejo de Administración, en el orden de su designación. El mismo Consejo, cuando la Asamblea sea omisa, queda facultado para designar un Secretario, que podrá no ser consejero, pudiendo igualmente el propio Consejo, por omisión de la Asamblea, determinar los puestos que los demás Consejeros ocupen en el mismo. Los integrantes del Consejo de Administración percibirán la remuneración que acuerde la Asamblea.

----- ARTICULO 14o.- El Consejo celebrará Sesión cada vez que sea convocado por el Presidente. El Consejo quedará legalmente instalado con la presencia de la mayoría de

sus miembros y sus resoluciones serán válidas, si son aprobadas por la mayoría de votos de los Consejeros presentes; en caso de empate, el Presidente de la Sesión decidirá con voto de calidad.

De toda Sesión se levantará un acta que será autorizada por lo menos, por el Presidente y por el Secretario de la Sesión respectiva.

ARTICULO 15o.- El Consejo de Administración o el Administrador Unico, en su caso, tendrán las siguientes facultades:

a).- PODER GENERAL AMPLISIMO PARA PLEITOS Y COBRANZAS, para representar a la Sociedad con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna, en los términos de los Artículos (2448) dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho y (2481) dos mil cuatrocientos ochenta y uno, del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León y sus correlativos de los demás ordenamientos civiles vigentes en todo el Territorio de la República Mexicana.

En consecuencia el REPRESENTANTE LEGAL queda facultado para representar a la sociedad, ante personas físicas, morales y ante toda clase de autoridades de cualquier fuero, sean Judiciales (Civiles o Penales), Administrativas o del Trabajo, tanto del Orden Federal como Local, en toda la extensión de la República, en juicio o fuera de él; promover toda clase de juicios de carácter civil o penal, incluyendo el Juicio de Amparo, seguirlos en todos sus trámites y desistirse de ellos; interponer recursos contra autos interlocutorios y definitivos, consentir los favorables y pedir revocación por contrario imperio; contestar las demandas que se interpongan en contra de la poderdante; formular y presentar querellas, denuncias o acusaciones y coadyuvar con el Ministerio Público en procesos penales, pudiendo constituir a la sociedad como parte civil en dichos procesos y otorgar perdones cuando a su juicio el caso lo amerite; reconocer firmas, documentos y redarguir de falsos los que se presenten por la contraria; presentar testigos, ver protestar a los de la contraria; interrogarlos y repreguntarlos; articular y absolver posiciones, transigir y comprometer en árbitros y recusar Magistrados, Jueces y demás Funcionarios Judiciales, sin causa, con causa o bajo protesta de Ley. Nombrar peritos.

En los juicios o procedimientos laborales, tendrá la REPRESENTACION LEGAL, a que se refieren los Artículos (11) once, (692) seiscientos noventa y dos, fracciones (II) segunda y (III) tercera, (694) seiscientos noventa y cuatro, (695) seiscientos noventa y cinco, (786) setecientos ochenta y seis, (876) ochocientos setenta y seis fracciones (I) primera y (IV) cuarta, (899) ochocientos noventa y nueve, en representación en lo aplicable con las demás de los capítulos XII y XVII del Título Catorce, todos de la Ley Federal del Trabajo en vigor, con las atribuciones, obligaciones y derechos que en materia de personalidad se refieren dichos dispositivos legales. En consecuencia el REPRESENTANTE LEGAL en representación de la Sociedad, podrá comparecer a Juicio Laboral, con todas las atribuciones y facultades que se mencionan en los incisos a), b), d) y e) de éste Artículo 15o. décimo quinto, en lo aplicable, y además en nombre de la Sociedad absolver posiciones, transigir o convenir con la parte actora, obligándose la



Poderdante a lo convenido, podrá concurrir en representación de la Sociedad a la Audiencia de conciliación, demanda y admisión de pruebas, con las atribuciones más amplias, ratificando la Poderdante todo lo que el REPRESENTANTE LEGAL haga en tal Audiencia.

----- b).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION; en los términos del párrafo segundo del Artículo (2448) dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León, y sus correlativos de los demás ordenamientos civiles vigentes en todo el Territorio de la República Mexicana, para ejercer cuanto acto de administración sea necesario, para llevar a efecto y a cabo los fines administrativos de la Sociedad.

----- c).- Nombrar y remover a uno o varios Gerentes Generales o Administrativos, a los Sub-Gerentes, factores, Agentes y demás empleados de la Sociedad, acordando las atribuciones que deban prestar, facultad para llevar a cabo todos los actos y contratos que fueren necesarios para el objeto de la Sociedad.

----- d).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del tercer párrafo del Artículo (2448) dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León, y sus correlativos de los demás ordenamientos civiles vigentes en todo el territorio de la República Mexicana, con facultades para celebrar contratos de otorgamiento de Crédito ante cualquier Institución Financiera o Fiduciaria, y en general, cualquier clase de contratos en que se otorgue garantía a nombre de la sociedad, o a nombre de terceros, garantizar obligaciones contraídas o que se contraigan por la sociedad, con los bienes muebles e inmuebles de la Sociedad.

----- e).- PODER GENERAL CAMBIARIO, estando facultados los Apoderados especialmente para otorgar y suscribir títulos de crédito a nombre de la Sociedad, en los términos de los Artículos (90.) noveno y (85) ochenta y cinco, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para girar, aceptar, endosar o avalar, por cuenta propia o de terceros, toda clase de títulos de crédito, emitir con o sin garantía específica, otorgar

garantías de cualquier clase, respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos emitidos o aceptados por terceros, y en general, ejecutar los actos, celebrar los contratos y realizar todas las demás operaciones que sean necesarias o conducentes al objeto principal de la negociación, así como para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad, y para autorizar y designar personas que giren a cargo de la misma.

----- f).- Extender y revocar los Poderes que se crean convenientes con o sin facultades de substitución, pudiendo otorgar en ellos las facultades que se consideren oportunas de las que estos Estatutos confieren al Consejo de Administración o al Administrador Único, en su caso.

----- g).- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea y en general, llevar a cabo los actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para el objeto de la sociedad, hecha excepción de los expresamente reservados por la Ley o por estos Estatutos a la Asamblea.

----- ARTICULO 16o.- Los Consejeros recibirán anualmente la remuneración que acuerde  
Página 7

la Asamblea General Ordinaria que los designe.

----- ARTICULO 17o.- Cada Consejero garantizará su manejo mediante fianza o depósito por la cantidad de \$50.00 (CINCUENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), o de acciones representativas del capital social de la Sociedad, cuyo valor nominal en conjunto sea equivalente a la cantidad expresada. El depósito se hará en la Tesorería de la Sociedad y no se extinguirá hasta que la Asamblea apruebe las cuentas correspondientes al período de su gestión. El Director General, los Directores, y demás funcionarios y empleados de la Sociedad, garantizarán su manejo en los casos y términos que el Consejo determine.

#### CAPITULO IV

##### VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD

----- ARTICULO 18o.- La vigilancia de las operaciones sociales estará confiada a uno o más Comisarios, que designará la Asamblea Ordinaria a mayoría de votos. Los accionistas minoritarios podrán nombrar, cuando menos un Comisario, siempre que representen, por lo menos un (25%) veinticinco por ciento de las acciones en circulación o del capital pagado. La Asamblea podrá designar también uno o más Comisarios Suplentes.

----- Los Comisarios podrán ser reelectos, durarán en funciones un año, pero continuarán en ejercicio, mientras no tomen posesión de sus cargos las personas que hayan de substituirlos.

----- ARTICULO 19o.- Al entrar en ejercicio, él o los Comisarios, deberán garantizar su manejo con una fianza ó depósito en efectivo por la cantidad de \$50.00 (CINCUENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) ó depositando acciones representativas del capital social de la Sociedad, con un valor nominal equivalente a dicha suma. La fianza ó depósito de referencia, se hará por igual plazo y en los mismos términos establecidos en el Artículo (17o.) décimo séptimo de estos Estatutos.

----- ARTICULO 20o.- El o los Comisarios percibirán la remuneración que anualmente fije la Asamblea que los designe.

#### CAPITULO V

##### ASAMBLEAS GENERALES DE ACCIONISTAS

----- ARTICULO 21o.- La Asamblea General de Accionistas es el Organo Supremo de la Sociedad, por lo tanto podrá acordar y ratificar todos los actos y operaciones de la misma. Sus facultades no tendrán otras limitaciones que las que señalan la Ley y estos Estatutos. Sus resoluciones válidamente adoptadas son obligatorias para todos los socios, aún para los ausentes o disidentes, así como para los administradores, director general, directores, gerente general, gerentes, sub-gerentes y apoderados y serán ejecutadas por la persona o personas que en ellas se designen como delegados, o a falta de designación expresa, por el Presidente del Consejo de Administración o por el Administrador Unico, en su caso.

----- Las Asambleas son Ordinarias o Extraordinarias, unas y otras se reunirán en el domicilio social y sin este requisito serán nulas, salvo caso fortuito o fuerza mayor.



Asamblea General Ordinaria de Accionistas se reunirá cada año en la fecha que señale el Consejo de Administración o el Administrador Unico en su caso, dentro de los primeros cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social. La Asamblea Extraordinaria de Accionistas se reunirá cuando sea convocada al efecto por el Consejo de Administración o por el Administrador Unico, en su caso. La Asamblea se reunirá a petición de los accionistas, en los términos de los Artículos (184) ciento ochenta y cuatro y (185) ciento ochenta y cinco, de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

----- ARTICULO 22o.- La primera o ulterior convocatoria para las Asambleas Generales de Accionistas Ordinarias o Extraordinarias, deberá ser publicada con (4) cuatro días de anticipación, por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la Asamblea, a excepción de la primera convocatoria para Asamblea Ordinaria, que conozca del balance de la Sociedad, que deberá ser publicada por lo menos, con (15) quince días de anticipación. La convocatoria se hará en los términos de los Artículos (186) ciento ochenta y seis y (187) ciento ochenta y siete de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Si todas las acciones estuvieren representadas, podrá celebrarse la asamblea sin necesidad de previa convocatoria.

----- ARTICULO 23o.- Para concurrir a la Asamblea, los accionistas deberán depositar en la Secretaría de la Sociedad, sus acciones o la constancia de su depósito en la o en las instituciones de crédito que al efecto sean designadas en la convocatoria. Cuando el depósito se haga en una Institución de Crédito, la Institución que reciba el depósito, podrá expedir el certificado relativo o notificar por carta o por télex a la Secretaría de la Sociedad, la constitución del depósito y el nombre de la persona a la que haya conferido poder el depositante. El depósito de las acciones o de los certificados de depósito respectivos, o en su caso, la notificación de la Institución de Crédito, deberá recibirse en la Tesorería de la Sociedad, a más tardar, el día hábil anterior a la celebración de la

----- NOTARIA PUBLICA N.º 75  
PRIMER DISTRITO  
TITULAR  
LIC. EMILIO ORNELAS SANCHEZ  
MONTERREY, N.L., MEXICO  
Asamblea.- Los Accionistas podrán hacerse representar en la Asamblea por Apoderado, mediante simple carta poder.

----- ARTICULO 24o.- Presidirá la Asamblea el Presidente del Consejo de Administración o el Administrador Unico en su caso, o quien deba substituirlo en sus funciones. En su defecto, la Asamblea será presidida por el Accionista que designen los asistentes. Será Secretario el del Consejo y en su defecto la persona que designen los concurrentes. El Presidente nombrará Escrutadores a dos de los Accionistas presentes. Las votaciones serán económicas. Si no se pudieren tratar todos los puntos comprendidos en el Orden del Día, en la fecha señalada para la reunión, ésta podrá celebrar sesiones en los días subsecuentes que determine, sin necesidad de nueva convocatoria.

----- ARTICULO 25o.- En las Asambleas, cada acción dará derecho a un voto.- De toda Asamblea se levantará acta que deberá asentarse en el Libro respectivo. Cuando por cualquier circunstancia no pudiere asentarse el Acta de una Asamblea en el Libro correspondiente, se protocolizará ante Notario. Todas las actas deberán ser firmadas por el Presidente, el Secretario y los Escrutadores, así como por los Comisarios que concurren. A las actas se acompañarán los documentos que justifiquen que las

convocatorias se hicieron en los términos de estos Estatutos, así como las Listas de Asistencia respectivas. -----

---- ARTICULO 26o.- La Asamblea Ordinaria de Accionistas se considerará legítimamente instalada a virtud de primera convocatoria, si a ella concurren accionistas que representen cuando menos la mitad del capital social y las resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de los votos presentes. Si la Asamblea no pudiere celebrarse el día señalado para la reunión, se hará una segunda convocatoria con expresión de esta circunstancia y las resoluciones podrán ser adoptadas cualquiera que sea el número de acciones representadas. La Asamblea Extraordinaria de Accionistas se instalará legítimamente en virtud de primera convocatoria, si en ella están representadas por los menos las tres cuartas partes del capital social y las resoluciones se tomarán por el voto favorable de las acciones que representen la mitad de dicho capital. Si por cualquier circunstancia la Asamblea Extraordinaria no pudiere celebrarse el día señalado, se hará una segunda convocatoria con expresión de esa circunstancia y las decisiones se tomarán por el voto favorable del número de acciones que representen por lo menos la mitad del capital social. -----

#### C A P I T U L O VI

##### EJERCICIOS SOCIALES, BALANCE Y RESULTADOS

---- ARTICULO 27o.- Los ejercicios sociales durarán un año, se iniciarán el día (1o.) primero de Enero y concluirán el día (31) treinta y uno de Diciembre de cada año, con excepción del primer ejercicio social, que principiará en la fecha de firma de la presente Escritura y concluirá el día (31) treinta y uno de Diciembre de (2004) dos mil cuatro. -----

---- ARTICULO 28o.- Las utilidades netas anuales, una vez deducido el monto del Impuesto sobre la Renta y la participación de los trabajadores, así como los demás conceptos que por la Ley deban darse, serán aplicados como sigue: -----

---- a).- Se separará por lo menos un (5%) cinco por ciento para constituir el Fondo de Reserva Legal, hasta que éste alcance un valor igual al (20%) veinte por ciento del capital social suscrito. -----

---- b).- El resto se distribuirá como dividendo entre los accionistas, en proporción al número de sus acciones pagadas o si así lo acuerda la Asamblea, se llevará total o parcialmente a Fondos de Previsión, de Reservas Especiales, u otros que la misma Asamblea decida formar. -----

---- ARTICULO 29o.- Los fundadores no se reservan participación alguna especial en las utilidades de la Sociedad. -----

---- ARTICULO 30o.- Si hubiere pérdidas, serán repartidas entre los accionistas en proporción al número de sus acciones y hasta el valor nominal de las mismas. -----

#### C A P I T U L O VII

##### DISOLUCION Y LIQUIDACION

---- ARTICULO 31o.- La Sociedad se disolverá en los casos a que se refieren los incisos II, IV y V del Artículo (229) doscientos veintinueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles, en los términos del Artículo (26o.) vigésimo sexto de estos Estatutos. -----



NOTARIA PUBLICA No. 75  
TITULAR  
LIC. FRANCISCO GARZA CALDERON  
AN PEDRO GARZA GARCIA, N.L., MEXICO  
PRIMER DISTRITO

Lic. Francisco Garza Calderón

----- ARTICULO 32o.- Disuelta la Sociedad, la Asamblea designará a mayoría de votos un liquidador, fijándole plazo para el ejercicio de su cargo y la remuneración que habrá de corresponderle. -----

----- ARTICULO 33o.- El liquidador practicará la liquidación con arreglo a las normas que al efecto establezca la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas y en lo no determinado por estas normas, conforme a las siguientes bases: -----

----- a).- Concluirá los negocios pendientes de la manera que juzgue más conveniente para la Sociedad, cobrando los créditos y pagando las deudas, a cuyo efecto podrá enajenar los bienes de la Sociedad, que para ese fin deban ser vendidos. -----

----- b).- Formulará el balance final de la liquidación y lo depositará en el Registro Público de Comercio. -----

----- c).- Aprobado el Balance Final de la Liquidación, distribuirá entre los accionistas, en proporción al número de acciones pagadas, el activo líquido que resulte. -----

----- ARTICULO 34o.- Durante la liquidación se reunirá la asamblea en los términos que previene el Capítulo (V) quinto de estos estatutos, desempeñando el Liquidador, las funciones que en la vida normal de la sociedad, corresponden al Órgano de Administración de la Sociedad. -----

----- El o los Comisarios desempeñarán, durante la liquidación y respecto al liquidador, la misma función que en la vida normal de la sociedad cumple respecto al Órgano de Administración de la Sociedad. -----

#### CAPITULO VIII

#### CLAUSULAS TRANSITORIAS

----- PRIMERA.- Los señores accionistas en este acto suscriben y pagan la totalidad de las Acciones Ordinarias, Nominativas, Serie "A" que representan el capital mínimo fijo de la sociedad, en la siguiente proporción: -----

ACCIONISTAS	ACCIONES	VALOR
FRANCISCO JOSE MONTEMAYOR ALDAPE	49	\$49,000.00
FRANCISCO GERARDO MONTEMAYOR FERNANDEZ	1	\$ 1,000.00
TOTAL:	50	\$50,000.00

----- SEGUNDA.- Los accionistas otorgándole a este acto el carácter de Asamblea Ordinaria adoptan por unanimidad las siguientes resoluciones, salvando su voto los interesados: -----

----- a).- Adoptar por ahora como Sistema de Administración de la Sociedad el de Administrador Único, nombrando con tal carácter al señor FRANCISCO JOSE MONTEMAYOR ALDAPE, quien tendrá las facultades, atribuciones, obligaciones, a que se refiere el Artículo (15o.) décimo quinto de los Estatutos Sociales, las cuales se dan aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra, para los efectos legales ha que hubiere lugar. -----

----- b).- Nombrar con el carácter de Comisario de la Sociedad al señor Contador Público JOSE REYNALDO VALDEZ MARTINEZ. -----

----- c).- Los Accionistas, por unanimidad de votos hacen constar bajo su responsabilidad

que el Administrador Unico o los Consejeros y el Comisario designados, aceptan los cargos que le fueron conferidos otorgando cada uno de ellos, por concepto de garantía para el desempeño de dichos cargos, deposito por la suma de \$50.00 (CINCUENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), la cual les será devuelta hasta que la Asamblea apruebe las cuentas correspondientes al período de su gestión.

----- PERMISO DE LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES -----  
---- Para la constitución de la sociedad ha que se refiere el presente instrumento, se solicitó y obtuvo de la Secretaría de Relaciones Exteriores el permiso correspondiente, habiéndoseles expedido el permiso Número 1901,435, Expediente Número 200419001280, Folio Número 501A16B5, de fecha 2 dos de marzo de 2004 dos mil cuatro, el cual me exhiben en el acto, Yo, el Notario, doy fe tener a la vista, agrego al apéndice con el mismo número de esta Escritura y transcribo al final de este instrumento, en forma literal, bajo la letra "A". -

#### ----- G E N E R A L E S -----

---- Los comparecientes manifestaron por sus generales las siguientes:  
---- El señor FRANCISCO JOSE MONTEMAYOR ALDAPE, dijo ser: mexicano por nacimiento, mayor de edad, soltero, originario de Monterrey, Nuevo León, donde nació el día 5 cinco de Septiembre de 1973 mil novecientos setenta, empresario, al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, sin justificarlo de momento con Registro Federal de Contribuyentes número MOAF-730905-2Q0, con domicilio en Río Volga número 710 setecientos diez Poniente, Colonia del Valle, en este Municipio.  
---- El señor FRANCISCO GERARDO MONTEMAYOR FERNANDEZ, dijo ser: mexicano por nacimiento, mayor de edad, casado, originario de Monterrey, Nuevo León, donde nació el día 3 tres de Octubre de 1939 mil novecientos treinta y nueve, Inversionista, al corriente en la manifestación y pago del Impuesto Sobre la Renta, lo que declara bajo protesta de decir verdad, sin comprobarlo, Inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo el número MOFF-391003-5MO, con domicilio común en calle Río Volga número 710 setecientos diez, Poniente, en este Municipio.

#### ----- F E N O T A R I A L -----

---- YO, EL NOTARIO, DOY FE:- I.- De la verdad del acto; II.- De que conozco a los comparecientes a quienes considero con la capacidad legal necesaria para celebrar el acto jurídico de que se trata. III.- De que tuve a la vista los documentos de que se tomó razón; IV.- De que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales. V.- De que todo lo manifestado por los comparecientes fue bajo protesta de decir verdad; VI.- De que se cumplieron los requisitos que señalan: El Artículo 106 ciento seis, de la Ley del Notariado vigente y las disposiciones relativas de la Ley del Impuesto sobre la Renta y del Código Fiscal de la Federación; VII.- Que advertí a los comparecientes que daré el aviso a que se refiere la regla 2.3.17 dos punto tres punto diecisiete de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2004 dos mil cuatro, en virtud de que no me proporcionaron la clave del Registro Federal de Contribuyentes ni su cédula de identificación fiscal, pese a haberlas solicitado, aviso que agregaré a este instrumento; y VIII.- De que leída que



Lic. Francisco Garza Calderón

21

NOTARIA PUBLICA No. 75

TITULAR

LIC. FRANCISCO GARZA CALDERON  
SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L., MEXICO  
PRIMER DISTRITO

fue por los comparecientes y explicándoles su alcance y efectos legales, la ratifican y firman ante mí, hoy día de su otorgamiento, autorizando preventivamente el presente instrumento, por no causar impuesto alguno.- DOY FE.

----- SR. FRANCISCO JOSE MONTEMAYOR ALDAPE.- SR. FRANCISCO GERARDO MONTEMAYOR FERNANDEZ.- LIC. FRANCISCO GARZA CALDERON.- rúbricas.- Sello Notarial de Autorizar.

----- A U T O R I Z O definitivamente esta Escritura hoy día 6 seis de abril de 2004 dos mil cuatro, fecha en que se fue inscrita la Sociedad ante la Oficina Federal de Hacienda correspondiente.- DOY FE.- LIC. FRANCISCO GARZA CALDERON.- Firmado.- Sello Notarial de Autorizar.

ARTICULO 2448

----- El Suscrito Notario hace constar y da fe de que el Artículo 2448- dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho, del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León, es idéntico al Artículo 2554-dos mil quinientos cincuenta y cuatro, del Código Civil para el Distrito Federal y dice a la letra como sigue:

----- "ARTICULO 2448.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorgan con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios

NOTARIA PUBLICA No insertarán este Artículo en los testimonios de los poderes que otorguen".

PRIMER DISTRITO REGISTRAL

TITULAR

LIC. EMILIO GARZA GARCIA ESTRADA

MONTERREY, N.L. MEXICO

----- "Al margen superior izquierdo": Un sello impreso con el Escudo Nacional que dice:

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES.- MEXICO.- "Al margen superior derecho": PERMISO.- 1901,435.- EXPEDIENTE.- 200419001280.- FOLIO.- 501A16B5.-

"AL CENTRO": En atención a la solicitud presentada por el C. FRANCISCO JOSE MONTEMAYOR ALDEPE, esta Secretaría concede el permiso para constituir una SA DE CV bajo la denominación INMOBILIARIA IMAGEN VISION SA. DE CV. Este permiso, quedará condicionado a que en los estatutos de la sociedad que se constituya, se inserte la cláusula de exclusión de extranjeros o el convenio previsto en la fracción I del Artículo 27 Constitucional, de conformidad con lo que establecen los artículos 15 de la Ley de Inversión Extranjera y 14 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.- El interesado, deberá dar aviso del uso de este permiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los seis meses siguientes a la expedición del mismo, de conformidad con lo que establece el artículo 18 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.-

Este permiso quedará sin efectos si dentro de los noventa días hábiles siguientes a la fecha de otorgamiento del mismo, los interesados no acuden a otorgar ante fedatario público el instrumento correspondiente a la constitución de la sociedad de que se trata, de conformidad con lo que establece el artículo 17 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras; así mismo se otorga sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 91 de la Ley de la Propiedad Industrial.- Lo anterior se comunica con fundamento en los artículos: 27 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 28 fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 15 de la Ley de Inversión Extranjera y 13, 14 y 18 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.- MONTERREY, N.L., a 02 de Marzo de 2004.- EL SUBDELEGADO.- Rúbrica.- LIC. JUAN FRANCISCO CANTU SOTO.- "Al margen inferior derecho": Un sello en tinta del Escudo Nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES.

----- "B" Copia del aviso a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a que se refiere el tercer párrafo de la regla 2.3.17 dos punto tres punto diecisiete de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2004 dos mil cuatro.

----- LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO, de acuerdo con la solicitud de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes de fecha 6 seis de abril de 2004 dos mil cuatro, otorgó a INMOBILIARIA IMAGEN VISION, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, el Número IIV-040323-GR6.- Copia fotostática de dicha solicitud se agrega al Apéndice con el mismo número de esta escritura.

----- ES PRIMER TESTIMONIO que expido para uso de Sociedad Denominada, **INMOBILIARIA IMAGEN VISION, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**. Fue tomado de sus originales que obran en el VOLUMEN, LIBRO, FOJA Y NUMERO al principio mencionados de mi Protocolo y en el Apéndice del mismo.- Va en (7) siete hojas útiles debidamente cotejadas y corregidas.- En el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a los 6 seis días del mes de abril de 2004 dos mil cuatro.- DOY FE.

LIC. FRANCISCO GARZA CALDERON  
NOTARIO PUBLICO NUMERO 75  
GACF-300107-6V6

Notaría Pública No 75  
Titular  
LIC. FRANCISCO GARZA CALDERON  
San Pedro Garza García, N.L., México  
Primer Distrito

5870/lulu/guerra



## BOLETA DE INSCRIPCION

Sinn1801

EL ACTO DESCRITO EN EL PRESENTE DOCUMENTO QUEDÓ INSCRITO EN EL:

FOLIO MERCANTIL ELECTRONICO No.

88928 \* 1

Control Interno Fecha de Prelación

88 \* 28 / ABRIL / 2004

Antecedentes Registrales:

PRIMERO

RFC / No. de Serie:

Denominación

INMOBILIARIA IMAGEN VISION, S.A. DE C.V.

Afectaciones al:

Folio ID Acto Descripción

Fecha Registro Registro

88928 1 M4 Constitución de sociedad

17-05-2004 1

Derechos de Inscripción

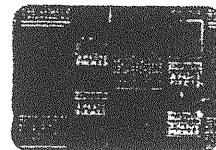
Fecha	27 ABRIL	2004
Importe	\$131.00	
Subsidio	\$ .00	

Boleta de Pago No.: 3514740  
 Boleta de Pago No.:

NOTA A PÚBLICA N°5  
 PRIMER DISTRITO REGISTRAL  
 TITULAR EL G. REGISTRADOR PÚBLICO DE COMERCIO  
 ENRIQUE GARCÍA ESTÉVEZ  
 MONTERREY, N.L. MEXICO

PÚBLICO DE LA  
 DEL COMERCIO  
 DISTRITO  
 MONTERREY, N. L.

LIC. CARLOS REYNALDO AYALA CALVO



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