



Lic. Leopoldo Espinosa Arias

Titular

Lic. Leopoldo Espinosa Rivera

Adscrito

EXPEDIENTE NO. 531

----- VOLUMEN QUINIENTOS DOS -----

-NUMERO 25,667 VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE-
EN LA CIUDAD DE QUERETARO, QRO., a los 11 once días del
mes de enero de 1991 mil novecientos noventa y uno, ante
mí, Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la
Notaría Número Diez de esta Ciudad, de la que es Titular el
Sr. Lic. Leopoldo Espinosa Arias, comparecen: De una parte
"AMBHER INMOBILIARIA", S.A. DE C.V., representada por su
Gerente de Proyecto el Sr. Ing. Hugo Ambrosi Rodríguez
Real, y de la otra el Sr. Lic. José Antonio Leal Corona y
formalizan el Contrato de Compraventa que tienen pactado,
conforme a los Antecedentes y Cláusulas siguientes:-----

----- ANTECEDENTES -----

I.- "AMBHER INMOBILIARIA", S.A. DE C.V., es propietaria del
Fraccionamiento denominado "CLAUSTROS DEL PARQUE", mismo
que realizó sobre unos predios que formaron parte de la
Zona Industrial del Fraccionamiento Los Alamos de esta
Ciudad, como lo acredita con los Testimonios de las
Escrituras Públicas que se encuentran debidamente inscritas
en la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad
de esta Ciudad, y que son las siguientes:-----

a).- ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.- La propiedad de los
inmuebles en donde se realizó el Fraccionamiento
mencionado, la adquirió la Vendedora mediante la Escritura
Pública número 23,764, de fecha 6 de Noviembre de 1989,
pasada ante el suscrito Notario, e inscrita bajo la partida
número 250, Tomo III del Libro 99-A, así como mediante la
Escritura Pública número 24,304, de fecha 6 de Marzo de
1990, pasada ante la fé del suscrito Notario, e inscrita
bajo la partida número 78, Tomo X del Libro 99-A.-----

(7)

INMOBILIARIA", S.A. DE C.V., el resto de los lotes que
1 UNO Y 2 DOS de la Manzana 10 DIEZ, y en favor de "AMBHER
Manzana 7 SIETE; 11 ONCE Y 12 DOCE de la Manzana 9 NUEVE Y
VEINTISIETE de la Manzana 6 SEIS; 1 UNO Y 2 DOS de la
CINCO Y 6 SEIS de la Manzana 1 UNO; 26 VEINTISEIS Y 27
"INDUSTRIA DEL HIERRO", S.A. DE C.V., los lotes números 5
copropiedad, mediante la cual se aplicó en favor de
razón de su fecha, se hizo constar la división de la
ante la fe del suscrito Notario y pendiente de registro en
Pública número 24,82, de fecha 5 de Julio de 1990, pasada
derechos de copropiedad sobre los mismos, y por Escritura
realizó el fraccionamiento, se reservaba porcentajes de
INMOBILIARIA", S.A. DE C.V. los predios sobre los que
HIERRO", S.A. DE C.V., quien vendió a "AMBHER

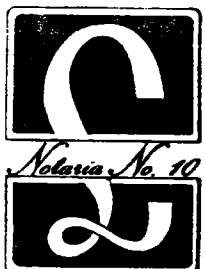
Antecedente anterior, se hizo constar que "INDUSTRIA DEL
II.- En las Escrituras mencionadas en el inciso a) del
99-A.-----

inscrita bajo la partida número 70, Tomo XV, del libro
Adscrito a la Notaría Número Veinticinco de esta Ciudad, e
fecha 25 de Junio de 1990, pasada ante la fe del Notario
protocolizada mediante Escritura Pública número 2,144, de
Ayuntamiento de esta Ciudad de Querétaro, quedó
autorización para la venta de los lotes que otorgó el H.

c).- AUTORIZACION PARA LA VENTA DE LOS LOTES.- La
A.-----

inscrita bajo la partida número 181, Tomo III del libro 99-
Adscrito a la Notaría Número Veinticinco de esta Ciudad, e
fecha 22 de Junio de 1990, pasada ante la fe del Notario
protocolizó mediante Escritura Pública número 2,142, de
concedió el H. Ayuntamiento de esta Ciudad de Querétaro, se
b).- AUTORIZACION PARA FRACCIONAR.- La autorización que





Lic. Leopoldo Espinosa Arias
Titular
Lic. Leopoldo Espinosa Rivera
Adscrito

integran el área vendible del Fraccionamiento denominado "CLAUSTROS DEL PARQUE".-----

III.- Van a ser objeto de esta Operación de Compraventa, los siguientes lotes del Fraccionamiento Claustros del Parque de esta Ciudad:-----

a).- Lote número 20 VEINTE, de la manzana 8 OCHO, con Superficie de 291.57 M2. y las siguientes medidas y colindancias: al Noreste, en 29.18 veintinueve metros dieciocho centímetros, con el lote No. 19; al Sureste, en 10.00 diez metros, con el lote No. 7; al Suroeste, en 29.31 veintinueve metros treinta y un centímetros, con el lote No. 21, y al Poniente, en 10.00 diez metros, con la calle Santa Clara.-----

b).- Lote número 30 TREINTA, de la manzana 11 ONCE, con superficie de 264.64 M2., y las medidas y colindancias siguientes: al Noreste, 26.55 veintiseis metros cincuenta y cinco centímetros, con el lote No. 29; al Sureste, en 10.00 diez metros, con calle San Agustín; al Suroeste, en 26.37 veintiseis metros treinta y siete centímetros, con el lote No. 31, y al Noroeste, en 10.00 diez metros, con la calle Epigmenio González.-----

-----CLAU S U L A S-----

PRIMERA.- "AMBHER INMOBILIARIA", S.A. DE C.V., por conducto de su Gerente de Proyecto el Sr. Ing. Hugo Ambrosi Rodríguez Real, VENDE y el Sr. Lic. José Antonio Leal Corona COMPRA los lotes de terreno descritos en el Antecedente III, de este instrumento, con la superficie, medidas y colindancias que ahí se mencionan, y que se dan aquí por reproducidas como si se insertásen a la letra, libre de todo gravamen y responsabilidad fiscal.-----

SEGUNDA.- El precio de esta operación de Compraventa es la

cantidad de \$101,770,553.00 CIENTO UN MILLONES SETECIENTOS
CIENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.,
correspondiendo la cantidad de \$51,000,695.00 CINCUENTA Y
UN MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.,
al lote número 20, manzana 8 y el resto o sea la cantidad
de \$50,769,858.00 CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y
NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.,
al lote número 30, manzana 11, que manifiesta la parte
Vendedora haber recibido de la parte Compradora con
anterioridad a este acto y a su entera satisfacción. ---
TERCERA.- La parte Vendedora se desapodera del dominio,
propiedad y posesión del inmueble que enajena y se obliga
al saneamiento para el caso de evicción en los términos de
Ley. ---
CUARTA.- La parte Compradora aceptó la enajenación pactada,
dándose por recibida de lo que adquiere, con todo lo que de
hecho y por derecho le corresponde. ---
QUINTA.- Manifiesta la parte Compradora, bajo protesta de
decir verdad, que en un periodo de 24 veinticuatro meses
anteriores a la fecha de esta Escritura, no ha adquirido
ningún otro predio que colinde con los que ahora adquiere,
y que por cuanto ve al uso de los mismos, quedan sujetos a
las disposiciones que señalen las Declaratorias o Planes
para Provisiones y Reservas, que con base en la Ley General
de Asentamientos Humanos, Ley para el Desarrollo Urbano de
Querétaro y Plan Municipal de Desarrollo del Municipio de
Querétaro, hayan dictado o dicten en el futuro las
Autoridades Administrativas, pidiendo se agregue al
apéndice y se transcriba en el Testimonio de la presente,
el Certificado que expedirá el C. Director del Registro
Público de la Propiedad, conforme a los artículos 6 seis y





Lic. Leopoldo Espinosa Arias

Titular

Lic. Leopoldo Espinosa Rivera

Adscrito

7 siete de la Ley para el Desarrollo Urbano de Querétaro, y 44 cuarenta y cuatro y 45 cuarenta y cinco de la Ley General de Asentamientos Humanos.-----

SEXTA.- La parte Compradora se obliga a formar parte de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, en los términos del Artículo 5o. de la Ley No. 30 de Fraccionamientos de Terrenos en el Estado de Querétaro, con todos los derechos y obligaciones que la misma establece.-----

SEPTIMA.- La parte Compradora se obliga expresamente a no edificar sobre los inmuebles que en este acto adquiere, casas de tipo duplex, multifamiliares o en serie, así como a no establecer en el mismo ningún tipo de comercio o industria, ligando esta obligación a futuros adquirentes del predio, de lo cual se deberá tomar nota expresa en el Registro Público de la Propiedad.-----

OCTAVA.- Los gastos y honorarios que cause esta Escritura, serán por cuenta exclusiva de la parte Compradora.-----

----- P E R S O N A L I D A D -----

El Sr. Ing. Hugo Ambrosi Rodríguez Real acredita su Personalidad con Testimonio de la Escritura Pública número 22,840, de fecha 5 de Abril de 1989, pasada ante esta misma Notaría, e inscrita bajo la partida número 124 del Libro XCIII, del Registro Público de Comercio de esta Ciudad, mediante la cual, previo Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, se constituyó su representada, con domicilio en esta Ciudad, duración de 99 noventa y nueve años, y que tiene entre sus objetos principales la compra, venta, arrendamiento, fraccionamiento, lotificación, operación y desarrollo, por cuenta propia o por encargo de terceros, de toda clase de bienes inmuebles. En dicha Escritura consta que la Asamblea de Accionistas le designó

Y firmaron.- DOY FE.-
 anterior y hechas las explicaciones de ley, lo ratificaron
 Vista los documentos que se mencionan; que de lectura a lo
 este acto, pues nada me consta en contrario; que tuve a la
 comparecientes, a quienes considero con aptitud legal para
 YO, EL NOTARIO, CERTIFICO: Que conozco a los
 pago del Impuesto Sobre la Renta, sin acreditarlo.
 nacimiento: 17 de Julio de 1934; todos al corriente en el
 50, de esta Ciudad, comerciante, casado, con fecha de
 Lic. José Antonio Leal Corona, en Av. Constituyentes No.
 Contribuyentes de su representada: AIN-890405-RVA, y el Sr.
 Contribuyentes: AORH-550124, siendo el Registro Federal de
 Ciudad, dedicado a su profesión, con Registro Federal de
 San Jerónimo Lidice, México, D.F. y de paso por esta
 Amprosi Rodriguez Real, en Ciudad de Presilla No. 4, Col.
 mexicanos por nacimiento, domiciliados: El Sr. Ing. Hugo
 POR SUS GENERALES, los comparecientes dijeron: Ser
 modificadas o limitadas en manera alguna sus facultades.
 que la Personalidad que ostenta no le ha sido revocada, ni
 Manifiesta dicho Apoderado, bajo protesta de decir verdad,
 crédito, sin ninguna limitación.
 administración y de dominio y suscripción de títulos de
 de Poder General para pleitos y cobranzas, actos de
 como Gerente de Proyecto de la Sociedad, estando investido



Notaria No. 10



Lic. Leopoldo Espinosa Arias

Titular

Lic. Leopoldo Espinosa Rivera

Adscrito

Dos firmas ilegibles.- Ante ^zMí, L. Espinosa R.- firmado.- Se-
llo de autorizar de la notaría.- Querétaro, Qro., a los 11 on-
ce dias del mes de Junio de 1991, mil novecientos noventa y --
uno.- Con ésta fecha autorizo definitivamente la presente es -
critura.-DOY FE .- L. Espinosa R.- firmado.-sello de autorizar
de la notaría.- - - - -

TRASLACION DE DOMINIO.- Se pagó mediante Recibo Oficial número
069926 de fecha 6 de Noviembre de 1990, por la cantidad de - -
\$7'322,536, de fecha 6/11/90.- a nombre del señor JOSE ANTONIO
LEAL CORONA.- - - - -

Se solicito y obtuvo el Certificado para el Plan de Desarrollo
Urbano del Estado de Querétaro, que a continuación transcribo:
EL SELLO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.-CERTIFICACIONES
DEL REGISTRO .- LA CIUDADANA LICENCIADA ELVIA ESTELA GUADARRA-
MA GUTIERREZ, DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y
DEL COMERCIO DEL DISTRITO JUDICIAL DEL CENTRO DEL ESTADO DE --
QUERETARO: C E R T I F I C A : Que bajo las partidas 1 y 5 del
Libro destinado al Registro de Planes de Desarrollo Urbano --
del Registro Público de la Propiedad Sección Especial, se en -
cuentra inscritas el Plan General para Desarrollo Urbano para
el Estado de Querétaro y el Plan Municipal de Desarrollo Urba-
no para el Municipio de Querétaro respectivamente y bajo la -
partida 1 del Libro 1 Sección Primera del Registro de Planes -
de Desarrollo Urbano del Estado de Querétaro, se encuentra ins-
crito el Plan de Desarrollo Urbano para el Estado de Querétaro
y bajo la Partida 1 del Libro 1 de la Sección Especial del mis-
mo Registro de Planes de Desarrollo Urbano, se encuentra ins-
crito el Plan Municipal de Desarrollo Urbano para el Municipio
de Querétaro; así como bajo la partida 1 del Libro 1 de la Sec-
ción Segunda se encuentra inscrita la Declaratoria de provisio

nes, Usos reservas y Destinos de la ciudad de Querétaro. Certi-
 fico igualmente que dentro de las disposiciones del Plan de De-
 sarrollo para el Municipio de Querétaro se encuentra compren-
 dida la totalidad de la superficie del Municipio de Querétaro.
 que bajo las partidas 2, 3, y 4 de la Sección Especial se en-
 cuentra inscritos los Planes de Desarrollo Urbano de los Muni-
 cipios de Huimilpan, Corregidora y el Marques Querétaro. Que-
 bajo la Partida 9 Sección Especial se encuentran inscritos los
 Planes Directores Urbanos de la Jurisdicción Territorial de los
 el Registro de Querétaro. ASIMISMO CERTIFICO QUE A LA FECHA NO
 HA SIDO INSCRITA NINGUNA OTRA DECLARATORIA. A SOLICITUD DE --
 PARTE INTERESADA, SEGUN COMUNICACION, EXPIDO EL PRESENTE CERTI-
 FICADO EN LA CIUDAD DE QUERETARO. QRO., A LAS 13:05 HORAS DEL
 DIA VEINTE DE FEBRERO DE 1991, MIL NOVECIENTOS NOVENA Y UNO. --
 DOY FE. -- R.O. 560364 ORDEN 32626 CERTIFICADO 964-A. --
 ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL QUE SE EXPIDE PARA
 EL SEÑOR LIC. JOSE ANTONIO LEAL CORONA, VA EN CUATRO HORAS DE
 BIDAMENTE SELLADAS Y COPIADAS, EN LA CIUDAD DE QUERETARO, QRO
 A LOS 11 ONCE DIAS DEL MES DE JUNIO DE 1991, MIL NOVECIENTOS



LIC. LEOPOLDO ESPINOSA
 NOTARIO PUBLICO
 EIRL-610909 MS4.



SECCION PRIMERA
 4- julio mil novecien-
 tos noventa y uno
 de la partida número
 100-A Tomo XV de la Sección Primera del
 Registro Público de la Propiedad, se tomó razón del pre-
 sente y se anotó la(s) partida(s) 2, 3, y 4.
 Libro (s) 99-A
 de la misma Sección. Este documento se presentó para
 su registro a las 11:55
 del día 20-06-91
 Derechos \$ 768,335.-
 Recibo Of. Núm. 203416

[Handwritten signature]