

EXPEDIENTE: 30755.24 EGB/GMB/JMBG

ESCRITURA: 93,910 NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DIEZ

TOMO: 1879 MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERETARO, ESTADO DE QUERETARO, a los 20 veinte días del mes de noviembre del año 2024 dos mil veinticuatro, ante mí, Licenciada ESTELA DE LA LUZ GALLEGOS BARREDO, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 31 treinta y uno de este Distrito Judicial, HAGO CONSTAR: -

I.- LA CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA que otorga "BANCO SANTANDER MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, representado en este acto por los señores PABLO VIVEROS CONTRO y RICARDO SIMON HERNANDEZ, en favor de la persona moral denominada "RESIDENCIAL ATLAS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE en su carácter de ACREDITADA, GARANTE HIPOTECARIA y OBLIGADA SOLIDARIA y "EDIFICACIONES GH", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de ACREDITADA y OBLIGADA SOLIDARIA.

II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran, de una parte, la sociedad mercantil denominada RESIDENCIAL ATLAS, SOCIEDAD ANÓNIMA, PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, como PARTE VENDEDORA DEL TERRENO representada en este acto, por la señorita ANA KAREN GUTIERREZ MANRÍQUEZ y la sociedad mercantil denominada EDIFICACIONES GH, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como PARTE VENDEDORA DE LA CONSTRUCCIÓN, representada en este acto, por la señorita ANA KAREN GUTIERREZ MANRÍQUEZ, en lo sucesivo y de manera conjunta denominadas como la "PARTE VENDEDORA" y de otra la señorita MARIA DEL ROSARIO CABAÑAS SORIA, a quien en lo sucesivo se le denominará "LA PARTE COMPRADORA", al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas: -----

#### PROTESTA DE LEY

Para los efectos de las declaraciones que los comparecientes verterán en este Instrumento, procedí a protestarlos acorde a lo dispuesto por el artículo 34 treinta y cuatro, de la Ley del Notariado para el Estado de Querétaro, a fin de que se condujeran con verdad, apercibiéndolos de las penas en que incurrirán los falsos declarantes conforme a lo establecido en el artículo 284 doscientos ochenta y cuatro, del Código Penal vigente en el propio Estado. -----

#### AVISO DE PRIVACIDAD

En cumplimiento a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, y acorde a lo dispuesto en el numeral 7 siete de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados al Estado de Querétaro, la Suscrita Notario, en forma previa a la firma de la presente escritura, hice de su conocimiento el contenido y alcances legales del aviso de privacidad correspondiente, expuesto al público y en lo particular a dichos comparecientes, así como sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición (ARCO) respecto sus datos personales proporcionados, que por disposición de Ley, son necesarios para la preparación, redacción y trámites previos y posteriores de los actos jurídicos aquí contenidos, y que éstos podrán y deberán ser compartidos y comunicados a diversas autoridades de los distintos ámbitos de gobierno, que legalmente tengan acceso a ellos, y que pueden obrar en los distintos archivos, bases de datos y registros públicos correspondientes, por lo que enterados de los derechos de privacidad que les asisten, manifiestan su consentimiento expreso, dejando constancia del mismo al momento de firmar el presente instrumento, para la obtención, almacenamiento, transferencia y publicidad de los datos personales de los cuales son titulares. -----

#### ANTECEDENTES

PRIMERO.- TITULO DE PROPIEDAD (FRACCIÓN 6 SEIS).- Mediante Escritura Pública número 84,188 ochenta y cuatro mil ciento ochenta y ocho, de fecha 6 seis de diciembre de 2022 dos mil veintidós, otorgado ante la fe de la Suscrita Notario, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad de Querétaro, bajo el Folio Real número 676214/5 seiscientos setenta y seis doscientos catorce operación cinco, de fecha 30 treinta de junio de 2023 dos mil veintitrés, se hizo constar, entre otros actos, la Transmisión de Propiedad en ejecución de Fideicomiso y extinción parcial del mismo, a través de la cual RESIDENCIAL ATLAS SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, adquirió el siguiente bien inmueble: -----

FRACCIÓN 6 SEIS RESULTADO DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN 6 SEIS, DE LA FRACCIÓN 2 DOS DE LA FRACCIÓN XI ONCE ROMANO, RANCHO CERRO PRIETO, EN EL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, ESTADO DE QUERÉTARO, CON UNA SUPERFICIE DE 50,035.6186 CINCUENTA MIL TREINTA Y CINCO PUNTO SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS y las medidas y colindancias que en dicho instrumento quedaron descritas. -----

Al anterior inmueble actualmente le corresponde la Clave Catastral número 110101801018001 uno, uno, cero, uno, cero, uno, ocho, cero, uno, cero, uno, ocho, cero, cero, uno, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio real 676214 (seiscientos setenta y seis mil doscientos catorce).

SEGUNDO.- DONACION A TÍTULO GRATUITO.- Mediante escritura pública número 42,750 cuarenta y dos mil setecientos cincuenta, de fecha 9 nueve de febrero de 2023 dos mil veintitrés, emitida por el Lic. Alejandro Serrano Arreola, Notario Titular de la Notaría Pública número 33 treinta y tres de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en los folios de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro 673652/6, 678859/2, 684479/2, 684482/2, 684483/2 y 684487/2, todos de fecha de 18 dieciocho de abril de 2023 dos mil veintitrés, en la cual se hace constar la formalización de la DONACIÓN A TÍTULO GRATUITO, que otorgó la institución financiera denominada "BANCO ACTINVER", S.A. I.B.M. G.F. ACTINVER, actuando únicamente y exclusivamente en su carácter de FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2754, como "DONANTE", en favor del MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, ESTADO DE QUERÉTARO, como "DONATARIO", referente a varios inmuebles patrimonio del FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2754, inmuebles ubicados en Circuito Ziré número 701 setecientos uno, sobre el predio identificado como fracción 6 resultado de la subdivisión de la fracción 6 de la fracción 2 de la fracción XI, Rancho Cerro Prieto, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro. -----

Dentro del predio antes mencionado se pretende constituir una UNIDAD CONDOMINAL conformada por dos condominios, la cual se denominará "SIRIONE" el cual es estudio de la presente declaratoria, del área total de la UNIDAD TOPOGRÁFICA, RESULTANTE DE LA FUSIÓN DE LA FRACCIÓN 1C, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN 1, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN VIII-B, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO FRACCIÓN VIII, DEL RANCHO CERRO PRIETO Y LA FRACCIÓN 2B, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN 2, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN A, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DEL PREDIO RUSTICO IDENTIFICADO COMO LA FRACCIÓN VII DEL RANCHO CERRO PRIETO, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, ESTADO DE QUERÉTARO con una superficie de 42,087.0634 m2 le corresponden 5,003.5619 m2, cuya superficie corresponde al 10% de donación del condominio. -----

TERCERO.- CONTRATO DE COINVERSION.- En fecha 17 diecisiete de febrero de 2023 dos mil veintitrés, las personas morales denominadas RESIDENCIAL ATLAS, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE