

Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio

Titular de la Notaría Pública No. 69

Estado de Yucatán, México.

ACTA NOTARIAL QUE CONTIENE:

Un contrato de **FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN** que celebran Los señores **JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ, ROGER HERNAN EVIA URBINA** y **JUAN FELIPE LOPEZ RODRIGUEZ**, como los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A" y/o FIDEICOMITENTES A; la sociedad mercantil denominada **GRUPO FERRAM, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** como el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B" y/o FIDEICOMITENTE B; y **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, como FIDUCIARIO y/o FIDUCIARIA.

Acta No. **1,283** Tomo: **60**

Libro: **4°**

Folios: **305-364**

Mérida, Yucatán a diecisiete de noviembre de 2021



Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio

Titular de la Notaría Pública No. 69

Estado de Yucatán, México.



ACTA NÚMERO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES

En la ciudad de Mérida, Capital del Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, a los diecisiete días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno, ante mí, Abogado Hugo Wilbert Evia Bolio Notario Público del Estado en ejercicio, Titular de la Notaria Publica Número sesenta y nueve con residencia en esta ciudad, comparecen: -----

- I. Los señores **JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ, ROGER HERNAN EVIA URBINA y JUAN FELIPE LOPEZ RODRIGUEZ**, por su propio y personal derecho, a quienes en lo sucesivo se les denominará en conjunto como los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A" y/o FIDEICOMITENTES A; -----
- II. Los señores **ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ**, en su carácter de Presidente y tesorero del consejo de administración de la sociedad mercantil denominada **GRUPO FERRAM, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** a quien en lo sucesivo se le denominará como el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B" y/o FIDEICOMITENTE B; -----
- III. El señor Licenciado **EDUARDO ANDRES CAMARA RODRIGUEZ**, en su carácter de APODERADO de **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, a quien para efectos del presente contrato se le denominará como **FIDUCIARIO y/o FIDUCIARIA**; -----

--- Quienes dijeron, que comparece ante el suscrito Notario, a efecto de celebrar un contrato de **FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN**, lo cual formalizan al tenor de las declaraciones y estipulaciones, consignadas en los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas -----

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Por medio de escritura pública número setecientos cincuenta y nueve de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince, pasada ante la fe del Abogado Gustavo Adolfo Monforte Luján, en ese entonces titular de la Notaría Pública número cuarenta y ocho del Estado, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, bajo el número 1893912 (uno, ocho, nueve, tres, nueve, uno, dos) los señores **ROGER HERNÁN EVIA URBINA, JUAN RENE CARDENAS LOPEZ y JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ**, adquirieron, a título de compraventa, en partes iguales y en la cantidad de \$8'406,560.00 (Ocho millones cuatrocientos seis mil quinientos sesenta pesos, sin centavos, Moneda Nacional) el tablaje catastral número **CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE** del Ejido y Municipio de Ucú, Yucatán, con una superficie de cuarenta y dos hectáreas, tres áreas, veintiocho punto ochocientos veintisiete centiáreas. -----

SEGUNDO.- Por medio de escritura pública número trescientos noventa y cuatro de fecha veintidós de junio de dos mil veintiuno, pasada ante la fe de la Licenciada en Derecho Ana Luisa López Pavón, titular de la Notaría Pública número diecisiete del Estado, los señores **JUAN RENE CARDENAS LOPEZ, ROGER HERNAN EVIA URBINA y JUAN FELIPE LOPEZ RODRIGUEZ**, llevaron a cabo la división del Predio referido en el inciso anterior resultando entre otros el siguiente bien inmueble: "Tablaje catastral número **CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE**, ubicado en la localidad y municipio de Ucú, Estado de Yucatán, con una superficie de doscientos sesenta y seis mil quinientos cuarenta y siete punto sesenta y seis metros cuadrados, de figura irregular, con las medidas y colindancias siguientes: partiendo del vértice del ángulo noroeste con dirección al noreste mide seiscientos doce punto setenta y dos metros; de este punto con dirección sureste, mide cuatrocientos treinta y siete punto noventa y cuatro metros; de este punto con dirección al suroeste, mide quinientos cincuenta y tres punto cero cinco metros; de este punto con dirección al noroeste, mide ochenta y cuatro punto sesenta y dos metros; y de este punto siempre con dirección al noroeste, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe mide trescientos setenta y siete punto noventa y cuatro metros; y linda: al norte, con camino interparcelario; al oriente, con camino interparcelario; al sur, en parte con el tablaje número ocho mil doscientos sesenta y cinco, y en parte con camino interparcelario; y al oeste, con parcela treinta y nueve" -----

Dicho inmueble quedó inscrito bajo el número 288512 (dos, ocho, ocho, cinco, uno, dos) a folio electrónico 1147091 (uno, uno, cuatro, siete, cero, nueve, uno) en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

TERCERO.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.- EL INMUEBLE descrito y deslindado en el antecedente SEGUNDO no reporta gravamen, restricciones o anotaciones que pudieran afectar la propiedad, la posesión o el derecho real, como se acredita con el certificado expedido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, que se agrega al apéndice de la presente escritura. -----



CUARTO.- CONTRIBUCIONES.- EL INMUEBLE descrito y deslindando en el antecedente SEGUNDO de ésta escritura está al corriente en el pago del Impuesto Predial, como se acredita con el certificado de no adeudo expedido por el H. Municipio de Ucú, Yucatán, el cual se anexará al apéndice de la presente escritura. -----

QUINTO.- AGUA POTABLE.- EL INMUEBLE descrito y deslindando en el antecedente SEGUNDO de ésta escritura, no cuenta con el servicio de agua potable que proporciona la Junta de Agua Potable de Yucatán, en virtud de no haber realizado el contrato respectivo, lo que declaran las partes bajo formal protesta de decir verdad. -----

SEXTO.- VALOR CATASTRAL: EL INMUEBLE descritos y deslindados en el antecedente segundo anterior, tienen el siguiente valor catastral de **\$34,917.74 (TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DIECISIETE PUNTO SETENTA Y CUATRO PUNTO SETENTA Y CUATRO PESOS, MONEDA NACIONAL)** de conformidad con la cédula catastral expedida por la dirección del Catastro del Estado de Yucatán, documento del cual se agrega una copia al apéndice de esta escritura, para formar parte de la misma. -----

El valor referido en el inciso anterior, servirá para determinar el valor del "PATRIMONIO FIDEICOMITIDO" para todos los efectos legales a que haya lugar. -----

DECLARACIONES

PRIMERA.- DECLARAN LOS SEÑORES JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ, ROGER HERNÁN EVIA URBINA y JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ, POR SU PROPIO Y PERSONAL DERECHO, A QUIENES EN LO SUBSECUENTE SE LES DENOMINARÁ COMO LOS FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y SABIENDO DE LAS PENAS EN QUE INCURREN LAS PERSONAS QUE DECLARAN CON FALSEDAD: -----

a) Que son personas físicas, mayores de edad, de nacionalidad mexicana, y con plena capacidad legal y con capacidad económica suficiente para celebrar el presente contrato y que su estado civil es el siguiente: -----

JUAN RENE CARDENAS LOPEZ soltero. -----

ROGER HERNAN EVIA URBINA casado bajo el régimen de separación de bienes. -----

JUAN FELIPE LOPEZ RODRIGUEZ casado bajo el régimen de separación de bienes. ---

b) Que son los únicos y legítimos propietarios del INMUEBLE descrito en el Antecedente segundo de este instrumento y que el mismo es aportado al patrimonio de éste fideicomiso: i) en el estado que se encuentran; ii) libre de gravamen y sin limitaciones en su dominio; iii) libre de cualquier derecho o conflicto derivado de uso, usufructo, contratos de arrendamiento, comodato o cualquier otro contrato que afecte la posesión física del mismo y sin arrendatarios y poseedores de cualquier naturaleza, iv) sin obligación frente a persona alguna; v) sin que persona alguna tenga opciones, derechos preferenciales o derechos del tanto para adquirirlo, ya sea por contrato o por ley; vi) con el uso de suelo a que se refiere la constancia que se agrega al apéndice de este instrumento y hasta donde es del conocimiento de los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A**, sin que autoridad o persona alguna haya iniciado cualquier procedimiento para cambiar, modificar o de cualquier forma limitar el uso de suelo antes referido; y vii) sin restricciones de naturaleza alguna (distintas a las expresamente declaradas, así como las establecidas en los planes y programas de desarrollo urbano y medio ambiente). -----

c) Que: i) no existe procedimiento alguno que afecte la propiedad o posesión del INMUEBLE estando a la fecha libre de cualquier acto de autoridad tendiente a su expropiación; ii) EL INMUEBLE no está sujeto a procedimiento alguno, incluyendo el relativo en materia de extinción de dominio, ya sea de naturaleza local o federal; y iii) EL INMUEBLE no ha sido utilizado en forma alguna, ni los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A** han realizado o autorizado que se realicen en él, cualesquiera de los delitos previstos en la legislación en materia de extinción de dominio, incluyendo los referidos en la Ley Federal de Extinción de Dominio y la legislación local del lugar en que se encuentra EL INMUEBLE. -----

d) Que actualmente han realizado cabal cumplimiento con todas las leyes ambientales, y se encuentra libre de contaminación respecto a sustancias o materiales peligrosos, no ha causado derrame, fuga o pérdida incontrolable de cualquier sustancia peligrosa dentro del INMUEBLE o cualquier otra propiedad colindante con el mismo. -----

e) Que hechas las anteriores declaraciones y habiendo acreditado la legal del INMUEBLE objeto de la presente, expresan que están de acuerdo en celebrar el presente Contrato de Fideicomiso, transmitiendo, a cambio de la contraprestación que más adelante se señala, la propiedad del INMUEBLE al **FIDUCIARIO**. -----

f) Que EL INMUEBLE que se transmite a través del presente contrato se encuentra al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos y contribuciones y completamente libre de cualquier tipo de gravamen o limitación de dominio, tal y como se comprueba con los documentos que se agregan al Apéndice de esta escritura. -----

Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio

Titular de la Notaría Pública No. 69

Estado de Yucatán, México.



g) Que la celebración del presente contrato no es contraria ni violatoria de leyes o reglamentos, decisiones, sentencias u órdenes judiciales o de cualquier contrato o convenio del cual sean parte y por el cual estén obligados. -----

h) Que no se encuentran sujetos a ningún proceso o procedimiento civil, mercantil, laboral, administrativo o fiscal que, de determinarse en su contra, motive un cambio substancial en su situación financiera, económica o legal en general. -----

i) Que no se encuentran en incumplimiento de ningún término, condición, contrato, convenio, o documento del que sean parte principal, garante, fiadora, obligado solidario o avalista y que pudiere determinar consecuencias o efectos substancialmente adversos para sus operaciones, bienes o su situación financiera en general. -----

j) Que en cumplimiento de lo establecido por el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito, manifiesta que los recursos que llegaren a aportar al Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de sus fines, son procedentes de las actividades que realiza y son de naturaleza lícita y por tanto los ingresos que obtiene de ellas son obtenidos legalmente, por lo que, manifiesta su conformidad en que la **FIDUCIARIA** se reserve el derecho de verificar tal circunstancia o bien en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que les requieran. -----

SEGUNDA.- DECLARAN LOS SEÑORES ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ, EN SUS RESPECTIVOS CARACTERES DE PRESIDENTE Y TESORERO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA GRUPO FERRAM, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, A QUIÉN EN LO SUBSECUENTE SE LE DENOMINARÁ EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y SABIENDO DE LAS PENAS EN QUE INCURREN LAS PERSONAS QUE DECLARAN CON FALSEDAD: -----

a) Que su representada es una sociedad anónima de capital variable, legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, según consta en la escritura pública número sesenta y dos de fecha cuatro de mayo del año dos mil once, otorgada ante la fe del Abogado Carlos Antonio Granja Ricalde, Notario Público número veintidós del Estado de Yucatán, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán con el Folio Mercantil Electrónico 52118-1 (cinco, dos, uno, uno, ocho, guion, uno), con fecha veinticinco de julio de dos mil once, cuyo objeto social es de manera enunciativa la planificación urbanística y arquitectónica, construcción por cuenta propia o ajena, compraventa y administración de bienes inmuebles, adquisición y enajenación por cualquier título de todos los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto y la celebración de todos los actos, convenios y contratos necesarios para la realización de su objeto. -----

b) Que su representada es una sociedad mercantil, que se rige por sus estatutos sociales, por la Ley General de Sociedades Mercantiles y demás disposiciones legales que resulten aplicables. -----

c) Que su representada les ha otorgado poderes legales bastantes y suficientes para la celebración del presente contrato, los cuales no le han sido revocados o restringidos en forma alguna, tal y como lo acreditan en la escritura pública número novecientos cincuenta y tres de fecha dieciséis de octubre del año dos mil trece, otorgada ante la fe del Abogado Roger Alfredo Méndez Lara, Notario Público número ochenta y tres del Estado de Yucatán, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán con el Folio Mercantil Electrónico 52118-1 (cinco, dos, uno, uno, ocho, guion, uno), una copia certificada se agrega al Apéndice de esta escritura. -----

d) Que su representada está interesada en llevar a cabo la promoción y administración de un **DESARROLLO INMOBILIARIO** en EL INMUEBLE que se afecta en este fideicomiso (en lo sucesivo el **DESARROLLO INMOBILIARIO**), haciéndose cargo de la urbanización, infraestructura, construcción, administración y comercialización de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva, por sí o a través de sus subsidiarias, empresas del propio grupo o de terceros que contraten al efecto; obra que realizará, en su caso, con recursos propios y/o provenientes de la comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO** y, de ser necesario, con recursos provenientes de los créditos que contrate al efecto, pudiendo contratar dichos créditos directamente o a través de sus subsidiarias y/o, empresas del propio grupo; por tanto, la participación del declarante consistirá en prestar sus conocimientos técnicos, que incluyen entre otros: la elaboración de planos y proyectos arquitectónicos, especificaciones, la gestión para la obtención de los permisos, autorizaciones y licencias, así como los servicios que se requieran para la contratación de la constructora, demás prestadores de servicios y proveedores o cualesquier actividad



relacionada con la administración del **DESARROLLO INMOBILIARIO** y la infraestructura, urbanización y construcción del mismo, ya sea por cuenta propia o a través de sus subsidiarias y/o, empresas del propio grupo o de terceros, con las limitaciones, reglas y procedimientos de infraestructura, urbanización y construcción establecidos para el **DESARROLLO INMOBILIARIO**, o bien a la comercialización integral de cada uno de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva, que se formen en el mismo.

TERCERA.- DECLARAN LOS FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B, POR SU PROPIO Y PERSONAL DERECHO Y POR MEDIO DE SUS REPRESENTANTES LEGALES, SEGÚN CORRESPONDA: -----

a) Que en términos de lo dispuesto por el artículo 14 (catorce), fracción VI del Código Fiscal de la Federación, las partes manifiestan que la celebración del presente Fideicomiso no implica enajenación o adquisición alguna, toda vez que los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** se reservan el derecho de reversión respecto del INMUEBLE objeto del presente, derecho que irán perdiendo paulatina y parcialmente, conforme el **FIDEICOMITENTE B** cumpla con todos y cada uno de los pagos que se ha obligado a hacer a cuenta de la contraprestación pactada por EL INMUEBLE afecto a este fideicomiso, en cuyo momento existirá enajenación y adquisición respectivamente por cada transmisión.

b) Que han decidido constituir el presente Fideicomiso para brindar transparencia y seguridad en los derechos pactados a favor de los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A**, así como los derechos que correspondan al **FIDEICOMITENTE B** y en forma conjunta designan a **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, para que actúe como **FIDUCIARIO**.

c) Que están conformes y facultan al **FIDEICOMITENTE B** para que celebre con terceros (los Terceros) los contratos de promesa y/o apartado (en lo sucesivo los Contratos de Promesa y/o Apartado) sobre las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva, resultantes del **DESARROLLO INMOBILIARIO** a través de los cuales se comprometan a que el **FIDEICOMITENTE B** instruya por escrito al **FIDUCIARIO** para que transmita a dicho Tercero las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva, que corresponda, siempre y cuando la contraprestación a favor de los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** equivalente por esas unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva este previamente pagada. En los Contratos de Promesa y/o Apartado de referencia se establecerá la obligación por parte del Tercero de que este pueda abonar a la cuenta de cheques directamente del **FIDEICOMITENTE B**, las cantidades acordadas en los tiempos y formas previstos, conforme con el valor previamente pactado y establecido en dicho Contrato de Promesa y/o apartado sobre las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva de que se trate, así como en su caso su correspondiente cuota de participación. Los contratos mencionados estarán sujetos a la condición suspensiva de que los contratantes, una vez que cumplan con todas y cada una de las prestaciones estipuladas en cada contrato, tendrán derecho a que el **FIDEICOMITENTE B** instruya a **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, para que actúe en su calidad de **FIDUCIARIO**, para que le transmita, libre de todo gravamen, las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva de que se trate y su correspondiente en su caso de su cuota de participación. Lo anterior sin responsabilidad alguna para los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** y **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, para que actúe como **FIDUCIARIO**, ya que dichos contratos sólo obligan a las partes que en ellos intervienen. -----

d) Que conocen físicamente EL INMUEBLE objeto de este Contrato, el estado físico y jurídico del mismo y que se encuentra libre de cualquier controversia, invasiones, servidumbres, contaminaciones, derrames, accidentes de naturaleza ecológica, almacenamiento, reciclaje de cualquier material peligroso o dañino o cualquier otra circunstancia que pudieran afectar a EL INMUEBLE o cualquier otra propiedad colindante con los mismos. -----

e) Que el **FIDUCIARIO** le ha explicado en forma inequívoca el valor y consecuencias legales de los preceptos legales que más adelante se transcriben en el clausulado de este Contrato, incluyendo lo dispuesto en el inciso b) de la fracción XIX del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito, así como diversas prohibiciones aplicables al **FIDUCIARIO** contenidas en distintas leyes y circulares tal como lo establece la circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) y la circular 1/2005 Bis (uno diagonal dos mil cinco Bis), del Banco de México y sus modificaciones, mismos que a la letra se transcriben en la cláusula VIGÉSIMA CUARTA de este instrumento. -----

f) Que están conscientes y convienen en que la celebración del presente Contrato les obliga a entregar al **FIDUCIARIO** de forma anual la actualización de la información y

Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio

Titular de la Notaría Pública No. 69

Estado de Yucatán, México.



documentación que le ha sido solicitada por el **FIDUCIARIO** al amparo de las políticas de identificación y conocimiento de clientes del **FIDUCIARIO** ("Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto por las disposiciones Décima Novena, Cuadragésima, Cuadragésima Primera y Cuarta transitoria de carácter general a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 115 (Ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito. -----

g) Que con anterioridad al otorgamiento del presente instrumento, el **FIDUCIARIO** les invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho o firma de su elección, la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el Fideicomiso, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el **FIDUCIARIO** no se hace responsable de tales cuestiones, por lo que el **FIDUCIARIO** no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el Fideicomiso que se constituye en este acto no sea alterada con subsecuentes reformas a la legislación fiscal y los impactos legales, fiscales e impositivos puedan modificarse. Por lo anterior, declaran que procedió en su oportunidad a obtener la asesoría legal, fiscal y corporativa correspondiente a fin de proceder a la formalización del Fideicomiso. -----

h) Que de conformidad con las estipulaciones contenidas en el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito y las previstas en la normatividad interna del **FIDUCIARIO**, manifiestan bajo protesta de decir verdad, que los bienes y recursos que en la persona y sus representadas aportan inicialmente al patrimonio del Fideicomiso (como dicho término se define en la Cláusula Primera siguiente) y los que serán aportados en el futuro para el cumplimiento de sus fines, son de procedencia lícita, por lo que, manifiestan su conformidad en que el **FIDUCIARIO** se reserve el derecho de verificar tal circunstancia o bien en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que le requieran. -----

i) Que de acuerdo a lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita ellos son los dueños beneficiarios del presente Fideicomiso. -----

j) Que la **FIDUCIARIA** le ha hecho saber que el Aviso de Privacidad que significa el documento físico, electrónico o en cualquier otro formato generado por **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, en su carácter de Responsable, se encuentra a su disposición en la página de internet de **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, en la dirección <http://www.mifel.com.mx> mismo que se hizo de su conocimiento previo tratamiento de sus Datos Personales en los términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, y que forma parte del presente Contrato. -----

k) Que en términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, los **FIDEICOMITENTES** podrán otorgar a **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, su consentimiento expreso para el tratamiento de Datos Personales a través de su firma autógrafa en el presente Contrato, aceptando los términos y condiciones mediante los cuales, **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, tendrá la obligación de informar a los **FIDEICOMITENTES**, a través del Aviso de Privacidad, la información que recaba del mismo y con qué fines. Asimismo, los **FIDEICOMITENTES** podrán solicitar a **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, en cualquier momento el acceso, rectificación, cancelación u oposición, respecto de los Datos Personales que le conciernen a través de la instrumentación del formato establecido en **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, en lo sucesivo simplemente (el "Formato ARCO"). El Formato ARCO deberá contener y acompañar la información y documentación señalada en el Aviso de Privacidad. **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, comunicará a los **FIDEICOMITENTES**, en un plazo máximo de 20 (veinte) días hábiles, contados desde la fecha en que recibió el Formato ARCO, la determinación adoptada, con el propósito de que, si resulta procedente, se haga efectiva dentro de los 15 (quince) hábiles días siguientes a la fecha en que se comunica la respuesta. Tratándose de solicitudes de acceso a Datos Personales, procederá la entrega previa acreditación de la identidad del **FIDEICOMITENTE**. Los plazos antes referidos podrán ser ampliados una sola vez por un periodo igual, siempre y cuando así lo justifiquen las circunstancias del caso. **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, podrá negar el acceso a los Datos Personales, o bien, a realizar la rectificación o cancelación o conceder la oposición al



tratamiento de los mismos, en los supuestos establecidos en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares. -----

l) Que con la celebración y cumplimiento de este Fideicomiso no violan convenio, licencia, sentencia u orden de la cual sean parte o conforme a la cual se encuentren vinculados, autorización alguna a la que estén sujetos, o ley, reglamento, circular o decreto alguno que les sea aplicable. -----

m) Que para los efectos que se deriven del presente Fideicomiso, manifiestan que la **FIDUCIARIA**, no forma parte de los convenios, contratos o acuerdos celebrados en forma previa a la constitución del presente Contrato, por lo que esta última no asume ni se le confiere responsabilidad alguna respecto de las declaraciones que versen sobre dichos convenios, contratos o acuerdos, ni sobre las obligaciones que deriven de los mismos, excepto por la aceptación del cargo que se le confiere a través del presente Contrato. -----

N) Que la **FIDUCIARIA** no será llamada a dar asesoría a los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS** respecto de la conveniencia o inconveniencia de tomar o dejar de tomar alguna acción, o bien, redactar o elaborar alguna instrucción en relación al patrimonio fideicomitido o en relación a alguno de los fines del Fideicomiso, por lo cual liberan de dicha responsabilidad a la **FIDUCIARIA**. -----

CUARTA - DECLARA EL SEÑOR EDUARDO ANDRES CÁMARA RODRÍGUEZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, A QUIÉN EN LO SUBSECUENTE SE LE DENOMINARÁ FIDUCIARIO Y/O FIDUCIARIA, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y SABIENDO DE LAS PENAS EN QUE INCURREN LAS PERSONAS QUE DECLARAN CON FALSEDAD. -----

a) Que su representada es una persona moral constituida bajo la denominación de **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, de acuerdo con las leyes de la República Mexicana, en los términos de la escritura pública número (20.615) veinte mil seiscientos quince de fecha (3) tres de diciembre de (1993) mil novecientos noventa y tres, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Alejandro Duran Loera, Notario Público número (11) once del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro, de fecha 26 (veintiséis) de abril de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro). -----

b) Que cuenta con facultades suficientes y necesarias para la celebración del presente contrato, en los términos del artículo 80 (ochenta) de la Ley de Instituciones de Crédito, las cuales no les han sido modificadas ni limitadas en forma alguna. -----

c) Que cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada en términos del presente contrato, tal y como lo acredita con la copia certificada de la escritura pública 3,084 (tres mil ochenta y cuatro), de fecha 18 (dieciocho) de mayo de 2021 (dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Alessio Robles, Notaría Pública número 19 (diecinueve), de la Ciudad de México, facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna. -----

d) Que todas sus declaraciones son ciertas, responsabilizándose de la veracidad de cada una de ellas. -----

e) Que de conformidad con lo establecido en el inciso b) de la fracción décimo novena del artículo ciento seis de la Ley de Instituciones de Crédito declara que ha explicado en forma inequívoca a las partes, el valor y consecuencias legales de dicha fracción, de acuerdo al o establecido en la cláusula vigésima cuarta de este contrato. -----

f) Para efectos administrativos y de control, ha asignado a este Fideicomiso el número **F/4948/2021(F, diagonal, cuatro, nueve, cuatro, ocho, diagonal, dos, cero, dos, uno)**. **QUINTA.-** Declaran las partes contratantes que las declaraciones y el clausulado que a continuación se establece, forman parte del Fideicomiso como texto único que los comparecientes se obligan a cumplir, los **FIDEICOMITENTES** señalan como excepción aquellos en los que la **FIDUCIARIA** no haya comparecido u otorgado su consentimiento, por lo que en este acto jurídico no existen vicios de consentimiento que pudiera afectar la validez de lo convenido en este Contrato, ni lesión alguna que pueda perjudicar a cualquiera de las partes. -----

EXPUESTO LO ANTERIOR, LOS COMPARECIENTES OTORGAN LAS SIGUIENTES:

----- CLÁUSULAS -----

PRIMERA.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.- Los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A, B** y la **FIDUCIARIA** en este acto constituyen el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliaria con Derecho y Cláusula Expresa de Reversión, el cual para efectos administrativos y de control, ha asignado a este Fideicomiso el número **F/4948/2021(F, diagonal, cuatro, nueve, cuatro, ocho, diagonal, dos, cero,**

Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio
Titular de la Notaría Pública No. 69
Estado de Yucatán, México.



dos, uno) y será denominado para efectos fiscales a que haya lugar como "Fideicomiso F/4948/2021(F, diagonal, cuatro, nueve, cuatro, ocho, diagonal, dos, cero, dos, uno) GFM", sin que sea considerado de actividades empresariales, por lo que cualquier comunicado o instrucción que dirijan los FIDEICOMITENTES, deberá hacer referencia al número antes citado. Por lo que en este acto los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A, señores JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ, ROGER HERNÁN EVIA URBINA y JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ para los fines que más adelante se expresan, afectan y transmiten en propiedad, AD CORPUS, en éste acto al Fideicomiso, libre de todo gravamen, con todo cuanto de hecho y por derecho, uso y costumbre les corresponda y llegue a corresponderles, al FIDUCIARIO la propiedad de EL INMUEBLE descrito y deslindado en el antecedente segundo de esta escritura, el cual se tiene aquí por reproducido como si se insertase a la letra, para todas las consecuencias legales, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 750 (setecientos cincuenta), 2290 (dos mil doscientos noventa) y demás relativos del Código Civil Federal y sus correlativos en el Estado de Yucatán. -----

BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL como FIDUCIARIO, a través de su representante Legal, acepta desempeñar el cargo que se le confiere, protestando su fiel y leal desempeño. -----

SEGUNDA. PARTES. - Las partes del presente contrato son las siguientes: -----

FIDEICOMITENTES A: Los señores JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ, ROGER HERNÁN EVIA URBINA y JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ, en partes iguales -----

FIDEICOMITENTE B: La persona moral denominada GRUPO FERRAM, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE. -----

FIDUCIARIA/FIDUCIARIO: BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL. -----

FIDEICOMISARIOS A y B: LOS FIDEICOMITENTES A para el efecto de que reciban la Contraprestación pactada, en partes iguales y el FIDEICOMITENTE B respecto al remanente del valor de la venta de cada uno de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva y sus correspondientes cuotas de participación, en su caso, que resulten del **DESARROLLO INMOBILIARIO.** -----

FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS. En el caso de fallecimiento, declaración judicial de estado de interdicción o ausencia judicial de los FIDEICOMITENTES A, en este acto designa a sus Fideicomisarios Sustitutos en los siguientes porcentajes a: -----

--- El señor JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ, designa a JUAN CARLOS CÁRDENAS MONTAÑEZ, NELLY CARMEN CÁRDENAS MONTAÑEZ y RODRIGO CÁRDENAS MONTAÑEZ en común y partes iguales del 100% (cien por ciento) de los derechos fideicomisarios que le corresponden de este contrato de Fideicomiso. -----

--- El señor ROGER HERNAN EVIA URBINA, designa a YOLANDA BEATRIZ GONZALEZ PADILLA del 100% (cien por ciento) de los derechos fideicomisarios que le corresponden de este contrato de Fideicomiso. -----

--- El señor JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ, designa a MARIANA VICTORIA LÓPEZ MARRUFO del 100% (cien por ciento) de los derechos fideicomisarios que le corresponden de este contrato de Fideicomiso. -----

La designación anterior podrá modificarse mediante escrito ratificado ante notario público dirigido al Fiduciario en el que se indique el nombre completo del Fideicomisario Sustituto. Cualquier designación en contrario carecerá de validez. -----

Al momento del fallecimiento, o declaración judicial de estado de interdicción o declaración judicial de ausencia del Fideicomitente, los Fideicomisarios Sustitutos que hubieren sido designados, adquirirán de inmediato la totalidad de los derechos y obligaciones que correspondan al Fideicomitente. -----

Sin perjuicio de las disposiciones establecidas para los Fideicomisarios Sustitutos en el presente Fideicomiso, las partes acuerdan que, además, le será aplicable lo siguiente: ---

Los Fideicomisarios Sustitutos sólo podrán adquirir tal carácter y, en consecuencia, ejercer los Derechos de Fideicomisario Sustituto, una vez ocurrido el fallecimiento o declaración judicial de estado de interdicción o declaración judicial de ausencia del Fideicomitente que corresponda, de conformidad a la designación realizada durante la vigencia del presente Fideicomiso. -----

La designación de los Fideicomisarios Sustitutos, así como los Derechos de Fideicomisarios Sustitutos, podrán ser sustituidos, incrementados, disminuidos y en general modificados, únicamente por el Fideicomitente que corresponda, de forma libre y en pleno uso de sus capacidades legales, para lo cual será requisito indispensable realizar dicha asignación por escrito debidamente ratificado ante notario público y notificada debidamente al Fiduciario, así como sus modificaciones que de tiempo en tiempo se realicen, con el objeto de que las partes reconozcan las modificaciones que el Fideicomitente disponga al respecto, ya que



en caso contrario, el Fiduciario sólo reconocerá a los Fideicomisarios Sustitutos y los Derechos de Fideicomisario Sustituto que expresamente se hayan pactado antes del fallecimiento, declaración judicial de ausencia o declaración judicial de estado de interdicción del Fideicomitente que corresponda, en el presente Fideicomiso. -----

En su caso y oportunidad, bastará para el caso del fallecimiento del Fideicomitente que corresponda, la presentación y entrega al Fiduciario de (i) la copia certificada del acta de defunción expedida por el Oficial del Registro Civil correspondiente, o (ii) si el fallecimiento ocurriera en el extranjero, la partida de defunción debidamente legalizada por funcionario consular mexicano, o apostillada en los términos de la Convención de La Haya del 5 (cinco) de octubre de 1961 (mil novecientos sesenta y uno), para que el Fiduciario modifique sus registros y reconozca a los Fideicomisarios Sustitutos y los Derechos de Fideicomisario Sustituto conforme la designación efectuada por el Fideicomitente, en el presente Fideicomiso. Para el caso de declaración judicial de ausencia o declaración judicial de estado de interdicción, deberán entregar copia certificada de la sentencia que acredite dicha circunstancia con el acuerdo de que dicha sentencia ha causado estado y no admite recurso legal alguno. -----

Si el Fideicomitente y cualesquiera, o todos los Fideicomisarios Sustitutos perecieren en el mismo desastre o en el mismo día, sin que se pueda averiguar a ciencia cierta quiénes murieron antes, se tendrán a todos por fallecidos al mismo tiempo, y no habrá lugar entre ellos, y según corresponda, a la designación de Fideicomisario Sustituto, en consecuencia, dicha designación no surtirá efectos para el Fideicomiso. -----

Conforme a lo anterior, si solo falleciera alguno(s) de los Fideicomisarios Sustitutos de manera simultánea, la masa hereditaria del Fideicomisario Sustituto designado recibirá la totalidad del patrimonio fideicomitado que le corresponda. -----

Para efectos del presente, se tendrán las siguientes definiciones de los conceptos: -----

"Ausencia" del "Fideicomitente" significa: Haber sido declarada judicialmente la ausencia, mediante resolución judicial ejecutoriada, dictada por el juez competente, debidamente seguido el procedimiento correspondiente conforme a la ley. -----

"Incapacidad" del "Fideicomitente" significa: La incapacidad total permanente, que implique la pérdida de facultades o aptitudes del "Fideicomitente", que lo imposibiliten para desempeñar cualquier trabajo por el resto de su vida, cualquiera que sea la naturaleza del riesgo que la haya producido y el uso de sus facultades mentales, y que haya sido declarada judicialmente la incapacidad, mediante resolución judicial ejecutoriada, dictada por el juez competente, debidamente seguido el procedimiento correspondiente conforme a la ley. -----

En el supuesto que los Fideicomisarios Sustitutos llegaran a renunciar a los derechos derivados del presente Fideicomiso, éste deberá notificar de forma expresa al Fiduciario dicha renuncia, en el entendido de que los Derechos de Fideicomisario que en ese momento les llegaren a corresponder, quedarán a disposición de los Fideicomitentes. -----

En todo caso y para todos los efectos legales a que haya lugar, queda a salvo el derecho del Fiduciario para solicitar la documentación adicional o pedir la asesoría que estime necesaria a cargo del interesado para dilucidar los derechos de éste a fin de salvaguardar la responsabilidad inherente a su cargo. -----

TERCERA. DE LA CONTRAPRESTACIÓN.- Los señores **JUAN RENÉ CÁRDENAS LOPEZ, ROGER HERNÁN EVIA URBINA y JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ** en sus respectivos caracteres de **FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A**, reciban **MENSUALMENTE**, en las cantidades que les correspondan, del **FIDEICOMITENTE B** en concepto de contraprestación por la aportación de **EL INMUEBLE** que afectan en este acto al fideicomiso, hasta la comercialización total del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, el **25% (veinticinco por ciento)** de participación respecto de los ingresos provenientes de las ventas de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva de que se trate del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, o bien, cuando menos las siguientes cantidades: -----

UNO.- Por el período transcurrido del **primer año** del fideicomiso, contado a partir de la firma de la firma del presente, la cantidad de **\$200.00 (SON: DOSCIENTOS PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** por los metros cuadrados vendidos en cada periodo más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de propiedad en condominio los metros cuadrados vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes; -----

DOS.- Por el periodo transcurrido del **segundo año** del fideicomiso, contado a partir de la firma de la firma del presente, la cantidad de **\$236.00 (SON: DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** por los metros cuadrados vendidos en cada periodo más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de

Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio

Titular de la Notaría Pública No. 69

Estado de Yucatán, México.



propiedad en condominio los metros cuadrados vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes; -----

TRES.- Por el periodo transcurrido del **tercer año** del fideicomiso, contado a partir de la firma de la firma del presente, la cantidad de **\$278.00 (SON: DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** por los metros cuadrados vendidos en cada periodo más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de propiedad en condominio los metros cuadrados vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes; -----

CUATRO.- Por el periodo transcurrido del **cuarto año** del fideicomiso, contado a partir de la firma de la firma del presente, la cantidad de **\$329.00 (SON: TRESCIENTOS VEININUEVE PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** por los metros cuadrados vendidos en cada periodo más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de propiedad en condominio los metros cuadrados vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes; -----

CINCO.- Por el periodo transcurrido del **quinto año** del fideicomiso, contado a partir de la firma de la firma del presente, la cantidad de **\$388.00 (SON: TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS, SIN CENTAVOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** por los metros cuadrados vendidos en cada periodo más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de propiedad en condominio los metros cuadrados vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes; -----

SEIS.- Por el periodo transcurrido del **sexto año** del fideicomiso, contado a partir de la firma de la firma del presente, la cantidad de **\$458.00 (SON: CUATROSCIENTOS CIENCUENTA Y OCHO PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** por los metros cuadrados vendidos en cada periodo más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de propiedad en condominio los metros cuadrados vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes; -----

SIETE.- Por el periodo transcurrido del **séptimo año** del fideicomiso, contado a partir de la firma de la firma del presente, la cantidad de **\$540.00 (SON: QUINIENTOS CUARENTA PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** por los metros cuadrados vendidos en cada periodo más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de propiedad en condominio los metros cuadrados vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes; -----

OCHO.- Por el periodo transcurrido del **octavo año** del fideicomiso, contado a partir de la firma de la firma del presente, la cantidad de **\$637.00 (SON: SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS, MONEDA NACIONAL)** por los metros cuadrados vendidos en cada periodo más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de propiedad en condominio los metros cuadrados vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes. -----

Tipo de cambio	Precio unitario nuevo
\$19.69 (diecinueve punto sesenta y nueve) 0 menos	Se descuenta un 5% (cinco por ciento) del precio unitario por metro cuadrado
\$19.70 (diecinueve setenta) a 23.00 (veintitres)	Se mantienen las condiciones pactadas
\$23.01 (veintitres punto cero uno) a \$26.00 (veintiseis)	Se aumenta un 5% (cinco por ciento) del precio unitario por metro cuadrado
\$26.01 (veintiseis punto cero uno) en adelante	Se aumenta un 10% (diez por ciento) del precio unitario por metro cuadrado

--- Las cantidades pactadas con anterioridad podrán variar de conformidad con el dólar, Moneda de los Estados Unidos de América, para lo cual, las partes establecen los siguientes rangos de tipo de cambio y las condiciones para el pago de la contraprestación, según sea el caso: -----

Los precios unitarios anteriormente mencionados se ajustarán anualmente, conforme al Tipo de Cambio Peso-Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, interbancario 48 (cuarenta y ocho) horas publicado por el banco de México según los siguientes rangos: --



Al final de cada año se tomara el tipo de cambio promedio y se ajustaran los pagos realizados durante ese año al nuevo precio por metro cuadrado según las premisas mencionadas en el cuadro anterior, ejemplos: -----

- El precio unitario del año 3 (tres) es de \$278.00 (doscientos setenta y ocho pesos 00/100 Moneda Nacional) y el Tipo de Cambio Peso-Dólar promedio anual es de \$23.10 (veintitres pesos 10/100 Moneda Nacional) por lo que se deberá aumentar un 5% (cinco por ciento) el precio unitario del año quedando en \$291.90 (doscientos Noventa y un pesos 90/100 Moneda Nacional). -----
- El precio unitario del año 6 (seis) es de \$458.00 (cuatrocientos cincuenta y ocho pesos 00/100 Moneda Nacional) y el Tipo de Cambio Peso-Dólar promedio anual es de \$27.00 (veintisiete pesos 00/100 Moneda Nacional) por lo que se deberá aumentar un 10% (diez por ciento) el precio unitario del año quedando en \$503.80 (quinientos tres pesos 80/100 Moneda Nacional). -----
- El precio unitario del año 2 (dos) es de \$236.00 (doscientos treinta y seis pesos 00/100 Moneda Nacional) y el Tipo de Cambio Peso-Dólar promedio anual es de \$19.00 (diecinueve pesos 00/100 Moneda Nacional) por lo que se deberá descontar un 5% (cinco por ciento) el precio unitario del año quedando en \$224.20 (doscientos veinticuatro pesos 20/100 Moneda nacional). -----

--- La contraprestación en los términos pactados en esta cláusula, será pagada por el **FIDEICOMITENTE B**, mediante abonos mensuales equivalentes al 25% (veinticinco por ciento) del total de los ingresos que, en su caso, genere la comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO**. -----

El **FIDEICOMITENTE B** se obliga a abonar anualmente como monto mínimo ("**FLUJO MÍNIMO GARANTIZADO**") a los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A**, que serán repartidas entre los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** de conformidad al porcentaje de participación que a cada uno le corresponda, de acuerdo a lo siguiente: ----

a) Durante los primeros veinticuatro meses contados a partir de la fecha de firma de este contrato, es decir, a más tardar el día **DIECISÉIS del mes de NOVIEMBRE del año DOS MIL VEINTITRÉS**, de no llegar a cubrir a **LOS FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** la suma de **\$1'260,000.00 (SON: UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** mediante los abonos mensuales que reciba de la Cuenta Receptora del Fideicomiso equivalentes al 25% (veinticinco por ciento) del total de los ingresos que, en su caso, hubiera generado la comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO** hasta ese momento, entonces el **FIDEICOMITENTE B** se obliga a cubrir con recursos propios el saldo faltante para amortizar dicha cantidad en un plazo no mayor a quince días naturales posteriores a la fecha máxima prevista en el presente inciso, ya que en caso contrario, los **FIDEICOMITENTES A** podrán solicitar la reversión de **EL INMUEBLE** descrito y deslindado en el antecedente segundo de esta escritura, cuyo pago no se hubiere cubierto, aceptando los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A** que los recursos que se aporten se podrán compensar contra ingresos futuros derivado de las ventas y/o comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, hasta el momento en que este cubierto la totalidad del "**FLUJO MÍNIMO GARANTIZADO**". -----

b) Concluidos los treinta y seis meses contados a partir de la fecha de firma de este contrato, es decir, a más tardar el día **DIECISÉIS del mes de NOVIEMBRE del año DOS MIL VEINTICUATRO**, de no llegar a cubrir a **LOS FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** la suma de **\$2,970,000.00 (SON: DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** por el tercer año del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, para llegar a un total de **\$4'230,000.00 (SON: CUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, mediante los abonos mensuales que reciba de la Cuenta Receptora del Fideicomiso equivalentes al 25% (veinticinco por ciento) del total de los ingresos que, en su caso, hubiera generado la comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO** hasta ese momento, entonces el **FIDEICOMITENTE B** se obliga a cubrir con recursos propios el saldo faltante para amortizar dicha cantidad en un plazo no mayor a quince días naturales posteriores a la fecha máxima prevista en el presente inciso, ya que en caso contrario, los **FIDEICOMITENTES A** podrán solicitar la reversión de **EL INMUEBLE** descrito y deslindado en el antecedente segundo de esta escritura, cuyo pago no se hubiere cubierto, aceptando los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A** que los recursos que se aporten se podrán compensar contra ingresos futuros derivado de las ventas y/o comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, hasta el momento en que este cubierto la totalidad del "**FLUJO MÍNIMO GARANTIZADO**". -----

d) Concluidos los cuarenta y ocho meses contados a partir de la fecha de firma de este contrato, es decir, a más tardar el día **DIECISÉIS del mes de NOVIEMBRE del año DOS**



MIL VEINTICINCO de no llegar a cubrir a **LOS FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A** la suma de **\$8,760,000.00 (SON: OCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** por el cuarto año del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, para llegar a un total de **\$12'990,000.00 (SON: DOCE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, mediante los abonos mensuales que reciba de la Cuenta Receptora del Fideicomiso equivalentes al 25% (veinticinco por ciento) del total de los ingresos que, en su caso, hubiera generado la comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO** hasta ese momento, entonces el **FIDEICOMITENTE B** se obliga a cubrir con recursos propios el saldo faltante para amortizar dicha cantidad en un plazo no mayor a quince días naturales posteriores a la fecha máxima prevista en el presente inciso, ya que en caso contrario, los **FIDEICOMITENTES A** podrán solicitar la reversión de **EL INMUEBLE** descrito y deslindado en el antecedente segundo de esta escritura, cuyo pago no se hubiere cubierto, aceptando los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A** que los recursos que se aporten se podrán compensar contra ingresos futuros derivado de las ventas y/o comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, hasta el momento en que este cubierto la totalidad del **"FLUJO MÍNIMO GARANTIZADO"**.

e) Concluidos los sesenta meses contados a partir de la fecha de firma de este contrato, es decir, a más tardar el día **DIECISÉIS del mes de NOVIEMBRE del año DOS MIL VEINTISÉIS**, de no llegar a cubrir a **LOS FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A** la suma de **\$14'460,000.00 (SON: CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** por el quinto año del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, para llegar a un total de **\$27,450,000.00 (SON: VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, mediante los abonos mensuales que reciba de la Cuenta Receptora del Fideicomiso equivalentes al 25% (veinticinco por ciento) del total de los ingresos que, en su caso, hubiera generado la comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO** hasta ese momento, entonces el **FIDEICOMITENTE B** se obliga a cubrir con recursos propios el saldo faltante para amortizar dicha cantidad en un plazo no mayor a quince días naturales posteriores a la fecha máxima prevista en el presente inciso, ya que en caso contrario, los **FIDEICOMITENTES A** podrán solicitar la reversión de **EL INMUEBLE** descrito y deslindado en el antecedente segundo de esta escritura, cuyo pago no se hubiere cubierto, aceptando los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A** que los recursos que se aporten se podrán compensar contra ingresos futuros derivado de las ventas y/o comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, hasta el momento en que este cubierto la totalidad del **"FLUJO MÍNIMO GARANTIZADO"**.

f) Concluidos los setenta y dos meses contados a partir de la fecha de firma de este contrato, es decir, a más tardar el día **DIECISÉIS del mes de NOVIEMBRE del año VEINTISIETE**, de no llegar a cubrir a **LOS FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS "A"** la suma de **\$24'400,000.00 (SON: VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** por el sexto año del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, para llegar a un total de **\$51'850,000.00 (SON: CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, mediante los abonos mensuales que reciba de la Cuenta Receptora del Fideicomiso equivalentes al 25% (veinticinco por ciento) del total de los ingresos que, en su caso, hubiera generado la comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO** hasta ese momento, entonces el **FIDEICOMITENTE B** se obliga a cubrir con recursos propios el saldo faltante para amortizar dicha cantidad en un plazo no mayor a quince días naturales posteriores a la fecha máxima prevista en el presente inciso, ya que en caso contrario, los **FIDEICOMITENTES A** podrán solicitar la reversión de **EL INMUEBLE** descrito y deslindado en el antecedente segundo de esta escritura, cuyo pago no se hubiere cubierto, aceptando los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A** que los recursos que se aporten se podrán compensar contra ingresos futuros derivado de las ventas y/o comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, hasta el momento en que este cubierto la totalidad del **"FLUJO MÍNIMO GARANTIZADO"**.

g) Concluidos los ochenta y cuatro meses contados a partir de la fecha de firma de este contrato, es decir, a más tardar el día **DIECISÉIS del mes de NOVIEMBRE del año DOS MIL VEINTIOCHO** de no llegar a cubrir a **LOS FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A** la suma de **\$35'970,000.00 (SON: TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** por el séptimo año del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, para llegar a un total de **\$87'820,000.00 (SON: OCHENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, mediante los abonos mensuales que reciba de la Cuenta



Receptora del Fideicomiso equivalentes al 25% (veinticinco por ciento) del total de los ingresos que, en su caso, hubiera generado la comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO** hasta ese momento, entonces el **FIDEICOMITENTE B** se obliga a cubrir con recursos propios el saldo faltante para amortizar dicha cantidad en un plazo no mayor a quince días naturales posteriores a la fecha máxima prevista en el presente inciso, ya que en caso contrario, los **FIDEICOMITENTES A** podrán solicitar la reversión de EL INMUEBLE descrito y deslindado en el antecedente segundo de esta escritura, cuyo pago no se hubiere cubierto, aceptando los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A** que los recursos que se aporten se podrán compensar contra ingresos futuros derivado de las ventas y/o comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, hasta el momento en que este cubierto la totalidad del **"FLUJO MÍNIMO GARANTIZADO"**.

h) Concluidos los noventa y seis meses contados a partir de la fecha de firma de este contrato, es decir, a más tardar el día **DIECISÉIS del mes de NOVIEMBRE del año DOS MIL VEINTINUEVE**, de no llegar a cubrir a **LOS FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A** la suma de **\$42'460,000.00 (SON: CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** por el octavo año del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, para llegar a un total de **\$130'280,000.00 (SON: CIENTO TREINTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, mediante los abonos mensuales que reciba de la Cuenta Receptora del Fideicomiso equivalentes al 25% (veinticinco por ciento) del total de los ingresos que, en su caso, hubiera generado la comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO** hasta ese momento, entonces el **FIDEICOMITENTE B** se obliga a cubrir con recursos propios el saldo faltante para amortizar dicha cantidad en un plazo no mayor a quince días naturales posteriores a la fecha máxima prevista en el presente inciso, ya que en caso contrario, los **FIDEICOMITENTES A** podrán solicitar la reversión de EL INMUEBLE descrito y deslindado en el antecedente segundo de esta escritura, cuyo pago no se hubiere cubierto, aceptando los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS "A"** que los recursos que se aporten se podrán compensar contra ingresos futuros derivado de las ventas y/o comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, hasta el momento en que este cubierto la totalidad del **"FLUJO MÍNIMO GARANTIZADO"**.

--- Como se mencionó anteriormente, si durante los 8 (OCHO) años establecidos la cantidad otorgada en concepto de anticipos y/o aportaciones del **FIDEICOMITENTE B** y/o los flujos generados por las ventas de las unidades y/o lotes y/o unidades de propiedad exclusiva del **DESARROLLO INMOBILIARIO** no fueren suficientes para cubrir el **"FLUJO MÍNIMO GARANTIZADO"**, EL **FIDEICOMITENTE B** cubrirá la diferencia que existe entre el monto recibido a la fecha y el monto del flujo mínimo garantizado pactado, con recursos propios a más tardar a los **15 (QUINCE)** días naturales siguientes contados a partir de la fecha de expiración de cada año a partir de la firma del contrato durante el citado plazo de 8 (OCHO) años, en la inteligencia de que, exclusivamente la cantidad pagada con recursos propios del **FIDEICOMITENTE B**, será aplicada y descontada del 25% (veinticinco por ciento) de los ingresos que le correspondan a los **FIDEICOMITENTES A** pero contra ingresos futuros derivado de las ventas y/o comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, y hasta el momento en que esté cubierta la totalidad del **"FLUJO MÍNIMO GARANTIZADO"**. Una vez cubierto el **FLUJO MÍNIMO GARANTIZADO**, los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A** tendrán derecho a seguir percibiendo el 25% (veinticinco por ciento) de los ingresos que se obtengan por la comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO**.

--- Los ingresos provenientes por la comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, comprenden el total de los anticipos, pagos parciales, liquidación de saldos, pagos en una sola exhibición, penalidades e intereses por promesas y/o apartados, es decir cualquier cantidad que el **FIDEICOMITENTE B** reciba de cualquier tercero por la comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO**.

Los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A** y el **FIDEICOMITENTE B**, acuerdan que conforme se vayan recibiendo los pagos a cuenta de la **CONTRAPRESTACIÓN** se irán liberando los metros cuadrados en las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva, considerando el factor de indiviso según corresponda.

El **FIDEICOMITENTE B**, podrá instruir por escrito a la **FIDUCIARIA** a efecto de transmitir la propiedad de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva que resulten del **DESARROLLO INMOBILIARIO** o régimen de propiedad en condominio que lleve a cabo sobre EL INMUEBLE afectado al fideicomiso, a favor de las personas físicas o morales que al efecto designe, siempre y cuando la superficie que se solicite transmitir ya este pagada.

--- De igual forma el **FIDEICOMITENTE B**, si así lo acuerda con cualquiera de los

Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio

Titular de la Notaría Pública No. 69

Estado de Yucatán, México.



FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A, podrá pagar en especie parte de la contraprestación, con las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva resultantes del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, entre 20 (veinte) y 40 (cuarenta), para lo cual se tomará el precio de lista del momento de la decisión menos un 10% (diez por ciento), para lo cual, el **FIDEICOMITENTE B** y el **FIDEICOMITENTE A**, que corresponda, deberán instruir por escrito al **FIDUCIARIO** para que lleve dicha transmisión a favor del **FIDEICOMITENTE A**, que corresponda. -----

El **FIDEICOMITENTE B** se obliga a entregar a los **FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A**, dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles de cada mes, un reporte respecto del número de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva comprometidas con terceros y los recursos que éste hubiere recibido en el mes inmediato anterior. -----

En el reporte se contendrá entre otros, los siguientes datos: a) el monto cubierto por el **FIDEICOMITENTE B**, a la fecha de elaboración del reporte, con una relación de las transferencias realizadas a la Cuenta Recaudadora del fideicomiso y sus fechas; b) identificar particularmente las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva a liberar durante el mes. -----

El **FIDEICOMITENTE B**, de igual manera dentro los primeros 10 (diez) días naturales de cada mes, deberá depositar a la Cuenta Recaudadora del fideicomiso, el importe que le corresponde recibir a los **FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A**, de los ingresos que hubiere recibido en el mes inmediato anterior a cuenta de la comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, a efecto de que el **FIDUCIARIO** se encuentre en posibilidad de realizar los pagos a cuenta de la contraprestación establecidos en esta cláusula. -----

Para efectos de lo anterior, cada uno de los **FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A** señalan las siguientes cuentas bancarias para recibir la contraprestación pactada (las "**Cuentas de Pago**"): -----

-- Titular: **ROGER HERNÁN EVIA URBINA**. -----

-- Número de cuenta: 40124050725 (cuatro, cero, uno, dos, cuatro, cero, cinco, cero, siete, dos, cinco). -----

--CLABE: 036910401240507259 (cero, tres, seis, nueve, uno, cero, cuatro, cero, uno, dos, cuatro, cero, cinco, cero, siete, dos, cinco, nueve). -----

--Banco: INBURSA. -----

-- Titular: **JUAN RENE CÁRDENAS LÓPEZ**. -----

-- Número de cuenta: 00201630196 (cero, cero, dos, cero, uno, seis, tres, cero, uno, nueve, seis). -----

--CLABE: 072 910 00201630196 1 (cero, siete, dos, nueve, uno, cero, cero, cero, dos, cero, uno, seis, tres, cero, uno, nueve, seis, uno). -----

--Banco: BANORTE. -----

-- Titular: **JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ**. -----

-- Número de cuenta: 00000043359 (cero, cero, cero, cero, cero, cero, cuatro, tres, tres, cinco, nueve). -----

--CLABE: 113180000000433594 (uno, uno, tres, uno, ocho, cero, cero, cero, cero, cero, cero, cero, cuatro, tres, tres, cinco, nueve, cuatro). -----

--Banco: Ve por más. -----

En caso de que los **FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A** requieran cambiar la cuenta bancaria aquí señalada, deberán notificarlo por escrito al **FIDEICOMITENTE B** y al **FIDUCIARIO**, indicándole los datos de la nueva cuenta bancaria. -----

Cualquier cambio en lo pactado en lo relativo al pago de la contraprestación pactada en la presente cláusula o en este contrato podrá ser modificado por instrucciones por escrito dirigidas al **FIDUCIARIO** signadas por los **FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A y B**, mediante la celebración del Convenio Modificatorio correspondiente, celebrado por todas las partes. -----

CUARTA. - PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.- El patrimonio del presente Fideicomiso se integrará por: -----

Aportación inicial: -----

UNO.- La aportación que en este acto realizan los **FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A y B**, por la cantidad total de **\$5,000.00 M.N. (Cinco mil pesos, sin centavos, Moneda Nacional)** en lo sucesivo la "Aportación Inicial", mediante depósito a la cuenta que se abra en Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel a nombre del Fideicomiso, para los fines que se indican en el presente Contrato. -----

DOS.- Los derechos de propiedad de EL INMUEBLE y anexos inseparables cuya



descripción, superficie, medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si se insertasen a la letra, señaladas en el Antecedente Segundo del presente Instrumento, libre de todo gravamen, aportados por los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A**, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 752 (setecientos cincuenta y dos), 2290 (dos mil doscientos noventa y demás relativos del Código Federal y sus correlativos en el Estado de Yucatán. -----

TRES.- Los bienes detallados en el presente inciso de la cláusula de patrimonio constituirán el Inventario Inicial del contrato. -----

Aportación Futura. -----

UNO.- El valor que representan las autorizaciones Urbanísticas, de Agua y Drenaje, Comisión Federal de Electricidad, así como todas las demás licencias, permisos, concesiones y autorizaciones que se obtengan para el **DESARROLLO INMOBILIARIO**, las cuales permanecerán en resguardo del Depositario. -----

DOS.- Todas las obras de infraestructura y urbanización que realicen, incluyendo todos los permisos, planos, y la documentación legal que soporte el desarrollo y construcción, infraestructura y urbanización de dichas obras. -----

TRES.- Las cantidades adicionales en recursos económicos que en su caso requiera aportar directamente el **FIDEICOMITENTE B** o los futuros adquirentes a este fideicomiso, para que con cargo al patrimonio del fideicomiso hasta donde baste y alcance le sea pagado a los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** la contraprestación que le corresponde a cada uno por la aportación que éstos hacen de **EL INMUEBLE** o le sean estos entregados al **FIDEICOMITENTE B**. -----

CUATRO.- Por los rendimientos que en su caso genere la inversión y reinversión del dinero que llegue a integrar el patrimonio. -----

CINCO.- Los demás bienes y derechos que de hecho y conforme a derecho correspondan a los que integren el patrimonio fideicomitado. -----

SEIS.- Cualquier otra aportación de bienes o derechos no prevista en el presente Fideicomiso, deberá autorizarla previamente la Fiduciaria y otorgarse con las formalidades que establezca la legislación vigente. -----

--- **LA FIDUCIARIA** recibe la propiedad y dominio de **EL INMUEBLE** descrito en el Antecedente Segundo del presente instrumento, para destinarlo a los fines de este contrato, con base en los títulos de propiedad que han exhibido los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** para la formalización del presente contrato. **LA FIDUCIARIA** no será responsable en forma alguna frente a las partes o frente a cualquier tercero a quien se transmita parte o la totalidad de dicho Inmueble, o de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva que se formen en los mismos, por defectos o vicios ocultos del título de propiedad correspondiente, o por impugnaciones que se hicieren a los derechos que amparen los mismos, responsabilidad que en su caso corresponde única y exclusivamente, en lo que a cada uno corresponde de los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A**. -----

--- El **FIDEICOMITENTE B** será responsable frente a los terceros adquirentes y ante cualquier otro tercero de los vicios y defectos ocultos de las construcciones que al efecto edifique sobre las unidades y/o lotes y/o unidades de propiedad exclusiva resultantes de la realización del **DESARROLLO INMOBILIARIO** a ejecutarse en **EL INMUEBLE**, así como también por las garantías que en términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor y/o cualquier Norma Oficial deba otorgar a favor de los terceros adquirentes de los lotes y/o viviendas resultantes del **DESARROLLO INMOBILIARIO**. -----

--- Todas las cantidades de dinero que los **FIDEICOMITENTES** entreguen mediante cheque, se entenderán recibidas por la **FIDUCIARIA** "salvo buen cobro", una vez que sean cubiertas por las Instituciones de Crédito a cargo de quien se libren los cheques, de acuerdo con las disposiciones de Banco de México y los usos y prácticas bancarias. -----

--- Las partes acuerdan que bajo ninguna circunstancia se recibirán aportaciones de depósitos en efectivo en las cuentas que se aperturen a nombre del Fideicomiso, para los efectos legales a que haya lugar, La **FIDUCIARIA** se reserva el derecho de rechazar tales aportaciones, por lo anterior, para todos los efectos legales y fiscales a que haya lugar, todas las aportaciones en numerario a la Cuenta del Fideicomiso deberán ser mediante cheque de caja y/o cheque certificado para abono en cuenta y/o Transferencias Electrónicas de Fondos (TEF) y/o vía Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI). -----

--- Los bienes que integren el patrimonio del Fideicomiso, se considerarán afectos a los fines del mismo y en consecuencia solo podrán ejercitarse respecto a ellos, los derechos y acciones que correspondan conforme a este Contrato. -----

--- De conformidad con la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), las partes reconocen que la presente cláusula hace las veces de inventario para todos los efectos legales a que



haya lugar, sin perjuicio de los que en un futuro aporten los **FIDEICOMITENTES** en los términos establecidos en la presente cláusula, por lo que estos últimos otorgan su conformidad con la relación de bienes fideicomitidos. -----

--- En virtud de lo anterior los **FIDEICOMITENTES**, en este acto expresan su aceptación y conformidad con la relación aquí detallada de los bienes que integrarán el patrimonio fideicomitado, por lo que será considerada como el inventario firmando el presente instrumento de conformidad. -----

--- Toda transmisión de propiedad de los bienes que se aporten al presente fideicomiso, deberá realizarse con sujeción a los términos, condiciones y con las formalidades que establezcan la(s) ley(es) de la materia que sean aplicables para el tipo de bienes que se deseen transmitir al presente fideicomiso. Los bienes que constituyan el objeto o patrimonio de este fideicomiso se considerarán afectos a los fines del mismo, y en consecuencia, solo podrán ejercitarse respecto a ellos los derechos y acciones que correspondan conforme a este contrato. -----

QUINTA.- FINES DEL FIDEICOMISO - Los fines del presente fideicomiso son los siguientes: -----

a) Que la **FIDUCIARIA** por instrucciones que en este acto otorgan los **FIDEICOMITENTES** abra la **CUENTA RECEPTORA** bancaria en **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, así como las cuentas que instruya el **FIDEICOMITENTE B** con posterioridad a la firma de este Contrato (las "Cuentas del Fideicomiso") para en su caso recibir las aportaciones de los **FIDEICOMITENTES**; y faculte a las personas que le instruya el propio **FIDEICOMITENTE B** para girar cheques y ordenar transferencias en contra de las mismas. Los **FIDEICOMITENTES** liberan a la **FIDUCIARIA** por la administración y destino de los recursos que realicen las personas autorizadas. En caso de que se contraten créditos o se otorguen garantías, la administración de las cuentas será a cargo de la **FIDUCIARIA**, por lo que se revocarán las autorizaciones de las personas designadas. -----

b) Que el **FIDUCIARIO** reciba y conserve la titularidad de **EL INMUEBLE**, en el entendido de que la posesión originaria del mismo la conserve y permita la posesión derivada del mismo al **FIDEICOMITENTE B**, quien será considerado para los efectos de este contrato como **DEPOSITARIO** del mismo, en términos de la cláusula denominada **DESIGNACIÓN DE DEPOSITARIO** de este fideicomiso, con el propósito de que por sí mismo o a través de la persona física o moral que contrate al efecto y sin ninguna intervención ni responsabilidad del **FIDUCIARIO**, realice las obras necesarias para llevar a cabo la unión, división, lotificación, urbanización, comercialización y propalación de **EL INMUEBLE** resultantes objeto del presente fideicomiso y sean necesarias para llevar a cabo la infraestructura, urbanización y construcción del **DESARROLLO INMOBILIARIO**. -----

Las obras a que se refiere este inciso que realizará el **FIDEICOMITENTE B** por sí mismo o a través de la persona física o moral que contrate al efecto y sin ninguna intervención ni responsabilidad del **FIDUCIARIO**, con los recursos del propio **FIDEICOMITENTE B**, y/o derivados de los Contratos de Promesa, Contratos de Apartado y/o con el crédito que el propio **FIDEICOMITENTE B** contrate para tal efecto. -----

El **FIDEICOMITENTE B** recibe en este acto de los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** la posesión derivada de **EL INMUEBLE**, quedando a su cargo su custodia, con las facultades y obligaciones establecidas para los depositarios en este contrato, debiendo realizar en dicho Inmueble, sin ninguna responsabilidad para el **FIDUCIARIO** el proyecto, las obras para su construcción, infraestructura, urbanización, las actividades de promoción y venta del **DESARROLLO INMOBILIARIO** que se edificará sobre **EL INMUEBLE**. -----

Los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A**, en este acto otorgan su autorización para que el **FIDEICOMITENTE B** celebre con terceros, Contratos de Promesa y/o Apartado (en lo sucesivo los Contratos de Promesa y/o Apartado) sobre las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva que se formen del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, contratos a través de los cuales se comprometan a instruir por escrito al **FIDUCIARIO** de la forma pactada en este contrato, para que este último transmita a dicho tercero las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva, que corresponda; Lo anterior sin responsabilidad alguna para Los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** y **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, en su calidad de **FIDUCIARIO**, ya que en dichos contratos sólo obligan a las partes que en ellos intervienen. -----

En los Contratos de Promesa y/o Apartado referenciados en el párrafo anterior se establecerá la obligación por parte del tercero de entregar al **FIDEICOMITENTE B** las cantidades acordadas en los tiempos y formas previstos, conforme con el valor previamente



pactado y establecido en dicho contrato de promesa y/o apartado sobre las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva de que se trate así como su correspondiente cuota de participación, en su caso. -----

c) A partir de la celebración de este contrato y en virtud de que les es entregada la posesión material de EL INMUEBLE, durante la vigencia de este fideicomiso, EL **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B** pagará el impuesto predial que corresponda por EL INMUEBLE afectado al fideicomiso o sobre las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva que se formen del **DESARROLLO INMOBILIARIO** o régimen de propiedad en condominio que lleve a cabo sobre el mismo. -----

d) Que el **FIDUCIARIO**, con cargo al patrimonio del fideicomiso proceda a la constitución del o de los regímenes de propiedad en condominio, que le instruya por escrito el **FIDEICOMITENTE B**. El Fiduciario firmará la escritura relativa a la constitución del régimen de propiedad en condominio del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, en la inteligencia de que los gastos, derechos, impuestos y honorarios serán cubiertos por el **FIDEICOMITENTE B**. El **FIDEICOMITENTE B** señalará al **FIDUCIARIO** el Notario Público ante quien se procederá a constituir el o los regímenes de propiedad en condominio y/o reglamento del condominio o el documento que proceda, debiendo comparecer el **FIDEICOMITENTE B** a ratificar instrucciones. -----

Cuando el **FIDUCIARIO** suscriba los documentos para la constitución del régimen de propiedad en condominio, permisos, licencias o autorizaciones actuando por instrucciones del **FIDEICOMITENTE B**, estará exonerada de toda responsabilidad. -----

En caso de que sea constituido el o los Regímenes de Propiedad en Condominio, y las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva que se formen no se hayan transmitido a Terceros y sigan dentro del patrimonio Fideicomitado, serán representados dichos derechos por el **FIDUCIARIO**, quién lo hará a través del **FIDEICOMITENTE B**. ----

e) Que el **FIDUCIARIO** por instrucciones que le gire por escrito el **FIDEICOMITENTE B**, otorgará los poderes limitados que sean necesarios a favor de la o las personas físicas o morales, que este último señale, para que estos en representación del **FIDUCIARIO** firmen todos aquellos documentos necesarios para la obtención de las autorizaciones necesarias para llevar a cabo la unión, división, lotificación, modificación, urbanización, ampliación o renovación de los permisos, licencias o autorizaciones, expedidas por las autoridades competentes para la realización de las obras del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, por tanto cuando le informen de la conclusión de esos trámites al **FIDUCIARIO**, procederá a firmar la escritura correspondiente al trámite realizado. -----

f) Que el **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B**, realice a su costa los trámites, gestiones, solicitudes, licencias y demás acciones correspondientes ante las autoridades competentes y firme la documentación pública o privada que sea necesaria o conveniente para la comercialización de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva que resulten del **DESARROLLO INMOBILIARIO** o régimen de propiedad en condominio que lleve a cabo sobre EL INMUEBLE afectado al fideicomiso. Para los efectos anteriores, solicitará por escrito a LA **FIDUCIARIA** un Poder limitado en favor de las personas que al efecto instruya para realizar dichos trámites, así como para realizar las acciones procedentes, debiendo en su caso informar por escrito a las partes el resultado obtenido. -----

g) Que el **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B** realice a su costa ya sea con recursos propios o con los créditos que obtenga, la construcción de la infraestructura necesaria, así como la urbanización total del mismo, de conformidad con las autorizaciones, permisos y planos oficiales que se obtengan; siendo por su cuenta el pago de todos los materiales, mano de obra, así como a la realización de la construcción de infraestructura y urbanización que sea necesaria, de conformidad con las autorizaciones oficiales, asumiendo la obligación de responder de la calidad de los materiales empleados, así como la obligación de cumplir con las especificaciones que requieran dichas obras, en la inteligencia de que podrá transferir el cumplimiento de dichas obligaciones a la persona física o moral que contrate para llevar a cabo la realización de las obras y cumplimiento de obligaciones aquí contenidas, pero siempre será responsable de dichas obligaciones. -----

h) Que el **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B**, instruya a LA **FIDUCIARIA** a efecto de que respecto de EL INMUEBLE afectado al fideicomiso o respecto de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva que resulten del **DESARROLLO INMOBILIARIO** y/o régimen de propiedad en condominio que lleve a cabo sobre los mismos, otorgue poderes limitados, en caso de ser necesario, dentro del ámbito de sus facultades a favor de la o las personas que señale en la propia carta de instrucción, para que ejerzan, de manera conjunta o individual, a efecto de que tramiten, obtengan y firmen cuanta documentación pública o privada sea conveniente o necesaria para formalizar los



convenios con servicios de agua y drenaje del estado de Yucatán, Comisión Federal de Electricidad, o cualquier otra entidad para dar cumplimiento a las obligaciones que asume en este contrato, así como para que cumpla con las obligaciones que se deriven de las autorizaciones oficiales. Asimismo, se les faculte expresamente para tramitar y obtener los permisos, autorizaciones y licencias que se requieran para la realización del Proyecto Urbanístico, Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas, y demás obligaciones que asume en este contrato. -----

i) Que la Fiduciaria otorgue a las personas que instruya el Fideicomitente y Fideicomisario B. los poderes generales limitados, necesarios y suficientes, para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y para que, en su nombre y representación, realicen actos de administración o actos relativos a pleitos y cobranzas en relación con el patrimonio fideicomitado, teniendo los apoderados las facultades a que se refiere el mismo artículo, los que se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen. -----

----- En caso de que el(los) apoderado(s) designado(s) sea(n) los propios Fideicomitentes y Fideicomisarios, en este acto expresamente se obligan: -----

----- i).- A realizar una rendición de cuentas a la Fiduciaria de manera mensual de los actos y contratos que se ejercen conforme al mandato (incluyendo copia de los actos celebrados). -----

----- ii).- Que en los actos que celebre se ostente exclusivamente como apoderado del fideicomiso y bajo ningún concepto que está actuando en ejercicio de un poder de **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, en su carácter de Institución de Crédito. -----

----- iii).- Que en los actos que celebre su contraparte deberá manifestar que está de acuerdo en que está actuando en representación del fideicomiso y únicamente las obligaciones que se contraigan, así como las contingencias que en su caso se generen conforme a dicho contrato, será hasta donde el patrimonio del fideicomiso baste y alcance. -----

----- En caso de que el apoderado designado por el **FIDEICOMITENTE B** sea un tercero, dichos apoderados en documento por separado deberán aceptar cumplir con las obligaciones consideradas en los incisos i), ii) y iii) que arriba se mencionan. El otorgamiento de poderes no comprenderá facultades para actos de dominio, apertura de cuentas bancarias y títulos de crédito, lo anterior en virtud de que estas facultades serán ejercidas por el Fiduciario en todo momento de conformidad con las instrucciones que este último reciba por parte del Fideicomitente B. -----

j) Que los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** y **B**, instruyan a **LA FIDUCIARIA** a efecto de comparecer a los actos jurídicos en los cuales alguno de éstos ceda, enajene o grave en cualquier forma sus derechos; en todo caso, dichas cesiones deberán otorgarse bajo las formalidades que establezca la legislación común para la formalización del acto jurídico de que se trate, cumpliendo previamente con los requisitos y procedimientos vigentes de **LA FIDUCIARIA**. -----

k) Que exclusivamente los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** y **B** de manera mancomunada, podrán instruir a **LA FIDUCIARIA** a efecto de constituir garantía hipotecaria respecto de **EL INMUEBLE** afectados al fideicomiso o respecto de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva que resulten del **DESARROLLO INMOBILIARIO** o régimen de propiedad en condominio que se lleve a cabo sobre los mismos, con la finalidad de garantizar créditos que contrate, siendo responsable del pago de las obligaciones que asume en este contrato el **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B** sin responsabilidad alguna para los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A**, ni para **LA FIDUCIARIA**. En todo caso **LA FIDUCIARIA** únicamente responderá del pago de los créditos hasta donde baste y alcance el patrimonio del Fideicomiso y esta estipulación se incluirá en los contratos respectivos. De igual manera se establece que deberá comparecer el **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B** a ratificar instrucciones. -----

l) Que el **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B** realice por su cuenta y costo en forma directa o a través de terceras personas físicas o morales que contrate para tal efecto sin intervención del resto de las partes de este contrato, la publicidad y venta de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva que resulten del **DESARROLLO INMOBILIARIO** o régimen de propiedad en condominio que lleve a cabo sobre **EL INMUEBLE** afectado al fideicomiso. El **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B** manifiesta expresamente que por ningún motivo utilizarán la marca, logotipo o imagen de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de la Fiduciaria, en la publicidad que utilice para la comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO**. -----

m) Los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A**, autorizan en este acto que el **FIDUCIARIO** previa instrucción que reciba del **FIDEICOMITENTE B**, siempre y cuando las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva de que se trate se encuentren



libre de cualquier gravamen o limitación de dominio, transmita a las personas que éste le indique, la propiedad de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva del **DESARROLLO INMOBILIARIO** y su correspondiente en su caso cuota de participación, para efectos de lo anterior, será exclusivamente por el equivalente a la superficie en metros cuadrados, que haya sido pagada por el **FIDEICOMITENTE B** a los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** con anterioridad, de acuerdo con lo que se establece en la cláusula Tercera anterior. -----

Por lo señalado en el párrafo que antecede, el **FIDEICOMITENTE B** no deberá instruir al **FIDUCIARIO** y/o este último no deberá acatar instrucciones, respecto de la solicitud de transmisión a terceros de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva del **DESARROLLO INMOBILIARIO** y su correspondiente en su caso cuota de participación, que los **FIDEICOMITENTES "A"** no hayan perdido el derecho de reversión, reiterando, que los **FIDEICOMITENTES "A"** conservan el derecho de reversión respecto a cualquier superficie que no se les haya cubierto de pago de acuerdo con lo que se establece en la cláusula Tercera anterior. -----

Se establece expresamente que no corresponderá al **FIDUCIARIO** el verificar que la o las personas a la que se le transmita la propiedad sea uno de los Terceros que hayan celebrado con el **FIDEICOMITENTE B** algún contrato de Promesa, siendo ésta obligación exclusiva del **FIDEICOMITENTE B**, por lo que bastará la instrucción del **FIDEICOMITENTE B** para que el **FIDUCIARIO** proceda a transmitir las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva de que se trate y en su caso cuota de participación del **DESARROLLO INMOBILIARIO**; a la firma de la escritura de referencia deberá comparecer el **FIDEICOMITENTE B**, para ratificar instrucciones y para responder para el caso de evicción y defectos ocultos. -----

En el caso de que el **FIDEICOMITENTE B** instruya la transmisión de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva en perjuicio de algún tercero que hubiere contraído algún derecho con el **FIDEICOMITENTE B**, se conviene expresamente que el, ni los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A**, ni el **FIDUCIARIO** no tendrán responsabilidad alguna, en cuyo caso el único responsable será **FIDEICOMITENTE B**. ---

Los gastos y honorarios serán cubiertos, según sea el caso, por el tercero al que se le escriture las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva y los impuestos y derechos que se causen serán cubiertos por la persona que en su caso deba cubrirlos conforme a la legislación fiscal aplicable. -----

n) Que **LA FIDUCIARIA**, como consecuencia de la transmisión de propiedad de los bienes o derechos que constituyan el patrimonio fideicomitido, las partes lo facultan para que cêebre todos los actos jurídicos que le instruya por escrito el **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B**, y que sean necesarios para el cumplimiento de los fines de este contrato. -----

o) Para todos los efectos de lo pactado en este contrato, las partes que en él intervienen se otorgan en este acto recíprocamente las autorizaciones y facultades legales necesarias para que cada una de las mismas realice los actos contemplados en los fines de este contrato, a efecto de iniciar en forma inmediata las acciones a que cada una se obliga en la realización del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, así como los actos jurídicos contemplados en los fines de este instrumento, sin necesidad de que se requiera posteriormente a la firma del presente, autorización verbal o escrita con tales propósitos. -----

p) Para todos los efectos de lo pactado en este contrato, las partes que en él intervienen reconocen, que se considerará de que una superficie ha sido vendida, en el momento en que **LA FIDUCIARIA** transmita la propiedad de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva que resulten del **DESARROLLO INMOBILIARIO** o régimen de propiedad en condominio que lleve a cabo sobre **EL INMUEBLE** afectado al fideicomiso, a favor de las personas físicas o morales que al efecto designe el **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B**. -----

q) Que el **FIDUCIARIO**, en su caso, reciba del **FIDEICOMITENTE B** las aportaciones y las invierta en los términos y condiciones que le instruya el propio **FIDEICOMITENTE B**, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato. -----

r) Que en su caso el **FIDUCIARIO**, revierta **EL INMUEBLE** conforme a las instrucciones del **FIDEICOMITENTE A**, conforme a lo establecido en la cláusula Séptima de este contrato.

s) Cualquier cambio en lo pactado en lo relativo a la presente cláusula o en el cuerpo de este contrato deberá ser modificado por Convenio Modificatorio, celebrado por el **FIDUCIARIO** y por los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** y **B**, previa instrucción de estos últimos. -----

t) Una vez que se transmita la propiedad de todas las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva resultantes del **DESARROLLO INMOBILIARIO** y en su caso sus



correspondientes cuotas de participación, el presente Fideicomiso se dará por extinguido por haber cumplido con sus fines. -----

u) Cuando el **FIDUCIARIO** actúe en cumplimiento a las instrucciones de los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A y/o B**, o en cumplimiento a los fines del fideicomiso, quedará liberado de toda responsabilidad. -----

SEXTA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN Y POR DEFECTOS OCULTOS.

Los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** se obligan mediante la firma del presente instrumento, al saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley, respecto de **EL INMUEBLE** y anexos inseparables que aportan a este Fideicomiso, autorizando al **FIDUCIARIO** para obligarlos en los mismos términos ante las personas a quienes transmita la propiedad de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva resultantes del **DESARROLLO INMOBILIARIO**. De igual manera, en los términos de la cláusula de **RESERVA DE DERECHOS**, y el **FIDEICOMITENTE B** se obliga al saneamiento respectivo para las construcciones, así como a responder por las garantías en términos de la Ley construcción se le otorguen a los terceros quienes adquieran las propiedades de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva resultantes del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, autorizando al **FIDUCIARIO** para obligarlo en los mismos términos ante las personas a quienes transmita la propiedad de las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva resultantes del **DESARROLLO INMOBILIARIO**. -- El **FIDUCIARIO** no será responsable en forma alguna frente a terceros (incluyendo aquellos en cuyo favor se llegare a revertir o transmitir las unidades y/o los lotes y/o propiedades de propiedad exclusiva resultantes del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, por defectos, falta de legitimidad, vicios ocultos o vicios de títulos que amparen los mismos o por las impugnaciones que se hicieren de los derechos de propiedad respecto de los bienes que formen parte del presente fideicomiso. -----

SÉPTIMA.- DERECHO DE REVERSIÓN.- Respecto a la reversión los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A Y B**, acuerdan: -----

- a) Que para el caso de que cualquiera de las partes, no cumpla con sus obligaciones, especialmente las de pago, acuerdan se proceda conforme a lo siguiente: -----
1. Los **FIDEICOMITENTES A** procederán a designar a un valuador, quien deberá de ser corredor público o una institución de crédito del Sistema Financiero Mexicano, sin que sea la propia **FIDUCIARIA**, para que lleve a cabo la valuación de las obras de infraestructura y urbanización efectuadas en **EL INMUEBLE** afectados al fideicomiso. -----

Los honorarios y gastos del perito valuador lo cubrirán la parte incumplida. En caso de que no lo hiciere, los otros podrán entregarlo, teniendo derecho a su reembolso, el que se deducirá de sus derechos en la liquidación que le corresponda en el presente. -----

2. Los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A**, pagarán al **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B**, las obras de infraestructura y urbanización efectuadas, en la forma y por el monto que arroje el siguiente procedimiento: (i) Del importe que arroje del avalúo a que se refiere el numeral 1 (uno) anterior se dividirá entre el total de los lotes y/o de las unidades de propiedades exclusiva que resulten del **DESARROLLO INMOBILIARIO** o régimen de propiedad en condominio que lleve a cabo sobre **EL INMUEBLE** afectados al fideicomiso, a efecto de determinar la cantidad que corresponda a cada lote y/o unidad privativa; (ii) el importe determinado en el inciso (i) anterior, se multiplicará por la totalidad de los lotes y/o de las unidades de propiedades exclusiva que resulten del **DESARROLLO INMOBILIARIO** o régimen de propiedad en condominio que se lleve a cabo sobre **EL INMUEBLE** afectados al fideicomiso, no comercializadas; (iii) la cantidad referida en el inciso (ii) anterior, se considerará el **50% (CINCUENTA POR CIENTO)** de dicha cantidad para efectos del pago de las obras de infraestructura y urbanización efectuadas por el **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B**; y (iv) en caso de que los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A**, no paguen al **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B**, las obras de infraestructura y urbanización efectuadas de conformidad con lo señalado en los incisos anteriores, dicho importe resultante de las obras de infraestructura y urbanización efectuadas, se le pagará al **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B**, mediante la transmisión en dación en pago que le realice el **FIDUCIARIO**, con un número igual de lotes y/o de unidades de propiedad exclusiva que cubran las obras de infraestructura y urbanización efectuadas, el precio de transmisión de los lotes y/o de unidades de propiedades exclusiva en este caso, será igual al precio de venta por metro cuadrado pactado para cada periodo a cuenta de la contraprestación, es decir, para el caso de operar el supuesto establecido en este subinciso, se deberá considerar el periodo en que



se genera el supuesto, para determinar el precio de venta por metro cuadrado que aplica, de conformidad por lo pactado por las partes en la cláusula de **CONTRAPRESTACIÓN** de este fideicomiso. -----

En el caso del pago al **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B**, mediante la transmisión en dación en pago de lotes y/o unidades de propiedad, estos serán los que le instruyan y determinen por escrito los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** al **FIDUCIARIO**.

3. Hecho lo anterior, **LA FIDUCIARIA**, procederá a revertir a los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A**, en la proporción que a cada uno corresponda, todos los lotes o unidades de propiedad exclusiva, que quedaren en el patrimonio del fideicomiso, con lo cual se dará por extinguido el mismo, sin responsabilidad alguna para las partes contratantes y si existiese algún adeudo pendiente por cualquier motivo, será liquidado únicamente por la parte que le corresponda esa obligación.

OCTAVA.- FACULTADES DEL FIDUCIARIO.- Única y exclusivamente para la realización de los fines de este Fideicomiso, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen y de conformidad con las instrucciones que reciba de los **FIDEICOMITENTES A Y/O DEL FIDEICOMITENTE B**, el **FIDUCIARIO** tendrá con respecto a los bienes fideicomitidos los más amplios poderes y facultades, mismos que se especifican a continuación: -----

a).- Poder general de pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. De manera enunciativa y no limitativa, se mencionan entre otras facultades, las siguientes: (i) para intentar y desistir de toda clase de procedimientos, inclusive amparo; (ii) para transigir; (iii) para comprometer en árbitros; (iv) para absolver y articular posiciones; (v) para recusar; (vi) para hacer cesión de bienes; (vii) para recibir pagos; (viii) para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistir de ellas, cuando lo permita la ley y; (ix) para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño. -----

b).- Poder general para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana.

c).- Poder general para actos de dominio, en los términos del párrafo tercero del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. -----

d).- Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del artículo nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

e).- Poder para aperturar cuentas de cheques y de inversión en las Instituciones de Crédito y para designar a las personas autorizadas para girar cheques u ordenar transferencias electrónicas contra las mismas. En caso de que se contraten créditos o se otorguen garantías, la administración de las cuentas será a cargo de la **FIDUCIARIA**, por lo que se revocarán las autorizaciones de las personas designadas. -----

f).- Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros. --- Los anteriores poderes y facultades podrán ser ejercidos por el **FIDUCIARIO** única y exclusivamente, para la realización de los fines del Fideicomiso, los cuales se tienen aquí por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen. -----

--- El **FIDUCIARIO** no estará obligado a ejercer por sí mismo el poder para pleitos y cobranzas, ya que, en caso de requerirse el ejercicio del mismo, su responsabilidad se limitará a otorgar el o los poderes limitados que sean necesarios para la defensa del patrimonio fideicomitado, de conformidad a lo establecido en la cláusula denominada **DEFENSA DEL PATRIMONIO** de este contrato. -----

Queda establecido que el **FIDUCIARIO** no será en ningún momento responsable de la actuación de los apoderados, ni tampoco estará obligada a cubrir los honorarios profesionales o gastos derivados de la actuación de éstos, los cuales podrán ser liquidados con cargo al patrimonio fideicomitado hasta donde baste y alcance, en caso de que el **FIDEICOMITENTE B**, no los cubra. -----

NOVENA.- DESIGNACIÓN DE DEPOSITARIO.- Las partes están de acuerdo en que la guarda y custodia de EL INMUEBLE fideicomitado, quede encomendada bajo la absoluta responsabilidad del **FIDEICOMITENTE B**, quien en este acto es designado con el carácter de Depositario y acepta dicho cargo, protestando cumplirlo fielmente, sirviendo la presente como acta de entrega y recepción de los bienes que integran el patrimonio del fideicomiso por parte del **DEPOSITARIO**, obligándose a la guarda y custodia de dichos bienes en el lugar de su ubicación, asumiendo también la obligación de efectuar los pagos relacionados

Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio

Titular de la Notaría Pública No. 69

Estado de Yucatán, México.



con servicios, derechos y demás contribuciones que fueren necesarias conforme a la ley o a las disposiciones Federales, Estatales o Municipales, incluyendo el impuesto predial, que se deriven o se refieran a el o EL INMUEBLE fideicomitados ya mencionados, obligándose además a entregar materialmente dichos **INMUEBLES** en los supuestos previstos en este contrato, todo ello sin ninguna responsabilidad para el **FIDUCIARIO**.

El **FIDEICOMITENTE B** tendrá la posesión de EL INMUEBLE que conforma el patrimonio del fideicomiso y como poseedor del mismo asume la obligación en todo momento de responder de la pérdida o menoscabo que sufra EL INMUEBLE, así como de los daños y perjuicios que se ocasionen a terceros derivados de responsabilidad objetiva o contractual relacionada con el o EL INMUEBLE y quedará obligado a sacar en paz y a salvo al **FIDUCIARIO** en relación a cualquier reclamación o condena, incluso si es la voluntad del **FIDUCIARIO** a que lo represente en juicio y en su caso a indemnizarlo de los pagos que el **FIDUCIARIO** llegará a realizar por los conceptos de daños y perjuicios que sufran terceros y que en su caso sea condenado el **FIDUCIARIO**, así como al pago de gastos, costas y honorarios relacionados con dicha reclamación.

El **DEPOSITARIO** (i) se constituye como **DEPOSITARIO** de EL INMUEBLE y de los documentos que se señalan en la cláusula de Patrimonio, protestando su leal y fiel desempeño en términos de ley; (ii) se rige por lo establecido en la presente cláusula se rige por lo establecido en los artículos 2516 (dos mil quinientos dieciséis), 2522 (dos mil quinientos veintidós) y 2523 (dos mil quinientos veintitrés) del Código Civil Federal; (iii) está de acuerdo en desempeñar gratuitamente su encargo; (iv) renuncia a ejercer el derecho previsto en el artículo 2532 (dos mil quinientos treinta y dos) del Código Civil Federal; (v) se compromete a no celebrar ninguna operación civil o mercantil, que ponga o pueda poner en peligro los bienes depositados; (vi) adquiere las obligaciones de un **DEPOSITARIO**, destacando que no podrá disponer de EL INMUEBLE; (vii) se obliga a permitir el acceso a cualquier persona que le indiquen los **FIDEICOMITENTES** o, para llevar inspecciones de rutina o avalúos, edificación, urbanización o cualquier acto relacionado con el presente; (viii) informará a la **FIDUCIARIA** y a los **FIDEICOMITENTES**, las gestiones necesarias para conservar el buen estado de EL INMUEBLE y en caso de que hubiera alguna situación que lo pusiera en peligro se realice la defensa del mismo, en los términos del presente Fideicomiso.

Las partes convienen expresamente que en caso de transmisión parcial o total de la propiedad de EL INMUEBLE en cumplimiento de los fines del fideicomiso, el **DEPOSITARIO** se obliga a poner a disposición de los adquirentes de EL INMUEBLE fideicomitados objeto de la transmisión ya que el **FIDUCIARIO** no es responsable de la entrega material de EL INMUEBLE fideicomitados a favor de los adquirentes, siendo su única responsabilidad otorgar la Escritura correspondiente que reúna los requisitos legales. El **DEPOSITARIO** acepta ejercer el cargo sin cobrar honorario alguno, y se obliga a cubrir todos los gastos que se requieran para la conservación y mantenimiento de EL INMUEBLE renunciando a su derecho de repetir los gastos y honorarios en que incurran con motivo de la conservación y mantenimiento de EL INMUEBLE lo anterior debido a que su designación fue realizada por el **FIDUCIARIO**, a nombre y por cuenta de los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A**.

En virtud de lo anterior el **DEPOSITARIO**, tendrá la posesión derivada de EL INMUEBLE en términos de lo establecido en el inciso a) de la cláusula denominada fines del presente contrato, considerándose para todos los efectos legales como Depositario de los mismos, no teniendo derecho a recibir honorarios por tal cargo.

El **DEPOSITARIO** no podrá transmitir, ni gravar durante la vigencia del fideicomiso, el uso o posesión de EL INMUEBLE a persona alguna, sin consentimiento previo y por escrito de los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** y previo aviso dado al **FIDUCIARIO**.

En caso de que los **FIDEICOMITENTES** decidieran cambiar al **DEPOSITARIO**, se deberá formalizar ante fedatario público el acta de entrega correspondiente, misma que deberán firmar todas las partes del fideicomiso, el **DEPOSITARIO** a sustituir y el nuevo **DEPOSITARIO**.

Queda expresamente estipulado que el **FIDUCIARIO** no tendrá responsabilidad alguna derivada del depósito, de la entrega material a quien corresponda, situación registral o catastral de EL INMUEBLE, lo cual será responsabilidad exclusiva del **DEPOSITARIO**.

DÉCIMA.- MODIFICACIONES DEL FIDEICOMISO - El presente Fideicomiso sólo podrá ser modificado por instrucciones de los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** y **B**, con la comparecencia de los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** y **B** y del **FIDUCIARIO**, exclusivamente, previo el cumplimiento de los requisitos legales que el caso requiera.

Una vez pagada a los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** la Contraprestación,



ya no será necesaria su participación en el convenio modificatorio, dado que no se requerirá su conformidad.

La modificación se realizará mediante la formalización del convenio correspondiente suscrito por los **FIDEICOMITENTES** y el **FIDUCIARIO**, siempre y cuando dichas modificaciones no afecten los derechos de ningún tercero con quien el **FIDUCIARIO** hubiere contratado en cumplimiento a los fines del Fideicomiso.

DÉCIMA PRIMERA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.- En caso de que el **FIDUCIARIO** reciba alguna notificación judicial o cualquier reclamación respecto al patrimonio del presente Fideicomiso, no estará obligada a realizar en forma directa la defensa legal del mismo, debiendo únicamente notificar en un plazo máximo 3 (tres) días hábiles a cualquiera de los **FIDEICOMITENTES A** y/o al **FIDEICOMITENTE B** la existencia de la reclamación o procedimiento, para que este último se aboque a la defensa del patrimonio, con cuyo aviso cesará cualquier responsabilidad de la **FIDUCIARIA**.

Los **FIDEICOMITENTES**, tendrán la obligación de avisar por escrito al **FIDUCIARIO** cualquier situación que pudiera poner en riesgo el patrimonio del Fideicomiso, así instruir al **FIDUCIARIO** a las personas a las que les deberá otorgar poder limitado para pleitos y cobranzas, no siendo esta última responsable del pago de los honorarios y gastos de los apoderados.

El **FIDUCIARIO** otorgará a las personas que instruya el **FIDEICOMITENTE B**, los poderes limitados que fueren suficientes para la defensa del patrimonio fideicomitido, no siendo el **FIDUCIARIO** responsable de las actuaciones de los apoderados instruidos, ni del pago de los honorarios y gastos que los mismos devenguen o causen. Esta disposición se transcribirá en los poderes limitados que al efecto se otorguen. En caso de que el **FIDEICOMITENTE B** se abstenga de instruir al **FIDUCIARIO** el nombre de las personas a las que se otorgará poder, le deberá solicitar a los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A** que designen en rebeldía a esos apoderados, y si también se abstienen de instruir al **FIDUCIARIO**, con la notificación que el **FIDUCIARIO** realice a los **FIDEICOMITENTES**, quedará relevado de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios que se causen al patrimonio del Fideicomiso.

En el supuesto de que exista alguna demanda o acción judicial en contra del **FIDUCIARIO** por parte de algún tercero respecto del presente fideicomiso, los gastos que se originen con motivo de la defensa, serán cubiertos directamente por el **FIDEICOMITENTE B**, resarciendo a la **FIDUCIARIA** los gastos que ella hubiere efectuado.

DÉCIMA SEGUNDA.- INFORMES DEL FIDUCIARIO Y RENDICIÓN DE CUENTAS.- El **FIDUCIARIO** cuando se lo soliciten, remitirá a los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A y B** un estado de cuenta que manifieste los movimientos realizados en las cuentas de cheques y de inversión de este Fideicomiso por el periodo de que se trate. De igual manera, el **FIDUCIARIO** podrá proporcionar a los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A y B**, la dirección de internet en la cual podrán revisar y obtener los estados de cuenta respectivos, con lo cual se da por cumplida la obligación de la **FIDUCIARIA** consignada en la presente cláusula.

DÉCIMA TERCERA.- DE LA RENUNCIA O SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA.- El **FIDUCIARIO** podrá renunciar a su cargo, previo aviso por escrito de los **FIDEICOMITENTES**, por lo menos con 30 (treinta) días naturales de anticipación. La **FIDUCIARIA** también podrá cesar su encargo si así lo desearan los **FIDEICOMITENTES**, quien en tal caso lo notificará por escrito al **FIDUCIARIO**, por lo menos con 30 (treinta) días naturales de anticipación.

Al cesar en su cargo el **FIDUCIARIO** por renuncia o remoción, elaborará un reporte por escrito del patrimonio del Fideicomiso y lo entregará a los **FIDEICOMITENTES**, quien dispondrán de un plazo de 30 (treinta) días naturales para examinar dicho reporte y formular las aclaraciones que consideren pertinentes. Concluido dicho plazo se entenderá tácitamente aprobado el informe si no se realizan observaciones al respecto.

Al designarse un sucesor de las funciones Fiduciarias y una vez celebrado el convenio de sustitución respectivo, el nuevo **FIDUCIARIO** quedará investida de todas las facultades, derechos, deberes, poderes y obligaciones del **FIDUCIARIO** anterior, tomando posesión de los bienes Fideicomitados, en los términos y para los efectos indicados en este contrato.

La **FIDUCIARIA** de igual forma se reserva la facultad de solicitar la sustitución fiduciaria para el caso de que se le adeuden honorarios fiduciarios.

DÉCIMA CUARTA.- GASTOS, COMISIONES DERECHOS E IMPUESTOS DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - La transmisión de propiedad de los bienes o derechos que constituyen el patrimonio de este fideicomiso no se considera enajenación, en los términos de la **Fracción V quinta, inciso a) del artículo 14 (catorce) del Código Fiscal de la Federación, que en su parte conducente dice: "Artículo 14.- Se entiende por enajenación de bienes: - ...V.- La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes**

Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio

Titular de la Notaría Pública No. 69

Estado de Yucatán, México.



casos: - a). - *En el acto en que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomiso diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes...* ---

--- Cuando de conformidad a lo establecido en las leyes fiscales aplicables, o de los hechos o actos realizados en cumplimiento a los fines de este contrato los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A**, pierdan el derecho de reversión de los bienes o derechos fideicomitados, deberán reconocer y acumular a sus ingresos, el importe que resulte de cualquier enajenación de los bienes o derechos fideicomitados, debiendo en su caso calcular y pagar los impuestos que correspondan a las operaciones de que se trate en forma directa y sin la intervención de **LA FIDUCIARIA**. -----

Para todos los efectos legales y fiscales a que haya lugar, las partes expresamente acuerdan y manifiestan que el presente fideicomiso no se constituye con la finalidad de realizar actividades empresariales de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 (once) de la Ley del Impuesto Sobre Renta en vigor. -----

Cuando este fideicomiso se extinga por cualquier causa, los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A Y B** quedarán obligados incondicionalmente a reconocer los efectos fiscales que le corresponda a su participación en este contrato, con respecto a la realización de los fines realizados por **LA FIDUCIARIA** por su cuenta y orden. -----

Ninguna de las obligaciones establecidas constituye actividades conjuntas en términos del artículo 13 (trece) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. -----

Todos los gastos, derechos e impuestos que se causen con motivo del cumplimiento de los fines del presente fideicomiso o con relación al patrimonio fideicomitado, desde la constitución hasta la extinción del presente contrato, contempladas en disposiciones fiscales presentes o futuras, correrán a cargo de los **FIDEICOMITENTES**, indistintamente, según sea el caso de la causación, liberándose expresamente al **FIDUCIARIO** de cualquier responsabilidad al respecto, incluyendo entre otros el pago del impuesto predial, ya que este impuesto es a cargo del **FIDEICOMITENTE B**, por lo cual no será necesario que se realice el trámite de alta del registro federal de contribuyentes ante el Servicio de Administración Tributaria nombre del fideicomiso. Queda expresamente especificado que el presente Fideicomiso no es de actividades empresariales por lo que el **FIDUCIARIO** no estará obligado a cumplir con las obligaciones que marca la Ley del Impuesto sobre la Renta para esa clase de Fideicomisos ni será de modo alguno considerado obligado solidario respecto de ningún impuesto. -----

El presente fideicomiso no tendrá registro federal de contribuyentes ante el Servicio de Administración Tributaria, de tal forma que los recursos del presente fideicomiso se acumularán directamente a los ingresos de cada fideicomitente y fideicomisario, siendo estos los responsables declararlos directamente a la autoridad hacendaria, liberando al **FIDUCIARIO** de lo mismo. -----

De acuerdo en el párrafo anterior, las partes acuerdan que todos y cada uno de los impuestos, contribuciones, derechos o cargas, de cualquier naturaleza, diversos a los mencionados en los párrafos anteriores y que se impongan sobre o con respecto del Patrimonio del Fideicomiso, este Fideicomiso o en relación con el cumplimiento por parte de la **FIDUCIARIA** de los Fines del Fideicomiso, salvo que la legislación aplicable disponga otra cosa, serán pagados por los **FIDEICOMITENTES** y Fideicomisarios según a ellos corresponda conforme a la ley y a este Contrato; en el entendido que por lo que se refiere a dichos otros impuestos, contribuciones o derechos de indole fiscal en ningún momento la **FIDUCIARIA** será responsable de calcularlos, retenerlos y enterarlos, por lo que los **FIDEICOMITENTES** y Fideicomisarios liberan expresamente a la **FIDUCIARIA** por estos conceptos, salvo por las obligaciones que en materia de Impuesto al Valor Agregado se deriven del presente Contrato y la legislación aplicable. -----

--- Queda estrictamente prohibido que los **FIDEICOMITENTES** y/o Fideicomisarios y/o fedatarios y/o cualquier tercero hagan uso del Registro Federal de Contribuyentes propio de **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL** para la declaración de cualquier impuesto y/o expedición de facturas fiscales a esa institución salvo aquellos que en cumplimiento de disposiciones fiscales o de los fines se requiera su designación en virtud de los actos derivados de los Fines del Fideicomiso. -----

En este acto los **FIDEICOMITENTES**, asumen cualquier obligación de información y de proporcionar documentación a las autoridades hacendarias, retenedores de impuestos o terceros, que por disposición legal requieran de dicha información, autorizando al **FIDUCIARIO** a que por su cuenta proporcione a las autoridades hacendarias, emisoras, secretarios de consejo, fedatarios públicos y demás retenedores que correspondan, el Registro Federal de Contribuyentes de los **FIDEICOMITENTES** y de los **FIDEICOMISARIOS**, o cualquier información relacionada para cumplir con las obligaciones



de información requerida, conforme a las leyes y reglamentos aplicables. -----
La **FIDUCIARIA** en ningún caso estará obligada a realizar retenciones y enteros de impuestos a nombre de los **FIDEICOMITENTES** del presente contrato, siendo únicamente su responsabilidad reflejar en los estados de cuenta del fideicomiso las retenciones que le hayan efectuado los intermediarios financieros por los rendimientos de la inversión del patrimonio del Fideicomiso. -----

Las partes convienen que ante la eventualidad de que el **FIDUCIARIO** le sea requerido por las autoridades fiscales competentes, el pago de algún impuesto, derecho o contribución derivada de la operación del presente Fideicomiso, su responsabilidad se limitará únicamente a notificar mediante simple escrito a los **FIDEICOMITENTES** del requerimiento de la autoridad en el domicilio convencional señalado en el presente Fideicomiso, para que éste último proceda según a su derecho convenga. En caso de que los **FIDEICOMITENTES** hicieren caso omiso a la notificación hecha por el **FIDUCIARIO**, este último únicamente responderá hasta donde alcance el patrimonio fideicomitado, o bien, en caso de que **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, sufriera algún daño pecuniario alguno por cobro de impuestos derechos y/o contribuciones por parte de las autoridades fiscales derivados de las actividades que realizan los **FIDEICOMITENTES**, estos se obligan a sacarla en paz y a salvo e indemnizarla, así como resarcir los daños y perjuicios que le hayan sido ocasionados por el incumplimiento, en virtud de que la observancia de las obligaciones fiscales son responsabilidad única y exclusiva de los **FIDEICOMITENTES**, aun después de extinto el Fideicomiso. -----

BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, responderá hasta donde baste y alcance con el Patrimonio del Fideicomiso en caso de que sufriera algún daño pecuniario por cobro de impuestos derechos y/o contribuciones por parte de las autoridades fiscales derivados de las actividades que realizan los **FIDEICOMITENTES** través de los fines del Fideicomiso, siempre y cuando estos últimos sean oídos y vencidos a través de una autoridad judicial. - Los **FIDEICOMITENTES**, se obligan a entregar de manera mensual o cuando la requiera la **FIDUCIARIA**, la información fiscal que se haya generado en dicho periodo, tales como declaraciones, enteros, avisos, comunicaciones, ejercicio de acciones, etcétera. En caso de que se abstengan de entregar dicha información a la **FIDUCIARIA** será causa grave y la **FIDUCIARIA** podrá renunciar a su encargo y será aplicable lo señalado en la cláusula de Renuncia y Sustitución **FIDUCIARIA** del presente Contrato. -----

En caso de ser aplicables, las obligaciones que deriven del Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) en relación con el presente Fideicomiso, serán exclusivamente a cargo de los **FIDEICOMITENTES**. Las partes de este Fideicomiso liberan de toda responsabilidad al **FIDUCIARIO** por el cumplimiento de toda y cada una de las obligaciones conforme a FATCA. El **FIDUCIARIO** entregará a los **FIDEICOMITENTES** toda la documentación o información con la que cuente, que le sea solicitada para que permita al **FIDEICOMITENTE** de que se trate, dar cumplimiento a lo anterior. -----

DÉCIMA QUINTA. - GASTOS Y HONORARIOS DE TERCEROS. - LA FIDUCIARIA cargará y/o cobrará al **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B** los honorarios y gastos que ocasione la defensa legal de los bienes fideicomitados. -----

DÉCIMA SEXTA. - DURACIÓN Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO. - El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, sin exceder la duración establecida por Ley, y podrá extinguirse por cualquiera de las causas previstas en el artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en vigor, salvo lo dispuesto en la fracción VI, ya que los **FIDEICOMITENTES** no se reservan el derecho de revocar el presente fideicomiso. -----

DÉCIMA SÉPTIMA. - HONORARIOS DEL FIDUCIARIO. - Se conviene que el FIDUCIARIO por el desempeño de su cargo tendrá derecho a percibir con cargo al patrimonio del fideicomiso, o en su defecto del **FIDEICOMITENTE A y B** de acuerdo a su porcentaje de participación que cada uno tiene en este fideicomiso, quienes se obligan a pagarle como honorarios Fiduciarios los siguientes conceptos e importes: -----

UNO.- Por estudio y aceptación del cargo de **FIDUCIARIO**, la cantidad de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), por una sola vez, pagadera a la firma del presente Contrato. -----

DOS.- Por la administración del Fideicomiso, la cantidad de \$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL) anuales, la cual deberá ser pagada por semestres adelantados, Debiendo cubrir el primer periodo a la firma de este contrato. En el entendido de que el inicio de un periodo lo causa en su totalidad. -----

TRES.- Por cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso el **FIDUCIARIO** percibirá la

Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio
Titular de la Notaría Pública No. 69
Estado de Yucatán, México.



cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL). -----
CUATRO.- Cuando el **FIDUCIARIO** deba otorgar algún poder especial o constancia a la persona o personas que el **FIDEICOMITENTE B** le solicite por escrito para la defensa del patrimonio fideicomitado o para la realización de algún trámite relacionado con el Fideicomiso, cobrará la cantidad de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL.) pagaderos al momento de su otorgamiento. -----
CINCO.- Por cada acto jurídico en cumplimiento de fines, la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL). -----
SEIS.- Por cada transmisión y/o reversión de propiedad de EL INMUEBLE o de las unidades o lotes que resulten del **DESARROLLO INMOBILIARIO**, el **FIDUCIARIO** percibirá la cantidad de \$1,000.00 (MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL). -----
SIETE.- Por expedición de cheques de caja o transferencias electrónicas, el **FIDUCIARIO** percibirá la cantidad que al momento de la emisión u operación se encuentre vigente en **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL.** -----

Cualquier servicio adicional como pudiere ser la expedición de cheques de caja, transferencias via electrónica, órdenes de pago, entre otras, se cobrará las cantidades que para tales efectos tenga establecido **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL.** -----

Las comisiones y honorarios de la **FIDUCIARIA** causan el Impuesto al Valor Agregado y el primer día de cada año se actualizarán, en la misma proporción en que se hubiere incrementado el Índice Nacional de Precios al Consumidor y en caso de que desaparezca dicho índice, se tomará como base el parámetro que lo sustituya, en el año inmediato anterior, en cuyo caso, la **FIDUCIARIA** notificará al **FIDEICOMITENTE A y B** dichos incrementos. -----

El **FIDEICOMITENTE A y B** se obligan a pagar las comisiones pactadas en el presente Contrato en las oficinas de la **FIDUCIARIA** y sin necesidad de requerimiento, siendo garantía de pago el patrimonio del presente Fideicomiso. En caso contrario, la **FIDUCIARIA** podrá proceder conforme se establece el artículo trescientos noventa y dos Bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

DÉCIMA OCTAVA.- DE LA FALTA DE PAGO DE HONORARIOS Y COMISIONES.- En caso de que los honorarios y comisiones del **FIDUCIARIO** no sean pagados conforme a la cláusula anterior, el **FIDEICOMITENTE A y B** deberá pagarle intereses moratorios mensuales, a la tasa que resulte de agregar 1.5 (uno punto cinco) puntos porcentuales al Costo Porcentual Promedio de Captación (CPP) que publique Banco de México para el mes que corresponda a la mora. -----

A falta de "CPP" se aplicará el índice que le sustituya. -----
Los honorarios previstos se cobrarán en forma automática con cargo a los recursos líquidos que hubiere en el patrimonio del fideicomiso que le correspondan al **FIDEICOMITENTE B**, en caso de que éste no sea suficiente, correrán por cuenta del **FIDEICOMITENTE B.** -----

El **FIDUCIARIO** sin responsabilidad se abstendrá de llevar a cabo cualquier trámite administrativo, así como proceder a la extinción de este Fideicomiso, mientras exista cualquier adeudo a favor del mismo pendiente de liquidarse, por lo que los **FIDEICOMITENTES** lo liberan de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar a ese respecto. -----

DECIMA NOVENA.- DOMICILIOS, INSTRUCCIONES, Y NOTIFICACIONES AL FIDUCIARIO POR MEDIOS ELECTRONICOS.- Las Partes, estando conscientes de los riesgos que implica la emisión de instrucciones por medios electrónicos, tales como errores, inseguridad y falta de confidencialidad, así como de la posibilidad de que deriven actividades fraudulentas, y convienen con el **FIDUCIARIO** que todo tipo de instrucciones relacionadas con el presente Contrato sean enviadas mediante (i) escrito en original, copia digitalizada o certificada, (ii) correo electrónico de propiedad o del dominio de la persona autorizada que firma la instrucción, (iii) correo certificado o tradicional, mensajería o mensajería especializada, (iv) documentos en formato "PDF" o similar enviado como archivo adjunto en correo electrónico o (v) mediante fedatario público; comunicaciones que deberán contar con evidencia de acuse de recibo ("Medio de Comunicación Permitido"). En virtud de lo anterior, las partes en este acto autorizan al **FIDUCIARIO** para que proceda de conformidad con las Instrucciones que reciba a través del Medio de Comunicación Permitido y conforme a los términos del presente Contrato, y en este acto liberan al **FIDUCIARIO** de cualquier responsabilidad derivada de dichas transmisiones y se comprometen a indemnizarlo en los términos de la indemnización establecida en el presente Contrato. Lo anterior en el entendido de que el **FIDUCIARIO**, con excepción de lo dispuesto en el presente Fideicomiso, no estará obligado a revisar la autenticidad de



dichas instrucciones o comunicaciones o a cerciorarse de la identidad del remitente o confirmante, por lo tanto, las partes aceptan expresamente estar obligados por cualquier instrucción o comunicación que haya sido enviada en su nombre conforme a los términos del presente Fideicomiso, y aceptada por el **FIDUCIARIO**. -----

Cualquier notificación u otra comunicación con respecto al presente Contrato será por escrito y será efectiva el Día Hábil inmediato siguiente al día en que sea recibida, debiendo constar dicha recepción con acuse de recibo o confirmación de envío, y podrá entregarse en forma personal o por servicio de mensajería o correo certificado de primera clase, porte pagado y dirigida al destinatario a los domicilios señalados a continuación (o a cualquier otro domicilio que las partes se notifiquen por escrito con por lo menos (10) diez Días Hábiles de anticipación a la notificación respectiva): -----

FIDEICOMITENTES	DOMICILIOS
FIDEICOMITENTE A	JUAN FELIPE LOPEZ RODRIGUEZ: CALLE 47 (cuarenta y siete) número 213 (doscientos trece) SAN ANTONIO CUCUL, MERIDA YUCATAN. 9999121289 (nueve, nueve, nueve, nueve, uno, dos, uno, dos, ocho, nueve) juanlopez_r@yahoo.com.mx
FIDEICOMITENTE A	ROGER HERNAN EVIA URBINA: CALLE 38 (treinta y ocho) ARENA 27 veintisiete) PRIVADA OASIS DEL NORTE, MERIDA YUCATAN. 9999416271 (nueve, nueve, nueve, nueve, cuatro, uno, seis, dos, siete, uno) roger.evia@hotmail.com
FIDEICOMITENTE A	JUAN RENE CARDENAS LOPEZ: CALLE 3 (tres) número 261 (doscientos sesenta y uno), Colonia CAMPESTRE, MERIDA YUCATAN. 9999482748 (nueve, nueve, nueve, nueve, cuatro, ocho, dos, siete, cuatro, ocho) cardenalesjr@hotmail.com
FIDEICOMITENTE B	GRUPO FERRAM, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE: Calle 35 (treinta y cinco) número 195 (ciento noventa y cinco) colonia Benito Juárez Norte 9999416271 (nueve, nueve, nueve, nueve, cuatro, uno, seis, dos, siete, uno) David Israel Martin Madera david.mm@tecdesarrollos.com, Roberto Fitzmaurice Lubcke roberto.fl@tecdesarrollos.com
FIDUCIARIA	Calle 37 (treinta y siete), número 215 (doscientos quince), local 6 (seis), Plaza Urban Center, Colonia Monterreal, Mérida, Yucatán, Código postal. 97166 (noventa y siete mil ciento sesenta y seis) En atención al licenciado Eduardo Bervera León eduardo.bervera@mifel.com.mx.

En caso de cambio de alguno de los domicilios señalados, estos deberán ser notificados por escrito a la **FIDUCIARIA**; de no hacerlo, los avisos y notificaciones que éste les haga surtirán plenamente sus efectos en el último domicilio señalado. -----

Las partes convienen que el **FIDUCIARIO** será instruido por quien esté facultado para ello en términos de este Contrato, mediante el envío de cartas de instrucción, facultando en este acto LAS PARTES a las siguientes personas para poder instruir al **FIDUCIARIO** en términos de este contrato. -----

LOS FIDEICOMITENTES A: Facultan a los señores **JUAN RENE CARDENAS LOPEZ** con correo electrónico cardenalesjr@hotmail.com, **ROGER HERNAN EVIA URBINA** con correo electrónico roger.evia@hotmail.com, y **JUAN FELIPE LOPEZ RODRIGUEZ** con correo electrónico juanlopez_r@yahoo.com.mx, para que puedan instruir al **FIDUCIARIO**, pero las instrucciones serán válidas y vinculantes para el **FIDUCIARIO** siempre y cuando las reciba por lo menos de dos de las tres personas antes señaladas. -----

EL FIDEICOMITENTE B: Faculta a los señores **ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE** con correo electrónico roberto.fl@tecdesarrollos.com, y **ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ** con correo electrónico andres.mg@tecdesarrollos.com, para que puedan instruir al **FIDUCIARIO**, pero las instrucciones serán válidas y vinculantes para el **FIDUCIARIO** siempre y cuando las reciba por correo electrónico por lo menos de una de las dos personas

Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio
Titular de la Notaría Pública No. 69
Estado de Yucatán, México.



antes señaladas. -----

Las instrucciones antes mencionadas, deberán (i) estar dirigidas a BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, División **FIDUCIARIA**; (ii) hacer referencia al número de Fideicomiso asignado; (iii) contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos de este Contrato y del **ANEXO ÚNICO** que hayan sido debidamente designados y acreditados ante la **FIDUCIARIA** en términos del formato que se adjunta al presente Contrato (remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la instrucción correspondiente; en el entendido que si ya se le hubiera entregado copia de dicha identificación previamente al **FIDUCIARIO**, no se deberá remitir nuevamente); (iv) la instrucción expresa y clara que se desea realice el **FIDUCIARIO**, expresando montos, cantidades y actividades en concreto (en el entendido que el **FIDUCIARIO** podrá depender de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la actividad y el **FIDUCIARIO** no tendrá ninguna responsabilidad al llevar a cabo la instrucción en los términos solicitados, salvo por error manifiesto); (v) cuando la instrucción solicite a la **FIDUCIARIA** realizar algún pago, transferencia, depósito o cualquier operación por el estilo, siempre y cuando la misma haya sido emitida conforme a los términos previstos en el Fideicomiso y dentro del plazo señalado para tales efectos, la **FIDUCIARIA** sólo estará obligado a ejecutar la misma cuando cuente con recursos suficientes en las Cuenta del Fideicomiso y según las disposiciones previstas en este Contrato; y (vi) ser enviadas al domicilio convenido en esta cláusula, en original debidamente firmado por quien instruya, con cuando menos 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la fecha en que se venga a realizar; en el entendido que la **FIDUCIARIA** estará facultada para operar instrucciones que le sean remitidas vía correo electrónico sólo de las direcciones de correo electrónico precisadas previamente, o por cualquier medio electrónico (debidamente digitalizadas), obligándose las partes a la entrega física del original debidamente firmado, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a aquel en que el **FIDUCIARIO** reciba la instrucción por los medios antes convenidos. En caso de que el **FIDUCIARIO** no reciba el original dentro del plazo señalado, se abstendrá, sin responsabilidad de acatar las instrucciones subsecuentes. De igual manera y en caso de cambio en las direcciones de correo electrónico, los **FIDEICOMITENTES** deberán informar por escrito al **FIDUCIARIO**, las nuevas direcciones de correo electrónico para recepción de instrucciones de manera digital. -----

(b) El **FIDUCIARIO** no estará obligado a revisar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o cerciorarse de la identidad del remitente o, en su caso, del confirmante. Las partes aceptan expresamente estar obligadas a cualquier instrucción que haya sido enviada en su nombre según lo previsto en este Contrato. En caso de que las instrucciones no sean firmadas como se menciona con anterioridad o exista error manifiesto, las partes expresa e irrevocablemente instruyen al **FIDUCIARIO** a no ejecutar las instrucciones respectivas, liberándola expresamente de cualquier responsabilidad. -----

(c) Sin perjuicio de lo previsto en el inciso (b) anterior, el **FIDUCIARIO** tendrá discrecionalidad, siempre y cuando sea con motivo o sospecha razonable, para proceder o no en términos de la instrucción de que se trate. En el supuesto de que con motivo o sospecha razonable, decida no proceder en términos de la instrucción respectiva, el **FIDUCIARIO** deberá solicitar a la parte que haya emitido la instrucción confirmación de la misma para efectos de proceder en sus términos; en el entendido que en caso de no obtener la confirmación respectiva, el **FIDUCIARIO** estará facultado a no proceder en los términos de dicha instrucción. -----

VIGÉSIMA.- GASTOS, HONORARIOS NOTARIALES Y DERECHOS.- Los gastos, honorarios notariales y derechos que se causen por el otorgamiento de la presente escritura pública hasta su inscripción el Registro Público de la Propiedad correspondiente, serán a cargo del **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIOS B**. -----

VIGÉSIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.- El **FIDUCIARIO** tendrá a su cargo las responsabilidades que le atribuye la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y la Ley de Instituciones de Crédito, así como aquellas que se deriven del presente contrato. -----

El **FIDUCIARIO** no será responsable de hechos, actos u omisiones de las partes o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. -----

El **FIDUCIARIO** responderá de las obligaciones que se contraigan en el desempeño de los fines del fideicomiso únicamente hasta donde alcance el patrimonio fideicomitado y siempre por instrucciones escritas que le dirijan los **FIDEICOMITENTES**. -----

El **FIDUCIARIO** no tendrá relación laboral alguna con las personas físicas con las que ella por instrucciones de los propios **FIDEICOMITENTES** celebren contrato de prestación de



servicios en términos de los fines de este fideicomiso, ni con las personas que dichos prestatarios empleen o contraten. -----

Los **FIDEICOMITENTES** defenderán, deberán y se obligan en este acto a sacar en paz y a salvo al **FIDUCIARIO**, así como a sus Delegados Fiduciarios, funcionarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que se hagan valer contra; como resultado de; impuesta sobre; o incurrida por; con motivo o como consecuencia de; actos realizados por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de los fines consignados en éste, y la defensa del patrimonio fideicomitido, a menos que una y otras sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del **FIDUCIARIO** o cuando el **FIDUCIARIO** realice algún acto que no le esté autorizado por el presente fideicomiso, o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el patrimonio fideicomitido o con este Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter local como federal. -----

En caso que se genere cualquier situación de hecho o acto de autoridad, o consecuencia de índole legal, que produzca responsabilidades pecuniarias a cargo del **FIDUCIARIO**, relacionados directamente con el presente fideicomiso y el patrimonio fideicomitido, generados por actos u omisiones de la **FIDUCIARIA** o de las partes, en cumplimiento de los fines del fideicomiso, por sí o a través de terceros, incluyendo erogaciones relacionadas con los actos y conceptos que se mencionan en el párrafo anterior, (excepto en los casos en que hubiere mediado dolo, negligencia o mala fe de la **FIDUCIARIA** o que la **FIDUCIARIA** realice algún acto no comprendido dentro de los fines del presente fideicomiso, lo cual será debidamente determinado por la autoridad judicial respectiva), cualesquiera de dichas responsabilidades pecuniarias serán a cargo del patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance, y en caso de insuficiencia con cargo a los **FIDEICOMITENTES** en forma solidaria. -----

Cuando el **FIDUCIARIO** obre ajustándose a las instrucciones o acuerdos de los **FIDEICOMITENTES**, estará libre de cualquier responsabilidad. -----

Los **FIDEICOMITENTES** convienen que el **FIDUCIARIO** no será responsable de ninguna obligación diferente a las establecidas en este contrato, ni del destino de los recursos entregados a terceros para el cumplimiento de los fines de este fideicomiso. -----

El **FIDUCIARIO** hará constar en todos los actos y contratos que realice con los bienes fideicomitidos, que los lleva a cabo en cumplimiento a los fines de este fideicomiso sin asumir, en lo personal, responsabilidad alguna por ello. -----

El **FIDUCIARIO** desempeñará su cargo conforme a lo pactado en el presente contrato, o sus convenios modificatorios, por lo que todos los actos, hechos, gestiones y operaciones que realiza deberán ser por cuenta y orden de los **FIDEICOMITENTES**, en los términos del presente fideicomiso. -----

El **FIDUCIARIO** no es parte en la formalización de los contratos que los **FIDEICOMITENTES** realicen con su clientela, o bien, de los documentos o convenios suscritos entre los **FIDEICOMITENTES**. -----

Los **FIDEICOMITENTES** manifiestan expresamente que El **FIDUCIARIO** no será responsable en forma enunciativa más no limitativa, de las consecuencias que se deriven de las controversias o conflictos, entre los **FIDEICOMITENTES**, o de demandas, o reclamaciones de terceros contra los **FIDEICOMITENTES**, o demandas contra el **FIDUCIARIO** que provengan del cumplimiento de su encargo, que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del FIDEICOMISO, o que sean con relación a los bienes que forman el patrimonio fideicomitido, por lo que los **FIDEICOMITENTES** facultan al **FIDUCIARIO** para que proceda conforme a lo siguiente: -----

a).- En caso de que el conflicto o controversia sea en relación a los bienes que forman parte del patrimonio fideicomitido se limite al cumplimiento de la cláusula de defensa del patrimonio y continuará con el cumplimiento de los fines del fideicomiso hasta en tanto reciba orden judicial o sentencia firme que haya causado ejecutoria, en la que le indiquen la forma de proceder; y -----

b).- En caso de que la demanda o requerimiento sea en contra del **FIDUCIARIO** y ésta se derive de la actuación del mismo en cumplimiento de fines, los **FIDEICOMITENTES** se obligan a indemnizarlo en términos de la cláusula de Indemnización del presente contrato. Los **FIDEICOMITENTES** se obligan a indemnizar y sacar en paz y a salvo al **FIDUCIARIO** de las condiciones ambientales de EL INMUEBLE que formarán parte del patrimonio fideicomitido, derivado de la presencia de sustancias peligrosas en el mismo. De igual manera los **FIDEICOMITENTES** están conscientes y en este acto se hacen responsables de la aplicación de las disposiciones para la transferencia de la propiedad de sitios



contaminados de residuos peligrosos contenidos en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos vigente. Los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS** acuerdan que el **FIDUCIARIO** estará libre de responsabilidad de reparación o compensación derivada de los daños causados a terceras personas como consecuencia de las actividades desarrolladas en EL INMUEBLE que se adquieran, en su caso, con cargo al patrimonio fideicomitado hasta donde baste y alcance, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos. -----

Los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS** liberan expresamente a la **FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad por el destino que se otorgue a los recursos que lleguen a formar parte del patrimonio fideicomitado, inclusive para el caso del contrato de crédito, siendo la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** la entrega de recursos por instrucciones de los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS**, sin tener la obligación de recabar recibo o comprobante alguno. -----

VIGÉSIMA SEGUNDA.- DE LA NO RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.- El **FIDUCIARIO** no será responsable por actos de autoridad, de las partes o de terceras personas, que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del presente contrato, siendo el **FIDEICOMITENTE** o el **FIDEICOMISARIO** según sea el caso quién tendrá la obligación de dar aviso a el **FIDUCIARIO** de cualquier situación que pudiera afectar el presente fideicomiso, así como la de designar apoderado o apoderados que se encarguen de ejercitar los derechos derivados del fideicomiso o que procedan a su defensa. -----

VIGÉSIMA TERCERA.- CESIÓN DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS. Las partes acuerdan expresamente que no podrán ceder, gravar, enajenar o por cualquier otro título comprometer sus derechos que adquieren en virtud del presente contrato de fideicomiso, sin la anuencia previa, expresa y por escrito del **FIDUCIARIO** y previo el cumplimiento de los requisitos legales que el caso requiera. -----

El **FIDEICOMISARIO** cesionario asumirá los derechos y obligaciones que tenían los **FIDEICOMISARIOS** cedentes, en el presente fideicomiso, durante la vigencia del mismo. Las partes reconocen que para poder ser reconocidas las Cesiones de Derechos, los Cesionarios deberán de cubrir previamente todos los requisitos que solicite **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL** relacionada con el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito, así como los que marcan la ley y las prácticas bancarias para poder celebrar operaciones con el Sistema Financiero Mexicano, en caso de no cumplirlos, el **FIDUCIARIO** no reconocerá la Cesión de derechos de derechos, por lo cual los Cedentes y Cesionarios relevan a **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL** de cualquier responsabilidad sobre la presente instrucción, ya que la Cesión de Derechos sólo obligan a las partes que en ellos intervienen. -----

VIGÉSIMA CUARTA.- PROHIBICIONES.- Declara el **FIDUCIARIO** que ha hecho saber inequívocamente a las partes de este Fideicomiso, el contenido de las disposiciones cuyo texto se transcribe a continuación, en cumplimiento del artículo 106 (ciento seis), fracción Décima Novena, de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones legales que a la letra dicen: -----

DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO: -----

"...Artículo 394 Quedan prohibidos: -----

I.- Los fideicomisos secretos; II.- Aquéllos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban substituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la substitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte de la **FIDEICOMITENTE**; y III.- Aquéllos cuya duración sea mayor de cincuenta años, cuando se designe como beneficiario a una persona moral que no sea de derecho público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de cincuenta años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro." -----

DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO: -----

"ART. 106 - A las Instituciones de Crédito les estará prohibido, -----

XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 de esta ley: -----

a) Derogada -----

b) Responder a los **FIDEICOMITENTES**, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende. Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de -----



créditos, estos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al FIDEICOMITENTE o FIDEICOMISARIO, según el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe. -----

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la Fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria. -----

c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores. -----

d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 (ochenta y ocho) de la Ley de Sociedades de Inversión; -----

e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras; -----

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados Fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general; -----

g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía, y -----

h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor. -----

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo. -----

...artículo 142.- la información y documentación relativa a las operaciones y servicios a que se refiere el artículo 46 de la presente ley, tendrá carácter confidencial, por lo que las instituciones de crédito, en protección del derecho a la privacidad de sus clientes y usuarios que en este artículo se establece, en ningún caso podrán dar noticias o información de los depósitos, operaciones o servicios, incluyendo los previstos en la fracción xv del citado artículo 46, sino al depositante, deudor, titular, beneficiario, FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISARIO, comitente o mandante, a sus representantes legales o a quienes tengan otorgado poder para disponer de la cuenta o para intervenir en la operación o servicio. Como excepción a lo dispuesto por el párrafo anterior, las instituciones de crédito estarán obligadas a dar las noticias o información a que se refiere dicho párrafo, cuando lo solicite la autoridad judicial en virtud de providencia dictada en juicio en el que el titular o, en su caso, la FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISARIO, FIDUCIARIO, comitente, comisionista, mandante o mandatario sea parte o acusado. Para los efectos del presente párrafo, la autoridad judicial podrá formular su solicitud directamente a la institución de crédito, o a través de la comisión nacional bancaria y de valores. Las instituciones de crédito también estarán exceptuadas de la prohibición prevista en el primer párrafo de este artículo y, por tanto, obligadas a dar las noticias o información mencionadas, en los casos en que sean solicitadas por las siguientes autoridades: i. el procurador general de la república o el servidor público en quien delegue facultades para requerir información, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; ii. Los procuradores generales de justicia de los estados de la federación y del distrito federal o subprocuradores, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; el procurador general de justicia militar,

Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio

Titular de la Notaría Pública No. 69

Estado de Yucatán, México.



para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; iv. Las autoridades hacendarias federales, para fines fiscales; v. la secretaría de hacienda y crédito público, para efectos de lo dispuesto por el artículo 115 de la presente ley; vi. el tesorero de la federación, cuando el acto de vigilancia lo amerite, para solicitar los estados de cuenta y cualquier otra información relativa a las cuentas personales de los servidores públicos, auxiliares y, en su caso, particulares relacionados con la investigación de que se trate; vii. La auditoría superior de la federación, en ejercicio de sus facultades de revisión y fiscalización de la cuenta pública federal y respecto a cuentas o contratos a través de los cuáles se administren o ejerzan recursos públicos federales; viii. El titular y los subsecretarios de la secretaría de la función pública, en ejercicio de sus facultades de investigación o auditoría para verificar la evolución del patrimonio de los servidores públicos federales. la solicitud de información y documentación a que se refiere el párrafo anterior, deberá formularse en todo caso, dentro del procedimiento de verificación a que se refieren los artículos 41 y 42 de la ley federal de responsabilidades administrativas de los servidores públicos, y ix. La unidad de fiscalización de los recursos de los partidos políticos, órgano técnico del consejo general del instituto federal electoral, para el ejercicio de sus atribuciones legales, en los términos establecidos en el código federal de instituciones y procedimientos electorales. Las autoridades electorales de las entidades federativas solicitarán y obtendrán la información que resulte necesaria también para el ejercicio de sus atribuciones legales a través de la unidad primeramente mencionada. Las autoridades mencionadas en las fracciones anteriores solicitarán las noticias o información a que se refiere este artículo en el ejercicio de sus facultades y de conformidad con las disposiciones legales que les resulten aplicables. Las solicitudes a que se refiere el tercer párrafo de este artículo deberán formularse con la debida fundamentación y motivación, por conducto de la comisión nacional bancaria y de valores, los servidores públicos y las instituciones señalados en las fracciones i y vii, y la unidad de fiscalización a que se refiere la fracción ix, podrán optar por solicitar a la autoridad judicial que expida la orden correspondiente, a efecto de que la institución de crédito entregue la información requerida, siempre que dichos servidores o autoridades especifiquen la denominación de la institución, el número de cuenta, el nombre del cuentahabiente o usuario y demás datos y elementos que permitan su identificación plena, de acuerdo con la operación de que se trate. Los empleados y funcionarios de las instituciones de crédito serán responsables, en los términos de las disposiciones aplicables, por violación del secreto que se establece y las instituciones estarán obligadas en caso de revelación indebida del secreto, a reparar los daños y perjuicios que se causen. lo anterior, en forma alguna afecta la obligación que tienen las instituciones de crédito de proporcionar a la comisión nacional bancaria y de valores, toda clase de información y documentos que, en ejercicio de sus funciones de inspección y vigilancia, les solicite en relación con las operaciones que celebren y los servicios que presten, así como tampoco la obligación de proporcionar la información que les sea solicitada por el banco de México, el instituto para la protección al ahorro bancario y la comisión para la protección y defensa de los usuarios de servicios financieros, en los términos de las disposiciones legales aplicables. Se entenderá que no existe violación al secreto propio de las operaciones a que se refiere la fracción xv del artículo 46 de esta ley, en los casos en que la auditoría superior de la federación, con fundamento en la ley que norma su gestión, requiera la información a que se refiere el presente artículo. Los documentos y los datos que proporcionen las instituciones de crédito como consecuencia de las excepciones al primer párrafo del presente artículo, sólo podrán ser utilizados en las actuaciones que correspondan en términos de ley y, respecto de aquéllos, se deberá observar la más estricta confidencialidad, aun cuando el servidor público de que se trate se separe del servicio. Al servidor público que indebidamente quebrante la reserva de las actuaciones, proporcione copia de las mismas o de los documentos con ellas relacionados, o que de cualquier otra forma revele información en ellos contenida, quedará sujeto a las responsabilidades administrativas, civiles o penales correspondientes. Las instituciones de crédito deberán dar contestación a los requerimientos que la comisión nacional bancaria y de valores les formule en virtud de las peticiones de las autoridades indicadas en este artículo, dentro de los plazos que la misma determine. La propia comisión podrá sancionar a las instituciones de crédito que no cumplan con los plazos y condiciones que se establezca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 108 al 110 de la presente ley. La comisión emitirá disposiciones de carácter general en las que establezca los requisitos que deberán reunir las solicitudes o requerimientos de información que formulen las autoridades a que se refieren las fracciones i a ix de este artículo, a efecto de que las instituciones de crédito requeridas estén en aptitud de identificar, localizar y aportar las noticias o información solicitadas. ..."



De igual forma, el FIDUCIARIO le ha hecho saber y explicado en forma inequívoca a los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS que con fecha veintitrés de junio de dos mil cinco, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, la denominada Circular "1/2005" (uno diagonal dos mil cinco) relativa a las Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en las operaciones de Fideicomiso (en lo sucesivo denominada la "Circular 1/2005" uno diagonal dos mil cinco) emitida por el Banco de México. En la circular "1/2005" (uno diagonal dos mil cinco), se establecieron, entre otras disposiciones, ciertas prohibiciones que la Fiduciaria a continuación transcribe, para efectos del conocimiento de las partes.-----

6. PROHIBICIONES.-----

6.1 En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:-----

a) Cargar al patrimonio fideicomitido precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate.-----

b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y-----

c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.-----

6.2 Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de Fideicomiso correspondiente.-----

6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.-----

6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitido el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas instituciones por alguna autoridad.-----

6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.-----

6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 (ciento seis) fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 (ciento tres) fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 (sesenta y dos) fracción VI (cuatro romano) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 (sesenta) fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, según corresponda a cada Institución".

Asimismo, de conformidad con la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), la Fiduciaria ha hecho saber a las partes que responderá civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones asumidas a su cargo en el presente Fideicomiso siempre y cuando dicho incumplimiento sea por su culpa y así lo determine la autoridad judicial competente".-----

Por último, de igual forma ha hecho saber inequívocamente a las partes de este Fideicomiso, la "Circular 1/2005 Bis" (uno diagonal dos mil cinco bis) y sus modificaciones emitidas por el Banco de México, por la que se modifican las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en las operaciones de Fideicomiso, publicadas el 11 (once) de julio de 2005 (dos mil cinco), por lo que se refiere al segundo párrafo del numeral 4.2 (cuatro punto dos), para quedar en los términos siguientes:-----

"4. OPERACIONES DE LAS INSTITUCIONES FIDUCIARIAS CON OTRAS ENTIDADES.-

4.2. Asimismo, las Instituciones Fiduciarias podrán realizar operaciones de compraventa de divisas directamente con Casas de Cambio y operaciones de compraventa de acciones de sociedades de inversión directamente con las Sociedades Operadoras de Sociedades de Inversión que presten tales servicios."-----

VIGÉSIMA QUINTA.- RESERVA DE DERECHOS.- El FIDEICOMITENTE B, se reserva el derecho de realizar dentro de EL INMUEBLE la urbanización, infraestructura, construcción, acondicionamiento y/o remodelación en términos del Proyecto, con recursos propios o con los financiamientos que en su caso contrate, de conformidad con lo pactado por las partes. Asimismo, el FIDEICOMITENTE B, se reserva el derecho para promover la comercialización del **DESARROLLO INMOBILIARIO**. En el entendido que los recursos derivados de la comercialización, serán depositados en las cuentas del Fideicomiso, para ser entregados por la FIDUCIARIA conforme a las instrucciones del FIDEICOMITENTE B. La FIDUCIARIA en ningún momento realizará la comercialización de EL INMUEBLE o producto del mismo, en virtud de lo anterior los FIDEICOMITENTES no utilizarán la marca



o logotipo de **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL.** -----

De igual manera, el **FIDEICOMITENTE B** se obliga a cumplir con todas y cada una de las disposiciones relativas en materia de infraestructura, urbanización y construcción respecto de **EL INMUEBLE**, así como de igual manera de entregar y responder de las garantías ante los adquirentes, que establezcan las disposiciones legales vigentes. -----

VIGÉSIMA SEXTA.- INDEMNIZACIÓN A LA FIDUCIARIA.- En ausencia de negligencia, mala fe o dolo (determinada por autoridad competente en resolución inapelable) del **FIDUCIARIO**, sus funcionarios, representantes y/o empleados y siempre y cuando el **FIDUCIARIO** hubiera actuado en estricto cumplimiento con los términos de este Fideicomiso y/o las instrucciones escritas de los **FIDEICOMITENTES** al **FIDUCIARIO** (incluyendo sus delegados Fiduciarios, empleados, personal y/o apoderados) tendrá derecho a, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance, (i) ser indemnizado y sacado en paz y a salvo (a) con relación a la celebración y/o cumplimiento de cualquier disposición de este Contrato o la consumación de cualesquiera de las operaciones que se contemplan en este Contrato, y (b) en caso de que surja cualquier reclamación, procedimiento judicial, responsabilidad, pérdida, daños, sanciones, sentencias, incluyendo cualquier contingencia fiscal y/o ambiental derivada o que se relacione con este Fideicomiso, emitida o impuesta por cualquier tercero y/o autoridad competente contra el **FIDUCIARIO**, sus directores, funcionarios, empleados, apoderados y personal y (ii) el reembolso de cualquier costo, gasto o desembolso de cualquier tipo (incluyendo gastos y honorarios de los apoderados) incurrido o cualquier otro daño o pérdida ocasionado en virtud de cualesquiera reclamaciones, procedimientos judiciales, responsabilidades, pérdidas, daños, sanciones, sentencias, incluyendo cualquier contingencia fiscal y/o ambiental emitida o impuesta por cualquier tercero y/o autoridades competentes en contra del **FIDUCIARIO**, sus directores, funcionarios, empleados, apoderados y personal en relación con la validez y/o legalidad de este Fideicomiso, o cualesquier otros actos llevados a cabo por el **FIDUCIARIO** de conformidad con las instrucciones por escrito recibidas de conformidad con todo lo anterior, ya sea ante autoridades administrativas o judiciales, tribunales arbitrales o judiciales, o cualquier otra instancia, ya sea local o federal, en México o en el extranjero. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para cubrir los pagos que resulten en favor del **FIDUCIARIO** conforme a lo previsto en este párrafo (o que por disposición de ley o regulación aplicable el Patrimonio del Fideicomiso no pueda ser utilizado para dichos efectos), los **FIDEICOMITENTES** de forma solidaria, realizarán los mismos según resulten aplicables. -----

Asimismo, cualquier costo, gasto o desembolso de cualquier tipo debidamente comprobado (incluyendo gastos y honorarios de apoderados legales) incurridos o cualquier otro daño o pérdida ocasionada por virtud de reclamaciones, procedimientos judiciales, responsabilidades, pérdidas, daños, sanciones, sentencias, emitidas o impuestas por terceras personas al **FIDUCIARIO**, sus delegados **FIDUCIARIOS**, directores, funcionarios, empleados, apoderados y personal, en relación con hechos u omisiones de alguna persona que implique un incumplimiento a las obligaciones del **FIDUCIARIO** previstas en este Fideicomiso, deberán reembolsarse al **FIDUCIARIO** con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance y en caso de insuficiencia, con cargo a los **FIDEICOMITENTES**, liberando las partes al **FIDUCIARIO** de cualquier responsabilidad incluyendo el pago de gastos y de abogados que resulten por la falta de atención a cualquier reclamación a que se refiere el presente párrafo. -----

Si cualquier acto por cuenta de la autoridad o consecuencia legal crea una responsabilidad monetaria sobre el Fideicomiso y/o el Patrimonio del Fideicomiso y es ocasionado por actos u omisiones de las partes de este Fideicomiso, el **FIDUCIARIO** en cumplimiento con los fines de este Fideicomiso, o por terceras personas, salvo por negligencia, mala fe o dolo (determinada por autoridad competente en resolución inapelable) del **FIDUCIARIO**, sus funcionarios, representantes y/o empleados y/o que la **FIDUCIARIA** no haya actuado en estricto cumplimiento con los términos de este Fideicomiso y/o las instrucciones recibidas en términos del Fideicomiso, el pago derivado de dichas responsabilidades monetarias se pagarán con cargo al patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance, y en caso de insuficiencia con cargo a los **FIDEICOMITENTES**. Los pagos referidos en esta cláusula no comprenden ni forman parte de los honorarios que el **FIDUCIARIO** tiene derecho a recibir por este Fideicomiso. En caso de que el Fideicomiso no tenga fondos suficientes para efectos de esta cláusula el **FIDUCIARIO** no será responsable del pago de dicha obligación. -----



El **FIDUCIARIO** tiene derecho a ser representado en cualquier procedimiento derivado de este Fideicomiso por sus propios apoderados. Todos los gastos y honorarios, debidamente comprobados, relacionados con dichos procedimientos deberán deducirse del patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para cubrir los pagos que resulten en favor del **FIDUCIARIO** conforme a lo previsto en este párrafo, o que por disposición de ley o regulación aplicable el Patrimonio del Fideicomiso no pueda ser utilizado para dichos efectos, los **FIDEICOMITENTES**, realizarán los mismos según resulten aplicables. -----

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la ciudad de la ciudad de Mérida, Capital del Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, renunciando expresamente al fuero que por cuestión de su domicilio presente o futuro les pudiera corresponder. -----

VIGÉSIMA OCTAVA.- INVERSIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.-El **FIDUCIARIO** invertirá los recursos líquidos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a las instrucciones que para tal efecto le gire el **FIDEICOMITENTE B**. -----

El **FIDUCIARIO**, a falta de instrucción expresa del **FIDEICOMITENTE B** del Fideicomiso, invertirá los recursos que constituyen el patrimonio consistente en recursos monetarios fideicomitidos, en cualquiera de los instrumentos que a continuación se indican, lo cual será una instrucción para el **FIDUCIARIO** a través del presente Contrato: -----

UNO.- Pasivos a cargo de **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL** que devenguen la tasa más alta que paga la institución por pasivos al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantienen los citados pasivos. -----

DOS.- Instrumentos de deuda bancarios ya sea en directo o reporto. -----

TRES.- Valores a cargo del Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos, ya sea en directo o reporto. -----

Las inversiones se realizarán en la moneda en que estén denominados los recursos líquidos. -----

En todos los casos en que la **FIDUCIARIA** realice operaciones de inversión fungirá como contraparte la propia tesorería de **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**. -----

En el supuesto que el **FIDEICOMITENTE B** decida realizar operaciones de inversión distintas a las establecidas en el párrafo que antecede, deberá emitir las respectivas instrucciones por escrito mismas que deberán señalar expresamente: -----

1. El monto de los recursos líquidos a invertir. -----
2. La clase de bienes, derechos, valores, títulos de crédito u otros instrumentos financieros en que se deberán invertir los recursos líquidos que integren el patrimonio de dicho Fideicomiso y de ser procedente el nombre de los emisores y su calificación. -----
3. Los plazos máximos de las inversiones. -----
4. La o las contrapartes con quienes la **FIDUCIARIA** deba realizar tales inversiones, siendo aplicable lo establecido en los párrafos siguientes. -----

En este acto los **FIDEICOMITENTES** aprueban y autorizan expresamente al **FIDUCIARIO** para que en cumplimiento del presente Fideicomiso celebre operaciones con **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, actuando por cuenta propia, entre las cuales de manera enunciativa más no limitativa se encuentra la inversión de recursos, apertura de cuentas para la recepción de fondos y compra venta de divisas, entendiéndose la presente cláusula como instrucción permanente. En caso de que el **FIDEICOMITENTE B**, decida realizar las operaciones a que se refiere la presente cláusula con una Institución distinta a **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, deberán instruirlo por escrito y de manera expresa a la **FIDUCIARIA**. Asimismo, manifiesta el **FIDUCIARIO** que no existe una dependencia directa entre éste y el área de Tesorería de **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL** y que realizará las operaciones a que se refiere la presente cláusula sujetándose estrictamente a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. -----

Los **FIDEICOMITENTES** en este acto liberan expresamente de toda responsabilidad al **FIDUCIARIO**, por cualquier menoscabo que se derive de la minusvalía o suspensión de la cotización de valores, títulos o documentos adquiridos, al amparo del contrato de inversión cuya celebración se realice para la inversión del patrimonio fideicomitado; y que en su caso genere daños y perjuicios o que sea consecuencia de la suspensión de pagos, concurso mercantil o incumplimiento del (los) emisor (es), así como por el tipo de operación realizada

Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio

Titular de la Notaría Pública No. 69

Estado de Yucatán, México.



conforme al contrato de inversión y a su política de inversión, cualquiera que ésta sea, así como del tipo de valores, títulos o documentos asignados, siempre y cuando el **FIDUCIARIO** actúe de conformidad a lo establecido en el presente contrato. El **FIDUCIARIO** no será responsable de los menoscabos que pudiera sufrir el patrimonio cuando actúe de conformidad con lo establecido en la presente cláusula, a menos que dichas pérdidas sean por su negligencia, dolo o impericia, por lo que en ese caso deberá responder por los daños y perjuicios que el patrimonio fideicomitado sufra por su culpa, siempre que lo determine una autoridad judicial correspondiente. -----

En caso de que se requiera o instruya para la realización de fines del presente Fideicomiso la realización de operaciones cambiarias, es decir, la compra o venta de divisas, conversión de fondos o monedas de curso legal de otros países, o de otros países a moneda de curso legal de México, las partes autorizan al **FIDUCIARIO** a realizar dichas operaciones al tipo de cambio de ventanilla que tenga vigente en ese momento **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, sujeto a las condiciones de mercado existentes en ese momento, por lo que los **FIDEICOMITENTES** liberan de toda responsabilidad al **FIDUCIARIO** por las pérdidas y menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el patrimonio del Fideicomiso. ---

El **FIDUCIARIO** celebrará todos los contratos que se requieran para efectuar la inversión de la materia del presente Fideicomiso conforme a lo establecido en esta cláusula, no estando obligado en ningún caso, a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas, aun cuando actúe en cumplimiento de instrucciones expresas para la inversión. -----

El **FIDUCIARIO** con cargo al patrimonio hasta donde baste y alcance del Fideicomiso pagará el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquier otra erogación que se derive de los actos o contratos necesarios para invertir la materia fideicomitada. En caso de ser insuficiente el patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, el **FIDUCIARIO** queda liberado de cualquier responsabilidad al no poder cumplir con la instrucción, quedando los **FIDEICOMITENTES** expresamente obligados a aportar las cantidades de dinero suficientes para tal efecto. -----

En caso de que se realice una nueva aportación, el **FIDUCIARIO** no será responsable de que la inversión de dicha cantidad de dinero no se haga ese mismo día, si es que la instrucción y provisión de fondos se realiza después de las 14:00 (catorce) horas, por lo que será responsabilidad exclusiva del **FIDEICOMITENTE B** informar por escrito antes de las 14:00 (catorce) horas al **FIDUCIARIO**, respecto de la realización de la citada aportación.

VIGÉSIMA NOVENA. - OPERACIONES CON LA PROPIA INSTITUCIÓN.- Las partes acuerdan que para evitar conflictos de intereses, autorizan y facultan al **FIDUCIARIO** para celebrar operaciones de inversión con la misma institución siempre que esta actúe por cuenta propia y reconociendo que no hay dependencia jerárquica entre los departamentos que intervienen en dichas operaciones. -----

No obstante lo anterior, el **FIDUCIARIO** requerirá autorización expresa y por escrito de los **FIDEICOMITENTES** para celebrar cualquier otra clase de contrato con la propia institución con el fin de evitar conflicto de intereses. -----

Adicionalmente, en virtud de que el **FIDUCIARIO** actúa por cuenta y orden de los **FIDEICOMITENTES**, en las operaciones que celebra con la propia institución, no operará la extinción por confusión de los derechos y obligaciones derivados de dichos contratos, en virtud de que el **FIDUCIARIO** actúa en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso y de acuerdo a instrucciones de los **FIDEICOMITENTES**. -----

En virtud de lo anterior, el **FIDUCIARIO** ha explicado de manera clara e inequívoca a las partes el contenido de la sección 5.4 (cinco punto cuatro) de la Circular "1/2005" (uno, diagonal, dos mil cinco) vigente, emitida por el Banco de México, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos a que haya lugar: -----

"...5.4 De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses." -----

TRIGÉSIMA.- TÍTULOS.- Los títulos que denominan las Cláusulas de este contrato son



exclusivamente con efectos de referencia e identificación, por lo que no se considerarán para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo. -----

TRIGÉSIMA PRIMERA.- DE LA NO RELACIÓN LABORAL.- El **FIDUCIARIO** no tendrá relación laboral alguna con las personas físicas con las que ella o los **FIDEICOMITENTES** celebren contrato de prestación de servicios para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso, ni con las personas que dichos prestatarios empleen o contraten. -----

De acuerdo con lo anterior, no se tendrá relación laboral o profesional con el **FIDUCIARIO**, la cual se considerará al servicio del patrimonio dado en fideicomiso, por lo que cualquier resolución dictada por autoridad competente respecto a derechos que asistan a las personas conforme a la ley en materia de seguridad social, laboral, civil, etc., los podrá cumplir la **FIDUCIARIA** con los bienes materia del Fideicomiso, en los términos que establece el artículo 80 (ochenta) de la Ley de Instituciones de Crédito. En caso de que el patrimonio sea insuficiente los **FIDEICOMITENTES** se obligan a cubrir dichas prestaciones con sus propios recursos y en caso de que la **FIDUCIARIA** sufra algún daño pecuniario, tendrá derecho a ser indemnizado en términos de la cláusula de Indemnización del presente Fideicomiso. -----

En consideración de lo anterior, las partes expresamente acuerdan que por ningún motivo existirá relación laboral de ninguna especie entre el **FIDUCIARIO** y los **FIDEICOMITENTES**, y el personal del que cada una de ellas se auxilie, respectivamente, para la ejecución de los fines del Fideicomiso, en virtud de lo anterior los **FIDEICOMITENTES** reconocen que la **FIDUCIARIA**, no asumirá, el carácter de patrón, ni de patrón sustituto, ni tendrá a su cargo ninguna obligación laboral frente a los empleados de este y/o del personal y/o empresa que este contrate para llevar a cabo el fin y/o las actividades para cumplir con los fines del presente Fideicomiso, ni tampoco tendrá ninguna responsabilidad de hecho o de derecho, por los actos u omisiones que sus empleados y/o empresas que contraten, ejecuten o dejen de ejecutar, respecto de la relación laboral que existe entre éstos y que incluso impidan llevar a cabo los fines del Fideicomiso, sin embargo, si cualesquier derechos que asistan a esas personas conforme a la ley, los ejercitarán contra el **FIDUCIARIO**, en su caso, para cumplir con las resoluciones que la autoridad competente dicte afectará, en la medida que sea necesaria, los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, sin que tenga obligación de pagar con sus propios recursos, siendo lo anterior con fundamento en lo establecido en el Artículo 82 (ochenta y dos) de la Ley de Instituciones de Crédito. -----

TRIGÉSIMA SEGUNDA. - DE LA AUSENCIA DE VICIOS.- En la celebración del presente Fideicomiso, no existe error, dolo o mala fe, ni vicio de voluntad alguno entre las partes, obligándose a estar y pasar por lo establecido en el presente Fideicomiso. -----

TRIGÉSIMA TERCERA. - DE LA INTEGRIDAD Y DE LA DIVISIÓN.- Si cualquier disposición del presente contrato es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida, en consecuencia, dicha disposición se interpretará como si estuviera escrita de tal manera que pueda ser aplicable hasta el mayor grado posible permitido por la ley. -----

TRIGÉSIMA CUARTA.- REGLAMENTACIÓN ADICIONAL.- Con el objeto de dar debido cumplimiento a las finalidades del presente Fideicomiso, los **FIDEICOMITENTES** tendrá la facultad de formular todos aquellos reglamentos, disposiciones, circulares, contratos, políticas, sistemas, procedimientos, manuales de operación y toda clase de documentos que fueren necesarios para ello, los cuales no serán oponibles al **FIDUCIARIO**, ya que sus obligaciones se derivan a lo expresamente pactado en el presente Fideicomiso. -----

TRIGÉSIMA QUINTA.- PATRIMONIO AUTÓNOMO.- Los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio autónomo cuyo propietario es el **FIDUCIARIO** por lo que los **FIDEICOMITENTES** o **FIDEICOMISARIOS** no podrán cederlos, enajenarlos o gravarlos, ni incluirlos como propios en caso de existir en su contra un procedimiento de concurso mercantil. -----

TRIGÉSIMA SEXTA.- REGISTRO DOCUMENTAL.- El **FIDUCIARIO** se obliga a registrar y conservar en sus archivos físicos o bien electrónicos, por el término que señalan las leyes, reglamentos y circulares aplicables, los documentos en los que consten los actos u operaciones que haya celebrado en cumplimiento de los fines del presente fideicomiso. -

TRIGÉSIMA SÉPTIMA. - OPERACIONES CON TERCEROS.- El **FIDUCIARIO** deberá ostentarse como tal ante las personas físicas o morales, con las que celebre actos jurídicos, en cumplimiento de los fines del presente fideicomiso, sin que asuma en lo personal responsabilidad alguna por ello. -----

TRIGÉSIMA OCTAVA.- VALIDEZ DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD.- El **FIDUCIARIO** recibe la propiedad de EL INMUEBLE que integra el patrimonio fideicomitado, en base al título de propiedad de EL INMUEBLE que en este acto le es entregado por los



FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A, así como en los asientos consignados en el Registro Público de la Propiedad correspondiente al lugar de ubicación de **EL INMUEBLE**, y consecuentemente no será responsable en forma alguna ni frente a los **FIDEICOMISARIOS**, ni beneficiarios, ni frente a terceros, incluyendo aquéllos en cuyo favor se llegue a transmitir parte o la totalidad del patrimonio fideicomitido, por defectos o vicios de los títulos de propiedad correspondientes o por las impugnaciones que se hicieran a los derechos que amparen los mismos, responsabilidad que en todo caso asume los **FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A**.

TRIGÉSIMA NOVENA.- DE LA RECEPCIÓN DE UN EJEMPLAR DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.- Los **FIDEICOMITENTES** manifiestan en este acto que han recibido por conducto del suscrito notario una copia certificada de este Contrato de Fideicomiso, lo que declaran para los efectos legales correspondientes.

CUADRAGÉSIMA.- DE LA INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.- Los **FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A y B** están de acuerdo en los términos del artículo 388 (trescientos ochenta y ocho) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el presente contrato de Fideicomiso se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, del lugar en que se ubiquen **EL INMUEBLE**, a fin de que su afectación surta todos los efectos legales y sea válida frente a terceros. Los **FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A y B** están de acuerdo en que la inscripción del presente Contrato de Fideicomiso en el Registro Público de la Propiedad se haga por conducto del suscrito notario, quedando exonerado el **FIDUCIARIO** de toda responsabilidad que derive de dicha circunstancia. El suscrito Notario será el responsable de la inscripción y entrega del testimonio.

GENERALES

I.- El señor **ROGER HERNAN EVIA URBINA**, manifestó: Ser mexicano, de sesenta y seis años de edad, haber nacido en Celestún, Yucatán, el día veintisiete de Agosto de mil novecientos cincuenta y cinco, casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario, con domicilio en el predio marcado como Arena veintisiete de la calle treinta y ocho Privada Oasis del Norte, Mérida, Yucatán, con Clave Única de Registro de Población EIUR550827HYNVRG01 (E, I, U, R, cinco, cinco, cero, ocho, dos, siete, H, Y, N, V, R, G, cero, uno), con clave de Registro Federal de Contribuyentes EIUR550827CB6 (E, I, U, R, cinco, cinco, cero, ocho, dos, siete, C, B, seis), quien se identifica con su credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con código identificador de la credencial 137872193 (uno, tres, siete, ocho, siete, dos, uno, nueve, tres).

II.- El señor **JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ**, manifestó: Ser mexicano, casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario, de setenta y tres años de edad, haber nacido en Izamal, Yucatán el día catorce de junio de mil novecientos cuarenta y ocho, con domicilio en el predio número doscientos trece de la calle cuarenta y siete de la Colonia San Antonio Cucul, de esta ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes LORJ480614A58 (L, O, R, J, cuatro, ocho, cero, seis, uno, cuatro, A, cinco, ocho), con Clave Única de Registro de Población LORJ480614HYNPDN02 (L, O, R, J, cuatro, ocho, cero, seis, uno, cuatro, H, Y, N, O, D, N, cero, dos) quien se identifica con su credencial de elector, expedida por el Instituto Nacional Electoral con código de identificación de la credencial 199520355 (uno, nueve, nueve, cinco, dos, cero, tres, cinco).

III.- El señor **JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ**, manifestó: Ser mexicano, soltero, comerciante, de setenta y seis años de edad, nacido en la Ciudad de Motul, Yucatán, el primero de octubre de mil novecientos cuarenta y cinco, con domicilio en el predio marcado con el número doscientos sesenta y uno de la calle tres de la Colonia Campestre de esta ciudad de Mérida, Yucatán, con Clave Única de Registro Poblacional CALJ451001HYNRPN09 (C, A, L, J, cuatro, cinco, uno, cero, cero, uno, H, Y, N, R, P, N, cero, nueve), con Registro Federal de Contribuyentes CALJ451001EX8 (C, A, L, J, cuatro, cinco, uno, cero, cero, uno, E, X, ocho), quien se identifica con su credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral con código de identificación de la credencial 186891754 (uno, ocho, seis, ocho, nueve, uno, siete, cinco, cuatro).

IV.- El señor **ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE**, manifestó: Ser mexicano, treinta y cinco años de edad, haber nacido en esta ciudad el día veintiocho de agosto de mil novecientos ochenta y seis, con domicilio en Boulevard Las Naciones manzana trece lote dos B once, casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario, con clave Única de Registro de Población FILR860828HYNTBB02 (F, I, L, R, ocho, seis, cero, ocho, dos, ocho, H, Y, N, T, B, B, cero, dos) con clave de Registro Federal de Contribuyentes FILR860828SA4 (F, I, L, R, ocho, seis, cero, ocho, dos, ocho, S, A, cuatro) quien se identifica con su credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con código identificador de la credencial 134401890 (uno, tres, cuatro, cuatro, cero, uno, ocho, nueve, cero).



V.- El señor **ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ**, manifestó: Ser mexicano, empresario, casado bajo el régimen de separación de bienes, de treinta y ocho años de edad, haber nacido en esta ciudad el día catorce de mayo de mil novecientos ochenta y tres, con domicilio en el predio número quinientos ocho de la calle treinta y nueve del Fraccionamiento Sol Campestre, de ésta ciudad, con Clave Única de Registro de Población MIGA830514HYNLNN05 (M, I, G, A, ocho, tres, cero, cinco, uno, cuatro, H, Y, N, L, N, N, cero, cinco), con clave de Registro Federal de Contribuyentes MIGA8305142L6 (M, I, G, A, ocho, tres, cero, cinco, uno, cuatro, dos, L, seis), quien se identifica con su credencial para votar, expedida por el Instituto Federal Electoral folio 137084259 (uno, tres, siete, cero, ocho, cuatro, dos, cinco, nueve).

VI.- El señor **EDUARDO ANDRÉS CÁMARA RODRÍGUEZ**, manifestó: Ser mexicano, soltero, funcionario bancario, de veintisiete años de edad, haber nacido en esta ciudad el día cinco de junio del año mil novecientos noventa y cuatro, con domicilio en la calle Presidente Masaryk número 214 (doscientos catorce), Segundo piso, Polanco Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, Código Postal 11560 (once mil quinientos sesenta), con clave de Registro Federal de Contribuyentes: CARE940605AV3 (C, A, R, E, nueve, cuatro, cero, seis, cero, cinco, A, V, tres), con Clave Única de Registro de Población: CARE940605HYNMDD07 (C, A, R, E, nueve, cuatro, cero, seis, cero, cinco, H, Y, N, M, D, D, cero, siete), quien se identifica con su Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, con código de identificación de la credencial 1722824525 (uno, siete, dos, dos, ocho, dos, cuatro, cinco, dos, cinco).

--- Los comparecientes a mi juicio cuentan con plena capacidad legal para obligarse y contratar sin que algo me conste en contrario.

Yo, el Notario hago constar:

I.- Que los comparecientes otorgan al suscrito Notario autorizante su consentimiento en términos de los artículos ocho y nueve de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, en lo referente al tratamiento de los datos personales que constan en este instrumento y en el expediente respectivo y autorizan que los mismos puedan ser proporcionados a las autoridades competentes, entre ellas las tributarias, judiciales, registros públicos, al igual que a las personas que tengan interés legítimo en los mismos, para todos los efectos legales a que haya lugar.

II.- Que cumplí con el artículo cuarenta y nueve de la Ley del Notariado en vigor, que me cercioré de la identidad, nacionalidad y capacidad de los comparecientes, así como de su voluntad para la celebración del presente acto, que les lei la presente escritura en clara y alta voz a los comparecientes, a quienes instruí convenientemente de sus alcances y efectos legales y en prueba de su conformidad firman conmigo, para debida constancia.- Doy fe.- Firmas de los señores: ROGER HERNÁN EVIA URBINA.- Firmado.- JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ.- Firmado.- JUAN FELIPE LOPEZ RODRIGUEZ.- Firmado.- ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE.- Firmado.- ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ.- Firmado.- EDUARDO ANDRÉS CÁMARA RODRÍGUEZ.- Firmado.- Firma del Notario.- ABOG. HUGO WILBERT EVIA BOLIO.- Firmado. Un sello de autorizar que dice Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio.- Notaría Pública Número 69.- Estado de Yucatán.- Al centro "Estados Unidos Mexicanos" y el escudo nacional.

--- **AUTORIZACIÓN:** En la ciudad de Mérida, Yucatán a los catorce días del mes de diciembre de dos mil veintiuno, habiéndose cumplido todos los requisitos legales autorizo la presente acta.- Doy fe.- Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio.- Firmado.- Un sello de autorizar que dice: Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio.- Notaría Pública número 69.- Estado de Yucatán.- Al centro: Estados Unidos Mexicanos.

--- DOCUMENTOS DEL APÉNDICE

- 1.- Certificación de la identificación del señor ROGER HERNÁN EVIA URBINA.
- 2.- Certificación de la identificación del señor JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ.
- 3.- Certificación de la identificación del señor JUAN FELIPE LOPEZ RODRIGUEZ.
- 4.- Certificación de la identificación del señor EDUARDO ANDRÉS CÁMARA RODRÍGUEZ.
- 5.- Certificación de la identificación del señor ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE.
- 6.- Certificación de la identificación del señor ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ.
- 7.- Certificación del documento que acredita la personalidad y facultades de representación de los señores ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ como Presidente y Tesorero del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada "GRUPO FERRAM", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.
- 8.- Certificación del documento que acredita la personalidad y facultades de representación del señor EDUARDO ANDRÉS CÁMARA RODRÍGUEZ, como apoderado de "BANCA

Abog. Hugo Wilbert Evia Bolio
Titular de la Notaría Pública No. 69
Estado de Yucatán, México.



MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, DIVISIÓN FIDUCIARIA. -----

9.- Certificado de libertad o gravamen. -----

10.- Cédula catastral. -----

11.- Manifiesto y comprobante de pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles. -----

12.- Certificado de no adeudo del impuesto predial. -----

13.- Derecho de escritura pública. -----

ES UNO DE DOS PRIMEROS TESTIMONIOS QUE CONSTA DE VEINTE FOJAS ÚTILES Y TRECE DOCUMENTOS ANEXOS AL APÉNDICE CONTENIDOS EN CUARENTA Y CINCO FOJAS ÚTILES EXPIDO A SOLICITUD DE LOS SEÑORES ROGER HERNÁN EVIA URBINA, JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ Y JUAN FELIPE LOPEZ RODRIGUEZ Y LAS SOCIEDADES "GRUPO FERRAM", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE Y de "BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, DIVISIÓN FIDUCIARIA PARA QUE LES SIRVA DE TÍTULO JUSTIFICATIVO. MÉRIDA, YUCATÁN A LOS CATORCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO.





GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
INSEJUPY
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
BOLETAS

EN RESPUESTA A SU SOLICITUD 6876 DEL AÑO 2022 PRESENTADA EN ESTA DEPENDENCIA CON FECHA 14/01/2022, OTORGADA EN ACTA No. 1283 DE FECHA 17/11/2021 ANTE EL ABOGADO HUGO WILBERT EVIA BOLIO DE LA NOTARIA NÚMERO SESENTA Y NUEVE UBICADA EN MERIDA, ME PERMITO INFORMARLE:

QUE SE REALIZARON LAS SIGUIENTES INSCRIPCIONES:

PARA LA OPERACION: FIDEICOMISO SE TIENE LOS SIGUIENTE(S) PREDIO(S):

No. TRAMITE:

1

TIPO DE OPERACION:

FIDEICOMISO

NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:

3009933

FOLIO ELECTRONICO:

1147091 TABLAJE NO. 4479 ,UBICACIÓN: LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE UCÚ CLASE DEL PREDIO: RUSTICO, FOLIO ELECTRÓNICO DEL PREDIO: 1147091

MÉRIDA, YUCATÁN A VIERNES CATORCE DE ENERO DE DOS MIL VEINTIDOS SIENDO LAS 17 HORAS 32 MINUTOS Y 7 SEGUNDOS.

AUTORIZÓ REGISTRADOR
LIC. ROUSELL ELIUD HERNANDEZ FUENTES

SELLO DIGITAL



nodrtw47c6+TjSb8SijJ21xODw77H4me2oyY3i8GmD0Peq7BK
izxhHZHRyYd534VWhcJvXQS9W7dFq8UA/IG9ChsDGicC5GQa
XPD/o9EmyqxZWETw44S+E3Rc5u6BgQWxicVn8CIECxfL2rgCC
+9CAZRT7i8Sm3fjpEofDISqjzvHa+2tQ3tWvqblg7qPHcqqkqY
C4ZUO25DZHwo7GfM/qAEp1Lr+2hoQVn0YgukP8IP93pG6mMck
x4qpseNMODXDwWDkLNzCyKnr7L1fOxtbwyPAwRLATzkr+an/tc
92L2Dy2xregivUDD51/92nRhbsL.Rent27UQXySk7Gptg==





MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
EVIA
URBINA
ROGER HERNAN

FECHA DE NACIMIENTO
27/08/1955

SEXO
M

DOMICILIO
C 38 X 79 ARENA 27
PR V OASIS DEL NORTE 97300
MERIDA, YUC

CLAVE DE ELECTOR EVURRG55082731H201

CURP E1UR550827HYNURG01 **AÑO DE REGISTRO** 2000-02

ESTADO 31 **MUNICIPIO** 050 **SECCIÓN** 0640

LOCALIDAD 0036 **EMISIÓN** 2015 **VIGENCIA** 2025

INE

Barcode and QR code

Handwritten signature: *Roger Urbina*

Handwritten signature: *Hugo Wilbert Evia Bolo*

IDMEX1378721939<<0640038005924
5508279H2512314MEX<02<<23542<5
EVIA<URBINA<<ROGER<HERNAN<<<<<

ABOGADO HUGO WILBERT EVIA BOLO, NOTARIO PUBLICO DEL ESTADO EN EJERCICIO, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO SESENTA Y NUEVE.....

CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA ES REPRODUCCION FIEL Y EXACTA DEL DOCUMENTO ORIGINAL QUE ME TENGO A LA VISTA Y DEL CUAL HICE EL COTEJO CORRESPONDIENTE CONFORME A LA LEY Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA, EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE MERIDA, YUCATAN, MEXICO

AL DIA Diciembre DEL MES DE Noviembre DEL AÑO 2025

[Handwritten signature]





MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
CARDENAS
LOPEZ
JUAN RENE

FECHA DE NACIMIENTO
01/10/1945

SEXO
M

DOMICILIO
C-3 P.O.S. 36 Y 28 281
FRACC DAMPESTRE 87120
MERIDA, YUC.

CLAVE DE ELECTOR CREP.M45100121H000

CURP CALJ451001HYNRPN09

ANEXO REGISTRO 1E04 02

ESTADO 31

MUNICIPIO 050

SECCION 0284

LOCALIDAD 0001

EMISION 2019

VENCIDA 2029

INE

QR CODE

Juan Rene Lopez Cardenas

IDMEX1868917549<<0284021679025
4510015H2912316MEX<02<<10508<8
CARDENAS<LOPEZ<<JUAN<RENE<<<<<<

ABOGADO HUGO WILBERT EVIA BOLIO, NOTARIO PUBLICO DEL ESTADO
EN EJERCICIO, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO SESENTA Y
NUEVE.....

CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA ES REPRODUCCION FIEL Y
EXACTA DEL DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA
Y DEL CUAL HICE EL COTEJO CORRESPONDIENTE CONFORME
A LA LEY Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA, EXPIDO LA
PRESENTE CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE MERIDA, YUCATAN, MEXICO


AL DIA Dieciséis DEL MES DE
Noviembre DEL AÑO 2021

Hugo Wilbert Evia Bolic





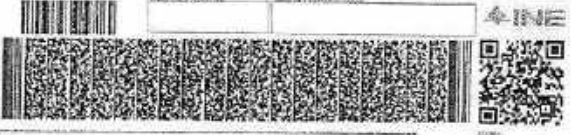
MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
 LOPEZ
 RODRIGUEZ
 JUAN FELIPE
 DOMICILIO
 C 47 POR 30 213
 COL. SAN ANTONIO CUCUL 97116
 MERIDA, YUC.

FECHA DE NACIMIENTO
 14/06/1955
 SEXO
 M

CLAVE DE ELECTOR LPRJIM48061431H500
 CURP LORJ480614HYNPDN02 AÑO DE REGISTRO 1991 03
 ESTADO 31 MUNICIPIO 050 SECCIÓN 0261
 LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2019 VIGENCIA 2029



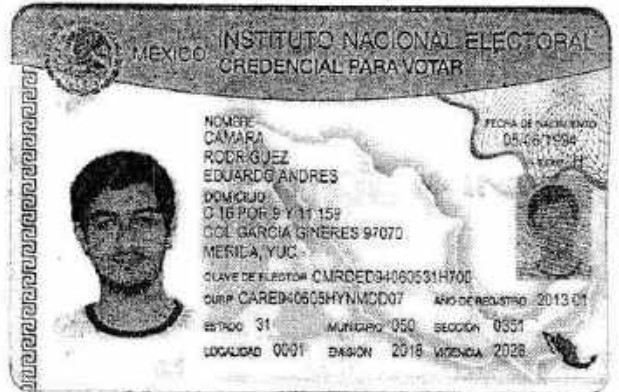
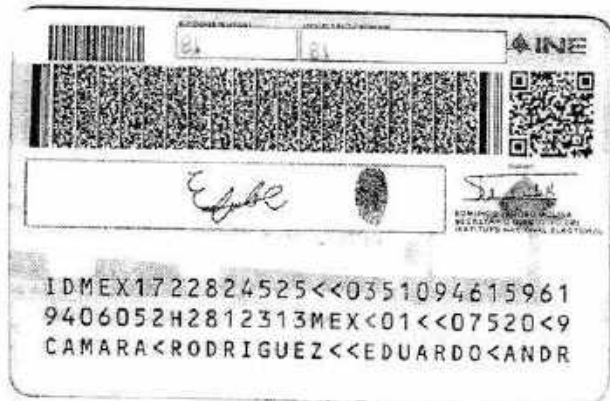
Juan Felipe Lopez

IDMEX1995203555<<0261056567148
 4806141H2912316MEX<03<<41921<9
 LOPEZ<RODRIGUEZ<<JUAN<FELIPE<<

ABOGADO HUGO WILBERT EVIA BOLIO, NOTARIO PUBLICO DEL ESTADO
 EN EJERCICIO, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO SESENTA Y
 NUEVE.....
 CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA ES REPRODUCCION FIEL Y
 EXACTA DEL DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA
 Y DEL CUAL HICE EL COTEJO CORRESPONDIENTE CONFORME
 A LA LEY Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA, EXPIDO LA
 PRESENTE CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE MERIDA, YUCATAN, MEXICO
 AL DIA Diecisiete DEL MES DE
Noviembre DEL AÑO 20 21

[Handwritten signature]





ABOGADO HUGO WILBERT EVIA BOLO, NOTARIO PUBLICO DEL ESTADO EN EJERCICIO, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO SESENTA Y NUEVE.....

CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA ES REPRODUCCION FIEL Y EXACTA DEL DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA Y DEL CUAL HICE EL COTEJO CORRESPONDIENTE CONFORME A LA LEY Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA, EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE MERIDA, YUCATAN, MEXICO

AL DIA Dieciocho DEL MES DE Noviembre DEL AÑO 2021





MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOOMBRE: FITZMAURICE LUECKE ROBERTO
FECHA DE NACIMIENTO: 28/03/1996
GÉNERO: H

DOMICILIO: BLVD LAS NACIONES MZA 13 LT 2 B 11
FRACC CIUDAD CHEMUYIL 77710
SOLIDARIDAD Q. ROO

CLAVE DE ELECTOR: FTLDRO060293193400
CURP: FILR600328HYNTB502 AÑO DE REGISTRO: 2005 02

ESTADO: 23 MUNICIPIO: 008 SECCION: 0034
LOCALIDAD: 0001 EMISIÓN: 2010 VIGENCIA: 2025

INE

IDMEX1344018902<<0694070881240
8608284H2512314MEX<02<<09691<0
FITZMAURICE<LUBCKE<<ROBERTO<<<

ABOGADO HUGO WILBERT EVIA BOLIÓ, NOTARIO PUBLICO DEL ESTADO EN EJERCICIO, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO SESENTA Y NUEVE.....

CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA ES REPRODUCCION FIEL Y EXACTA DEL DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA Y DEL CUAL HICE EL COTEJO CORRESPONDIENTE CONFORME A LA LEY Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA. EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE MERIDA, YUCATAN, MEXICO AL DIA Dieciocho DEL MES DE

Noviembre DEL AÑO 2021

[Handwritten signature]






INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE: WILLET GONZALEZ ANDRES
 DOMICILIO: C 39 X 18 Y 22 508
 FRACC SCL CAMPESTRE 07113
 MERIDA YUC.
 FOLIO: 0000137084250 AÑO DE REGISTRO: 2011 01
 CLAVE DE SECTOR: MIGNANR30514031H00
 CURP: MIGA830514HYNLNN05
 EDAD: 31 MUNICIPIO: 050
 LOCALIDAD: 0001 SECCION: 0261
 DIGNO: 2011 VIGENCIA HASTA: 2021

EDADES: 27
 SEXO: H



ESTE DOCUMENTO INTRANSFERIBLE
 NO ES VÁLIDO SIN PRESENTE FOTOCOPIA
 ORIGINAL IMPRIMIDA EN
 EL TÍTULO ESTÁ SUJETO A NOC
 PARA EL CARGO DE DOMICILIO EN
 LOS 30 DÍAS SIGUIENTES A SU VENTA
 ÚNICA.

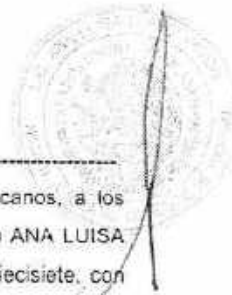
SECRETARÍA EJECUTIVA DEL
 INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL




ABOGADO HUGO WILBERT EVIA BOLID, NOTARIO PÚBLICO DEL ESTADO
 EN EJERCICIO, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO SESENTA Y
 NUEVE.....
 CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA ES REPRODUCCIÓN FIEL Y
 EXACTA DEL DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA
 Y DEL CUAL HICE EL COTEJO CORRESPONDIENTE CONFORME
 A LA LEY Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA, EXPIDO LA
 PRESENTE CERTIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE MERIDA, YUCATÁN, MÉXICO
 AL DÍA Diciembre DEL MES DE
Noviembre DEL AÑO 20 21

[Handwritten signature]





-- ACTA NUMERO: TRESCIENTOS VEINTISEIS. -----

-- En la ciudad de Mérida, Capital del Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, a los veinticuatro del mes de julio del año dos mil veinte, ante mí, Licenciada en Derecho ANA LUISA LOPEZ PAVON, Notario Público del Estado, Titular de la Notaria Publica número diecisiete, con residencia en esta ciudad, compareció: -----

-- El señor **ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE**, manifestó bajo formal protesta de decir verdad haber nacido en esta ciudad, el día veintiocho de agosto de mil novecientos ochenta y seis, de treinta y tres años de edad, casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario, con Registro Federal de Contribuyente: FILR860828SA4 (F I L R ocho seis cero ocho dos ocho S A cuatro), con Clave Única de Registro de Población: FILR860828HYNTBB02 (F I L R ocho seis cero ocho dos ocho H Y N T B B cero dos), con domicilio en Boulevard Las Naciones, manzana trece, lote dos letra B once del fraccionamiento Ciudad Chemuyil, Solidaridad, Quintana Roo, código postal setenta y siete mil setecientos diez, de paso por esta ciudad, quien se identifica con su credencial para votar número 0694070881240 (cero seis nueve cuatro cero siete cero ocho ocho uno dos cuatro cero) expedida por el Instituto Nacional Electoral. -----



-- El compareciente manifiesta ser de nacionalidad mexicana por nacimiento e hijo de padres de la misma nacionalidad, con plena capacidad legal para obligarse y contratar, sin que nada me conste en contrario, y quien con relación al pago del Impuesto Federal Sobre la Renta, manifestó estar al corriente en sus pagos, sin acreditarlo, por lo que le hice saber las penas en que incurren quienes se producen con falsedad al respecto. -----

-- Y dijo que: comparece a solicitar de la suscrita Notario, la protocolización de un Acta de Asamblea General Extraordinaria de la sociedad denominada "GRUPO FERRAM" Sociedad Anónima de Capital Variable, realizada en esta ciudad el día veinte de julio del año dos mil veinte lo que se efectúa en los términos de las declaraciones y cláusulas siguientes: -----

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

-- **PRIMERA**.- El señor Roberto Fitzmaurice Lubcke, declara: que mediante escritura pública número sesenta y dos de fecha cuatro de mayo del año dos mil once, otorgada ante la fe del Abogado Carlos Antonio Granja Ricalde, Titular de la Notaría pública número Veintidós del Estado de Yucatán, se constituyó la sociedad mercantil denominada "GRUPO FERRAM", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE con domicilio en ésta ciudad de Mérida, Yucatán, con un mínimo fijo de cincuenta mil pesos moneda nacional, duración noventa y nueve años, cláusula de exclusión de extranjeros y teniendo por objeto social el siguiente: a).- La construcción de casas habitación y en general de cualquier edificación; b).- La compra y venta de inmuebles; c).- La compra y venta de terrenos; d).- La compra y venta de materiales para la construcción; e).- La importación y exportación de materiales e insumos para la construcción, entre otros, el cual quedó inscrito bajo el folio electrónico mercantil **52118** (cinco dos uno uno ocho) en la sección de Comercio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán. -----

-- **SEGUNDA**.- El señor Roberto Fitzmaurice Lubcke, declara: que mediante escritura pública número ciento cincuenta y nueve de fecha diez de octubre del año dos mil once, otorgada ante la fe del Abogado Carlos Antonio Granja Ricalde, Titular de la Notaría pública número Veintidós del Estado de Yucatán, se protocolizó el acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la cual se acordó la modificación del objeto social de la sociedad, quedando de la siguiente manera: a) la construcción de casas habitación, y en general, de cualquier edificación; b) la compra y venta de inmuebles; c) la compra y venta de terrenos; d) la compra y venta de materiales para la construcción; e) la importación y exportación de materiales e insumos para la construcción; -----

f) asesoría inmobiliaria, entre otros, el cual quedó inscrito bajo el folio electrónico mercantil **52118** (cinco dos uno uno ocho) en la sección de Comercio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán. -----

– **TERCERA.**– El señor Roberto Fitzmaurice Lubcke, continúa declarando: que por escritura pública número novecientos cincuenta y tres de fecha dieciséis de octubre del año dos mil trece, otorgada ante la fe del Abogado Roger Alfredo Méndez Lara, Notario titular de la Notaría Pública número Ochenta y tres, se protocolizó el acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, de fecha ocho de julio del año dos mil trece, en la cual se acordó entre otros asuntos: a) La venta de la aportación de la sociedad de los señores Roberto Fitzmaurice Lubcke, Roger Alberto Evía González y Andrés Millet González a favor del señor Mauricio López Pinto; b) La creación del cargo de vocal en el consejo de administración; c) Nombramiento del nuevo vocal de la sociedad; d) Modificación de la cláusula cuarta inciso "A" Transitorias de los estatutos de la sociedad; y d) Renuncia del Comisario de la sociedad y nombramiento del sustituto, la cual obra inscrita bajo el folio mercantil número **52118** (cinco dos uno uno ocho) en la sección de Comercio de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán. -----

– **CUARTA.**– El señor Roberto Fitzmaurice Lubcke, continúa declarando: que por escritura pública número mil cuatrocientos diecinueve de fecha trece de noviembre del año dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Abogado Luis Fernando Pino Barrera, Notario suplente de la Notaría Pública número Veintiséis del Estado, se protocolizó el acta de Asamblea General ordinaria de Accionistas de la sociedad, de fecha treinta de junio del año dos mil dieciocho, en la cual se acordó entre otros asuntos: a) La venta de la aportación de la sociedad del señor Mauricio López Pinto a favor de los señores Roberto Fitzmaurice Lubcke, Roger Alberto Evía González y Andrés Millet González; b) La renuncia del de vocal de la sociedad, la cual obra inscrita bajo el folio mercantil número **52118** (cinco dos uno uno ocho) en la sección de Comercio de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán. -----

– **QUINTA.**– El señor Roberto Fitzmaurice Lubcke, declara: que cumpliendo con la comisión que le fue conferida en la Asamblea General Extraordinaria de fecha veinte de julio del año dos mil veinte, solicita de la Notario autorizante que se protocolice el acta de dicha asamblea. En tal virtud, Yo, la Notario a solicitud del nombrado Roberto Fitzmaurice Lubcke, procedo a protocolizar esta acta, transcribiéndola íntegramente en esta escritura tal como lo solicitó el declarante y al efecto certifico que la misma aparece en once hojas tamaño oficio, impresas en ambos lados de la cara, con excepción de la última hoja, la cual es del tenor literal siguiente:-----

"GRUPO FERRAM", S.A DE C.V.

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

LUGAR DE CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA: Ciudad de Mérida, Estado de Yucatán.

FECHA DE CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA: veinte de julio del año dos mil veinte a las once horas.

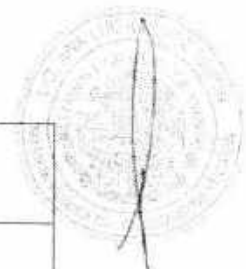
CONVOCATORIA: Se citó personalmente a los accionistas.

ACCIONISTAS PRESENTES:

ACCIONISTAS	ACCIONES SERIE A.

Lic. Ana Luisa López Pavón
Titular de la Notaría Pública No. 17
Estado de Yucatán, México

ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE. RFC.- FILR860828SA4 CURP.- FILR860828HYNTBB02	33
ROGER ALBERTO EVIA GONZALEZ. RFC.- EIGR840730822 CURP.- EIGR840730HYNVNG06	33
ANDRES MILLET GONZALEZ RFC.- MIGA8305142LB CURP.- MIGA830514HYNLNN05	33
<u>En copropiedad:</u> ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE, ROGER ALBERTO EVIA GONZALEZ y ANDRES MILLET GONZALEZ.	1
TOTAL:	100



COMISARIO: Se hace constar la presencia del señor Enrique Medellín Vicario, en su carácter de Comisario de la Sociedad.

PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA: De conformidad con la Cláusula **Vigesima sexta** de los estatutos sociales, el señor Roberto Fitzmaurice Lubcke presidió la Asamblea y el señor Roger Alberto Evia González actuó como secretario de la misma.

ESCRUTADOR: Señor Andrés Millet González, designada por la Presidente.

REPRESENTACIÓN ACCIONES: El 100% de las acciones que integran el Capital Social suscrito y pagado de la Compañía, según consta en la Lista de Asistencia certificada por el Escrutador.

INSTALACION: El señor Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea, en virtud de estar representado el 100% de las acciones que constituyen el Capital Social suscrito y pagado de la Compañía. De conformidad con el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, toda vez que se encuentran presentes la totalidad de las acciones que representan al capital social las resoluciones aquí tomadas son válidas.

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: El señor Secretario de la Asamblea hace constar de conformidad con lo establecido por el artículo 27 (veintisiete) del Código Fiscal de la Federación, que los accionistas de esta empresa se encuentran inscritos en el Registro Federal de Contribuyentes, quienes cuentan con las claves asentadas en el cuadro accionario anterior, mismas que fueron cotejadas con las Cédulas de Identificación Fiscal que exhibieron.

La Asamblea se desarrolló de acuerdo con el siguiente

ORDEN DEL DÍA:

- I. *Discusión, y en su caso, aprobación de las enajenaciones que de sus acciones pretenden llevar a cabo los accionistas Roberto Fitzmaurice Lubcke, Roger Alberto Evia González y Andrés Millet González, tanto de manera individual como en copropiedad.*
- II. *Designación y/o ratificación, en su caso, de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad.*
- III. *Discusión, y en su caso, aprobación para el cambio del objeto social de la sociedad.*
- IV. *Proposición, discusión y, en su caso, aprobación respecto a la renuncia que presenta el señor Enrique Medellín Vicario, al cargo de Comisario de la sociedad, y aprobación en su caso de la misma, y designación y/o nombramiento, de la persona que ocupará dicho cargo.*

- V. *Discusión, y en su caso, aprobación para la transformación de la Sociedad, de Sociedad Anónima a Sociedad Anónima Promotora de Inversión; y como consecuencia reforma íntegra de sus estatutos sociales.*
- VI. *Designación de la persona que en calidad de Delegado Especial de la Asamblea deberá ocurrir ante Fedatario Público a solicitar la protocolización del acta de esta Asamblea.*
- VII. *Redacción, lectura y aprobación del Acta de esta Asamblea, así como la clausura de la misma.*

Los puntos del Orden del Día se desahogaron en la siguiente forma:

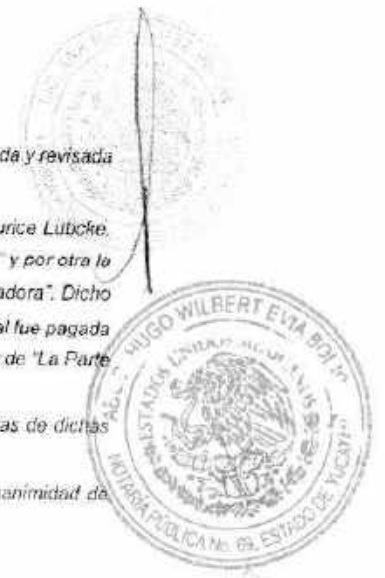
I.- *Discusión, y en su caso, aprobación de las enajenaciones que de sus acciones pretenden llevar a cabo los accionistas Roberto Fitzmaurice Lubcke, Roger Alberto Evia González y Andrés Millet González, tanto de manera individual como en copropiedad.*

—En desahogo del primer punto de la Orden del Día, el Presidente de la Asamblea informó que los accionistas Roberto Fitzmaurice Lubcke, Roger Alberto Evia González y Andrés Millet González, por así convenir a sus intereses, determinaron en días anteriores enajenar la totalidad de sus acciones tanto individuales como en copropiedad, a favor de las sociedades mercantiles "Desarrollos Ferram" Sociedad Anónima de Capital Variable y "Servijardines" Sociedad de Responsabilidad Limitada, en la siguiente forma y proporción:

VENDEDOR	TOTAL DE ACCIONES QUE VENDE SERIE "A"	COMPRADOR	TOTAL DE ACCIONES QUE ADQUIEREN SERIE "A"
ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE RFC.- FILR850828SA4 CURP.- FILR860828HYNTBB02	33	"DESARROLLOS FERRAM" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. RFC.- DFE200420HJ6.	99
ROGER ALBERTO EVIA GONZALEZ. RFC.- MIGA8305142L6 CURP.- MIGA830514HYNLNN05	33		
ANDRES MILLET GONZALEZ RFC.- MIGA8305142L6 CURP.- MIGA830514HYNLNN05	33		
<u>En copropiedad:</u> ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE, ROGER ALBERTO EVIA GONZALEZ y ANDRES MILLET GONZALEZ.	1	"SERVIJARDINES" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. RFC.- SER110316MR3.	1
TOTAL DE ACCIONES	100		100

—Dichas enajenaciones de acciones se llevaron a cabo el día seis de julio del año dos mil veinte de la siguiente manera:

- a) Mediante contratos privados de compraventa celebrado por una parte los señores Roberto Fitzmaurice Lubcke, Roger Alberto Evia González, Andrés Millet González como "La Parte Vendedora" y por otra la sociedad mercantil "Desarrollos Ferram" Sociedad Anónima de Capital Variable como "La parte compradora". Dichos contratos fueron pagados por la suma total de CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS, en centavos.



Moneda Nacional, las cuales fueron pagadas en efectivo y en buena moneda de curso legal, contada y revisada a su entera satisfacción, a favor de "La Parte Vendedora".

b) Mediante contrato privado de compraventa celebrado por una parte los señores Roberto Fitzmaurice Lubcke, Roger Alberto Evia González, Andrés Millet González en copropiedad como "La Parte Vendedora" y por otra la sociedad mercantil "Servijardines" Sociedad de Responsabilidad Limitada como "La Parte Compradora". Dicho contrato fue pactado por la suma de QUINIENTOS PESOS, sin centavos, Moneda Nacional, la cual fue pagada en efectivo y en buena moneda de curso legal, contada y revisada a su entera satisfacción, a favor de "La Parte Vendedora".

— Los demás accionistas presentes en este acto manifiestan su conformidad con las compraventas de dichas acciones y renuncian expresamente a ejercer el derecho del tanto que les corresponde:

— Después de deliberar lo anterior, la totalidad de los accionistas reunidos en Asamblea por unanimidad de votos tomaron las siguientes resoluciones:

RESOLUCIONES

PRIMERA.- Se autorizan las compraventas que de las acciones que se llevaron a cabo por los accionistas Roberto Fitzmaurice Lubcke, Roger Alberto Evia González y Andrés Millet González, a favor de las sociedades "Desarrollos Ferram" Sociedad Anónima de Capital Variable y "Servijardines" Sociedad de Responsabilidad Limitada.

SEGUNDA.- Que una vez otorgadas las enajenaciones señaladas en éste punto se ordene el asentamiento en el Libro de Registro de Socios de las operaciones señaladas con anterioridad.

En razón de las compraventas señaladas en el apartado Primero del presente acuerdo, la estructura accionaria de la Sociedad queda conformada de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	ACCIONES SERIE A.
"DESARROLLOS FERRAM", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. RFC.- DFE200420HJ6.	99
"SERVIJARDINES" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. RFC.- SER110316MR3.	1
TOTAL:	100

II.- Designación y/o ratificación, en su caso, de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad.

—En desahogo del **segundo** punto de la Orden del Día, el Presidente de la Asamblea informó que derivado de la enajenación de las acciones llevadas a cabo por los accionistas Roberto Fitzmaurice Lubcke, Roger Alberto Evia González y Andrés Millet González, así como por la reforma de los Estatutos Sociales derivado la transformación de Sociedad Anónima de Capital Variable a Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable es necesario designar y/o ratificar a los miembros del Consejo de Administración, en los puestos de Presidente, Secretario y Tesorero.

— Después de deliberar lo anterior, la totalidad de los accionistas reunidos en Asamblea por unanimidad de votos tomaron las siguientes resoluciones:

RESOLUCIONES



UNICA. - Se ratifica a los señores Roberto Fitzmaurice Lubcke, Roger Alberto Evia González, Andrés Millet González como *Presidente, Secretario y Tesorero del Consejo de Administración* respectivamente, de la sociedad mercantil "Grupo Ferram" Sociedad Anónima de Capital Variable, con las siguientes facultades:

-- a).- *Mancomunadamente dos de sus miembros cualquiera que sean los cargos de los miembros del Consejo de Administración, para actos de administración y para pleitos y cobranzas.* -----

-- b).- *Mancomunadamente dos de sus miembros cualquiera que sean los cargos de los miembros del Consejo de Administración para actos de riguroso dominio.* -----

-- c).- *Mancomunadamente dos de sus miembros cualquiera que sean los cargos de los miembros del Consejo de Administración para obtener préstamos a favor de la sociedad y obligarla cambiariamente a favor de terceros.* -----

-- d).- *Mancomunadamente dos de sus miembros cualquiera que sean los cargos de los miembros del Consejo de Administración para otorgar o suscribir títulos de crédito.* -----

-- e).- *Mancomunadamente dos de sus miembros cualquiera que sean los cargos de los miembros del Consejo de Administración, para abrir y manejar cuentas de cheques en nombre de la sociedad en los términos del artículo noveno de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.* -----

-- f).- *Mancomunadamente dos de sus miembros cualquiera que sean los cargos de los miembros del Consejo de Administración, para adquirir bienes inmuebles en nombre de la sociedad.* -----

-- g).- *Mancomunadamente dos de sus miembros cualquiera que sean los cargos de los miembros del Consejo de Administración para otorgar poderes generales o especiales, y para revocar unos y otros, dentro de las facultades que en este instrumento y que de manera indistinta e individual se les confieren.* -----

-- h).- *Mancomunadamente dos de sus miembros cualquiera que sean los cargos de los miembros del Consejo de Administración, para otorgar poderes generales o especiales, y para revocar unos y otros, dentro de las facultades que en este instrumento y que de manera mancomunada se les confieren.* -----

-- Dichas facultades se otorgan en los términos de la cláusula **vigésima tercera** de estos estatutos, la cual se tiene aquí por reproducida como si se insertase a la letra, y de los artículos Nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; Once y Seiscientos Noventa y Dos de la Ley Federal del Trabajo; Dos Mil Quinientos Cincuenta y Cuatro del Código Civil Federal y Un Mil Seiscientos Diez del Código Civil del Estado de Yucatán, cuyos textos de éstos dos últimos se transcribirán más adelante. -----

DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATAN

-- "Artículo 1710. - 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 acto 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 insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

DEL CODIGO CIVIL FEDERAL.

-- "Art. 2554. - En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga 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 insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen."

III.- *Discusión, y en su caso, aprobación para el cambio del objeto social de la sociedad.*



--En desahogo del tercer punto de la Orden del Día, el Presidente de la Asamblea informó que, para el mejor desarrollo y funcionamiento de las actividades de la sociedad, se cree conveniente la modificación del objeto social de la sociedad.

-- Discutido el punto, la Asamblea por unanimidad de votos tomó la siguiente resolución:

RESOLUCION

UNICA.- Se autoriza la modificación del objeto social de la sociedad propuesto anteriormente por el Presidente de la Asamblea, por lo que se modifica la cláusula cuarta de los estatutos sociales, quedando de la siguiente manera:



CUARTA.- Objeto Social.- La sociedad tendrá por objeto principal el diseño, elaboración, urbanización, construcción, edificación, desarrollo y comercialización de diversos desarrollos inmobiliarios, para lo cual podrá realizar las siguientes actividades:

- a) El diseño y elaboración de proyectos de vivienda y desarrollos habitacionales y la construcción y realización física de los mismos;
- b) La construcción, ampliación y demolición de toda clase de bienes inmuebles y prefabricados;
- c) La adquisición y enajenación por cualquier título de terrenos, fincas, viviendas, construcciones y en general de todo tipo de bienes inmuebles;
- d) Obtener y otorgar todo tipo de créditos o préstamos, con o sin garantía, y emitir, aceptar, adquirir, endosar, negociar, suscribir, inclusive por aval y transmitir todo tipo de títulos valor o de crédito y obligaciones conforme a la ley, así como otorgar todo tipo de garantías reales o personales por cualquier medio, incluso garantizar obligaciones de terceros, bien sea como fiador, aval, deudor solidario o mancomunado o cualquier otro carácter, así como garantizar obligaciones y adeudos de sociedades en las que tenga participación directa o indirecta en el capital social;
- e) Comprar, arrendar, subarrendar, celebrar comodatos, vender, dar en fideicomiso, administrar, usar, permutar y llevar a cabo toda clase de operaciones y actos jurídicos similares con bienes inmuebles, urbanos, rústicos, construidos o sin construir, habitacionales, comerciales, industriales, deportivos o gubernamentales necesarios para cumplir con las finalidades de la sociedad;
- f) La operación, administración, prenda, depósito, arrendamiento o subarrendamiento de los mismos a nombre propio o de terceras personas, así como ejercitar todos los derechos relativos a dichos inmuebles;
- g) La elaboración, procesamiento y enajenación por cualquier título de elementos prefabricados o pretensados;
- h) La elaboración, procesamiento y enajenación por cualquier título de bovedillas, adocretos, varillas, losas, polvo, de piedra, extracción de piedra, grava, gravilla, granzón, arena, cal, cemento, yeso, terrazo, piso de pasta, mármol, terracota, barro, porcelanato, o de cualquier tipo de material, calidad o consistencia de origen nacional;
- i) La construcción de calles y carreteras, la fabricación de los materiales para las mismas, productos asfálticos o materiales premezclados;
- j) La perforación, construcción, mantenimiento y remodelación de todo tipo de pozos, fabricación de fosas sépticas, piscinas, sistemas, acueductos y en general todo tipo de obras de excavación, la prestación, contratación de servicios técnicos y consultivos de asesoría en general y en materia de suelos;
- k) La dirección, promoción, publicidad, mercadotecnia, desarrollo y administración industrial, comercial, turística y de servicios, así como mantenimiento de bienes muebles e inmuebles;
- l) Administrar, promover, arrendar, financiar, invertir, desarrollar y comercializar en general todo tipo de bienes inmuebles tales como fraccionamientos, hoteles, moteles, centros comerciales, industriales, turísticos, casas, edificios, unidades habitacionales, etcétera;
- m) Construir todo tipo de obras, tanto propias como por cuenta de terceros, así como realizar y contratar todo tipo de proyectos relacionados con la construcción de obras, formular, urbanizar, desarrollar, y comercializar proyectos inmobiliarios y turísticos, así como proyectos técnicos y económicos, la construcción de terminales de pasaje, o carga, o aeroportuarias;



- n) La compra, venta, arrendamiento, fabricación, o distribución por cuenta propia o ajena, de toda clase de equipo, maquinaria, herramienta, accesorios, materiales para construcción;
- o) Participar como socio, accionista o inversionista en toda clase de personas morales, mercantiles o de cualquier naturaleza, mexicanas o extranjeras, ya sea desde su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como ejercer los derechos corporativos y económicos derivados de dicha participación y comprar, votar, vender, transmitir, enajenar, suscribir, usar, gravar, disponer, permutar o rematar bajo cualquier título toda clase de acciones, partes sociales, participaciones y cuotas de toda clase de personas morales, según sea permitido por la legislación aplicable, y sea necesario o conveniente para el desarrollo del objeto social de la Sociedad;
- p) Comprar, vender, constituir, equipar, decorar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, constituir, comercializar, organizar, promover, operar, administrar y explotar toda clase de bienes inmuebles, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras;
- q) Comprar, vender, gravar, afectar, arrendar y en cualquier forma detentar toda clase de bienes muebles, inmuebles o derechos que resulten necesarios o convenientes para su objeto social, así como exportar e importar toda clase de materias primas, equipos y productos manufacturados;
- r) Proporcionar toda clase de servicios permitidos por la ley, de manera enunciativa más no limitativa de asesoría, consultoría y/o supervisión en el área de mercadotecnia y publicidad, arquitectura, ingeniería, y en general cualquier otra clase de servicios relacionados con las actividades industriales, comerciales o de servicios a la sociedad;
- s) La realización de toda clase de obras de arquitectura e ingeniería civil y la compra, venta, comercialización, arrendamiento, urbanización, desarrollo, explotación, construcción, remodelación, reparación, y comercio en general de toda clase de bienes inmuebles;
- t) Elaboración de proyectos, planos y presupuestos de ingeniería, estudios económicos, consejos de asistencia técnica, construcción, urbanización y mantenimiento;
- u) Realización de remodelación, la planeación, programación, administración y control de obras públicas y privadas y cualquier operación relacionada directa o indirectamente con dicho objeto, por cuenta de la sociedad o por cuenta de terceros en forma de participación;
- v) Ejecutar toda clase de actos de comercio, pudiendo comprar y vender toda clase de artículos y mercancías relacionadas con el objeto anterior;
- w) Usar, explotar o registrar a nombre propio o de terceros, marcas, nombres comerciales o industriales, patentes, programas de cómputo, obras literarias, fórmulas o procesos de fabricación de todo tipo de productos, así como uso o explotación, a través de licencias, contratos o de alguna manera, marcas que han sido registradas, nombres comerciales, industriales, patentes, programas de cómputo, obras literarias, fórmulas procesos de fabricación que sean propiedad de mexicanos o extranjeros;
- x) Celebrar todo tipo de contratos y actuar en licitaciones, ante el gobierno federal, estatal, municipal, o cualquier otra autoridad;
- y) Actuar como agente, representante o comisionista de personas físicas o morales, ya sean mexicanas, extranjeras, tomar en arrendamiento o adquirir en propiedad los locales necesarios para el establecimiento de oficinas, agencias y sucursales necesarias convenientes para la consecución de su objeto social;
- z) Contratar a favor o cargo de la sociedad toda clase de créditos, con o sin garantía prendaria, hipoteca, fiduciaria o de cualquier naturaleza, así como expedir, suscribir, emitir, otorgar, aceptar, endosar, y avalar toda clase de títulos de créditos y otros instrumentos negociables y comprobantes de adeudo y garantizar el pago de los mismos y de sus intereses mediante hipoteca, prenda o fideicomiso;
- aa) Otorgar avales, garantías reales, personales de cualquier índole en garantía de obligaciones propias, con o sin contraprestación;
- bb) Solicitar y obtener fianzas y seguros a nombre propio de terceros con los cuales la sociedad tenga relación o participación;
- ca) Obtener o conceder toda clase de financiamientos o préstamos, otorgando o recibiendo garantías específicas, constituirse en deudor solidario en créditos que se otorguen a otras sociedades en las cuales, los accionistas pudieran o no ser los mismos que pertenecen a esta sociedad. (Reservar títulos de créditos y

Lic. Ana Luisa López Pavón
Titular de la Notaría Pública No. 17
Estado de Yucatán, México.



facturas; constituir garantías reales sobre bienes muebles e inmuebles; la emisión, suscripción, aceptación, giro, endoso y, en general, la negociación de todo tipo de títulos de crédito, incluyendo obligaciones con o sin garantía real; otorgar fianzas y avalar toda clase de títulos de crédito o garantías de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos emitidos o acordados por cualquier persona física o moral, todo de conformidad con lo dispuesto en el artículo noveno de la Ley General de Sociedades Mercantiles; Garantizar obligaciones propias o de terceros, y asumir obligaciones de terceros;

dd) Financiar, gestionar, impulsar y elaborar proyectos destinados a la inversión pública o privada en infraestructura y servicios públicos, equipamiento urbano, financiando o proporcionando asistencia técnica a los municipios y a concesionarios de los mismos para la formación, administración y ejecución de sus planes de desarrollo urbano;

ee) Impulsar la gestión gubernamental a través de proyectos de inversión en infraestructura; así como intermediarios para otorgar calificaciones de deudas públicas a municipios como la reestructuración de créditos a personas morales o físicas;

ff) Ejecutar, celebrar o cumplir toda clase de actos y contratos mercantiles, civiles, laborales, administrativos y de cualquier otra naturaleza, relacionada con las actividades de la sociedad en forma directa, por lo que asimismo podrá adquirir, poseer, arrendar, usar, enajenar, y en general ser parte en cualquier contrato relativo a la adquisición, posesión, arrendamiento, uso y enajenación de bienes muebles o inmuebles.

IV.- Proposición, discusión y, en su caso, aprobación respecto a la renuncia que presenta el señor Enrique Medellín Vicario, al cargo de Comisario de la sociedad; y aprobación en su caso de la misma; y designación y/o nombramiento, de la persona que ocupará dicho encargo.

— En cumplimiento del cuarto punto del orden del día, los Socios procedieron a deliberar sobre la renuncia del señor Enrique Medellín Vicario, al cargo de Comisario de la sociedad, y en su caso, designación y/o nombramiento de la persona que ocupará dicho cargo de Comisario de la Sociedad.

— La Asamblea por unanimidad de votos tomaron las siguientes resoluciones:

RESOLUCIONES

PRIMERA.- Se acepta la renuncia que presenta el señor Enrique Medellín Vicario al cargo de Comisario de la sociedad, otorgándole el finiquito más amplio a que en derecho haya lugar y que a su seguridad conduzca en relación con el cargo que desempeñó en la sociedad hasta el día de hoy.

SEGUNDA.- Se resuelve designar como COMISARIO de la sociedad al señor **SANTOS DIEGO GAMBOA POOT**, quien cuenta con Clave Única del Registro de Población: GAPS711113HYNMTN02 (G A P S siete uno uno uno tres H Y N M T N cero dos), y con Registro Federal de Contribuyentes: GAPS7111131Y4 (G A P S siete uno uno uno uno tres I Y cuatro).

V.- Discusión, y en su caso, aprobación para la transformación de la Sociedad, pasando de Sociedad Anónima de Capital Variable a Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; y como consecuencia reforma integral de sus estatutos sociales.

— En desahogo del quinto punto de la Orden del Día, la asamblea aprobó por unanimidad, transformar la sociedad, de Sociedad Anónima de Capital Variable a Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, y como consecuencia, reformar integralmente los estatutos sociales, a fin de adecuarlos a las disposiciones relativas a las Sociedades Anónimas Promotoras de Inversión de Capital Variable a que se refiere la Ley del Mercado de Valores vigente en el país, haciéndose constar, que el actual capital social suscrito y pagado de la sociedad que asciende a la suma de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos, sin centavos) moneda nacional, se establecerá como capital fijo ya como Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.



Quedando los nuevos estatutos de la siguiente manera.

----- C L A U S U L A S -----

----- I.- DENOMINACION, NACIONALIDAD, OBJETO, DOMICILIO Y DURACION DE LA SOCIEDAD. -----

----- PRIMERA - Las sociedades Desarrollos Ferram, Sociedad Anónima de Capital Variable a través de sus representantes y Servijardines Sociedad de Responsabilidad Limitada a través de sus representantes, declaran y otorgan; que en este acto constituyen la sociedad mercantil que han acordado conformar y que se denominará "GRUPO FERRAM", seguida de las palabras **SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** o de su abreviatura **S.A.P.I. DE C.V.** -----

----- SEGUNDA.- La sociedad se constituye de acuerdo a las leyes mercantiles mexicanas a las que queda y estará sujeta y será de nacionalidad mexicana con todas las consecuencias legales que esta nacionalidad implica -----

----- TERCERA.- Ninguna persona extranjera, física o moral, podrá tener participación social alguna o ser propietaria de partes sociales 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 aportaciones, 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. -----

----- CUARTA.- La sociedad tendrá por objeto:-----

a) El diseño y elaboración de proyectos de vivienda y desarrollos habitacionales y la construcción y realización física de los mismos; -----

b) La construcción, ampliación y demolición de toda clase de bienes inmuebles y prefabricados; -----

c) La adquisición y enajenación por cualquier título de terrenos, fincas, viviendas, construcciones y en general de todo tipo de bienes inmuebles; -----

d) Obtener y otorgar todo tipo de créditos o préstamos, con o sin garantía, y emitir, aceptar, adquirir, endosar, negociar, suscribir, inclusive por aval y transmitir todo tipo de títulos valor o de crédito y obligaciones conforme a la ley, así como otorgar todo tipo de garantías reales o personales por cualquier medio, incluso garantizar obligaciones de terceros, bien sea como fiador, aval, fiador solidario o mancomunado o cualquier otro carácter, así como garantizar obligaciones y adeudos de sociedades en las que tenga participación directa o indirecta en el capital social; -----

e) Comprar, arrendar, subarrendar, celebrar comodatos, vender, dar en fideicomiso, administrar, usar, permutar y llevar a cabo toda clase de operaciones y actos jurídicos similares con bienes inmuebles, urbanos, rústicos, construidos o sin construir, habitacionales, comerciales, industriales, deportivos o gubernamentales necesarios para cumplir con las finalidades de la sociedad. -----

f) La operación, administración, prenda, depósito, arrendamiento o subarrendamiento de los mismos a nombre propio o de terceras personas, así como ejercitar todos los derechos relativos a dichos inmuebles. -----

g) La elaboración, procesamiento y enajenación por cualquier título de elementos prefabricados o pretensados; -----

h) La elaboración, procesamiento y enajenación por cualquier título de bovedillas, adocretos, varillas, losas, polvo de piedra, extracción de piedra, grava, gravilla, granzón, arena, cal, cemento, yeso,

Lic. Ana Luisa López Pavón
Titular de la Notaría Pública No. 17

Estado de Yucatán, México.

terrazo, piso de pasta, mármol, terracota, barro, porcelanato, o de cualquier tipo de material, calidad o consistencia de origen nacional; -----

i) La construcción de calles y carreteras, la fabricación de los materiales para las mismas, productos asfálticos o materiales premezclados; -----

j) La perforación, construcción, mantenimiento y remodelación de todo tipo de pozos, fabricación de fosas sépticas, piscinas, cisternas, acueductos y en general todo tipo de obras de excavación; la prestación, contratación de servicios técnicos y consultivos de asesoría en general y en materia de suelos; -----

k) La dirección, promoción, publicidad, mercadotecnia, desarrollo y administración industrial, comercial, turística y de servicios, así como mantenimiento de bienes muebles e inmuebles; -----

l) Administrar, promover, arrendar, financiar, invertir, desarrollar y comercializar en general todo tipo de bienes inmuebles tales como fraccionamientos, hoteles, moteles, centros comerciales, industriales, turísticos, casas, edificios, unidades habitacionales, etcétera; -----

m) Construir todo tipo de obras, tanto propias como por cuenta de terceros, así como realizar y contratar todo tipo de proyectos relacionados con la construcción de obras, formular, urbanizar, desarrollar, y comercializar proyectos inmobiliarios y turísticos, así como proyectos técnicos y económicos, la construcción de terminales de pasaje, o carga, o aeroportuarios; -----

n) La compra, venta, arrendamiento, fabricación, o distribución por cuenta propia o ajena, de toda clase de equipo, maquinaria, herramienta, accesorios, materiales para construcción; -----

o) Participar como socio, accionista o inversionista en toda clase de personas morales, mercantiles o de cualquier naturaleza, mexicanas o extranjeras, ya sea desde su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como ejercer los derechos corporativos y económicos derivados de dicha participación y comprar, votar, vender, transmitir, enajenar, suscribir, usar, gravar, disponer, permutar o rematar bajo cualquier título toda clase de acciones, partes sociales, participaciones y cuotas de toda clase de personas morales, según sea permitido por la legislación aplicable, y sea necesario o conveniente para el desarrollo del objeto social de la Sociedad; -----

p) Comprar, vender, constituir, equipar, decorar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo; constituir, comercializar, organizar, promover, operar, administrar y explotar toda clase de bienes inmuebles, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras; --

q) Comprar, vender, gravar, afectar, arrendar y en cualquier forma detentar toda clase de bienes muebles, inmuebles o derechos que resulten necesarios o convenientes para su objeto social, así como exportar e importar toda clase de materias primas, equipos y productos manufacturados; ----

r) Proporcionar toda clase de servicios permitidos por la ley, de manera enunciativa mas no limitativa de asesoría, consultoría y/o supervisión en el área de mercadotecnia y publicidad, arquitectura, ingeniería, y en general cualquier otra clase de servicios relacionados con las actividades industriales, comerciales o de servicios a la sociedad; -----

s) La realización de toda clase de obras de arquitectura e ingeniería civil y la compra, venta, comercialización, arrendamiento, urbanización, desarrollo, explotación, construcción, remodelación, reparación, y comercio en general de toda clase de bienes inmuebles; -----

t) Elaboración de proyectos, planos y presupuestos de ingeniería, estudios económicos, consejos de asistencia técnica, construcción, urbanización y mantenimiento; -----

u) Realización de remodelación, la planeación, programación, administración y control de obras públicas y privadas y cualquier operación relacionada directa o indirectamente con dicho objeto, por cuenta de la sociedad o por cuenta de terceros en forma de participación; -----



- v) Ejecutar toda clase de actos de comercio, pudiendo comprar y vender toda clase de artículos y mercancías relacionadas con el objeto anterior; -----
- w) Usar, explotar o registrar a nombre propio o de terceros, marcas, nombres comerciales o industriales, patentes, programas de cómputo, obras literarias, fórmulas o procesos de fabricación de todo tipo de productos, así como usa o explota, a través de licencias, contratos o de alguna manera, marcas que han sido registradas, nombres comerciales, industriales, patentes, programas de cómputo, obras literarias, fórmulas procesos de fabricación que sean propiedad de mexicanos o extranjeros; -----
- x) Celebrar todo tipo de contratos y actuar en licitaciones, ante el gobierno federal, estatal, municipal, o cualquier otra autoridad; -----
- y) Actuar como agente, representante o comisionista de personas empresas, ya sean mexicanas, extranjeras, tomar en arrendamiento o adquirir en propiedad los locales necesarios para el establecimiento de oficinas, agencias y sucursales necesarias convenientes para la consecución de su objeto social; -----
- z) Contratar a favor o cargo de la sociedad toda clase de créditos, con o sin garantía prendaria, hipoteca, fiduciaria o de cualquier naturaleza, así como expedir, suscribir, emitir, otorgar, aceptar, endosar, y avalar toda clase de títulos de créditos y otros instrumentos negociables y comprobantes de adeudo y garantizar el pago de los mismos y de sus intereses mediante hipoteca, prenda o fideicomiso; -----
- aa) Otorgar avales, garantías reales, personales de cualquier índole en garantía de obligaciones propias, con o sin contraprestación; -----
- bb) Solicitar y obtener fianzas y seguros a nombre propio de terceros con los cuales la sociedad tenga relación o participación; -----
- cc) Obtener o conceder toda clase de financiamientos o préstamos, otorgando o recibiendo garantías específicas; constituirse en deudor solidario en créditos que se otorguen a otras sociedades en las cuales, los accionistas pudieran o no ser los mismos que pertenecen a esta sociedad; descontar títulos de crédito y facturas; constituir garantías reales sobre bienes muebles e inmuebles; la emisión, suscripción, aceptación, giro, endoso y, en general, la negociación de todo tipo de títulos de crédito, incluyendo obligaciones con o sin garantía real; otorgar fianzas y avalar toda clase de títulos de crédito o garantías de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos emitidos o acordados por cualquier persona física o moral, todo de conformidad con lo dispuesto en el artículo noveno de la Ley General de Sociedades Mercantiles; Garantizar obligaciones propias o de terceros, y asumir obligaciones de terceros; -----
- dd) Financiar, gestionar, impulsar y elaborar proyectos destinados a la inversión pública o privada en infraestructura y servicios públicos, equipamiento urbano, financiando o proporcionando asistencia técnica a los municipios y a concesionarios de los mismos para la formación, administración y ejecución de sus planes de desarrollo urbano; -----
- ee) Impulsar la gestión gubernamental a través de proyectos de inversión en infraestructura, así como intermediarios para otorgar calificaciones de deudas públicas a municipios como la reestructuración de créditos a personas morales o físicas; -----
- ff) Ejecutar, celebrar o cumplir toda clase de actos y contratos mercantiles, civiles, laborales, administrativos y de cualquier otra naturaleza, relacionada con las actividades de la sociedad en forma directa, por lo que asimismo podrá adquirir, poseer, arrendar, usar, enajenar, y en general ser parte en cualquier contrato relativo a la adquisición, posesión, arrendamiento, uso y enajenación de bienes muebles o inmuebles. -----



-- El desarrollo del objeto social quedará condicionado a la obtención de los permisos, licencias o autorizaciones que en cada caso se requieran. -----

-- QUINTA.- El domicilio de la Sociedad es la ciudad de Mérida, Yucatán, Estados Unidos Mexicanos. No obstante, lo anterior, la Sociedad podrá establecer sucursales y agencias dentro de los Estados Unidos Mexicanos (en lo sucesivo "México") o en el extranjero, así como pactar domicilios convencionales, sin que por ello se entienda cambiado el domicilio social. -----

-- SEXTA.- El plazo o duración de la sociedad será de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, mismo que comenzará a correr y contarse a partir del día de hoy y que vencerá por consiguiente el día tres de mayo del año dos mil ciento diez -----

-- SEPTIMA.- La sociedad y sus accionistas, para el caso de conflictos entre una y otros, se someten expresamente a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales competentes de la ciudad de Mérida, Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, renunciando al efecto a todo fuero que por razón de domicilio pueda corresponderles o favorecerles. -----

----- II.- DEL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS ACCIONES. -----

-- OCTAVA.- El capital de la Sociedad es variable. El capital fijo de la Sociedad es de la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), el cual está totalmente suscrito y pagado. La parte variable del capital social es ilimitada. El capital social mínimo fijo de la Sociedad estará representado por 100 (cien) acciones de la Serie "A", con un valor nominal de \$500.00 (quinientos pesos sin centavos moneda nacional), cada una. -----

-- El capital social de la Sociedad se encuentra representado por dos Clases de acciones, siendo la Clase I (uno romano) representativa de la parte fija del capital social y la Clase II (dos romano) representativa del capital variable de la Sociedad. Dichas clases de acciones, a su vez, se encontrarán divididas en las siguientes series: -----

-- Serie "A".- Serán acciones representativas de la parte fija o de la parte variable del capital social, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, que concederán a sus tenedores todos los derechos corporativos y económicos además de conceder la facultad a sus poseedores de nombrar en todo momento a un miembro del Consejo de Administración por cada 10% (diez por ciento) de las acciones que sean propietarios de dicha Serie, ya sea de manera individual o en conjunto. -----

-- Las acciones de la Serie "A" serán de libre suscripción, es decir, serán susceptibles de ser adquiridas por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera. -----

-- Serie "B".- Serán acciones representativas de la parte fija o de la parte variable del capital social, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, las cuales otorgarán a sus tenedores todos los derechos corporativos y económicos. -----

-- Las acciones de la Serie "B" serán de libre suscripción, es decir, serán susceptibles de ser adquiridas por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera. -----

-- Los accionistas que sean titulares de acciones de la Serie "A" no tendrán derecho a enajenar las mismas a menos que cuenten con la autorización unánime de la asamblea de accionistas -----

-- Lo dispuesto en este artículo deberá constar en todos los títulos de acciones de la Sociedad, mismos que deberán de indicar a que Serie corresponden. -----

-- Las acciones estarán representadas por títulos definitivos y en tanto éstos se expidan, por certificados provisionales. Los títulos o certificados ampararán en forma independiente las acciones que se pongan en circulación, serán identificados con una numeración progresiva, contendrán las menciones a que refiere el artículo (125) ciento veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles y, en su caso, las estipulaciones del artículo (13) trece de la Ley del Mercado de Valores,

así como las demás menciones que conforme a los presentes estatutos deban contener y llevarán las firmas de dos miembros del Consejo o del Administrador Único. -----

-- No podrá decretarse un nuevo aumento de capital, sin que las acciones que representen el total del capital social con derecho a voto, anteriormente acordado, estén totalmente suscritas y pagadas.

Sin perjuicio de lo antes señalado, la sociedad podrá emitir acciones no suscritas, mismas que serán depositadas en la tesorería de la sociedad a efecto de ser puestas en circulación en los términos y bases que determine el consejo de administración. Cuando la sociedad anuncie su capital autorizado, asimismo deberá anunciar el número de acciones pendientes de suscripción y pago. --

-- Para el caso de que las acciones representativas del capital social sean adquiridas por personas físicas o morales de nacionalidad extranjera, la sociedad deberá dar cumplimiento a las disposiciones y obligaciones que para tales supuestos establece la Ley de Inversión Extranjera y sus normas secundarias. -----

-- **NOVENA.** Las acciones confieren a sus dueños iguales derechos y obligaciones en su respectiva clase y serie. La Asamblea General de Accionistas podrá estipular que el capital se divida en varias clases de acciones con derechos especiales para cada clase. -----

-- Cada acción es indivisible y en consecuencia cuando haya varios propietarios de una misma acción nombrarán un representante común y si no se pusieren de acuerdo, el nombramiento será hecho por la autoridad judicial. -----

-- Sin menoscabo de lo que al efecto se indica más adelante, en los aumentos del capital social, los accionistas tendrán derecho preferente, en proporción al número de sus acciones, para suscribir las que se emitan. Este derecho deberá ejercitarse dentro de los quince días siguientes a la publicación en el periódico oficial, o en un periódico de amplia circulación del domicilio de la sociedad, del acuerdo de la Asamblea sobre el aumento de capital. -----

----- III.- LA SOCIEDAD COMO PROMOTORA DE INVERSIÓN -----

-- DECIMA.- LA SOCIEDAD COMO PROMOTORA DE INVERSIÓN -----

-- Toda vez que la sociedad adopta la modalidad de promotora de inversión en los términos del Capítulo I del Título II de la Ley del Mercado de Valores vigente, podrá ajustarse a las siguientes disposiciones especiales: -----

-- I. La Asamblea General de Accionistas que acuerde su emisión, podrá imponer restricciones, de cualquier naturaleza, a la transmisión de propiedad o derechos, respecto de las acciones de una misma serie o clase representativas del capital social, distintas a lo que se prevé en el artículo ciento treinta de la Ley General de Sociedades Mercantiles, modificando, de así ser necesario, los presentes estatutos sociales. -----

-- II. Podrá establecer causales de exclusión de socios o para ejercer derechos de separación, de retiro, o bien, para amortizar acciones, en adición a lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como para determinar el precio de las acciones o las bases para su determinación, modificando, de ser así necesario, los presentes estatutos sociales. -----

-- III. En concordancia con lo señalado en el Artículo Sexto anterior, podrá emitir acciones distintas de las señaladas en los artículos ciento doce y ciento trece de la Ley General de Sociedades Mercantiles que: -----

-- a) No confieran derecho de voto o que el voto se restrinja a algunos asuntos. -----

-- b) Otorguen derechos sociales no económicos distintos al derecho de voto o exclusivamente al derecho de voto. -----

-- c) Limiten o amplíen el reparto de utilidades u otros derechos económicos especiales, en excepción a lo dispuesto en el artículo diecisiete de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----

Lic. Ana Luisa López Pavón
Titular de la Notaría Pública No. 17
Estado de Yucatán, México



-- d) Confiere el derecho de voto o requiera del voto favorable de uno o más accionistas, respecto de las resoluciones de la Asamblea General de Accionistas. -----

-- Las acciones de que trata esta fracción, se considerarán como especiales en los términos de estos estatutos y computarán para la determinación del quórum requerido para la instalación y votación en las Asambleas de Accionistas, exclusivamente en los asuntos respecto de los cuales confiere el derecho de voto a sus titulares. -----

-- IV. Podrá implementar mecanismos a seguir en caso de que los accionistas no lleguen a acuerdos respecto de asuntos específicos, modificando, de ser el caso, los presentes estatutos sociales. -----

-- V. Podrá ampliar, limitar o negar el derecho de suscripción preferente a que se refiere el artículo ciento treinta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, modificando, de así ser necesario, los presentes estatutos. Al respecto, podrán estipularse medios de publicidad distintos de los señalados en el precepto legal antes citado. -----

-- VI. Podrá limitar la responsabilidad en los daños y perjuicios ocasionados por sus consejeros y directivos relevantes, derivados de los actos que ejecuten o por las decisiones que adopten, en términos de lo establecido en el artículo treinta y tres de la Ley del Mercado de Valores. -----

-- DECIMA PRIMERA.- DERECHOS ESPECIALES DE LOS ACCIONISTAS -----

-- Por su parte, los accionistas de la sociedad tendrán derecho a: -----

-- I. De acuerdo con lo señalado en la cláusula octava anterior, los accionistas de la Serie "A", podrán designar y revocar en Asamblea General de Accionistas a un miembro del consejo de administración, cuando en lo individual o en conjunto tengan el 66% (sesenta y seis por ciento) de las acciones con derecho a voto, sin que resulte aplicable el porcentaje a que hace referencia el artículo ciento cuarenta y cuatro de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La designación de consejero, sólo podrá revocarse por los demás accionistas que no lo designaron, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter de consejeros durante los doce meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación. -----

-- II. Nombrar a un comisario cuando en lo individual o en conjunto tengan el 66% (sesenta y seis por ciento) de las acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, o sin derecho a voto, sin que resulte aplicable el porcentaje que corresponda conforme al artículo ciento setenta y uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----

-- III. Solicitar al Presidente del Consejo de Administración o, en su caso, a cualquiera de los comisarios, respecto de los asuntos sobre los cuales tengan derecho de voto, se convoque en cualquier momento a una Asamblea General de Accionistas, o bien, se aplace por una sola vez la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, para dentro de tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, siempre que en lo individual o conjuntamente tengan el 66% (sesenta y seis por ciento) del capital social de la sociedad, sin que resulten aplicables los porcentajes a que hacen referencia los artículos ciento ochenta y cuatro y ciento noventa y nueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----

-- IV. Ejercer la acción de responsabilidad civil contra los administradores en beneficio de la sociedad, en términos de lo previsto en el artículo ciento sesenta y tres de la Ley General de Sociedades Mercantiles y sin necesidad de resolución de asamblea general de accionistas, cuando en lo individual o en conjunto tengan el 25% (veinticinco por ciento) o más de las acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido o sin derecho a voto. Dicha acción podrá ejercerse también respecto de los comisarios para los efectos que correspondan de acuerdo con el artículo ciento setenta y uno del citado ordenamiento legal. -----

– V. Oponerse judicialmente, conforme a lo previsto en el artículo doscientos uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles, a las resoluciones de las Asambleas Generales, siempre que gocen del derecho de voto en el asunto que corresponda, cuando tengan en lo individual o en conjunto el 35% (treinta y cinco por ciento) o más del capital social de la sociedad, sin que resulte aplicable el porcentaje a que hace referencia dicho precepto. -----

– VI. Convenir entre ellos: -----

– a) Obligaciones de no desarrollar giros comerciales que compitan con la sociedad, limitadas en tiempo, materia y cobertura geográfica, sin que dichas limitaciones excedan de tres años y sin perjuicio de lo establecido en otras leyes que resulten aplicables. -----

– b) Derechos y obligaciones que establezcan opciones de compra o venta de las acciones representativas del capital social de la sociedad, tales como: -----

- I Otorgar a cualquier accionista con un porcentaje de participación de más del 20% (veinte por ciento) en el capital social ("Accionista Pasivo"), el derecho de adherirse a la venta que realicen los otros accionistas a un tercero. En el caso de que algún o algunos accionistas ("Accionista(s) Oferente(s)") deseen realizar cualquier venta, enajenación o transmisión por cualquier título, del total o parte de sus acciones a cualquier tercero, entonces los Accionistas Pasivos tendrán el derecho de participar sobre una base pro rata (considerando el número de acciones propiedad de los accionistas comparado con el número de acciones objeto de la venta) en la venta a un tercero al mismo precio y bajo los mismos términos y condiciones ofrecidos a o por dicho tercero. -----

– II. Que los accionistas siempre gozarán del derecho de preferencia tanto para: (a) suscribir cualquier aumento de capital ya sea por aportaciones de accionistas actuales o por admisión de nuevos accionistas, como para (b) el caso de que cualquier accionista desee enajenar sus acciones a cualquier tercero en igualdad de condiciones, lo que se entenderá, directa o indirectamente; es decir, en caso de que la titular de las acciones sea una persona moral, los accionistas o socios de dicha persona moral no podrán enajenar las acciones o participaciones de la entidad que sea accionista de la sociedad, sin que se entienda que dicha transmisión se encuentra sujeta a estas restricciones. -----

– c) Enajenaciones y demás actos jurídicos relativos al dominio, disposición o ejercicio del derecho de preferencia a que se refiere el artículo ciento treinta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con independencia de que tales actos jurídicos se lleven a cabo con otros accionistas o con personas distintas de éstos. -----

– d) Acuerdos para que cualquier accionista goce del Derecho de Retiro, el cual deberá tener al menos los elementos siguientes: -----

– a. Cualquier accionista ("Solicitante") podrá, una vez cumplido el plazo de 70 (setenta) días posteriores a su aportación, podrá ejercitar su derecho de retiro. -----

– b. Durante los siguientes 10 (diez) días hábiles a que los demás accionistas tengan conocimiento de la existencia de un Solicitante, podrán adherirse a la solicitud del Solicitante original en cuyo caso las acciones propiedad de todos los Solicitantes serán adquiridas o amortizadas a pro rata, de acuerdo con el porcentaje de tenencia accionaria de cada uno de ellos. -----

– c. Transcurrido el plazo a que se refiere el inciso inmediato anterior, se cerrará el grupo de Solicitantes y ése será el universo de acciones a ser adquiridas o amortizadas, por lo que cualquier nuevo solicitante deberá esperar a que concluya el proceso de retiro respecto de dichas acciones. -----

– d. El Valor de Liquidación de Retiro se determinará de acuerdo con lo siguiente: -----

Lic. Ana Luisa López Pavón
Titular de la Notaría Pública No. 17
Estado de Yucatán, México.



-- i. Una vez determinado el Valor de Liquidación de Retiro de las acciones el o los Solicitantes, deberán otorgar a aquellos que hubieren determinado permanecer como accionistas, el derecho de preferencia para adquirir las acciones materia del retiro. -----

-- ii. En el evento de que después de finalizado el procedimiento para el otorgamiento de derechos de preferencia en favor de los socios que permanezcan, hubieren quedado acciones sin adquirir, éstas podrán ser ofrecidas tanto por la sociedad, como por los Solicitantes, a terceros y quedarán a su disposición para ser adquiridas en condiciones no más favorables a las ofrecidas a los accionistas que permanezcan, durante un plazo de 30 (treinta) días hábiles -----

-- iii. Concluido el plazo a que se refiere el punto ii., inmediato anterior, si continuaren acciones materia del ejercicio del Derecho de Retiro sin ser adquiridas, entonces la sociedad tendrá la obligación de amortizar o de recomprar (según le convenga), dichas acciones, ya sea (i) de inmediato con recursos provenientes de su tesorería consolidada (en la inteligencia de que se conservarian suficientes recursos para no comprometer la operación, así como para dar cumplimiento al pago de los dividendos según la política de distribución de dividendos); y/o el remanente, (ii) con el 50% (cincuenta por ciento) de los flujos disponibles para los accionistas que vaya generando la sociedad y que se contemple distribuir a los accionistas, según estados financieros dictaminados que deberán aprobarse en asamblea de accionistas dentro del primer trimestre posterior al cierre de cada ejercicio social. -----

-- iv. El pago del monto que resultare se liquidará a los Solicitantes a más tardar dentro de los siguientes 10 (diez) días hábiles posteriores a la aprobación de los estados financieros por parte de la asamblea de que se trate. -----

-- v. Mientras las acciones materia del Derecho de Retiro no sean adquiridas o amortizadas por la Sociedad, otorgarán a sus tenedores todos los derechos corporativos y económicos inherentes a las mismas. -----

-- DECIMA SEGUNDA.- DESACUERDO FUNDAMENTAL DE NEGOCIOS. -----

-- En caso de presentarse cualquier desacuerdo relevante entre el accionista o grupo de accionistas que representen cuando menos el 33% (treinta y tres por ciento) del capital suscrito y pagado de la sociedad (Accionistas Minoritarios), respecto de decisiones relativas a los asuntos de Súper Mayoría como más adelante se describen, el cual resulte insuperable para dichos Accionistas Minoritarios, en su caso, y sea declarado expresamente por esos accionistas o grupo de accionistas, al Consejo de Administración, el resto de los accionistas (Accionistas Mayoritarios) podrán adquirir de los primeros sus acciones y esos Accionistas Minoritarios estarán obligados a vender al Valor de Liquidación, y para tales efectos los Accionistas Mayoritarios les solicitarán a los Accionistas Minoritarios la determinación del precio dentro de un plazo no menor a 30 días hábiles, en la inteligencia de que si los Accionistas Minoritarios no proporcionaren precio durante dicho plazo, se entenderá superado el Desacuerdo. -----

-- En el evento de que los Accionistas Mayoritarios no desearan adquirir dichas acciones, entonces los Accionistas Minoritarios tendrán el derecho de adquirir en los mismos términos y condiciones a las ofrecidas para su compra, la totalidad de las acciones de los Accionistas Mayoritarios y éstos últimos tendrán la obligación de enajenarlas. Si el Accionista Minoritario no comprare, dentro del plazo que se establezca, la participación social a los Accionistas Mayoritarios, se entenderá superado el Desacuerdo Fundamental de Negocio. -----

-- DECIMA TERCERA.- ASUNTOS DE SUPERMAYORÍA -----

-- Los asuntos de súper mayoría son aquellos que por su importancia en el impacto sobre la forma de administrar la Sociedad, revisten interés especial para los accionistas, de manera que deben

participar en la toma de ese tipo de decisiones que se consideran trascendentes, en ese sentido, dichas decisiones podrán ser vetadas por los accionistas que representen cuando menos un 80% (ochenta por ciento) del capital social con derecho a voto de la sociedad, y sobre los cuales el consejo de administración no tendrá facultades para resolver sobre los mismos, tales como los siguientes: -

- a. Fusiones, consolidaciones o escisiones de con otras sociedades o de sus subsidiarias. -----
- b. Aprobación de cualquier cambio importante en la visión y alcance de los negocios, operaciones o actividades de la sociedad, incluyendo el Plan General de Negocios. -----
- c. Modificaciones a los estatutos sociales -----
- d. Aumento en el capital social, ya sea en su parte fija o variable -----
- e. Conversión o reclassificación de acciones. -----
- f. Incurrir en deuda o garantías -----
- g. Modificaciones a la políticas del pago de dividendos que se establezca en los estatutos sociales y, en su caso, en el Contrato de Accionistas. -----
- h. Contrato con accionistas, miembros del consejo de administración de la sociedad, con compañías afiliadas de la sociedad o con compañías afiliadas que sean accionistas de la Sociedad, sus miembros del consejo de administración o sus directores principales. -----
- i. Nombramiento del Director General, en el entendido que para su remoción solo se requiera de mayoría simple -----

-- DECIMA CUARTA.- LIMITACIÓN A LA ENAJENACIÓN O TRANSMISIÓN DE ACCIONES -----

-- Ningún accionista actual o futuro podrá enajenar o transferir de cualquier forma y por cualquier título ninguna de sus acciones, solamente lo podrá hacer con el consentimiento previo y por escrito del Consejo de Administración. -----

-- En este supuesto el accionista que pretenda obtener el consentimiento del Consejo, deberá solicitar autorización por escrito informando previamente de la enajenación o transmisión, señalando la clase de enajenación o transmisión, el título oneroso o gratuito, así como el nombre o nombres de los posibles adquirentes, condiciones, plazos y forma de pago, así como todos los elementos que identifiquen los términos en que serán enajenadas o transmitidas. -----

-- El Consejo de Administración tendrá un plazo de 15 (quince) días naturales para otorgar su consentimiento o negarlo, en cuyo caso tendrá opción de que la propia sociedad adquiera las acciones en la misma forma, términos, precio y condiciones o en su caso que las adquiera al valor contable de las mismas y en caso de la sociedad no quiera adquirir las mencionadas acciones, los demás socios tendrá un derecho de preferencia en proporción a su tenencia accionaria para adquirirlas en los mismos términos anteriores. -----

-- Los tenedores de acciones que contravengan lo dispuesto en este apartado deberán pagar una pena convencional a la sociedad equivalente al CINCUENTA POR CIENTO del valor contable de las mismas y la venta será nula. -----

-- En caso de que la enajenación o transmisión de acciones sea a título gratuito o por causa de muerte, el Consejo de Administración tendrá un plazo de quince días naturales para ejercer la opción de que la propia sociedad adquiera las acciones en el valor contable de las mismas pagando al donatario o al albacea de la sucesión, respectivamente, y en caso de que la sociedad no quiera adquirir las mencionadas acciones, los demás socios tendrán un derecho de preferencia en proporción a su tenencia accionaria para adquirirlas en los mismos términos anteriores. Sólo que ni la sociedad ni los accionistas quieran ejercer su derecho de preferencia, el donatario o los herederos o legatarios serán considerados como accionistas de esta empresa. -----



-- e) Acuerdos para el ejercicio de derecho de voto en asambleas de accionistas, sin que al efecto resulte aplicable el artículo ciento noventa y ocho de la Ley General de Sociedades Mercantiles. ---

-- f) Acuerdos para la enajenación de sus acciones en oferta pública. ---

-- Los convenios a que se refiere esta fracción no serán oponibles a la sociedad, excepto tratándose de resolución judicial. ---

-- DECIMA QUINTA.- RECOMPRA DE ACCIONES. ---

-- Por otra parte, la sociedad, previo acuerdo del consejo de administración, podrá adquirir las acciones representativas de su capital social sin que sea aplicable la prohibición establecida en el primer párrafo del artículo treinta y cuatro de la Ley General de Sociedades Mercantiles. ---

-- Para estos efectos, podrá realizar la adquisición de las acciones de que se trata con cargo a su capital contable, en cuyo supuesto podrá mantenerlas sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social siempre que se resuelva cancelarlas o convertirlas en acciones emitidas no suscritas que conserve en tesorería. ---

-- La colocación, en su caso, de las acciones que se adquieran al amparo de lo establecido en los dos párrafos anteriores, no requerirá de resolución de la Asamblea de Accionistas, sin perjuicio de que el consejo de administración resuelva al respecto. Las acciones emitidas no suscritas que se conserven en tesorería podrán ser objeto de suscripción por parte de los accionistas. Para efectos de lo previsto en este párrafo, no será aplicable lo dispuesto en el artículo ciento treinta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. ---

-- En tanto las acciones pertenezcan a la sociedad, no podrán ser representadas ni votadas en asambleas de accionistas de cualquier clase, ni ejercitarse derechos sociales o económicos de tipo alguno. ---

IV.- LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

-- DECIMA SEXTA.- LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS. ---

-- La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la sociedad y su régimen es el siguiente: ---

-- f. Serán generales o especiales. ---

-- Las asambleas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias. Las ordinarias son las que se reúnen para tratar de cualquier asunto que no sea de los enumerados en el artículo ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con excepción de los aumentos o disminuciones de capital en la parte variable. ---

-- Las extraordinarias son las que se reúnen para tratar cualquiera de los asuntos siguientes: ---

-- a). Prórroga de la duración de la sociedad; ---

-- b). Disolución anticipada de la sociedad; ---

-- c). Aumento o reducción del capital fijo de la sociedad; ---

-- d). Cambio de objeto de la sociedad; ---

-- e). Cambio de nacionalidad de la sociedad; ---

-- f). Transformación de la sociedad; ---

-- g). Fusión con otra sociedad; ---

-- h). Emisión de acciones privilegiadas; ---

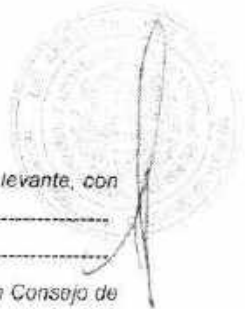
-- i). Amortización por la sociedad de sus propias acciones y emisión de acciones de goce. ---

-- j). Emisión de bonos; ---

-- k). Cualquier otra modificación al contrato social; y ---

-- l). Los demás asuntos para los que la ley o el contrato social exija quórum especial. ---

- Las asambleas especiales son aquellas que se reúnan para tratar cualquier asunto referente a su serie, clase o subclase, y se regirán por las prescripciones particulares establecidas en el artículo ciento noventa y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles y, en lo que no se oponga a su naturaleza, a las presentes consideraciones generales. -----
- II. Se celebrarán en el domicilio social. -----
- III. Serán convocadas por el o los accionistas que individual o conjuntamente representen por lo menos el 10% (diez por ciento) del capital suscrito y pagado la Sociedad, por el Consejo de Administración o el o los Comisario(s). -----
- IV. La convocatoria se publicará en el Sistema Electrónico establecido por la Secretaría de Economía con una anticipación de quince días naturales a la fecha en que deba celebrarse, o en su defecto, bastará con que todos los accionistas firmen la recepción de manera personal de la notificación para la convocatoria. -----
- La convocatoria deberá contener la orden del día con expresión de la fecha, hora y lugar en que deba celebrarse la Asamblea, así como la firma de quien la haga. -----
- Si todas las acciones con derecho a voto estuvieren representadas al momento de la votación, no será necesaria la publicación de la convocatoria. -----
- V. Actuará como Presidente el del Consejo o la persona que designen los accionistas, y fungirá como Secretario el del mismo Consejo o la persona que sea designada por los presentes. -----
- VI. Para que se considere legalmente reunida una Asamblea General Ordinaria de Accionistas, deberá estar representada, por lo menos el cincuenta por ciento del capital social y las resoluciones sólo serán válidas cuando se tomen por mayoría de los votos presentes. -----
- Si la Asamblea no pudiere celebrarse el día señalado para su reunión, se hará una segunda convocatoria con expresión de esta circunstancia, y la Asamblea se celebrará cualquiera que sea el número de las acciones representadas y sus decisiones se tomarán por mayoría de los votos presentes. -----
- VII. Para que se considere legalmente reunida una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas deberán estar representadas por lo menos las tres cuartas partes del capital social y las resoluciones se tomarán por el voto de las acciones que representen cuando menos el cincuenta por ciento del capital social. Para el caso de segunda convocatoria, las decisiones se tomarán siempre por el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, la mitad del capital social. -----
- VIII. En las votaciones cada acción con derecho a voto representa un voto y serán nominativas a menos que la mayoría acuerde otra forma de votación. -----
- IX. Las actas de las Asambleas deberán ser firmadas por el Presidente, Secretario, y el o los comisarios que en su caso concurren. -----
- X. Las resoluciones legalmente adoptadas por las Asambleas de Accionistas son obligatorias aún para los ausentes o disidentes, salvo el derecho de oposición a que se refiere el artículo doscientos uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----
- XI. Las resoluciones tomadas fuera de Asamblea por unanimidad de los accionistas que representen la totalidad del capital social, tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido adoptadas reunidos en Asamblea General, siempre que se confirme por escrito; en este caso el Presidente o el Secretario del Consejo de Administración podrán certificar en acta por separado, que se han tomado las resoluciones correspondientes en los términos antes señalados, debiendo protocolizar ante Notario e inscribir en el Registro Público de Comercio siempre que tratan de los asuntos a que se refiere el artículo ciento ochenta y dos de la Ley General de



Sociedades Mercantiles, la resolución así tomada o bien la certificación que al efecto levante, con excepción del aumento o disminución del capital social en su parte variable. -----

V.- LOS ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA -----

-- **DECIMA SEPTIMA.**- El órgano de administración de la sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración. -----

-- **DECIMA OCTAVA.**- El Consejo de Administración estará integrado por el número de miembros que determine la Asamblea de Accionistas. En ningún caso podrá ser inferior a 3 (tres). -----

-- Para los efectos del párrafo anterior, en ningún caso podrán designarse ni fungir como consejeros independientes. -----

-- I. Los directivos relevantes o empleados de la sociedad o de las personas morales que integran el grupo empresarial al que ésta pertenece, así como los comisarios de estas últimas. -----

-- II. Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en la sociedad o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial al que la sociedad pertenece. -----

-- III. Los clientes, deudores o acreedores de la sociedad. -----

-- La asamblea de accionistas podrá nombrar a consejeros suplentes. -----

-- **DECIMA NOVENA.**- Los miembros del Consejo de Administración durarán en su cargo hasta que se haga un nuevo nombramiento y los designados tomen posesión. Se entenderá que toman posesión del cargo al momento de su nombramiento, salvo que la Asamblea designe otra cosa. -----

-- **VIGESIMA.**- El Consejo se considerará legalmente instalado con la mayoría de los consejeros. Cada consejero gozará de un voto y las resoluciones se tomarán por mayoría de presentes, en caso de empate, el Presidente tiene voto de calidad. -----

-- **VIGESIMA PRIMERA.**- El Presidente y Secretario del Consejo de Administración serán las personas que designe la Asamblea de Accionistas y en su defecto, fungirán como tales el primero y segundo designados al nombrarse el Consejo de Administración. -----

-- **VIGESIMA SEGUNDA.**- De cada sesión de Consejo de Administración se levantará un acta, en la que se hará constar la lista de consejeros que asistieron, los asuntos que trataron, el desarrollo de los mismos y deberá ser firmada por quienes hayan actuado como Presidente y Secretario en dicha sesión de consejo. -----

-- El Consejo de Administración podrá nombrar un delegado para la ejecución de actos concretos, quien podrá ser o no miembro del Consejo. A falta de designación especial, la representación corresponderá al Presidente del Consejo. -----

-- **VIGESIMA TERCERA.**- El Consejo de Administración tendrá las más amplias facultades para realizar el objeto social, por lo que enunciativa y no limitativamente gozará de las siguientes facultades: -----

-- A. Ejercitar el poder de la Sociedad para **PLEITOS Y COBRANZAS**, que se otorga con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la ley, por lo que se le confiere sin limitación alguna, de conformidad con lo establecido en el párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal y en sus correlativos de los Códigos Civiles del Distrito Federal y de los Estados de la República. De manera enunciativa y no limitativa, se menciona, entre otras, las siguientes facultades:

-- I. Para interponer y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive del juicio constitucional de amparo. -----

-- II. Para reconvenir y recusar; -----

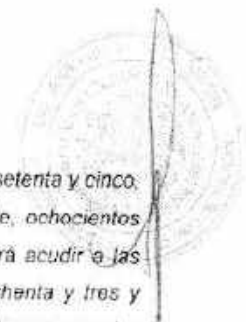
-- III. Para transigir y comprometer en árbitros; -----

-- IV. Para articular y absolver posiciones; -----



- V. Para hacer cesión de bienes: -----
- VI. Para recibir pagos: -----
- VII. Para presentar denuncias y querrelas en materia penal, y para desistirse de ellas cuando lo permita la Ley; -----
- VIII. Para constituirse en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar el perdón; y, -----
- IX. Para exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas a nombre de la Sociedad, -----
- B. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, de acuerdo con lo establecido en el párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles del Distrito Federal y de los Estados de la República Mexicana.
- C. PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, de acuerdo a lo establecido en el párrafo tercero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles del Distrito Federal y de los Estados de la República Mexicana, incluyendo la facultad de adquirir o enajenar acciones o partes sociales de otras sociedades; -----
- D. PODER PARA SUSCRIBIR, AVALAR, ENDOSAR, ACEPTAR Y DESCONTAR TITULOS DE CRÉDITO en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Asimismo, se le otorga la facultad para otorgar y recibir avales o fianzas a nombre de la Sociedad.
- E. PODER EN MATERIA LABORAL DE REPRESENTACION LEGAL de la poderdante, conforme y para los efectos de los artículos once, cuarenta y seis, cuarenta y siete, ciento treinta y cuatro, fracción tercera, quinientos veintitrés, seiscientos noventa y dos, fracciones primera, segunda y tercera, setecientos ochenta y seis, ochocientos setenta y ocho, ochocientos ochenta, ochocientos ochenta y tres y ochocientos ochenta y cuatro de la Ley Federal del Trabajo, teniendo igualmente la REPRESENTACION PATRONAL, en los términos del artículo once de la Ley Federal del Trabajo.
- El poder en que se otorga la REPRESENTACION LEGAL y la REPRESENTACION PATRONAL que se confiere mediante el presente instrumento, lo ejercerá el apoderado con las siguientes facultades que se enumeran en forma enunciativa y no limitativa: El Representante Legal y Patronal arriba designado podrá actuar ante o frente al o los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo y para todos los efectos de conflictos colectivos; podrá actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales, en general, para todos los asuntos obrero-patronales y para ejercitarse ante cualesquiera de las Autoridades del Trabajo y Servicios Sociales a que se refiere el artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo; podrá asimismo, representar a la poderdante ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y demás dependencias del Gobierno Federal, Estatal o Municipal que tengan o pudieran tener competencia para ventilar asuntos relacionados con la Ley Federal del Trabajo, comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean Locales o Especiales; en consecuencia llevara la representación patronal para los efectos de los artículos once, cuarenta y seis y cuarenta y siete y también la representación legal de la poderdante para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicios o fuera de ellos, en los términos del artículo seiscientos noventa y dos, fracciones segunda y tercera, podrá comparecer al desahogo de pruebas confesionales en términos de los artículos setecientos ochenta y siete y setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones y desahogar las pruebas confesionales en todas sus partes, podrá señalar domicilios convencionales, para dar y recibir notificaciones, en los términos del artículo ochocientos setenta y seis, podrá comparecer con toda la representación legal bastante y suficiente para acudir a las audiencias a que se refiere el artículo ochocientos setenta y tres, en sus tres fases de conciliación, de demanda y excepciones y

Lic. Ana Luisa López Pavón
Titular de la Notaría Pública No. 17
Estado de Yucatán, México.



de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos de los artículos ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis, fracciones primera y sexta, ochocientos setenta y siete, ochocientos setenta y ocho, ochocientos setenta y nueve y ochocientos ochenta; también podrá acudir a las audiencias de desahogo de pruebas, en términos de los artículos ochocientos ochenta y tres y ochocientos ochenta y cuatro, todos de la Ley Federal del Trabajo; podrá hacer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales, al mismo tiempo podrá actuar como representante de la poderdante como Administrador respectivo y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualesquiera autoridad. Podrá asimismo celebrar contratos de trabajo y rescindirlos y para tales efectos, el Apoderado gozará de todas las facultades de Mandatario General para PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN en la forma en que ha quedado descrita en los términos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil del Distrito Federal y de las entidades federativas; podrá asimismo dicho Apoderado firmar denuncias, querrelas y acusaciones del orden penal, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, en términos de los Artículos dos, fracciones primera y segunda y nueve del Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal y los correlativos de estos en los Códigos Penales de todas las Entidades Federativas de la República Mexicana, en donde se ejercite el poder, intentar toda clase de recursos, juicios y procedimientos, ya sean civiles, mercantiles, penales, administrativos, laborales e incluso de amparo y desistirse de Tribunales de cualquier fuero y ejercitar toda clase de acciones, excepciones, defensas y reconvencciones, comprometer en árbitros y arbitradores. -----

– F. PARA DAR TODOS LOS AVISOS Y REALIZAR TODOS LOS TRÁMITES Y GESTIONES, que sean necesarios, ante las autoridades correspondientes, para tramitar y obtener todos los permisos, autorizaciones o licencias que se requieran para realizar el objeto social de la sociedad; incluyendo la facultad de comparecer y realizar todo tipo de actos y negocios jurídicos ante toda clase de autoridades Civiles, Penales, Administrativas y Fiscales, de los poderes Ejecutivo, Legislativo o Judicial, sean federales, estatales o municipales, de los Estados Unidos Mexicanos, así como ante toda clase de autoridades y entidades de la administración pública centralizada y paraestatal, sea federal, estatal o municipal. -----

– G. PARA ABRIR Y CANCELAR CUENTAS BANCARIAS O BURSÁTILES, a nombre de la Sociedad, girar en contra de ellas y designar personas que giren en contra de las mismas. -----

– H. FACULTAD PARA OTORGAR PODERES GENERALES O ESPECIALES, y para revocar unos y otros, dentro de las facultades que en este instrumento se le confieren. -----

– I. FACULTAD para designar Directores, Gerentes, Subgerentes y demás factores o empleados de la sociedad. -----

– El Consejo de Administración, a través de su Representante, ejercerá el mandato a que alude los incisos anteriores, ante particulares y ante toda clase de Autoridades Civiles, Penales, Fiscales y Administrativas, inclusive de carácter Federal, Local o Municipal y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, locales o Federales, y ante todas las autoridades del Trabajo, así como ante cualquier entidad paraestatal o paramunicipal. -----

– VIGESIMA CUARTA.- Las resoluciones tomadas fuera de sesión de Consejo, por unanimidad de sus miembros, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido adoptadas en sesión de Consejo siempre que se confirmen por escrito; en este caso el Secretario del Consejo de Administración podrá certificar en acta por separado, que se han tomado las resoluciones correspondientes en los términos antes señalados, pudiendo protocolizar ante

NOTARIO, la resolución así tomada o bien la certificación que al efecto levante solo cuando por el asunto acordado deba protocolizarse. -----

-- **VIGESIMA QUINTA.**- Para el desempeño de las funciones que estos Estatutos le encomiendan, el Consejo de Administración podrá contar con el auxilio de uno o más comités que establezca para tal efecto. Al momento de su integración, el Consejo de Administración dictará sus normas de integración y funcionamiento. -----

-- Los comités deberán estar integrados por miembros del Consejo de Administración y, en su caso, por distintos especialistas en las materias propias de los asuntos del comité de que se trate, siempre que los mismos no tengan conflictos de intereses. Los referidos especialistas contarán con voz pero sin voto; adicionalmente, podrán invitar a sus sesiones, con voz pero sin voto, a funcionarios y empleados de la sociedad. El miembro independiente del Consejo de Administración deberá ser integrante y presidir el comité de auditoría. -----

-- El comité de auditoría funcionará con independencia y sin perjuicio de las facultades que estos Estatutos otorgan al Órgano de Vigilancia de la sociedad. -----

-- El órgano de vigilancia de la sociedad, estará integrado por uno o varios comisarios que podrán ser o no accionistas y quienes continuarán en su cargo hasta que se haga un nuevo nombramiento y los designados tomen posesión. Se entenderá que toman posesión del cargo al momento de su nombramiento, salvo que la Asamblea designe otra cosa. -----

----- VI.- LOS EJERCICIOS SOCIALES Y LA INFORMACIÓN FINANCIERA -----

-- **VIGESIMA SEXTA.**- Los ejercicios sociales durarán un año y correrán del primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año, a excepción del primer año que será irregular. -----

-- **VIGESIMA SEPTIMA.**- Los estados financieros se formularán al término de cada ejercicio y deberán concluirse dentro de los tres meses siguientes a la clausura. -----

-- **VIGESIMA OCTAVA.**- Del resultado de los estados financieros, previo pago del impuesto sobre la renta y reparto de utilidades a los trabajadores, el remanente se aplicará como sigue: -----

-- I. Se separará un cinco por ciento para formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance el veinte por ciento del capital social. -----

-- II. Se separarán las cantidades que la Asamblea acuerde para la formación de uno o varios fondos de reservas especiales. -----

-- III. Se distribuirá como dividendo entre los accionistas, la cantidad que acuerde la Asamblea, en proporción al importe exhibido de las acciones y, en su caso, atendiendo a la clase o subclase a la que corresponden. -----

-- IV. El sobrante repartible será llevado a la cuenta de utilidades por aplicar. -----

-- Los Estados Financieros de la Sociedad deberán ser dictaminados por un auditor externo que cumpla con las disposiciones aplicables emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. -----

----- VII.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN -----

-- **VIGESIMA NOVENA.**- La sociedad se disolverá por acuerdo de la Asamblea General de Accionistas y en los demás casos que fija la ley. -----

-- **TRIGESIMA.**- Disuelta la sociedad se pondrá en liquidación, nombrándose uno o varios liquidadores quienes se entenderá que entran en funciones desde el momento de su nombramiento, salvo que la Asamblea designe otra cosa y procederán a la misma conforme a lo dispuesto en el capítulo XI de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----

-- **TRIGESIMA PRIMERA.** En el período de liquidación de la sociedad, los liquidadores tendrán las mismas facultades y obligaciones que corresponden al órgano de administración. -----

Lic. Ana Luisa López Pavón
Titular de la Notaría Pública No. 17
Estado de Yucatán, México

-- El órgano de vigilancia continuará en funciones con las facultades y obligaciones que le correspondían en la vida normal de la sociedad. -----

-- **TRIGESIMA SEGUNDA.** Mientras no se inscriba en el Registro Público de Comercio el nombramiento de los liquidadores, el órgano de administración continuará en funciones, pero no podrá iniciar nuevas operaciones después del acuerdo de disolución o de que se compruebe la existencia de la causa legal de ésta. -----

VIII.- CLAUSULAS TRANSITORIAS. -----

-- **PRIMERA.- I.** - Que la sociedad será administrada por un Consejo de Administración, designando para ocupar el cargo de Presidente, al señor Roberto Fitzmaurice Lubcke; al cargo de Secretario, el señor Roger Alberto Evia González; y al cargo de Tesorero, el señor Andrés Millet González, quienes llevarán la representación y firma de la Sociedad de la siguiente forma: -----

-- a).- Mancomunadamente dos de sus miembros cualquiera que sean los cargos de los miembros del Consejo de Administración, para actos de administración y para pleitos y cobranzas. -----

-- b).- Mancomunadamente dos de sus miembros cualquiera que sean los cargos de los miembros del Consejo de Administración para actos de riguroso dominio. -----

-- c).- Mancomunadamente dos de sus miembros cualquiera que sean los cargos de los miembros del Consejo de Administración para obtener préstamos a favor de la sociedad y obligarla cambiariamente a favor de terceros. -----

-- d).- Mancomunadamente dos de sus miembros cualquiera que sean los cargos de los miembros del Consejo de Administración para otorgar o suscribir títulos de crédito. -----

-- e).- Mancomunadamente dos de sus miembros cualquiera que sean los cargos de los miembros del Consejo de Administración, para abrir y manejar cuentas de cheques en nombre de la sociedad en los términos del artículo noveno de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

-- f).- Mancomunadamente dos de sus miembros cualquiera que sean los cargos de los miembros del Consejo de Administración, para adquirir bienes inmuebles en nombre de la sociedad. -----

-- g).- Mancomunadamente dos de sus miembros cualquiera que sean los cargos de los miembros del Consejo de Administración para otorgar poderes generales o especiales, y para revocar unos y otros, dentro de las facultades que en este instrumento y que de manera indistinta e individual se les confieren. -----

-- h).- Mancomunadamente dos de sus miembros cualquiera que sean los cargos de los miembros del Consejo de Administración, para otorgar poderes generales o especiales, y para revocar unos y otros, dentro de las facultades que en este instrumento y que de maneja mancomunada se les confieren. -----

-- Dichas facultades se otorgan en los términos de la cláusula vigésima tercera de estos estatutos, la cual se tiene aquí por reproducida como si se insertase a la letra, y de los artículos Nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; Once y Seiscientos Noventa y Dos de la Ley Federal del Trabajo; Dos Mil Quinientos Cincuenta y Cuatro del Código Civil Federal y Un Mil Setecientos Diez del Código Civil del Estado de Yucatán, cuyos textos de éstos dos últimos se transcribirán más adelante. -----

-- II.- Se designa como **APODERADOS** de la sociedad a los señores **JONATHAN CHAN SOSA**, **HENRY MISAEAL GOMEZ RUIZ** y **DAVID ISRAEL MARTIN MADERA** quienes cuentan con los siguientes datos personales: -----

NOMBRE	CURP	RFC
JONATHAN CHAN SOSA	CASJ860215HYNHSN09	CASJ8602153H5

HENRY MISAEL GOMEZ RUIZ	GORH790221HYNMZNO6	GORH790221792
DAVID ISRAEL MARTIN MADERA	MAMD790822HYNRDV02	MAMD790822121

-- Los Apoderados antes mencionado contarán, individual e indistintamente, con las siguientes facultades: -----

-- a) PODER PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y con todas las facultades especiales que requieran poderes o cláusulas especiales conforme a las disposiciones legales, sin limitación alguna, y con la amplitud de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo un mil setecientos diez y del artículo un mil setecientos cuarenta y cuatro ambos del Código Civil del Estado de Yucatán, y del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, ambos del Código Civil del Distrito Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana. -----

De manera enunciativa y no limitativa, se mencionan entre otras facultades las siguientes: -----

- I. Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.-----
- II. Para transigir.-----
- III. Para comprometer en árbitros.-----
- IV. Para absolver y articular posiciones.-----
- V. Para recusar.-----
- VI. Para recibir pagos.-----
- VII. Para presentar denuncias y querrelas en materia penal y ratificarlas y para desistirse de ellas cuando lo permita la Ley.-----
- VIII. Para representar a la sociedad ante toda clase de autoridades ya sean Municipales, Estatales o Federales.-----
- IX. Para realizar el trámite de solicitud y obtención del Certificado de Firma Electrónica Avanzada ante el Servicio de Administración Tributaria.-----
- X. Para recoger la cédula de identificación del Registro Federal de Contribuyentes de la sociedad ante el Servicio de Administración Tributaria.-----
- XI. Para tramitar la Clave de Identificación Electrónica Confidencial ante el Servicio de Administración Tributaria.-----

En el presente apartado no queda comprendida la facultad para adquirir, enajenar y/o gravar el activo de la sociedad y tendrán la limitación de que no se puede otorgar en arrendamiento, comodato o bajo cualquier figura conceder el uso o goce de cualquier bien mueble o inmueble propiedad de la sociedad, y tampoco obligar cambiariamente a la sociedad de ninguna forma.-----

-- b) PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN ASUNTOS LABORALES, con todas las facultades generales y especiales que requieran poderes o cláusulas especiales conforme a las disposiciones legales, sin limitación alguna, entre las que, de una manera simplemente enunciativa, pero no limitativa se citan de manera expresa las siguientes facultades: para actuar con la representación legal y con la representación patronal que por este acto se delega y realizar toda clase de actos de dirección y administración en relación con los trabajadores de la empresa; para actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales y para actuar ante o frente al o a los sindicatos con los cuales existan o no celebrados contratos colectivos de trabajo y para todos los efectos de conflictos colectivos, y en general para todos los asuntos obrero-patronales y ante cualquiera Autoridades del Trabajo y Autoridades de Servicios Sociales; para comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje; ya

Lic. Ana Luisa López Pavón
Titular de la Notaría Pública No. 17
Estado de Yucatán, México.



fuera locales o federales, y ante cualquier autoridad de carácter laboral, para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicio y fuera de juicio; para intentar, ejercitar, continuar y desistirse de toda clase de acciones, instancias y procedimientos, aún de juicios de amparo, para transigir, para comprometer en árbitros y arbitradores, para recusar, para comparecer y actuar en los juicios de orden laboral en todas sus etapas, con la representación legal y con la representación patronal en todas las audiencias y diligencias; para señalar domicilios convencionales; para recibir notificaciones, de manera especial para absolver posiciones, inclusive las de carácter meramente personal; para comparecer a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas, y de desahogo de pruebas, incluyendo la etapa conciliatoria, proponer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar, celebrar y suscribir toda clase de convenios laborales, y con tal carácter obligar a la poderdante en todas sus relaciones con trabajadores; y en general para representar a la poderdante como administrador y patrón y representante legal, en los términos más amplios que establezca y requiera la legislación laboral, sus disposiciones reglamentarias, la jurisprudencia y demás disposiciones aplicables. Con facultad expresa para articular y absolver posiciones de acuerdo a lo dispuesto en el artículo setecientos ochenta y seis de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para admitir relaciones laborales y conciliar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo ochocientos setenta y seis, fracciones uno, dos y seis romano, de la Ley Federal del Trabajo en vigor, así como comparecer a juicio en términos del artículo seiscientos noventa y dos, fracciones uno, dos y tres romano de la Ley Federal del Trabajo. -----



-- Se designa como **Comisario** de la sociedad al señor **Santos Diego Gamboa Poot**, quien aceptará su cargo con posterioridad mediante escrito libre. -----

-- **SEGUNDA.**- Los señores **Roberto Fitzmaurice Lubcke**, **Roger Alberto Evia González**, y **Andrés Millet González**, declaran: que aceptan los cargos para los que han sido designados en la cláusula inmediata anterior y prometen desempeñarlos y cumplirlos bien y fielmente, liberándolos los accionistas de la sociedad de caucionar sus manejos por lo que entran desde luego al desempeño de sus funciones en los términos del artículo ciento cincuenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----

-- Los demás accionistas presentes en este acto manifiestan su conformidad con la transformación de los estatutos de la sociedad para convertirse en Sociedad Anónima Promotora de Inversión.

-- Después de deliberar lo anterior, la totalidad de los accionistas reunidos en Asamblea por unanimidad de votos tomaron las siguientes resoluciones:

RESOLUCIONES

ÚNICA. - Se autoriza la transformación de la Sociedad, pasando de Sociedad Anónima de Capital Variable a Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; y como consecuencia reforma íntegra de sus estatutos sociales.

VI. Designación de la persona que en calidad de Delegado Especial de la Asamblea deberá ocurrir ante Fedatario Público a solicitar la protocolización del acta de esta Asamblea

En desahogo del **sexto** punto de la Orden del Día los accionistas presentes por unanimidad designaron al señor **Roberto Fitzmaurice Lubcke**, como **Delegado Especial** para que ocurra ante el Fedatario Público de su elección a solicitar la protocolización del Acta y de las resoluciones que de esta Asamblea se levanten y su inscripción en la sección de Comercio del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Yucatán.

VII.- Redacción, lectura y aprobación del Acta de esta Asamblea, así como la clausura de la misma

En desahogo del séptimo y último punto del Orden del Día, el Presidente decretó un receso para que el secretario pudiera elaborar el proyecto de Acta de Asamblea correspondiente. Habiéndose posteriormente reanudado la Asamblea, por lo que el Secretario a solicitud del Presidente dio lectura al proyecto de acta. Puesto a consideración el mencionado proyecto, la Asamblea por unanimidad de votos, adoptó la siguiente:

RESOLUCION.

ÚNICA.- Se aprueba en todos y cada uno de sus términos el proyecto de acta de asamblea de accionistas leído por el Secretario.

No habiendo otro asunto que tratar y siendo las 12:00 horas del día de su fecha, se dio por terminada la presente Asamblea firmando para constancia el Presidente, Secretario, Cumisario y los demás que quisieron hacerlo.

-- Firmas y rúbricas que el compareciente manifiesta bajo protesta de decir verdad son de los señores: ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE. – ROGER ALBERTO EVIA GONZALEZ. – ENRIQUE MEDELLIN VICARIO. – ANDRES MILLET GONZALEZ. -----

-- Yo, la Notario, hago constar que cotejé la anterior transcripción con el acta original de donde procede y dicha transcripción resultó ser copia fiel y exacta de aquella. -----

-- Que de conformidad con los antecedentes acabados de expresar, queda protocolizada el Acta de Asamblea General Extraordinaria de la sociedad mercantil denominada "GRUPO FERRAM", Sociedad Anónima de Capital Variable, ya transcrita, con sujeción a las siguientes:-----

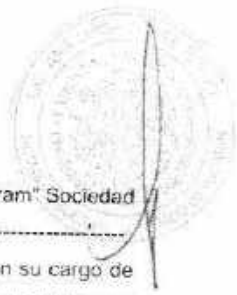
C L A U S U L A S

-- **PRIMERA.-** Queda protocolizada el Acta de Asamblea General Extraordinaria de la sociedad mercantil denominada "GRUPO FERRAM", Sociedad Anónima de Capital Variable, efectuada el día veinte de julio del año dos mil veinte, transcrita íntegramente en los antecedentes de esta escritura.

-- **SEGUNDA.-** Se tienen por aceptadas la compraventa de la totalidad de las acciones que llevaron a cabo los señores Roberto Fitzmaurice Lubcke, Roger Alberto Evia González y Andrés Millet González, tanto en lo individual como en copropiedad, a favor de las sociedades mercantiles "Desarrollos Ferram" Sociedad Anónima de Capital Variable y "Servijardines" Sociedad de Responsabilidad Limitada, en las proporciones señaladas en el Acta de Asamblea, quedando la nueva formación accionaria de la siguiente manera:-----

ACCIONISTAS	ACCIONES SERIE A.
"DESARROLLOS FERRAM", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. RFC.- DFE200420HJ6.	99
"SERVIJARDINES" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. RFC.- SER110316MR3.	1
TOTAL:	100

-- **TERCERA.-** Se tiene por ratificado a los señores Roberto Fitzmaurice Lubcke, Roger Alberto Evia González y Andrés Millet González, en los cargos de Presidente, Secretario y Tesorero del Consejo de Administración de la sociedad "Desarrollos Ferram" Sociedad Anónima de Capital Variable. -----



-- CUARTA.- Se tiene por modificado el objeto social de la sociedad "Desarrollos Ferram" Sociedad Anónima de Capital Variable. -----

-- QUINTA.- Se tiene por aceptada la renuncia del señor Enrique Vicario Medellín, en su cargo de Comisario de la sociedad "Desarrollos Ferram" Sociedad Anónima de Capital Variable, y se tiene por aprobado el nombramiento como nuevo Comisario de la sociedad al señor Santos Diego Gamboa Poot, quien cuenta con Clave Única de Registro de Población: GAPS711113HYNMTN02 (G A P S siete uno uno uno uno tres H Y N M T N cero dos), y con Registro Federal de Contribuyentes: GAPS711113IY4 (G A P S siete uno uno uno uno tres I Y cuatro). -----

-- SEXTA.- Se tiene por aprobada la transformación de la sociedad, pasando de Sociedad Anónima de Capital Variable a ser Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, y como consecuencia se ordena el cambio de los estatutos de la sociedad, quedando como "**GRUPO FERRAM**" SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE. -----

-----TRANSCRIPCIÓN DE ARTÍCULOS-----

----- DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATÁN-----

-- "Artículo 1710.- 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 acto 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 insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen. -----

----- DEL CODIGO CIVIL FEDERAL -----

-- "Art. 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga 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 insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen". -----

-- Con sujeción a la cláusula que antecede, el compareciente señor Roberto Fitzmaurice Lubcke deja formalizada la protocolización del Acta antes referida. -----

-- Yo, la Notario, hago constar que di cumplimiento a lo dispuesto en la Ley del Notariado en vigor, y que habiendo leído en voz alta la presente escritura al compareciente, manifestó quedar entendido y conforme con su tenor, firmando e imprimiendo la huella digital de su dedo pulgar derecho, ante mí, para constancia. Doy fe. -----

-- FIRMA Y HUELLA DIGITAL DEL SEÑOR ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE - ANA LUISA LÓPEZ PAVÓN.- Firmados.- El Sello Notarial que dice: "Estados Unidos Mexicanos.- Estado de Yucatán.- Lic. Ana Luisa López Pavón.- Notaría Pública Núm. 17". -----



-- AUTORIZACION: Cumplidos los requisitos legales autorizo la presente escritura en la ciudad de Mérida, Capital del Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, a los cinco días del mes de agosto del año dos mil veinte. - Ana Luisa López Pavón. - Firmado. - El Sello Notarial que dice: "Estados Unidos Mexicanos. - Estado de Yucatán. - Lic. Ana Luisa López Pavón. - Notaría Pública Núm. 17".-----

-- DOCUMENTOS DEL APENDICE:-----

-- SE ADJUNTAN:-----

-- 1.- Constante de una foja útil, copia de la LISTA DE ASISTENCIA DE LA SOCIEDAD "GRUPO FERRAM", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE -----

-- 2.- Constante de once fojas útiles, copia de la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA -----

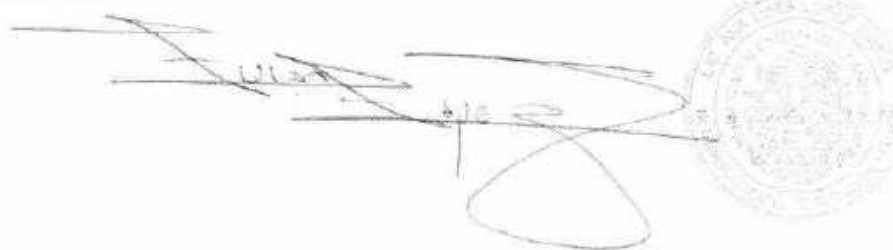
-- 3.- Constante de una foja útil, copia de la IDENTIFICACION OFICIAL del Roberto Fitzmaurice Lubcke -----

-- 4.- Constante de una foja útil, copia de la PATENTE O DERECHO SOBRE ESCRITURAS PUBLICAS.-----

-- 5.- Constante de una foja útil, copia de la PATENTE DE CALIFICACION.-----

-- 6.- Constante de una foja útil, copia de la PATENTE DE INSCRIPCION.-----

-- ES UN PRIMER TESTIMONIO QUE CONSTANTE DE TREINTA Y DOS FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE FIRMADAS Y SELLADAS, INCLUYENDO LOS DOCUMENTOS DEL APENDICE, EXPIDO A SOLICITUD DEL SEÑOR FELIPE GARCÍA DUNNA, MERIDA, YUCATÁN, MÉXICO, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTE. -----

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The signature is somewhat stylized and appears to be 'Ana Luisa López Pavón'. The seal is circular with a double border. The outer border contains the text 'ESTADOS UNIDOS MEXICANOS' at the top and 'ESTADO DE YUCATÁN' at the bottom. The inner border contains the text 'NOTARÍA PÚBLICA' at the top and 'NÚM. 17' at the bottom. The center of the seal features a coat of arms.



Registro Público de Comercio

Merida



Inscripción vía web inmediata

20200013392300NN

Número Único de Documento

BOLETA DE INSCRIPCIÓN

ANTECEDENTES REGISTRALES	
FME	Nombre/Denominación razón social
52118	GRUPO FERRAM SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE

DATOS DE INGRESO		
NCI	Fecha y hora	Solicitante
202000133923	12/08/2020 12:55:51 T.CENTRO	ANA LUISA LOPEZ PAVON

DATOS DEL DOCUMENTO QUE SE PRESENTA	
No. de documento	Tipo de documento
326	Escritura

Fedatario / Autoridad

Ana Luisa López Pavón

ACTOS INSCRITOS			
FME	Formas precodificadas	Nombre acto	Fecha de ingreso
52118	M2-Asamblea	Transformación de sociedad	12/08/2020 12:55:51 T.CENTRO
		Modificación al objeto de la sociedad	12/08/2020 12:55:51 T.CENTRO
		Renuncia de funcionarios	12/08/2020 12:55:51 T.CENTRO
		Nombramiento de funcionarios y sus respectivas facultades	12/08/2020 12:55:51 T.CENTRO
		Otros acuerdos que conforme a la Ley deban de registrarse	12/08/2020 12:55:51 T.CENTRO

PAGO RELACIONADO A LA SOLICITUD		
Referencia de pago No.	Fecha	Importe
Nº 21096820	12/08/2020 12:55:09 T.CENTRO	\$1,251.00

FIRMA RESPONSABLE DE OFICINA
Nombre Lizbeth de los Angeles Cruz Salazar
Firma 633328a708732a4ae4704a79b703c87bb14ffa40





Registro Público de Comercio

Merida



Inscripción vía web inmediata

20200013392300NN

Número Único de Documento

SELLO DIGITAL DE TIEMPO	
Sello digital de tiempo	
20200812175402.138Z	b7EzWBmGcRv4gEn3uf5oodF4mpetLQFYVWm+Q3AUwkkpRlA1YVaa2yD0E1AaTZE1EGXkE1Swh vkkMupgQSTUdgmKvkgR0wR7J1m613mkF&TYLp4sbnatKkE1WfC0GpALTFkayYyU1AMv vWmL1048RnkRm0070p9Q06AF1x008p0C10700yT7H0n0Q1S02 300M000m0p0Lk0w000m010M005f0p0k000p01v0Y00T070H0Z+00m0F0000P0p000000 +3M0VW000A0w00

FIRMÓ	
Responsable de oficina	
Lizbeth de los Angeles Cruz Salazar >23390744 vTPUCjQeciya//OIMIZwbRnW7U= T4KnnpcRK+VuoCDHyJL6gbm0pOkPGynkamuY/npwo6bhiScipBVANleGnT+OFDVFk+6lvYy2YxzN +rVfoO1WOtoDZWxk4wzs28hhsdiJPAmRUpb01UNL66yMcsOMW8WQ48u0VGTQEWJET0tZ4TuCaafCzivi4a0+aER03B/ YtO8mie7xa3gQcCwcML/VFMgxnsdbJQVED4W9kHJxGhQ8se+/ v6nJTL4UxBawnbltacOalqqfcm2iCjCpXt0byguiDFJOhz2TtPV7y03NxyYcn/k37ifFexvAW9CfW7YXa1S0/ ALQU9xVTnUaU2+64nimEhif1S/bXVxrdRQg==	

ABOGADO HUGO WILBERT EVIA BOLIO, NOTARIO PUBLICO DEL ESTADO
EN EJERCICIO, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO SESENTA Y
NUEVE.....

CERTIFICO QUE EL PRESENTE LEGAJO CONSTANTE DE Dieciséis
FOJAS UTILES, ES REPRODUCCION FIEL Y EXACTA DEL DOCUMENTO ORIGINAL
QUE HE TENIDO A LA VISTA Y DEL CUAL HICE EL COTEJO CORRESPONDIENTE
CONFORME A LA LEY Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA, EXPIDO LA
PRESENTE CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE MERIDA, YUCATAN, MEXICO
AL DIA Dieciséis DEL MES DE
Noviembre DEL AÑO 2021





MIGUEL ALESSIO ROBLES
ALFONSO GONZALEZ ALONSO
NOTARIOS ASOCIADOS
EUGENIO SUE N° 342 COL. POLANCO
TEL. 5-250-53-17 FAX 5-250-92-24
E-MAIL miguel_alessio@notarias19y31.com
alfonso_gonzalez@notarias19y31.com



----- LIBRO TRES MIL OCHENTA Y CUATRO.-----

----- INSTRUMENTO CIENTO OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO.-

----- EN LA CIUDAD DE MÉXICO, a dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, MIGUEL ALESSIO ROBLES, notario diecinueve, hago constar EL PODER GENERAL LIMITADO que otorga "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, representada por su delegado fiduciario, licenciado EDUARDO BERVERA LEÓN, en los términos de la siguiente: -----

----- CLÁUSULA ÚNICA: -----

----- "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, otorga en favor del señor EDUARDO ANDRÉS CÁMARA RODRÍGUEZ, con la limitación que más adelante se consigna, PODER con las facultades siguientes: --

----- A).- Para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran cláusula especial, para actos de administración y de dominio, en los términos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en la Ciudad de México y de sus correlativos de los Códigos Civiles en cualquier Estado de la República Mexicana, por lo que dada la amplitud de facultades conferidas al apoderado, el mismo queda expresamente autorizado para ejercer las que se determinan en el artículo dos mil quinientos ochenta y siete del citado ordenamiento y en sus correlativos tanto Federal como de todos los Estados de la República Mexicana y por lo tanto, para articular y absolver posiciones, interponer toda clase de recursos y desistirse de ellos, inclusive del juicio de amparo, formular y ratificar denuncias o querrelas criminales, constituyendo a la sociedad mandante en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar en los casos que proceda el perdón correspondiente y ejercer las anteriores facultades ante cualesquiera autoridades judiciales, sean civiles o penales, administrativas o del trabajo, ya sea que pertenezcan a la Federación, los Estados o el Municipio: y --

N



----- B).- Para suscribir, avalar, aceptar, girar y endosar títulos de crédito, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

----- L I M I T A C I Ó N: -----

----- El apoderado ejercerá el poder que le ha sido conferido, debiendo contar con la autorización de un delegado fiduciario, mediante carta complemento única y exclusivamente para que en nombre y representación de la sociedad, lleve a cabo cualquier acto jurídico relacionado con la ejecución de todas las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para representar a la sociedad en i) la aceptación, desempeño y ejecución de todos los cargos y operaciones que por ley le corresponde a las Instituciones de Crédito, en su carácter de Fiduciario; y ii) en la administración, defensa, ejercicio de derechos y cumplimiento de obligaciones respecto de los bienes y patrimonio que haya recibido la sociedad, con motivo de los referidos cargos y operaciones como Fiduciaria, quedando expresamente autorizado para firmar toda clase de documentos, títulos de crédito y contratos que impliquen para la sociedad, en su carácter de Fiduciaria, la asunción, transmisión o liberación de obligaciones y derechos; quedando además facultado para otorgar y revocar poderes especiales o generales para la ejecución de actos concretos relacionados con los fideicomisos, comisiones y mandatos, en los que la sociedad sea Fiduciaria. -----

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

----- El licenciado EDUARDO BERVERA LEÓN, manifiesta bajo protesta de decir verdad que su representada está legalmente capacitada para la celebración de este acto, que la representación y cargo que ostenta y por los que actúa no le han sido revocados ni en forma alguna modificados y están vigentes en sus términos, acreditándolo con los siguientes documentos: -----

----- A).- Testimonio de la escritura noventa y seis mil doscientos cuarenta y cuatro, extendida el cinco de julio de



MIGUEL ALESSIO ROBLES
ALFONSO GONZALEZ ALONSO
NOTARIOS ASOCIADOS
EUGENIO SUE N° 342 COL POLANCO
TEL. 5-250-93-17 FAX 5-250-92-24
E-MAIL miguel_alessio@notarios18y31.com
alfonso_gonzalez@notarios18y31.com



dos mil dieciséis, ante el suscrito notario, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el folio mercantil número ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro, que en su parte conducente dice: -----
----- "...hago constar LA DESIGNACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y LOS PODERES OTORGADOS por "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, que formaliza el licenciado LUIS ALFONSO CERVANTES MUNIZ, en su carácter de delegado especial designado en la sesión del consejo de administración, en los términos siguientes: - A N T E C E D E N T E S - I.- Por escritura veinte mil seiscientos quince, extendida el tres de diciembre de mil novecientos noventa y tres, ante el notario once del Distrito Federal, Carlos Alejandro Durán Loera, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad en el folio mercantil ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro, se constituyó "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, con domicilio en esta ciudad de México, Distrito Federal, duración indefinida y capital mínimo de trescientos millones de nuevos pesos.- En diversas escrituras se han consignado aumentos de capital y reformas a los estatutos sociales, siendo relevantes para el otorgamiento de esta escritura las que se relacionan en los siguientes incisos. - II.- Mediante escritura setenta y ocho mil treinta, extendida el dos de marzo de dos mil siete, ante el notario treinta y uno del Distrito Federal, Alfonso González Alonso, actuando como suplente en este protocolo, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el folio mercantil ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro, se protocolizó el acta de la asamblea general extraordinaria que los accionistas de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, celebraron el treinta de octubre de dos mil seis, en la que se tomó el acuerdo de reformar totalmente los estatutos sociales, a fin de quedar con la citada denominación de

N



"BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, duración indefinida, domicilio en México, Distrito Federal y capital social de quinientos cincuenta millones de pesos.- III.- Según escritura ochenta y un mil setecientos seis, extendida el veintiuno de octubre de dos mil ocho, ante el mismo notario que la anterior, actuando como suplente en este protocolo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro, se protocolizó el acta de la asamblea general extraordinaria que los accionistas de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, celebraron el veintiocho de mayo de dos mil ocho, en la que se tomó el acuerdo de reformar los artículos segundo, tercero, décimo primero, vigésimo primero, trigésimo sexto, trigésimo séptimo y cuadragésimo noveno de los estatutos sociales. - IV.- Mediante escritura ochenta y cinco mil ochocientos setenta y ocho, extendida el nueve de diciembre de dos mil diez, ante el mismo notario que las anteriores, actuando como suplente en este protocolo, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el folio mercantil ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro, se protocolizó el acta de la asamblea general ordinaria anual que los accionistas de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, celebraron el dieciséis de abril de dos mil diez, en la que, entre otros acuerdos, se tomaron los siguientes: - 1.- PUESTA en circulación de cincuenta mil acciones ordinarias, nominativas, Serie "O", con un valor nominal de un mil pesos, moneda nacional cada una, que se encontraban depositadas en la tesorería de la sociedad mismas que fueron suscritas y pagadas por los accionistas de la sociedad. - 2.- SUSCRIPCIÓN y pago por parte de "GRUPO FINANCIERO MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de cuarenta y nueve mil novecientas noventa y nueve acciones ordinarias, nominativas, Serie "O",



MIGUEL ALESSIO ROBLES
ALFONSO GONZALEZ ALONSO
NOTARIOS ASOCIADOS
EUCENIO SUE N° 342 COL. POLANCO
TEL. 5-250-93-17 FAX 5-250-92-24
E-MAIL miguel_alesio@notarios19y31.com
alfonso_gonzalez@notarios19y31.com



5

con un valor nominal de un mil pesos, moneda nacional cada una, que se encontraban depositadas en la tesorería de la sociedad, mediante el pago de CUARENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL. - 3.- SUSCRIPCIÓN y pago por parte del señor DAN DANIEL BECKER FELDMAN, de una acción ordinaria, nominativa, Serie "O", con un valor nominal de un mil pesos, moneda nacional, que se encontraba depositada en la tesorería de la sociedad, mediante el pago de un mil pesos, moneda nacional. - 4.- En virtud de lo anterior, el capital social íntegramente suscrito y pagado de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, quedó en la cantidad de QUINIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL, mismo que se encuentra representado por QUINIENTAS CUARENTA MIL acciones ordinarias, nominativas, liberadas, Serie "O", con valor nominal de UN MIL PESOS, moneda nacional cada una. - 5.- Como consecuencia de lo anterior, quedaron en tesorería de la sociedad DIEZ MIL ACCIONES ordinarias, nominativas, Serie "O", con valor nominal de UN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL cada una, pendientes de suscripción y pago.- V.- Según escritura ochenta y siete mil ochocientos treinta y seis, extendida el dieciséis de abril de dos mil doce, ante el mismo notario que las anteriores, actuando como suplente en este protocolo, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el folio mercantil ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro, se protocolizó el acta de la asamblea general extraordinaria que los accionistas de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, celebraron el treinta de marzo de dos mil doce, en la que, entre otros acuerdos se tomaron los siguientes: - 1.- PUESTA en circulación de diez mil acciones ordinarias, nominativas, Serie "O", con un valor nominal de un mil pesos, moneda nacional cada una, que actualmente se encuentran depositadas en la tesorería de la sociedad a efecto de que sean suscritas y pagadas por los accionistas de

N



la sociedad en proporción a las acciones emitidas por la sociedad de que son titulares. - 2.- SUSCRIPCIÓN y pago por parte de "GRUPO FINANCIERO MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de nueve mil novecientas noventa y nueve acciones ordinarias, nominativas, Serie "O", con un valor nominal de un mil pesos, moneda nacional cada una, que actualmente se encuentran depositadas en la tesorería de la sociedad, mediante el pago de NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL. - 3.- SUSCRIPCIÓN y pago por parte del señor DAN DANIEL BECKER FELDMAN, de una acción ordinaria, nominativa, Serie "O", con un valor nominal de un mil pesos, moneda nacional, que actualmente se encuentra depositada en la tesorería de la sociedad, mediante el pago de un mil pesos, moneda nacional.- 4.- AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL en la suma de QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL, representado por QUINIENTAS CINCUENTA MIL ACCIONES ordinarias, nominativas, liberadas, Serie "O", con valor nominal de UN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL cada una, de los cuales el accionista "GRUPO FINANCIERO MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, suscribe y paga CUATROCIENTAS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS TREINTA Y CUATRO ACCIONES ordinarias, nominativas, liberadas, Serie "O", con valor nominal de UN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL cada una, representativa de la parte fija del capital social, mediante la aportación de CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL. - 5.- Como consecuencia de lo anterior, el capital social íntegramente suscrito y pagado de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, quedó en la cantidad de UN MIL CUARENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, mismo que se encuentra representado por UN MILLÓN CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS TREINTA Y CUATRO ACCIONES, ordinarias, nominativas, liberadas, Serie "O", con valor nominal de UN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL cada una. - 6.- Como consecuencia de lo anterior, quedaron en tesorería de la



MIGUEL ALESSIO ROBLES
ALFONSO GONZALEZ ALONSO
NOTARIOS ASOCIADOS
EUGENIO SUE N° 342 COL. POLANCO
TEL. 5-250-83-17 FAX 5-250-82-24
E-MAIL miguel_alessio@notarias19y31.com
alfonso_gonzalez@notarias19y31.com



7

sociedad CINCUENTA MIL CUATROCIENTAS SESENTA Y SEIS acciones ordinarias, nominativas, Serie "O", con valor nominal de UN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL cada una, pendientes de suscripción y pago. - 7.- REFORMAR EL ARTÍCULO SÉPTIMO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES. - VI.- Según escritura ochenta y nueve mil ochocientos ochenta y uno, extendida el veintiocho de agosto de dos mil trece, ante el suscrito notario, se protocolizó el acta de la asamblea general ordinaria que los accionistas de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, celebraron el veintiocho de febrero de dos mil trece, en la que, entre otros acuerdos, se tomaron los siguientes: - 1.- LA PUESTA en circulación de CINCUENTA MIL CUATROCIENTAS SESENTA Y SEIS acciones ordinarias, nominativas, Serie "O", con un valor nominal de UN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL cada una, que se encuentran depositadas en la Tesorería de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, a efecto de que fueran suscritas y pagadas por los accionistas de la sociedad en proporción a las acciones emitidas por la sociedad de que son titulares. - 2.- LA SUSCRIPCIÓN y pago por parte de "GRUPO FINANCIERO MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de CINCUENTA MIL CUATROCIENTAS SESENTA Y CINCO acciones ordinarias, nominativas, Serie "O", con un valor nominal de UN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL cada una, que se encuentran depositadas en la tesorería de la sociedad, mediante el pago de CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL. - 3.- LA SUSCRIPCIÓN y pago por parte del señor DAN DANIEL BECKER FELDMAN, de UNA ACCIÓN ordinaria, nominativa, Serie "O", con un valor nominal de UN MIL PESOS, moneda nacional, que se encuentra depositada en la tesorería de la sociedad, mediante el pago de UN MIL PESOS, moneda nacional. - 4.- En virtud de lo anterior, el capital social íntegramente suscrito y pagado de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, quedó en la cantidad de UN MIL CIEN MILLONES DE PESOS, MONEDA

N



NACIONAL, mismo que se encuentra representado por UN MILLÓN CIENTO MIL acciones ordinarias, nominativas, liberadas, Serie "O", con valor nominal de UN MIL PESOS, moneda nacional cada una. - VII.- Por escritura ochenta y nueve mil ochocientos ochenta y dos, extendida el veintiocho de agosto de dos mil trece, ante el suscrito notario, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el folio mercantil ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro, se protocolizó el acta de la asamblea general extraordinaria que los accionistas de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, celebraron el seis de agosto de dos mil trece, en la que, entre otros acuerdos, se tomaron los siguientes: - 1.- AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL en la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL, representado por CIENTO MIL ACCIONES ordinarias, nominativas, liberadas, Serie "O", con valor nominal de UN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL cada una, de los cuales: i) el accionista "GRUPO FINANCIERO MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, suscribió y pagó VEINTINUEVE MIL QUINIENTAS TREINTA Y TRES ACCIONES ordinarias, nominativas, liberadas, Serie "O", con valor nominal de UN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL cada una, representativa de la parte fija del capital social, mediante la aportación de VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS, MONEDA NACIONAL; y ii) el accionista DAN DANIEL BECKER FELDMAN, suscribió y pagó UNA acción ordinaria, nominativa, liberada, Serie "O", con valor nominal de UN MIL PESOS, moneda nacional, representativa de la parte fija del capital social, mediante la aportación de UN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL. - 2.- Como consecuencia de lo anterior, el capital social de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, quedó íntegramente suscrito y pagado en la cantidad de UN MIL CIENTO VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, mismo que se encuentra representado por UN MILLÓN CIENTO VEINTINUEVE MIL QUINIENTAS TREINTA Y CUATRO acciones



MIGUEL ALESSIO ROBLES
ALFONSO GONZALEZ ALONSO
NOTARIOS ASOCIADOS
EUGENIO SUE N° 342 COL. POLANCO
TEL. 5-250-93-17 FAX 5-290-92-24
E-MAIL miguel_aleccio@notarias19y31.com
alfonso_gonzalez@notarias19y31.com



9

ordinarias, nominativas, liberadas, Serie "O", con valor nominal de UN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL cada una. - 3.- Como consecuencia de lo anterior, quedaron en la tesorería de la sociedad SETENTA MIL CUATROCIENTAS SESENTA Y SEIS acciones ordinarias, nominativas, Serie "O", con valor nominal de UN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL cada una, pendientes de suscripción y pago.- 4.- REFORMAR EL ARTÍCULO SÉPTIMO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES. - VIII.- Mediante escritura noventa y un mil noventa y seis, extendida el treinta y uno de marzo de dos mil catorce, ante el suscrito notario, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el folio mercantil ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro, se protocolizó el acta de la asamblea general extraordinaria que los accionistas de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, celebraron el seis de marzo de dos mil catorce, en la que se tomó el acuerdo de reformar totalmente los estatutos sociales. - IX.- Mediante escritura noventa y seis mil doscientos cuarenta y tres, extendida el cinco de julio de dos mil dieciséis, ante el suscrito notario, pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, se protocolizó el acta de la asamblea general ordinaria anual que los accionistas de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, celebraron el treinta de abril de dos mil quince, en la que, entre otros acuerdos, se tomaron los siguientes: -

- 1.- RATIFICAR LA DESIGNACIÓN de los señores DAN DANIEL BECKER FELDMAN, ISRAEL FELDMAN PUNSKY, BILLY KOPCHINSKY LIBNIC, ENRIQUE RAFAEL SCHON GRITZESKY, MARTÍN MÁXIMO WERNER WAINFELD, ALFREDO ACHAR TOUSSIE, VICTOR MANUEL LACHICA BRAVO, JOSÉ MANTECÓN GUTIÉRREZ, ALFONSO TOMÁS LEBRIJA GUIOT y JAIME BARGALLÓ FUENTES, como MIEMBROS PROPIETARIOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la sociedad, siendo los últimos cinco nombrados miembros propietarios independientes. - 2.- RATIFICAR LA DESIGNACIÓN de los señores JORGE EDUARDO PABLO CARRILLO LAVAT, LEÓN FELDMAN PUNSKY, JOSÉ ANTONIO MORATINOS

N



AYESTARÁN, ALEJANDRO ZICHLIN GRABELSKY, VÍCTOR MANUEL CORONA ARTIGAS, ALEJANDRO NILA ROSALES y ALEJANDRO SAINZ ORANTES, como MIEMBROS SUPLENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la sociedad, siendo los últimos tres seis nombrados miembros suplentes independientes, quienes podrán actuar indistintamente en el caso de ausencia, incapacidad o muerte de cualquier miembro propietario, en el entendido de que por los miembros propietarios independientes sólo podrán actuar miembros suplentes independientes. - 3.- DESIGNAR a los señores CLAUDIA ARACELI LUGO VEGA, JORGE LEONARDO GONZÁLEZ GARCÍA y LUIS ALFONSO CERVANTES CASTILLO, como MIEMBROS SUPLENTE INDEPENDIENTES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la sociedad, quienes podrán actuar indistintamente en el caso de ausencia, incapacidad o muerte de cualquier miembro propietario. - 4.- RATIFICAR LA DESIGNACIÓN del señor DAN DANIEL BECKER FELDMAN, como PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la sociedad.- 5.- RATIFICAR LA DESIGNACIÓN del señor LUIS ALFONSO CERVANTES MUÑIZ como SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la sociedad, sin ser miembro de dicho órgano colegiado. - 6.- En virtud de lo anterior, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la sociedad quedó integrado como sigue: -----

----- MIEMBROS PROPIETARIOS -----	MIEMBROS SUPLENTE -----
----- DAN DANIEL BECKER FELDMAN --	JORGE EDUARDO PABLO -----
----- PRESIDENTE -----	CARRILLO LAVAT -----
----- ISRAEL FELDMAN PUNSKY -----	LEÓN FELDMAN PUNSKY -----
----- MARTÍN MÁXIMO WERNER -----	JOSÉ ANTONIO MORATINOS ---
WAINFELD -----	AYESTARÁN -----
----- ENRIQUE RAFAEL SCHON -----	ALEJANDRO ZICHLIN -----
GRITZEWISKY -----	GRABELSKY -----
----- BILLY KOPCHINSKY LIBNIC -----	ALEJANDRO SAINZ ORANTES --
-----	CONSEJERO SUPLENTE -----
-----	INDEPENDIENTE -----
----- ALFREDO ACHAR TOUSSIE -----	JORGE LEONARDO GONZÁLEZ --
-----	GARCÍA -----
----- CONSEJERO INDEPENDIENTE -----	CONSEJERO SUPLENTE -----



MIGUEL ALESSIO ROBLES
 ALFONSO GONZALEZ ALONSO
 NOTARIOS ASOCIADOS
 EUGENIO SUE N° 342 COL. POLANCO
 TEL. 5 250 03 17 FAX 5 250 02 24
 E-MAIL miguel_alessio@notarios1931.com
 alfonso_gonzalez@notarios1931.com



- INDEPENDIENTE -----
- VÍCTOR MANUEL LACHICA BRAVO- LUIS ALFONSO CERVANTES ---
- CASTILLO -----
- CONSEJERO INDEPENDIENTE ----- CONSEJERO SUPLENTE -----
- INDEPENDIENTE -----
- JOSÉ MANTECÓN GUTIÉRREZ ----- ALEJANDRO NILA ROSALES ---
- CONSEJERO INDEPENDIENTE ----- CONSEJERO SUPLENTE -----
- INDEPENDIENTE -----
- ALFONSO TOMÁS LEBRIJA GUIOT- CLAUDIA ARACELI LUGO VEGA-
- CONSEJERO INDEPENDIENTE ----- CONSEJERO SUPLENTE -----
- INDEPENDIENTE -----
- JAIME BARGALLÓ FUENTES ----- VÍCTOR MANUEL CORONA -----
- ARTIGAS -----
- CONSEJERO INDEPENDIENTE ----- CONSEJERO SUPLENTE -----
- INDEPENDIENTE. -----

N

7.- RATIFICAR LA DESIGNACIÓN de los señores JOSÉ CARLOS CARDOSO CASTELLANOS y RAFAEL CASTELLANOS PÉREZ como COMISARIO y COMISARIO SUPLENTE de la sociedad, respectivamente. - X.- Por escritura noventa y cuatro mil novecientos treinta y ocho, extendida el treinta de noviembre de dos mil quince, ante el suscrito notario, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el folio mercantil ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro, se protocolizó el acta de la asamblea general extraordinaria que los accionistas de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, celebraron el veintisiete de noviembre de dos mil quince, en la que, entre otros acuerdos, se tomaron los siguientes: - 1.- LA PUESTA en circulación de SETENTA MIL CUATROCIENTAS SESENTA Y SEIS ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, SERIE "O", con un valor nominal de UN MIL PESOS cada una, que se encontraban depositadas en la Tesorería de la sociedad, a efecto de que sean suscritas y pagadas por los accionistas de la sociedad en proporción a las acciones emitidas por la sociedad de que son titulares. - 2.- En términos y para los efectos de los artículos ciento treinta y dos de la Ley General de



Sociedades Mercantiles y décimo tercero de los estatutos sociales, el señor accionista DAN DANIEL BECKER FELDMAN renunció en beneficio de "GRUPO FINANCIERO MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a su derecho de preferencia para suscribir y pagar las acciones que le corresponden de las SETENTA MIL CUATROCIENTAS SESENTA Y SEIS ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, SERIE "O", con un valor nominal de UN MIL PESOS CADA UNA, que se encuentran depositadas en la Tesorería de la sociedad y son puestas en circulación en términos del inciso anterior. - 3.- SUSCRIPCIÓN Y PAGO por parte de "GRUPO FINANCIERO MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de SETENTA MIL CUATROCIENTAS SESENTA Y SEIS ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, SERIE "O", con un valor nominal de UN MIL PESOS cada una, que se encontraban depositada en la Tesorería de la sociedad, mediante el pago de SETENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS. - 4.- AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL en la cantidad total de SETECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS, representado por SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, LIBERADAS, SERIE "O", con valor nominal de UN MIL PESOS cada una. - 5.- En términos y para los efectos de los artículos ciento treinta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y décimo tercero de los estatutos sociales, el señor accionista DAN DANIEL BECKER FELDMAN, renunció en beneficio de "GRUPO FINANCIERO MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a su derecho de preferencia para suscribir y pagar las acciones que del aumento de capital a que se refiere el inciso anterior le corresponden. - 6.- SUSCRIPCIÓN Y PAGO por parte de "GRUPO FINANCIERO MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, SERIE "O", con un valor nominal de UN MIL PESOS cada una, representativas del incremento al capital de la sociedad, a que se refiere el inciso anterior, mediante la aportación de SETECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS. -



MIGUEL ALESSIO ROBLES
ALFONSO GONZALEZ ALONSO
NOTARIOS ASOCIADOS
EUGENIO SUE N° 342 COL. POLANCO
TEL. 5-260-0217 FAX 5-260-0224
E-MAIL miguel_alexio@notarias19y31.com
alfonso_gonzalez@notarias19y31.com



13

7.- Como consecuencia de lo anterior, el capital social de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, íntegramente suscrito y pagado, asciende a la cantidad de UN MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS, representado por UN MILLÓN NOVECIENTAS VEINTINUEVE MIL QUINIENTAS TREINTA Y CUATRO ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, LIBERADAS, SERIE "O", con valor nominal de UN MIL PESOS cada una, íntegramente suscritas y pagadas. - 8.- REFORMAR EL ARTÍCULO SÉPTIMO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES. - De los estatutos sociales en vigor, el suscrito notario compulsó lo que en su parte conducente dice: - "..... CAPITULO PRIMERO - DENOMINACION, OBJETO, DURACION, DOMICILIO Y NACIONALIDAD - ARTICULO PRIMERO.- DENOMINACION: La sociedad se denomina "BANCA MIFEL". Esta denominación deberá estar seguida por las palabras sociedad anónima o por su abreviatura "S.A.", Institución de Banca Múltiple, y seguida de las palabras Grupo Financiero Mifel. - ARTICULO SEGUNDO.- OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá por objeto la prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, podrá realizar todas y cada una de las operaciones y prestar los servicios bancarios a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis) de dicha ley, esto es, la sociedad podrá realizar todas y cada una de las siguientes operaciones: - I. Recibir depósitos bancarios de dinero: - a) A la vista; - b) Retirables en días preestablecidos; - c) De ahorro; - d) A plazo o con previo aviso; - II. Aceptar préstamos y créditos; - III. Emitir bonos bancarios; - IV. Emitir obligaciones subordinadas; - V. Constituir depósitos en instituciones de crédito y entidades financieras del exterior; - VI. Efectuar descuentos y otorgar préstamos o créditos; - VII. Expedir tarjetas de crédito con base en contratos de apertura de crédito en cuenta corriente; - VIII. Asumir obligaciones por cuenta de terceros, con base en créditos concedidos, a través del otorgamiento de aceptaciones, endoso o aval de títulos de crédito, así como

N



de la expedición de cartas de crédito; - IX. Operar con valores en los términos de las disposiciones de la Ley de Instituciones de Crédito y de la Ley del Mercado de Valores; - X. Promover la organización y transformación de toda clase de empresas o sociedades mercantiles y suscribir y conservar acciones o partes de interés en las mismas, en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito; - XI. Operar con documentos mercantiles por cuenta propia; - XII. Llevar a cabo por cuenta propia o de terceros operaciones con oro, plata y divisas, incluyendo reportos sobre estas últimas; - XIII. Prestar servicio de cajas de seguridad; - XIV. Expedir cartas de crédito previa recepción de su importe, hacer efectivos créditos y realizar pagos por cuenta de clientes; - XV. Practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y llevar a cabo mandatos y comisiones; pudiendo celebrar operaciones consigo misma en el cumplimiento de fideicomisos, mandatos o comisiones, cuando el Banco de México lo autorice mediante disposiciones de carácter general; - XVI. Recibir depósitos en administración o custodia, o en garantía por cuenta de terceros, de títulos o valores y en general de documentos mercantiles; - XVII. Actuar como representante común de los tenedores de títulos de crédito; - XVIII. Hacer servicio de caja y tesorería relativo a títulos de crédito, por cuenta de las emisoras; - XIX. Llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de sociedades y empresas; - XX. Desempeñar el cargo de albacea; - XXI. Desempeñar la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos o herencias; - XXII. Encargarse de hacer avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los hechos por corredor público o perito; - XXIII. Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto y enajenarlos cuando corresponda; - XXIV. Celebrar contratos de arrendamiento financiero y adquirir los bienes que sean objeto de tales contratos; - XXV. Realizar



MIGUEL ALESSIO ROBLES
ALFONSO GONZALEZ ALONSO
NOTARIOS ASOCIADOS
EUGENIO SUE N° 342 COL. POLANCO
TEL. 5-250-93-17 FAX 5-250-92-24
E-MAIL miguel_alessio@notarias19y31.com
alfonso_gonzalez@notarias19y31.com



15

operaciones derivadas, sujetándose a las disposiciones técnicas y operativas que expida el Banco de México, en las cuales se establezcan las características de dichas operaciones, tales como tipos, plazos, contrapartes, subyacentes, garantías y formas de liquidación; - XXVI. Efectuar operaciones de factoraje financiero; - XXVII. Emitir y poner en circulación cualquier medio de pago que determine el Banco de México, sujetándose a las disposiciones técnicas y operativas que éste expida, en las cuales se establezcan entre otras características, las relativas a su uso, monto y vigencia, a fin de propiciar el uso de diversos medios de pago; - XXVIII. Intervenir en la contratación de seguros para lo cual deberán cumplir con lo establecido en la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y en las disposiciones de carácter general que de la misma emanen; - XXIX. Las análogas o conexas que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; y - XXX. Pactar con terceros, incluyendo a otras instituciones de crédito o entidades financieras, la prestación de servicios necesarios para su operación, así como comisiones para realizar las operaciones previstas en los incisos I a XXIX anteriores, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 46 Bis 1 de la Ley de Instituciones de Crédito. - ARTICULO TERCERO.- DESARROLLO DEL OBJETO: Para cumplir con su objeto social, la sociedad podrá: - I. Adquirir, enajenar, poseer, arrendar, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto y el cumplimiento de sus fines; - II. Ostentarse como integrante del Grupo Financiero Mifel, S.A. de C.V. y actuar frente al público, de manera conjunta con las demás entidades que formen parte del mismo, con las modalidades y limitaciones de ley y ofrecer servicios complementarios; - III. Con observancia de las reglas generales que dicte la autoridad competente, llevar a cabo

N



las operaciones propias de su objeto en las oficinas y sucursales de atención al público de otras entidades financieras integrantes de Grupo Financiero Mifel, S.A. de C.V. y ofrecer, en sus propias oficinas y como servicios complementarios los que éstas brinden conforme a su objeto social; - IV. Prestar servicios bancarios conforme a los usos y prácticas bancarias a través de toda clase de equipo, medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, sistemas automatizados de procesamiento de datos y redes de telecomunicaciones, ya sean privados o públicos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables; - V. Actuar como distribuidor de acciones de Fondos de Inversión, en términos de lo dispuesto por el artículo 40 (cuarenta) de la Ley de Fondos de Inversión y por las disposiciones de carácter general aplicables.; y, - IV. Realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para el desempeño de sus actividades y la consecución de su objeto social. - ARTICULO CUARTO.- DURACION: La duración de la sociedad será indefinida. -- ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD - ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- ORGANOS DE ADMINISTRACION: La dirección y administración de la sociedad serán confiadas a un Consejo de Administración y a un Director General, en sus respectivas esferas de competencia. Las designaciones correspondientes se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 22 (veintidós), 23 (veintitrés), 24 (veinticuatro) y 24 Bis (veinticuatro Bis) de la Ley de Instituciones de Crédito. - El Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de 5 (cinco) y un máximo de 15 (quince) consejeros propietarios, de los cuales cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser independientes. Por cada consejero propietario se designará a su respectivo suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener ese mismo carácter. Los accionistas que representen cuando menos un 10% (diez por ciento) del capital pagado ordinario de la sociedad tendrán derecho a designar un consejero. Sólo podrá revocarse el nombramiento de los



MIGUEL ALESSIO ROBLES
ALFONSO GONZALEZ ALONSO
NOTARIOS ASOCIADOS

EUGENIO SUE N° 352 COL. POLANCO
TEL. 5-200-03-17 FAX 5-200-82-24
E-MAIL: miguel_alessio@notarios19y31.com
alfonso_gonzalez@notarios19y31.com



17

consejeros de minoría cuando se revoque el de todos los demás. - Los miembros del Consejo de Administración durarán en su cargo 1 (un) año; sin embargo, no cesarán en el desempeño de sus funciones mientras no tomen posesión los designados para sustituirlos. - ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- DESIGNACION: En los términos del artículo 24 Bis (veinticuatro Bis) de la Ley de Instituciones de Crédito, la sociedad deberá verificar con anterioridad al inicio de sus gestiones, que las personas que sean designadas consejeros, director general y funcionarios con las dos jerarquías inmediatas inferiores a la de este último, cumplan con los requisitos señalados en los artículos 23 (veintitrés) y 24 (veinticuatro) de la Ley mencionada. - La sociedad deberá informar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores los nombramientos de consejeros, director general y funcionarios con las dos jerarquías inmediatas inferiores a las de este último, dentro de los 5 (cinco) días hábiles posteriores a su designación, manifestando expresamente que los mismos cumplen con los requisitos aplicables. - La mayoría de los consejeros deberán ser mexicanos o extranjeros residentes en el territorio nacional. - ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- SUPLENCIAS: Salvo resolución en contrario por la Asamblea de Accionistas, la vacante temporal de un consejero propietario será cubierta por cualquier consejero suplente. - Tratándose de la vacante definitiva de un consejero propietario deberá convocarse a asamblea con el fin de que se haga la nueva designación. En tanto, será sustituido por cualquier suplente, en el entendido de que dentro de cada sesión, un suplente sólo podrá representar a un propietario.- ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- PRESIDENCIA Y SECRETARIA: Los consejeros elegirán anualmente, de entre sus miembros a un Presidente el cual será elegido de entre los miembros propietarios, quien será sustituido en sus faltas por los demás consejeros en el orden que el propio Consejero determine. - El Consejo de Administración nombrará a un Secretario, el cual podrá no ser consejero, así como a un Prosecretario que auxilie a éste y

N



le supla en sus ausencias. - ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.-
REUNIONES: El Consejo de Administración se reunirá por lo menos trimestralmente y en forma extraordinaria, cuando sea convocado por el Presidente del Consejo, al menos el 25% (veinticinco por ciento) de los consejeros, o por cualquiera de los comisarios de la sociedad. Para la celebración de las sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo de Administración se deberá contar con la asistencia de cuando menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) de los consejeros, de los cuales por lo menos uno deberá ser independiente. - Las resoluciones se tomarán por el voto aprobatorio de la mayoría de sus asistentes. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad. - Las actas de las sesiones del Consejo de Administración y las de los comités internos deberán ser firmadas por quien presida, por el Secretario y por los Comisarios que concurrieren; y se consignarán en libros especiales, de los cuales el Secretario o el Prosecretario del órgano de que se trate podrán expedir copias certificadas, certificaciones o extractos. - Asimismo, conforme a lo dispuesto por el artículo 143 (ciento cuarenta y tres) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, los miembros del Consejo de Administración podrán adoptar válidamente resoluciones sin estar reunidos en formal sesión, siempre que tales resoluciones se tomen por unanimidad y se confirmen por escrito. En todo caso será responsabilidad de quien desempeñe el cargo de Secretario del Consejo de Administración de cerciorarse de la autenticidad de tales escritos, de su formalización y de su conservación.- ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- FACULTADES: El Consejo de Administración tendrá las facultades que a los órganos de su clase atribuyen las leyes y estos estatutos, será el representante legal de la sociedad y de manera enunciativa y no limitativa tendrá las siguientes facultades, poderes y obligaciones: - I. Poder general de la sociedad para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieran de cláusula especial de acuerdo con la ley, sin limitación



MIGUEL ALESSIO ROBLES
ALFONSO GONZALEZ ALONSO
NOTARIOS ASOCIADOS

EUGENIO SUE N° 342 COL. POLANCO
TEL. 5-250-93-17 FAX 5-250-92-24
E-MAIL miguel_alessio@notarias19y31.com
alfonso_gonzalez@notarias19y31.com



19

alguna, conforme a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Federal y artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y en el Código Civil del Distrito Federal, estando por lo tanto facultado para intentar y desistir de procedimientos, aún del juicio de amparo; formular querellas y denuncias penales y desistir de ellas; coadyuvar con el Ministerio Público y otorgar perdón; transigir; someterse a arbitraje; formular y absolver posiciones; recusar jueces; recibir pagos y ejecutar todos los demás actos expresamente autorizados por la ley, entre los que se incluye representar a la sociedad ante autoridades y tribunales penales, civiles, administrativos y del trabajo; - II. Poder general para administrar bienes conforme a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y en el Código Civil del Distrito Federal; - III. Poder general para actos de dominio conforme a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y en el Código Civil del Distrito Federal; - IV. La realización de actos que involucren las más amplias facultades de administración y dirección por lo que respecta a la planeación, organización, mando y control del personal de la sociedad y, en consecuencia, por ministerio del artículo 11 (once) de la Ley Federal del Trabajo, habrá de tener el carácter de representante legal de la sociedad en sus relaciones con los trabajadores; asimismo se le otorga el poder general de la misma para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún las especiales que de acuerdo con la ley requieren poder o cláusula especial, en los términos del párrafo primero del artículo 2554 (dos mil

N



quinientos cincuenta y cuatro) y del artículo 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil Federal y artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades que integran la Federación y en el Código Civil del Distrito Federal. De manera enunciativa y no limitativa se mencionan, entre otras, las facultades para representar a la sociedad i) ante toda clase de autoridades administrativas y judiciales, tanto de carácter municipal como estatal y federal, ante el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, el Instituto Mexicano del Seguro Social, inclusive por lo que respecta a la Administración de Fondos para el Retiro y al Sistema de Ahorro para el Retiro, y ante el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores u órgano equivalente; ii) ante las Juntas de Conciliación y de Conciliación y Arbitraje, tanto locales como federales, y ante las autoridades laborales a que se refiere el artículo 523 (quinientos veintitrés) de la Ley Federal del Trabajo; iii) en toda clase de procedimientos, incluyendo el de amparo; y, iv) compareciendo y actuando, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 11 (once), 692 (seiscientos noventa y dos), fracción II, 786 (setecientos ochenta y seis), 876 (ochocientos setenta y seis) y demás aplicables de la Ley Federal del Trabajo, en la etapa conciliatoria, en la articulación y absolución de posiciones, y en toda la secuela de los juicios laborales en que la sociedad sea parte o tercera interesada. - V. Suscribir títulos de crédito conforme a lo previsto en el artículo 9 (nueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; - VI. Abrir, operar y cerrar cuentas de la sociedad con instituciones bancarias y de crédito, instituciones bursátiles e instituciones financieras, en el país y en el extranjero, en moneda nacional y en moneda extranjera, designando a las personas que puedan girar contra las mismas; - VII. Convocar Asambleas Generales y Especiales de Accionistas y ejecutar sus resoluciones; - VIII. Llevar al cabo todos los actos



MIGUEL ALESSIO ROBLES
ALFONSO GONZALEZ ALONSO
NOTARIOS ASOCIADOS
EUROENIO SUE # 342 COL. POLANCO
TEL. 5-250-93-17 FAX 5-250-92-24
E-MAIL miguel_alessio@notarias19y31.com
alfonso_gonzalez@notarias19y31.com



21

autorizados por estos estatutos o que sean consecuencia de los mismos; - IX. Conferir poderes generales y especiales en los términos de los párrafos I, II, III, IV, V y VI anteriores, con o sin facultades de sustitución, así como revocar los poderes que hubieren sido otorgados por la sociedad; - X. Establecer reglas sobre la estructura, organización, integración, funciones y facultades de los Comités internos que estime necesario; nombrar a sus integrantes y fijarles su remuneración; - XI. En los términos del artículo 145 (ciento cuarenta y cinco) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, designar y remover al Director General y a los principales funcionarios, con observancia de lo dispuesto en el artículo 24 (veinticuatro) de la Ley de Instituciones de Crédito, a los delegados fiduciarios, al auditor externo de la sociedad, y al Secretario y Prosecretario del propio Consejo, señalarles sus facultades y deberes y determinar sus respectivas remuneraciones; - XII. Delegar sus facultades en el Director General, o algunas de ellas en uno o varios de los consejeros, o en los apoderados que designe al efecto, para que las ejerzan en el negocio o negocios y en los términos y condiciones que el propio Consejo de Administración señale; - XIII. Aprobar aquellas operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores de la sociedad las personas a que hace referencia el artículo 73 (setenta y tres) de la Ley de Instituciones de Crédito y sujeto a lo establecido en dicho artículo y en el artículo 73 Bis (setenta y tres Bis) de dicha Ley; y- XIV. En general, llevar a cabo los actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para la consecución de los fines de la sociedad, excepción hecha de los expresamente reservados por la Ley o por estos estatutos sociales a la Asamblea de Accionistas. - ARTICULO TRIGESIMO.- REMUNERACION: Los miembros del Consejo de Administración percibirán, por concepto de emolumentos, la cantidad que determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Las decisiones relativas permanecerán en vigor mientras no sean

N



modificadas por la propia Asamblea General Ordinaria de Accionistas. - ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.- DISTRIBUCION DE EMOLUMENTOS: Los honorarios de que se trata en los articulos 29° (vigésimo noveno), fracción V, y 30° (trigésimo) de los estatutos se cargarán a los resultados del ejercicio y se distribuirán, respectivamente, entre los miembros de los órganos a que el precepto primeramente citado se refiere, o sea entre los propietarios y suplentes del Consejo de Administración, en proporción al número de las sesiones a que hubieren asistido. - ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO.- DIRECTOR GENERAL: Los nombramientos de Director General y de los funcionarios con las dos jerarquías inmediatas inferiores a la de éste deberán recaer en personas que cuenten con elegibilidad crediticia y honorabilidad y que reúnan los requisitos contenidos en los articulos 23 (veintitrés) y 24 (veinticuatro) de la Ley de Instituciones de Crédito. - El Director General deberá elaborar y presentar al Consejo de Administración, para su aprobación, las políticas para el adecuado empleo y aprovechamiento de los recursos humanos y materiales de la institución, las cuales deberán considerar el uso racional de los mismos, restricciones para el empleo de ciertos bienes, mecanismos de supervisión y control y, en general, la aplicación de los recursos a las actividades propias de la institución y a la consecución de sus fines. - Además, el Director General deberá en todos los casos proporcionar datos e informes precisos para auxiliar al Consejo de Administración en la adecuada toma de decisiones.- ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.- COMITES: El Consejo de Administración contará con órganos intermedios de administración, a los cuales se denominará comités. La sociedad podrá contar con los comités que el Consejo de Administración estime necesarios de conformidad con las necesidades de administración de la propia sociedad, sin perjuicio de contar con los comités que se establezcan en la Ley de Instituciones de Crédito y en las disposiciones de carácter general que de dicha ley emanen, de manera



MIGUEL ALESSIO ROBLES
ALFONSO GONZALEZ ALONSO
NOTARIOS ASOCIADOS
EUGENIO SUE N° 342 COL. POLANCO
TEL. 5 250-93-17 FAX 5 200-92-24
E-MAIL: miguel_alessio@notarias19y31.com
alfonso_gonzalez@notarias19y31.com



23

enunciativa, y no limitativa, la sociedad contará con los comités siguientes: i) auditoría; ii) administración de riesgos; iii) remuneraciones; y, iv) comunicación y control relativo a la materia de prevención y combate de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo. La integración y funcionamiento de dichas instancias, se ajustará a la Ley de Instituciones de Crédito y a las disposiciones de carácter secundario, aplicables que se expidan al amparo de dicha Ley y demás disposiciones aplicables. - CAPITULO QUINTO - VIGILANCIA - ARTICULO TRIGESIMO CUARTO.- COMISARIOS: La vigilancia de las operaciones sociales estará confiada a un Comisario Propietario designado por los accionistas de la Serie "O" y en su caso un Comisario Propietario por los de la Serie "L", y por sus respectivos suplentes, que serán designados en Asamblea de Accionistas Especial u Ordinaria, respectivamente, por mayoría de votos, y quienes podrán ser accionistas o personas extrañas a la sociedad, y tendrán las facultades y obligaciones que consigna el artículo 166 (ciento sesenta y seis) de la Ley General de Sociedades Mercantiles y las que establezcan otros ordenamientos legales. Las designaciones se ajustarán a lo dispuesto por el artículo 24 (veinticuatro) de la Ley de Instituciones de Crédito. - ARTICULO TRIGESIMO QUINTO.- PROHIBICIONES: No podrán ser Comisarios las personas mencionadas en el artículo 165 (ciento sesenta y cinco) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como las inhabilitadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de conformidad con lo dispuesto por el artículo 25 (veinticinco) de la Ley de Instituciones de Crédito. - ARTICULO TRIGESIMO SEXTO.- DURACION: Los Comisarios durarán en funciones por un año; sin embargo, continuarán en el desempeño de sus funciones mientras no tomen posesión los designados para sustituirlos.- ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO.- REMUNERACION: Los Comisarios recibirán la retribución que fije la Asamblea Ordinaria de Accionistas, y deberán asistir, con voz, pero sin voto, a las Asambleas de Accionistas, a las Sesiones del Consejo de

N



Administración y a las juntas de los comités que aquél determine.-". - XI.- Los miembros del consejo de administración de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, celebraron el treinta de julio de dos mil quince, habiéndose asentado el acta relativa a fojas de la veintinueve frente a la treinta y cinco, del correspondiente libro de actas, misma que en su parte conducente dice:- "En el Distrito Federal, México, a partir de las 15:00 horas del 30 de julio del 2015 se reunieron en el domicilio social de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en las oficinas ubicadas en Presidente Masaryk 214, segundo piso, colonia Polanco, Distrito Federal, México, las personas cuyo nombre y firma aparecen en la Lista de Asistencia que se agrega al expediente de esta acta bajo la LETRA "A", todos ellos miembros propietarios y suplentes del Consejo de Administración de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, para celebrar la SESION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION de dicha sociedad a la que fueron previa y oportunamente convocados. Estuvieron también presentes los señores José Carlos Cardoso Castellanos, Comisario de la sociedad, Luis Alfonso Cervantes Muñiz, Secretario no miembro del Consejo de Administración de la sociedad, y Bulmaro Alberto Guzmán Ruiz, como invitado a la sesión.- En ausencia del señor Dan Daniel Becker Feldman, Presidente del Consejo de Administración de la sociedad, por designación unánime de los presentes, actuó como Presidente de la Sesión el señor Luis Alfonso Cervantes Castillo y actuó como Secretario el del propio Consejo, señor Luis Alfonso Cervantes Muñiz, quien certificó e hizo constar la existencia de quórum para la válida y legal celebración de la Sesión, por lo que el Presidente declaró la misma legalmente instalada para tratar y resolver sobre los asuntos que se contienen en el siguiente: - ORDEN DEL DIA..... - V. Designación de Delegados Fiduciarios de la sociedad. Otorgamiento de poderes. - - XIII. Designación de



MIGUEL ALESSIO ROBLES
ALFONSO GONZALEZ ALONSO
NOTARIOS ASOCIADOS
EUGENIO SUE N° 342 COL. POLANCO
TEL. 5-250-93-17 FAX 5-250-92-24
E-MAIL miguel_alesio@notarios19y31.com
alfonso_gonzalez@notarios19y31.com

25



delegados para formalizar las resoluciones adoptadas por el Consejo de Administración de la sociedad en el curso de la Sesión.- Los miembros del Consejo de Administración presentes, en forma unánime, aprobaron la declaratoria del Presidente respecto de la legal instalación de la Sesión y acordaron el desahogo de los asuntos contenidos en el Orden del Día, lo que aconteció como sigue:- QUINTO ASUNTO. En relación con el quinto asunto del Orden del Día, el Secretario expuso a los presentes la necesidad de designar a las personas que habrán de fungir como Delegados Fiduciarios de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, así como de otorgar poderes de la sociedad en su favor para el desempeño de sus funciones. Al efecto propuso se designe i) a los señores Dan Daniel Becker Feldman, Eduardo Bervera León y a la señora Gabriela Angélica Noriega Sánchez, como Delegados Fiduciarios "A"; y ii) al señor Ignacio Trujillo y Zúñiga; y a las señoras Lizbeth Ariadna Camarillo López y Maria Laura Ramirez Pérez, como Delegados Fiduciarios "B".- Después de lo anterior, el Consejo de Administración de la sociedad, por unanimidad de votos de sus miembros propietarios presentes en la Sesión, adoptó las siguientes: - RESOLUCIONES.- "1. Con efectos a partir de la fecha de esta Sesión y, en términos de lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 90 de la Ley de Instituciones de Crédito y vigésimo noveno de los estatutos sociales de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL se designan como Delegados Fiduciarios "A" de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, a los señores Dan Daniel Becker Feldman, Eduardo Bervera León y a la señora Gabriela Angélica Noriega Sánchez." - "2. Para el desempeño de sus funciones, como Delegados Fiduciarios "A" de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en este acto se otorga, conforme a lo previsto en los artículos segundo y vigésimo noveno de los estatutos sociales de la sociedad, poder especial, pero tan amplio como en derecho

N



proceda, en favor de los señores Dan Daniel Becker Feldman, Eduardo Bervera León y de la señora Gabriela Angélica Noriega Sánchez, para que conjunta o individualmente, indistintamente, en nombre y representación de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, lleven a cabo cualquier acto jurídico relacionado con la ejecución de todas las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, esto es, para representar a la sociedad en i) la aceptación, desempeño y ejecución de todos los cargos y operaciones que por ley le corresponde a las Instituciones de Crédito en su carácter de Fiduciarias; y, ii) en la administración, defensa, ejercicio de derechos y cumplimiento de obligaciones respecto de los bienes y patrimonio que haya recibido la sociedad, con motivo de los referidos cargos y operaciones como Fiduciaria, quedando expresamente autorizados para firmar toda clase de documentos, títulos de crédito y contratos que impliquen para la sociedad, en su carácter de Fiduciaria, la asunción, transmisión o liberación de obligaciones y derechos; quedando además facultados para otorgar y revocar poderes especiales para la ejecución de actos concretos relacionados con los fideicomisos en los que la sociedad sea Fiduciaria, así como poderes generales para pleitos y cobranzas. Para lo anterior, los señores Dan Daniel Becker Feldman, Eduardo Bervera León y de la señora Gabriela Angélica Noriega Sánchez, dentro de la especialidad que se les otorga el presente poder especial, contarán con las siguientes facultades: - a) para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieren cláusula especial conforme a la ley, sin limitación alguna, en los términos del primer párrafo de los artículos dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles tanto Federal como de todos los Estados de la República Mexicana, estando, por lo tanto, facultados para intentar y desistir de toda clase de juicios y procedimientos,



MIGUEL ALESSIO ROBLES
ALFONSO GONZALEZ ALONSO
NOTARIOS ASOCIADOS
EUGENIO SUE N° 342 COL. POLANCO
TEL. 5-250-03-17 FAX 5-250-02-24
E-MAIL miguel_alescio@notarias19y31.com
alfonso_gonzalez@notarias19y31.com



27

incluyendo el juicio de amparo; formular querrelas y denuncias penales y otorgar perdón, cuando proceda; transigir; comprometer en árbitros; absolver y articular posiciones; recusar jueces; recibir pagos y ejecutar todos los demás actos expresamente autorizados por la ley, entre los que se incluye representar a la Sociedad ante toda clase de autoridades y tribunales, sean penales, civiles, administrativos o del trabajo; - b) para administrar bienes, en los términos del párrafo segundo de los artículos dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles tanto Federal como de todos los Estados de la República Mexicana; - c) para actos de dominio, en los términos del párrafo tercero de los artículos dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles tanto Federal como de todos los Estados de la República Mexicana; - d) para suscribir, avalar, aceptar, girar y endosar títulos de crédito en nombre y representación de la Sociedad, en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; - e) para abrir, operar y cerrar cuentas de la Sociedad con instituciones bancarias y con instituciones financieras y bursátiles, tanto del país como del extranjero, en moneda nacional y en otras monedas, designando a personas autorizadas para operar dichas cuentas y girar contra las mismas; - f) para otorgar poderes generales y especiales en representación de la sociedad, en términos de los párrafos a) a e), inclusive, anteriores, con o sin facultades de sustitución." - "3. Con efectos a partir de la fecha de esta Sesión y, en términos de lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 90 de la Ley de Instituciones de Crédito y vigésimo noveno de los estatutos sociales de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL se designan como Delegados Fiduciarios "B" de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, al señor Ignacio Trujillo y Zúñiga, y a las

N



señoras Lizbeth Ariadna Camarillo López y María Laura Ramírez Pérez." - "4. Para el desempeño de sus funciones, como Delegados Fiduciarios "B" de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en este acto se otorga, conforme a lo previsto en los artículos segundo y vigésimo noveno de los estatutos sociales de la sociedad, poder especial, pero tan amplio como en derecho proceda, en favor del señor Ignacio Trujillo y Zúñiga, y de las señoras Lizbeth Ariadna Camarillo López y María Laura Ramírez Pérez, para que en nombre y representación de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, lleven a cabo cualquier acto jurídico relacionado con la ejecución de todas las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, esto es, para representar a la sociedad en i) la aceptación, desempeño y ejecución de todos los cargos y operaciones que por ley le corresponde a las Instituciones de Crédito en su carácter de Fiduciarias; y, ii) en la administración, defensa, ejercicio de derechos y cumplimiento de obligaciones respecto de los bienes y patrimonio que haya recibido la sociedad, con motivo de los referidos cargos y operaciones como Fiduciaria, quedando expresamente autorizados para firmar toda clase de documentos, títulos de crédito y contratos que impliquen para la sociedad, en su carácter de Fiduciaria, la asunción, transmisión o liberación de obligaciones y derechos; quedando además facultados para otorgar y revocar poderes especiales para la ejecución de actos concretos relacionados con los fideicomisos en los que la sociedad sea Fiduciaria, así como poderes generales para pleitos y cobranzas, en el entendido de que el poder especial que se otorga podrá ser ejercido de manera individual por el señor Ignacio Trujillo y Zúñiga, y las señoras Lizbeth Ariadna Camarillo López y María Laura Ramírez Pérez, con excepción de que para i) constituir fideicomisos; ii) celebrar convenios modificatorios de fideicomisos; iii) abrir y cerrar cuentas de la Sociedad con instituciones bancarias y con instituciones financieras y



MIGUEL ALESSIO ROBLES
ALFONSO GONZALEZ ALONSO
NOTARIOS ASOCIADOS
EUGENIO SUE N° 342 COL. POLANCO
TEL. 5-250-93-17 FAX 5-250-92-24
E-MAIL miguel_aleccio@notarias19y31.com
alfonso_gonzalez@notarias19y31.com

29



bursátiles; y, iii) otorgar y revocar poderes especiales o generales limitados, deberá ser ejercido de manera conjunta con un Delegado Fiduciario "A" o con un Delegado Fiduciario "B". Para lo anterior, el señor Ignacio Trujillo y Zúñiga, y las señoras Lizbeth Ariadna Camarillo López y Maria Laura Ramirez Pérez, dentro de la especialidad y limitación que se les otorga el presente poder especial, contarán con las siguientes facultades: - a) para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieren cláusula especial conforme a la ley, sin limitación alguna, en los términos del primer párrafo de los artículos dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles tanto Federal como de todos los Estados de la República Mexicana, estando, por lo tanto, facultados para intentar y desistir de toda clase de juicios y procedimientos, incluyendo el juicio de amparo; formular querellas y denuncias penales y otorgar perdón, cuando proceda; transigir; comprometer en árbitros; absolver y articular posiciones; recusar jueces; recibir pagos y ejecutar todos los demás actos expresamente autorizados por la ley, entre los que se incluye representar a la Sociedad ante toda clase de autoridades y tribunales, sean penales, civiles, administrativos o del trabajo; - b) para administrar bienes, en los términos del párrafo segundo de los artículos dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles tanto Federal como de todos los Estados de la República Mexicana; - c) para actos de dominio, en los términos del párrafo tercero de los artículos dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles tanto Federal como de todos los Estados de la República Mexicana; - d) para suscribir, avalar, aceptar, girar y endosar títulos de crédito en nombre y representación de la Sociedad, en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y

N



Operaciones de Crédito; - e) para abrir, operar y cerrar cuentas de la Sociedad con instituciones bancarias y con instituciones financieras y bursátiles, tanto del país como del extranjero, en moneda nacional y en otras monedas, designando a personas autorizadas para operar dichas cuentas y girar contra las mismas; - f) para otorgar poderes generales y especiales en representación de la sociedad, en términos de los párrafos a) a e), inclusive, anteriores, con o sin facultades de sustitución." -.....- DECIMO TERCER ASUNTO. En relación con el décimo tercer asunto del Orden del Día, el Consejo de Administración de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, por unanimidad de votos de sus miembros propietarios presentes en la Sesión, adoptó la siguiente: - RESOLUCION.- "Se designan delegados de la sociedad a los señores Dan Daniel Becker Feldman y Luis Alfonso Cervantes Muñiz, para que, conjunta o separadamente, indistintamente, cualquiera de ellos comparezca, de considerarlo necesario o conveniente, ante el Notario Público o Corredor Público de su elección a protocolizar el acta que de esta Sesión se levante, así como para que otorgue todos los documentos que fueren necesarios para dar cumplimiento y formalizar las resoluciones adoptadas por esta Sesión, y para que realicen cuantos actos se requieran para que tales resoluciones cobren plena vigencia y surtan todos sus efectos." - No habiendo más asuntos que tratar se dio por concluida la Sesión, ordenándose al Secretario la elaboración del acta correspondiente, la que habrá de ser aprobada en forma expresa por el Consejo de Administración de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en su próxima Sesión y firmada por quienes fungieron como Presidente y Secretario de la misma y por el Comisario asistente.- Se levantó la Sesión a las 15:55 del 30 de julio del 2015.- Luis Alfonso Cervantes Castillo.- Presidente. - Firma ilegible.- Luis Alfonso Cervantes Muñiz.- Secretario.- Firma ilegible. - José Carlos Cardoso Castellanos.- Comisario.- Firma ilegible". - XII.- El



MIGUEL ALESSIO ROBLES
ALFONSO GONZALEZ ALONSO
NOTARIOS ASOCIADOS
EUGENIO SUE N° 342 COL. POLANCO
TEL. 5-250-93-17 FAX 5-250-92-24
E-MAIL: miguel_alesio@notarias19y31.com
alfonso_gonzalez@notarias19y31.com



31

compareciente manifiesta que las firmas que calza el acta que por la presente se protocoliza, pertenecen a las personas a las que se les atribuyen. - - XIII.- Mediante escritura noventa y seis mil doscientos veinticinco, extendida el cuatro de julio de dos mil dieciséis, ante el suscrito notario, pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, se protocolizó el acta de la asamblea general extraordinaria que los accionistas de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, celebraron el cuatro de julio de dos mil dieciséis, en la que, entre otros acuerdos, se tomaron los siguientes: - 1.- REFORMAR LOS ARTÍCULOS QUINTO, DÉCIMO SÉPTIMO y SEXAGÉSIMO SEXTO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, a fin de quedar redactado el artículo quinto, en los términos siguientes: - "ARTICULO QUINTO.- DOMICILIO: El domicilio de la sociedad será la Ciudad de México, México, y podrá establecer sucursales, agencias y oficinas en otros lugares de la República o en el extranjero, o pactar domicilios convencionales, sin que por ello se entienda cambiado su domicilio social. -". - 2.- AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL en la cantidad total de NOVENTA MILLONES DE PESOS, representado por NOVENTA MIL acciones ordinarias, nominativas, liberadas, Serie "O", con valor nominal de UN MIL PESOS cada una. - 3.- En términos y para los efectos de los artículos ciento treinta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y décimo tercero de los estatutos sociales, el señor accionista DAN DANIEL BECKER FELDMAN renunció en beneficio de "GRUPO FINANCIERO MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, al derecho de preferencia para suscribir y pagar las acciones que del aumento de capital a que se refiere el inciso anterior le correspondía. - 4.- SUSCRIPCIÓN Y PAGO por parte de "GRUPO FINANCIERO MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de NOVENTA MIL ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, SERIE "O", con un valor nominal de UN MIL PESOS cada una, representativas del incremento al capital social de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN

N



DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, mediante la aportación de NOVENTA MILLONES DE PESOS. - 5.- Como consecuencia de lo anterior, el capital social de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, íntegramente suscrito y pagado, ascendió a la cantidad de DOS MIL DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS, representado por DOS MILLONES DIECINUEVE MIL QUINIENTAS TREINTA Y CUATRO ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, LIBERADAS, SERIE "O", con valor nominal de UN MIL PESOS cada una, íntegramente suscritas y pagadas. - 6.- REFORMAR EL ARTÍCULO SÉPTIMO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES. - CLÁUSULA ÚNICA - El licenciado LUIS ALFONSO CERVANTES MUÑOZ, en ejecución de los acuerdos tomados en la sesión que los miembros del consejo de administración de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, celebraron el treinta de julio de dos mil quince, cuya acta ha quedado transcrita en lo conducente en el párrafo décimo primero de los antecedentes, formaliza por medio de esta escritura: - 1.- LA DESIGNACIÓN de los señores a los señores DAN DANIEL BECKER FELDMAN, EDUARDO BERVERA LEÓN y a la SEÑORA GABRIELA ANGÉLICA NORIEGA SÁNCHEZ, como DELEGADOS FIDUCIARIOS "A" de la sociedad. - 2.- LOS PODERES otorgados en favor de los señores DAN DANIEL BECKER FELDMAN, EDUARDO BERVERA LEÓN y a la SEÑORA GABRIELA ANGÉLICA NORIEGA SÁNCHEZ, en su carácter de DELEGADOS FIDUCIARIOS "A", con las facultades precisadas en la resolución dos, tomada al desahogarse el quinto asunto del orden del día de la sesión de consejo de administración cuya acta se protocoliza, las que se tienen por reproducidas como si se insertasen a la letra. - 3.- LA DESIGNACIÓN del señor IGNACIO TRUJILLO Y ZÚNIGA y de las señoras LIZBETH ARIADNA CAMARILLO LÓPEZ Y MARÍA LAURA RAMÍREZ PÉREZ, como DELEGADOS FIDUCIARIOS "B" de la sociedad. - 4.- LOS PODERES otorgados en favor del señor IGNACIO TRUJILLO Y ZÚNIGA y de las señoras LIZBETH ARIADNA CAMARILLO LÓPEZ Y MARÍA LAURA RAMÍREZ PÉREZ, como DELEGADOS FIDUCIARIOS "B", con las facultades precisadas en la



MIGUEL ALESSIO ROBLES
 ALFONSO GONZALEZ ALONSO
 NOTARIOS ASOCIADOS
 EUGENIO SUE N° 342 COL. POLANCO
 TEL. 5-250-93-17 FAX 5-250-02-24
 E-MAIL miguel_alessio@notarias19y31.com
 alfonso_gonzalez@notarias19y31.com



resolución cuatro, tomada al desahogarse el quinto asunto del orden del día de la sesión de consejo de administración cuya acta se protocoliza, las que se tienen por reproducidas como si se insertasen a la letra. -----

----- B).- Testimonio de la escritura noventa y ocho mil ochocientos dieciséis, extendida el doce de mayo de dos mil diecisiete, ante el suscrito notario, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el folio mercantil ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro, por la cual se protocolizó el acta de la asamblea general extraordinaria que los accionistas de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, celebraron el once de mayo de dos mil diecisiete, en la que se tomaron los acuerdos siguientes: -----

----- 1.- AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL en la cantidad total de VEINTE MILLONES DE PESOS, representado por VEINTE MIL acciones ordinarias, nominativas, liberadas, Serie "O", con valor nominal de UN MIL PESOS cada una. -----

----- 2.- SUSCRIPCIÓN Y PAGO por parte de "GRUPO FINANCIERO MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de VEINTE MIL ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, SERIE "O", con un valor nominal de UN MIL PESOS cada una, representativas del incremento al capital social de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, mediante la aportación de VEINTE MILLONES DE PESOS. --

----- 3.- Como consecuencia de lo anterior, el capital social de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, íntegramente suscrito y pagado, asciende a la cantidad de DOS MIL TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS, representado por DOS MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS TREINTA Y CUATRO ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, LIBERADAS, SERIE "O", con valor nominal de UN MIL PESOS cada una, íntegramente suscritas y pagadas. -----

----- 4.- REFORMAR EL ARTÍCULO SÉPTIMO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES. -----

N



----- C).- Testimonio de la escritura ciento dos mil cuatrocientos setenta y uno, extendida el tres de octubre de dos mil dieciocho, ante el suscrito notario, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el folio mercantil ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro, por la que se protocolizó el acta de la asamblea general extraordinaria que los accionistas de "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, celebraron el veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, en la que, entre otros acuerdos, se tomaron los siguientes: -----

----- 1.- AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL EN SU PARTE FIJA, en la cantidad de TREINTA MILLONES DE PESOS, representado por TREINTA MIL ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, LIBERADAS, SERIE "O", con valor nominal de UN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL cada una. -----

----- 2.- REFORMAR EL ARTÍCULO SÉPTIMO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES de la sociedad. -----

----- YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE: -----

----- A.- De que lo antes relacionado e inserto concuerda con sus originales, a que me remito y tuve a la vista. -----

----- B.- De que me identifiqué plenamente como notario ante el compareciente, a quien conozco personalmente y quien a mi juicio tiene la capacidad necesaria para este acto, pues nada me consta en contrario. -----

----- C.- De que por sus generales el compareciente dijo ser: de nacionalidad mexicana por nacimiento, originario de esta Ciudad de México, donde nació el veinte de mayo de mil novecientos setenta y uno, casado, funcionario bancario y con domicilio en Presidente Masaryk número doscientos catorce, segundo piso, Colonia Polanco, en Miguel Hidalgo, Código Postal once mil quinientos sesenta, Ciudad de México. -----

----- D.- De que advertí al compareciente de las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad ante notario. -----

----- E.- De que leída que fue la presente escritura por el compareciente y habiéndole explicado el suscrito notario el



MIGUEL ALESSIO ROBLES
 ALFONSO GONZALEZ ALONSO
 NOTARIOS ASOCIADOS

EUGENIO RUE Nº 342 COL. POLANCO
 TEL. 5-250-93-17 FAX 5-250-92-94
 E-MAIL miguel_robles10@hotmail.com
 alfonso_gonzalez@notarios19y31.com



35

valor y consecuencias legales de su contenido, manifestó su comprensión plena y conformidad con la misma y la firmó hoy día veinte del mismo mes de su fecha, quedando AUTORIZADA. ---

----- FIRMA: De Eduardo Bervera León.-----

----- MIGUEL ALESSIO ROBLES.- El sello de autorizar.-----

----- A R T Í C U L O -----

----- DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO -----

----- DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO -----

----- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga 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 insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.-----

ES CUARTO TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL Y CUARTO QUE SE EXPIDE PARA EL SEÑOR EDUARDO ANDRÉS CÁMARA RODRÍGUEZ, A FIN DE QUE LE SIRVA DE CONSTANCIA.- VA EN DIECIOCHO HOJAS COTEJADAS Y CORREGIDAS.- EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A VEINTE DE MAYO DE DOS MIL VEINTIUNO.-----

N



[Handwritten signature]



ABOGADO HUGO WILBERT EVIA BOLJO, NOTARIO PUBLICO DEL ESTADO
EN EJERCICIO, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO SESENTA Y
NUEVE.....

CERTIFICO QUE EL PRESENTE LEGAJO CONSTANTE DE Dieciento
FOJAS UTILES, ES REPRODUCCION FIEL Y EXACTA DEL DOCUMENTO ORIGINAL
QUE HE TENIDO A LA VISTA Y DEL CUAL HICE EL COTEJO CORRESPONDIENTE
CONFORME A LA LEY Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA, EXPIDO LA
PRESENTE CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE MERIDA, YUCATAN, MEXICO
AL DIA Diecisiete DEL MES DE
Noviembre DEL AÑO 2021





GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
CERTIFICADO DE LIBERTAD O GRAVAMEN



FOLIO: 555848

Referencia Solicitud : 178009 - 1/2021
Fecha de Expedición : 16 DE NOVIEMBRE DE 2021

C. LIC. CECILIA ISABEL RIOS PECH REGISTRADOR(A) DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

POR ESTE MEDIO CERTIFICO, QUE EN LOS ARCHIVOS DE ESTA DIRECCIÓN, APARECE INSCRITO A NOMBRE DE:

ROGER HERNÁN EVIA URBINA PORCENTAJE: EN COMUN Y POR PARTES IGUALES
ADQUISICIÓN: PLENA PROPIEDAD
REGISTRADO(A) EN INSCRIPCIÓN NÚMERO 2885712

JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ PORCENTAJE: EN COMUN Y POR PARTES IGUALES
ADQUISICIÓN: PLENA PROPIEDAD
REGISTRADO(A) EN INSCRIPCIÓN NÚMERO 2885712

JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ PORCENTAJE: EN COMUN Y POR PARTES IGUALES
ADQUISICIÓN: PLENA PROPIEDAD
REGISTRADO(A) EN INSCRIPCIÓN NÚMERO 2885712

EL SIGUIENTE PREDIO RUSTICO

NOMENCLATURA: TABLAJE NO. 4479, LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE UCÚ, ESTADO DE YUCATÁN, PREDIO RUSTICO

FOLIO ELECTRÓNICO DEL PREDIO: 1147091

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO:

I. - "TABLAJE CATASTRAL NÚMERO CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE, UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE UCÚ, ESTADO DE YUCATÁN, CON UNA SUPERFICIE DE DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, DE FIGURA IRREGULAR, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: PARTIENDO DEL VÉRTICE DEL ÁNGULO NOROESTE CON DIRECCIÓN AL NORESTE MIDE SEISCIENTOS DOCE PUNTO SETENTA Y DOS METROS; DE ESTE PUNTO CON DIRECCIÓN SURESTE, MIDE CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS; DE ESTE PUNTO CON DIRECCIÓN AL SUROESTE, MIDE QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES PUNTO CERO CINCO METROS; DE ESTE PUNTO CON DIRECCIÓN AL NOROESTE, MIDE OCHENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y DOS METROS; Y DE ESTE PUNTO SIEMPRE CON DIRECCIÓN AL NOROESTE, HASTA LLEGAR AL PUNTO DE PARTIDA Y CERRAR EL PERÍMETRO QUE SE DESCRIBE MIDE TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS; Y LINDA: AL NORTE, CON CAMINO INTERPARCELARIO; AL ORIENTE, CON CAMINO INTERPACELARIO; AL SUR, EN PARTE CON EL TABLAJE NÚMERO OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO, Y EN PARTE CON CAMINO INTERPARCELARIO; Y AL OESTE, CON PARCELA TREINTA Y NUEVE."





GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

CERTIFICADO DE LIBERTAD O GRAVAMEN

FOLIO: 555848

Y HABIÉNDOSE PRACTICADO LA REVISIÓN CORRESPONDIENTE EN LA BASE DE DATOS,
REPORTA LO SIGUIENTE:

GRAVÁMENES

NO REPORTA

RESTRICCIONES

NO REPORTA

ANOTACIONES QUE PUDIERAN AFECTAR LA PROPIEDAD, LA POSESIÓN O EL DERECHO REAL

NO REPORTA

Y A PEDIMENTO DE LA PARTE INTERESADA EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN
MERIDA, YUCATAN A 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 SIENDO LAS 16 HORAS 41 MINUTOS Y 6
SEGUNDOS

AUTORIZÓ REGISTRADOR

LIC. CECILIA ISABEL RIOS PECH

SELLO DIGITAL



GAKJWBusI7EXbSwpAf+R0Ou6Wb2u8IMJ1f2z|R3|yQ79e0P9
Fsek0/o/XCrNTHpWaG8JaeRnJEXDOSCqMmb1uNg9t5z9ntEq
H9RsfZyAkBWSnbtEFAuWESY4EULG22GMC4vry1e0H/udV01fQ
GT3ViNrQvlyPQGcwTLbkThvwhmfswscN25CiVnbnP4GT13L2
fevDHsE3VQ3WwO/GELi/Tko2B4gqx2MUfeXGHFhhLaa1Snn8bo
gDK0djc/Oxc9PMFCNlyTx12Sugfe5vBEkY5XKNdXETQA34AUYm6
+8dpqbZPLEKnc20114J0JGXi6JABNvZ51T0c5Evuueyw=-





Gobierno del Estado de Yucatán

INSEJUPY
INSTITUTO DE SEGURIDAD JURIDICA PATRIMONIAL DE YUCATAN

INSTITUTO DE SEGURIDAD JURIDICA PATRIMONIAL DE YUCATAN

Dirección de Catastro

CÉDULA CATASTRAL

Por División De Predio



No. 16649

Fecha: 20/09/2021

Datos Catastrales del Predio

Clase: RUSTICO Uso: SOLAR Tablaje: 4479
Denominación: Localidad: UCU Municipio: UCU

Coopropietarios Actuales

ROGER HERNAN EVIA URBINA/JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ/JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ/

Datos Registrales

Título de Propiedad No: 394 Fecha de Título de Propiedad: 22/06/2021
Folio Inscripción: 2885712 Folio Electrónico: 1147091
Nombre autorizó: NOTARIO NO. 17, LICENCIADA EN DERECHO ANA LUISA LÓPEZ PAVÓN

Superficie del Predio (m2)		Valor del Predio(\$)
Terreno:	266,547.66	34,917.74
Construcción:	0.00	0.00
Valor Catastral:		34,917.74

Referencia/Motivo Emisión:

DEFINITIVA DE DIVISION Y FRACCION DEL TABLAJE 4479

Con fundamento en los Artículos: 2 fracciones I y II, y 6 de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán; 1, 2, 4 y 66 fracción I del Código de la Administración Pública de Yucatán; 1, 2 y 14 fracciones IV, XII y XIV del Reglamento del Código de la Administración Pública de Yucatán; 1, 124 fracción VI, 144 y 158 de la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán; 127 fracción II del Reglamento de la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán; 20 fracciones III y XI y 24 fracciones II y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

Revisó: Angela Cristina Dzul Barbosa

Capturó: Gabriela Alejandra Contreras Aguirre

ARQ. LOURDES MARISOL SOLIS MENDEZ

DIRECTORA DE CATASTRO DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD JURIDICA PATRIMONIAL DE YUCATAN



Sello Digital

Elow6n6mox/00N7wXbLFP/FWdL62HqE6ogats76N0w6og+54sbmg0B0dDPNhuEWrkD-RVg6a/H/vRBZDBN0I
yLiQ/WybW/mearNA0JIC+WF9sYxIWSBteY7ptN0r0ayor76+XUlorq/ixwJ7Bo6a87wyu/65ag/6NK9qN6oIorjaTrS
S4fIZNHu6Ijcy2aF8thF7KNCUJyBL07d6DxWLiBFRmyUTEDrAp7U7D2VE7aDyE5ogDv-TIMEUpmBlynS4g6Urh
Hr0rLJSS6vU4zzzi+wdlIacReYVFCItaQvvgWL36Iv0r2Rax+3Bm9aEy9dcdtHn25Uj6Yr3==

El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la firma electrónica avanzada del funcionario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de la resolución, de conformidad con los artículos 38, párrafo primero fracción V tercer, cuarto, quinto y sexto y 17-D tercer y décimo párrafo del Código Fiscal de la Federación.

De conformidad con lo establecido en los artículos 174 y 38, quinto y sexto párrafos del Código Fiscal de la Federación, la integridad y autenticidad del presente documento se podrá comprobar conforme a lo previsto en la regla 2.12.3 de la resolución miscelánea Fiscal para 2016, publicada en el diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 2015.



SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS.
DECLARACIÓN PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.



DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL NOTARIO PÚBLICO.
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 69 ABOG. HUGO WILBERT EVIA BOLIO.
RFC: EIBH6106089H0 DOMICILIO: CALLE 32 NÚMERO 132 COLONIA BUENAVISTA, MÉRIDA,
YUCATÁN.

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

BANCA MIFEL, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO MIFEL, DIVISIÓN FIDUCIARIA RFC:
BMI9312038R3 DOMICILIO FISCAL: predio 214 av. Presidente Masaryk, Polanco, Miguel Hidalgo,
Ciudad de México. CP: 11560

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES

- 1.- JUAN RENÉ CÁRDENAS LÓPEZ. RFC: CALJ451001EX8. DOMICILIO FISCAL: predio 261 calle 3 de la col. Campestre, Mérida, Yuc. CP: 97120.
- 2.- ROGER HERNAN EVIA URBINA. RFC: EIUR550827CB6. DOMICILIO FISCAL: predio 214 calle 45 col. San Antonio Cucul, Mérida, Yuc. CP: 97116.
- 3.- JUAN FELIPE LOPEZ RODRIGUEZ. RFC: LORJ480614A58. DOMICILIO FISCAL: predio 213 calle 47 col. San Antonio Cucul, Mérida, Yuc. CP: 97116.

OPERACIÓN.

FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN.

BIEN INMUEBLE.

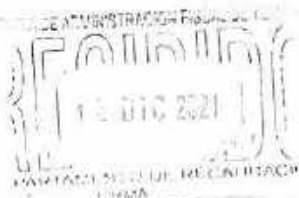
Tablaje catastral 4,479 de la localidad y municipio de Ucú, Yucatán.

LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS.

La operación antes referida se encuentra exenta del pago del impuesto respectivo con fundamento en el artículo 14 fracción V del Código Fiscal de la Federación, por no considerarse una enajenación para efectos fiscales en virtud que los fideicomitentes se reservaron el derecho de readquirir el bien inmueble aportado al fideicomiso.

NÚMERO DE ESCRITURA: 1,283

FECHA DE LA ESCRITURA: 17 DE NOVIEMBRE DEL 2021.



ABOG. HUGO WILBERT EVIA BOLIO EIBH6106089H0

Sello y firma del Notario, Escribano, Contribuyente o Representante Legal Nombre completo y R.F.C. de quien firma.



H. AYUNTAMIENTO 2021 • 2024



CERTIFICADO DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL
TESORERÍA MUNICIPAL
FOLIO N° 2021-24/0209
UCU', YUCATÁN, A 09 DE DICIEMBRE DE 2021

A QUIEN CORRESPONDA:

EN LA LOCALIDAD DE UCU', MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE DEL ESTADO DE YUCATÁN, EL QUE SUSCRIBE C. IRVING EMILIO NOH PECH, TESORERO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO, TIENE A BIEN EL HACER CONSTAR QUE LOS **C.C. ROGER HERNAN EVIA URBINA, JUAN RENE CARDENAS LOPEZ Y JUAN FELIPE LOPEZ RODRIGUEZ** NO TIENEN ADEUDO ALGUNO RELATIVO AL IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE AL AÑO **2021** DEL PREDIO MARCADO COMO **TABLAJE** **No. 4479 DE ESTA LOCALIDAD.**

SIN MÁS QUE AGREGAR SE EXPIDE EL PRESENTE CERTIFICADO PARA LOS FINES LEGALES QUE CORRESPONDAN.

ATENTAMENTE



C. IRVING EMILIO NOH PECH
TESORERO MUNICIPAL

¡Sigamos Avanzando Juntos!

- Presidente Municipal C. G. Angel Panto Ortega
- Carretera 21 y 24 Centro Pech, Yucatán, CP. 97357
- AyuntamientoUCU21@gmail.com
- El Ayuntamiento de Ucu'



Gobierno del Estado de Yucatán

Agencia de Administración Fiscal de Yucatán

Calle 59 S/N Col. Centro, C.P. 97000, Mérida, Yucatán, México.

T +52 (999) 930 3010



Recibo Oficial Electrónico

Serie: QC Folio: 216224

Datos del Emisor

SECRETARIA DE ADMINISTRACION Y FINANZAS
RFC: SHA840512SX1
PERSONA MORAL CON FINES NO LUCRATIVOS

CALLE 59 S/N, COL. CENTRO, CP
97000, MERIDA, YUCATAN, MÉXICO.
TEL.: (999) 930-3010

Lugar y Fecha de Emisión

MÉRIDA, YUCATÁN A 8 DE DICIEMBRE DE 2021

Datos del Receptor y Trámite

Referencia de Pago:

121103578729088781833316226

HUGO WILBERT EVIA BOLIO

RFC:EIBH6106089HO

Teléfono: TEL Y FAX 9268682,

Correo: david.evia@notaria69yucatan.com.mx

CALLE 32 NUM. 132 X 25 Y 27 COL. BUENAVISTA 0 ...

Clave de confirmación: 027425

Referencia: 122103578775088887633315271

DATOS FEDATARIO: Nombre HUGO WILBERT EVIA BOLIO, RFC EIBH6106089HO, Telefono TEL Y FAX 9268682, 9268684, 9261036, Domicilio CALLE 32 NUM. 132 X 25 Y 27 COL. BUENAVISTA, FORMA DE PAGO: En línea, NO RECIBOS: 15

Concepto General: INSCRIPCIONES

Descripción	Cuenta	Cantidad	Unitario	Importe
Cuando las escrituras o contratos otorgados ante cualquier fedatario público contengan precio de operación, se causarán derechos conforme a la siguiente: De 1'000,000.01 En adelante	4.1.4.3.5.2.8	1.00	5,377.00	5,377.00
IMP. ADIC. FEDATARIOS CON FE PUBLICA	4.1.1.3.2.1.1.6	1.00	1,075.00	1,075.00

Cantidad en Letras

SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.

Total:

6,452.00

Información Adicional

Tipo de pago: PAGOS ELECTRONICOS

Caja: 0331

Agencia: 00089

Municipio: MÉRIDA

Oficina Recaudadora: PLATAFORMA DIGITAL DE PAGOS

Vigencia: 31-DIC-2021

Año Fiscal: 2021

Observaciones

Sello Digital del Emisor

habF+0Y1bTe6/oMoRAc5raSMLcyZSgMeTJw54AC/x8PsJcVcUzZD+MnBjgLxO
lqiLHgPxp8v6llaCXQ6cU7jKpFOGUvqeONLTikhWpn5vO7q1+MIGIO2s2MSU
0/jBImzabw7AXuNY017dJpQjv8IBR8O+d955h/VT5J1s7gC6s72n9MJMYrwwLQ
AN3E5V0QkYe05WpqWYW/CcKJhqX49idN0Rg8JlQ+qMLN4YUhi9GdPhVz2A
bKX0UG0jaMHgSr4kpnEL8ia6jIYQ5xDfudAjcdNg8Xm3ubADw6jrfGcP5/mXz6
DcdsgOWiCQhxCS4GQFUCEZx4FqyRj2WDdo/g==



ABOGADO HUGO WILBERT EVIA BOLIO, NOTARIO PUBLICO DEL ESTADO EN EJERCICIO, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO SESENTAY NUEVE-----

CERTIFICO QUE EL PRESENTE LEGAJO CONSTANTE DE Cinco FOJAS UTILES, SON REPRODUCCION FIEL Y EXACTA DE LOS DOCUMENTOS ORIGINALES QUE HE TENIDO A LA VISTA Y DE LOS CUALES HICE EL COTEJO CORRESPONDIENTE CONFORME A LA LEY Y A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE MERIDA, YUCATAN, MEXICO AL DIA Catorce DEL MES DE Diciembre DEL AÑO 2021

