



TOMO: CUATRO.- LIBRO: CUARTO.- FOLIO: DOSCIENTOS NUEVE.-----
-- ACTA NÚMERO: SEISCIENTOS VEINTISIETE. -----

-- En la Ciudad de Mérida, Capital del Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, a los veinticuatro días del mes de agosto del año dos mil veinte, ante mí, Licenciado en Derecho **JUAN JOSÉ CARDEÑA MANZANERO**, Notario Público del Estado, titular de la Notaría Pública Número **NOVENTA Y UNO**, con residencia en el municipio de **IZAMAL, YUCATÁN**, en ejercicio, comparecieron:

-- **I.-** Los señores **ROGER HERNAN EVIA URBINA, JUAN RENE CÁRDENAS LOPEZ TAMBIEN CONOCIDO COMO JUAN RENE CÁRDENAS Y LÓPEZ, DAFNE DAVID LÓPEZ MARTÍNEZ y JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ**, todos ellos por su propio y personal derecho y a quienes en su conjunto se les denominará para efectos de este Contrato como los **"FIDEICOMITENTES A"** y/o los **"FIDEICOMISARIOS A"**.-----

--**II.-** La sociedad mercantil **DESARROLLOS SIMCA, S.A.P.I. DE C.V.**, representada por los señores **ELOY JOSÉ CÁCERES WEJEBE Y RODRIGO MONTALVO VALES**, como representantes legales; a quien indistintamente se le denominará para los efectos de este Contrato como el **"FIDEICOMITENTE B"** y/o **"EL FIDEICOMISARIO B"**.-----

(En adelante los **FIDEICOMITENTES A** y **B** serán referidos en su conjunto como los **"FIDEICOMITENTES"** y/o los **"FIDEICOMISARIOS"**).-----

--**III.-** **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL** representado en este acto por su apoderado, el Licenciado **RODRIGO ARRATIA SERRANO**; a quien se le denominará para efectos de este Contrato como el **"FIDUCIARIO" y/o "FIDUCIARIA"**.-----

Y dijeron: Que comparecen a celebrar un **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHO Y CLÁUSULA EXPRESA DE REVERSION (EL "CONTRATO" Y/O EL "FIDEICOMISO")**; lo que hacen constar al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

-- De conformidad con las siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:-----

----- ANTECEDENTES -----

--**I.-** Antecedentes de propiedad del inmueble:-----

--a) Por escritura pública número ciento noventa y dos de fecha veintitrés de junio de dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Bernardo M. Rivadeneyra Pérez, notario público número veinticinco del estado los señores **ROGER HERNAN EVIA URBINA, JUAN RENE CÁRDENAS LOPEZ TAMBIEN CONOCIDO COMO JUAN RENE CÁRDENAS Y LÓPEZ, DAFNE DAVID LÓPEZ MARTÍNEZ y JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ** adquirieron en común los bienes inmuebles que a continuación:-----

-i) Solar sin casa, ubicado en la localidad de **Chablekal**, Municipio de Mérida, Yucatán, marcado con el número catastral **VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO**, superficie de veinte mil metros cuadrados, de figura irregular que se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo Sureste con dirección al Noreste, mide sesenta y siete metros setenta y ocho centímetros; de este punto hacia el Noroeste, mide trescientos cinco metros veintiocho centímetros; de este punto hacia el Oeste con ligera inclinación al Sur, mide veintiocho metros ochenta y un centímetros; de este punto hacia el Suroeste, mide cuarenta y cinco metros setenta y seis centímetros; de este punto hacia el Sureste hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe, mide doscientos setenta y seis metros treinta y cuatro centímetros; y los linderos siguientes: al Sureste, con camino; al Noreste, con el tablaje número veintinueve mil doscientos cincuenta y dos; al Noroeste, con Ejido Tamanché; y al Suroeste con el tablaje veintinueve mil doscientos cincuenta".-----

--Este inmueble quedó registrado bajo el número de inscripción novecientos diecinueve mil seiscientos sesenta en el folio electrónico número **NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS** del

Stamp: JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ

Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Yucatán.-----
 --ii) "Solar sin casa, ubicado en la localidad de **Chablekal**, municipio de Mérida, Yucatán, marcado con el número catastral **VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS**, superficie de cincuenta mil metros cuadrados, de figura irregular que se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo Sur, con dirección al Noreste, mide ciento sesenta y cuatro metros ochenta y dos centímetros; de este punto hacia el Noroeste, mide trescientos cinco metros treinta y siete centímetros; de este punto hacia el Suroeste, mide ciento sesenta y cuatro metros setenta y cinco centímetros; de este punto hacia el Sureste, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe, mide trescientos cinco metros veintiocho centímetros; y los linderos siguientes; al Sureste con camino; al Noreste, con el tablaje número veintinueve mil doscientos cincuenta y tres; al Noroeste, con Ejido Tamanché; y al Suroeste; con tablaje número veintinueve mil doscientos cincuenta y uno".-----

--Este inmueble quedó registrado bajo el número de inscripción novecientos diecinueve mil seiscientos sesenta y siete en el folio electrónico número **NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES** del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Yucatán.-----

--b) Por escritura pública número ciento sesenta y nueve de fecha treinta de marzo del año dos mil veinte, ante el Licenciado Bernardo M. Rivadeneyra Pérez, Notario Público del Estado, titular de la Notaria Pública número veinticinco, se **UNIERON** los tablares catastrales **VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO** y **VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS** ambos de la **localidad de Chablekal, Municipio de Mérida, Yucatán**, quedando el predio resultante de la unión, con la siguiente descripción:-----

--"Predio rústico, ubicado en la localidad de **Chablekal**, municipio de Mérida, identificado como tablaje catastral número **VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO**, con una superficie de setenta mil metros cuadrados, de figura irregular, que se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo sureste con dirección al suroeste, mide doscientos treinta y dos metro sesenta centímetros; de este punto hacia el noroeste, mide doscientos setenta y seis metros treinta y cuatro centímetros; de este unto hacia el noreste mide cuarenta y cinco metros setenta y seis centímetros; de este punto hacia el noreste con ligera inclinación sur mide veintiocho metros ochenta y un centímetros; de este punto hacia el noreste mide ciento sesenta y cuatro metros setenta y cinco centímetros; de este punto hacia el sureste mide trescientos cinco metros treinta y siete centímetros hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe, y los linderos son los siguientes: al sureste, con calle sin número; al noreste, con el tablaje número veintinueve mil doscientos cincuenta y tres; al noroeste, con ejido Tamanché; y al suroeste con el tablaje veintinueve mil doscientos cincuenta".-----

--Este predio conservó la nomenclatura de uno de los predios de origen y quedó inscrito en el folio electrónico novecientos sesenta y dos mil trescientos ochenta y dos (962,382) del Registro Público de la Propiedad del Estado de Yucatán, con número de inscripción 2,696,172 (Dos millones seiscientos noventa y seis mil ciento setenta y dos).-----

-- En adelante referido como el "**INMUEBLE**".-----

--c) La propiedad del INMUEBLE está distribuido de la siguiente manera:-----

PROPIETARIO	PORCENTAJE
ROGER HERNAN EVIA URBINA	27.3809%
JUAN CÁRDENAS RENE LOPEZ	27.3809%



TAMBIEN CONOCIDO COMO JUAN RENE CÁRDENAS Y LÓPEZ	
DAFNE DAVID LÓPEZ MARTÍNEZ	17.8573%
JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ	27.3809%
TOTAL	100%

- d) El INMUEBLE descrito y deslindado en el inciso b):-
- Está libre todo gravamen y restricciones al derecho de propiedad.-
- Está al corriente en el pago del impuesto predial.-
- No cuenta con el servicio de agua potable.-
- Se encuentra fuera de la reserva de crecimiento del Municipio de Mérida.-
- Está libre de ocupaciones e invasiones.-

DECLARACIONES

-- I. Declaran los señores **ROGER HERNAN EVIA URBINA, JUAN RENE CÁRDENAS LOPEZ TAMBIEN CONOCIDO COMO JUAN RENE CÁRDENAS Y LÓPEZ, DAFNE DAVID LÓPEZ MARTÍNEZ** y **JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ**, en su carácter de **Fideicomitentes A**, por su propio y personal derecho bajo protesta de decir verdad:

- a) Que son personas físicas, mayores de edad, con plena capacidad legal y capacidad económica de nacionalidad mexicana, y son legítimos propietarios en la proporción señalada, respecto de los INMUEBLE descrito en el antecedente primero inciso b) del presente instrumento, que su estado civil es el siguiente:
 - ROGER HERNAN EVIA URBINA casado bajo el régimen de separación de bienes.
 - JUAN RENE CARDENAS LOPEZ TAMBIEN CONOCIDO COMO JUAN RENE CÁRDENAS Y LÓPEZ, soltero.
 - DAFNE DAVID LÓPEZ MARTÍNEZ, 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 PRIMERO inciso b) de este instrumento y que el mismo es aportado al patrimonio de éste fideicomiso: i) en el estado que se encuentra; ii) libre de gravámenes y sin limitaciones en su dominio; iii) libres de cualquier derecho o conflicto derivado de usos, usufructo, contratos de arrendamiento, comodato o cualquier otro contrato que afecten 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 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 A han realizado o autorizado que se realicen en el mismo, cualesquiera de los delitos previstos en la legislación en materia de extinción de



ESTADO DE YUCATÁN
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
CÁRDENAS Y LÓPEZ

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 el INMUEBLE se encuentra libre de contaminación respecto a sustancias o materiales peligrosos, no han causado derrame, fuga o pérdida incontrolable de cualquier sustancia peligrosa dentro del mismo o cualquier otra propiedad colindante con el INMUEBLE.-----

-- e) Que hechas las anteriores declaraciones y habiendo acreditado la legal propiedad del INMUEBLE objeto de la presente, expresan que es su voluntad celebrar el presente Contrato de Fideicomiso, transmitiendo, a cambio de la contraprestación que más adelante se señala, la propiedad del INMUEBLE descritos en el antecedente Primero de este instrumento.-----

-- f) Que manifiestan bajo protesta de decir verdad, apercibidos de las penas en que incurra aquel que declara con falsedad, 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 a los que se hace referencia en los Antecedentes de este Contrato de Fideicomiso.-----

-- 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 su 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 sea parte principal, garante, fiadora, obligada solidaria o avalista y que pudiere determinar consecuencias o efectos substancialmente adversos para sus operaciones, bienes o su situación financiera y patrimonial en general.-----

-- j) Que es su deseo celebrar el presente Fideicomiso, transmitiendo la propiedad del INMUEBLE que se detalla en el Antecedente Primero, a cambio de la Contraprestación (término definido más adelante).-----

-- II. Declara **DESARROLLOS SIMCA, S.A.P.I. DE C.V.**, por conducto de sus representantes legales y bajo protesta de decir verdad, en su carácter de **Fideicomitente B:**-----

-- a) Que es una sociedad mercantil, legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República Mexicana, según lo acredita mediante la escritura pública ciento ochenta y siete de fecha siete de abril de dos mil seis, otorgada ante la fe del notario público número cien de Yucatán, abogado Luis Alfonso Vera Abad, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán bajo el folio mercantil electrónico número cuatro, tres, nueve, uno, ocho (43918), cuyo objeto social es, entre otros, la compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, administración, fabricación, importación y exportación por cuenta propia o por terceros de bienes muebles; la compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, administración, fabricación, urbanización, fraccionamiento de bienes INMUEBLE; la edificación, construcción y el diseño de casas, hoteles, villas, edificios, estructuras, cimentaciones especiales, perforación de pozos, como también cualquier otro tipo de instalaciones; y la realización, por cuenta propia o por terceros, de todo tipo de obras públicas o privadas, mediante la contratación o subcontratación a precio alzado o por administración.-----

-- b) Que se transformó de "sociedad anónima de capital variable" a "sociedad anónima promotora de inversión de capital variable", según consta en la escritura pública dos mil trescientos cincuenta y seis de fecha treinta de

ESTADO DE YUCATÁN
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
CÁRDENAS Y LÓPEZ



noviembre de dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del suscrito notario público, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán bajo el folio mercantil electrónico número cuatro, tres, nueve, uno, ocho (43918) el día veintiséis de febrero de dos mil diecinueve.- - - - -

-- 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 con la escritura mencionada en el inciso b) anterior. - - - - -

-- d) Que es su voluntad participar en el presente Fideicomiso para, entre otras cuestiones señaladas en este instrumento, llevar a cabo la construcción, promoción, comercialización y administración de un desarrollo inmobiliario en el INMUEBLE, según se establece en el presente Contrato (en lo sucesivo, el "**DESARROLLO INMOBILIARIO**"); en el entendido de que las actividades relacionadas con, o derivadas de, el Desarrollo Inmobiliario, las realizará por sí o a través de terceros que contrate directamente para tal efecto, sin la intervención del **Fiduciario**. - - - - -

-- e) Que es su intención realizar al Fideicomiso las aportaciones señaladas en las cláusulas primera y séptima del presente Contrato, permaneciendo, cuando la naturaleza de los bienes aportados así lo permita, como depositario de los mismos. - - - - -

-- f) Que es su intención llevar a cabo la gestión para la obtención de los permisos, autorizaciones y licencias para poder llevar a cabo el Desarrollo Inmobiliario. - - - - -



-- g) De conformidad con las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito, así como con base en las políticas previstas en la normatividad interna del Fiduciario, manifiesta que los recursos que utilizará para la construcción y comercialización del Desarrollo Inmobiliario, son de su propiedad, ya sea que los haya adquirido mediante algún crédito bancario o no, y provienen de fuentes lícitas y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de dichos recursos y actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas, por lo que, manifiesta su conformidad en que el Fiduciario se reserve el derecho de verificar tal circunstancia así como en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que le requieran. - - - - -

-- h) En virtud de que la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, su Reglamento y sus Reglas Generales califican las operaciones a efectuarse a través del presente Fideicomiso como Actividades Vulnerables, según dicho término se define en el citado ordenamiento, asume de manera irrenunciable las obligaciones de proporcionar la información y documentación que en su momento deba entregarse al Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ("SAT"), así como a informarle al Fiduciario dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes de cada ocasión en que proporcione información al SAT, acompañando copia de la documentación entregada a dicho órgano. - - - - -

-- i) Que conoce físicamente el INMUEBLE objeto de este Contrato, el estado físico y jurídico del mismo y que éste, hasta donde tiene conocimiento y a su leal saber y entender, 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 pudiera afectar el INMUEBLE. - - - - -

-- III. Declaran conjuntamente los **Fideicomitentes**, por conducto de su representante legal o por su propio derecho, dependiendo el caso: - - - - -

-- a) Que con anterioridad a la firma de esta escritura, han tenido diversas pláticas para determinar las bases del Desarrollo Inmobiliario que tiene la intención de realizar el **Fideicomitente B** sobre el INMUEBLE. - - - - -

- b) Que el INMUEBLE, tiene actualmente el valor catastral de \$5'112,000 (CINCO MILLONES CIENTO DOCE MIL PESOS MONEDA NACIONAL) que se menciona en la cedula que acompañan al apéndice de esta escritura. - - - - -
- c) Que en términos de lo dispuesto por el artículo 14, fracción V inciso b del Código Fiscal de la Federación, del artículo 18 fracción V inciso b del Código Fiscal del Estado de Yucatán, los **Fideicomitentes** manifiestan que el presente Fideicomiso no implica enajenación o adquisición alguna, toda vez que los **Fideicomitentes A** se reservan el derecho de reversión respecto del INMUEBLE, derecho que irán perdiendo paulatina y parcialmente, conforme se cumplan con todos y cada uno de los pagos por concepto de la Contraprestación. - - - - -
- d) Que para un mejor logro del Desarrollo Inmobiliario, han decidido constituir el presente Fideicomiso para brindar transparencia y seguridad en los derechos pactados a favor de los **Fideicomitentes A** así como los derechos que correspondan al **Fideicomitente B**. - - - - -
- e) Que están conformes y facultan El **Fideicomitente B**, para que éste celebre directamente sin la intervención del Fiduciario con los terceros adquirentes (los **"Terceros"**) las promesas de venta y/o Apartado (en lo sucesivo los **"Contratos de Promesa de Compraventa y/o apartado"**) sobre las unidades de propiedad exclusiva o lotes resultantes del Desarrollo Inmobiliario, y en su caso sus correspondientes cuotas de participación, que se formen resultantes del Desarrollo Inmobiliario. - - - - -
- Los Contratos de Promesa de Compraventa y/o Apartado mencionados estarán sujetos a la condición suspensiva consistente en que los promitentes compradores, una vez que cumplan con todas y cada una de las prestaciones estipuladas en cada Contrato, tendrán derecho a que los **Fideicomitentes A y B**, instruyan a **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL** en su calidad de **Fiduciario**, para que éste comparezca ante el notario público que le señalen, a efecto de transmitir en escritura pública, libre de todo gravamen, la unidad o lote urbanizado de que se trate y sus correspondientes indivisos, una vez constituido el régimen de propiedad en condominio o aquel que corresponda. Lo anterior sin responsabilidad alguna para Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel. - - - - -
- f) Que para los efectos que se deriven del presente Fideicomiso, manifiestan que el Fiduciario, 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. - - - - -
- g) Que el **Fiduciario** les 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 (décimo novena) del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito, así como del alcance y contenido de este Contrato. - - - - -
- h) Han recibido una explicación en forma inequívoca de parte del **Fiduciario** del valor y las consecuencias legales de lo dispuesto por el inciso b) de la fracción XIX (décimo novena) del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito, el texto aplicable de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) y las modificaciones a dicha Circular emitidas por el Banco de México, respecto a las prohibiciones que la limitan en términos de ley y de las disposiciones vigentes, cuyo contenido, en lo conducente, se reproduce en la cláusula referente a Prohibiciones Legales que más adelante se contempla en el presente instrumento. - - - - -
- i) 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. - - - - -

-- j) Que están de acuerdo en obligarse en los términos que se precisan en las cláusulas siguientes, mismas que han sido pactadas sin que exista dolo, error o mala fe, manifestando que conoce las obligaciones asumidas para su formalización; asimismo reconoce que el **Fiduciario** no asume obligación alguna respecto de aquellos actos o documentos en los que no sea parte o haya participado directamente. -----

-- k) Que el presente Fideicomiso, a su juicio, es transparente para efectos fiscales, por lo que no deberá ser considerado como un Fideicomiso con actividades empresariales, toda vez que no se actualiza el supuesto referido en el artículo 13 (trece) de la Ley del Impuesto sobre la Renta.-----

-- l) Que con anterioridad a la firma del presente Contrato, 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 presente Fideicomiso, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del presente texto definitivo, toda vez que el **Fiduciario** no se hace responsable de tales cuestiones, por lo que el **Fiduciario** no garantiza ni asegura que la estructura legal ni fiscal contenida en el presente Fideicomiso que se constituye en este acto, no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal y los impactos fiscales e impositivos puedan modificarse en consecuencia.-----

-- m) Que el **Fiduciario** les 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.-----

--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) días hábiles 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. -----

-- n) Que de conformidad con las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito, así como con base en las políticas previstas en la normatividad interna del **Fiduciario**, manifiestan que los bienes y recursos que se utilizarán para el Desarrollo Inmobiliario, son de su respectiva propiedad, según corresponde y provienen de fuentes lícitas y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de dichos bienes y recursos y actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas, por lo que, manifiestan su conformidad en que el **Fiduciario** se reserve el derecho de verificar tal circunstancia así como en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que le requieran. Así mismo declaran 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- -

-- ñ) Que conocen físicamente el INMUEBLE objeto de este Contrato, el estado físico y jurídico de los mismos y que se encuentran libres de cualquier controversia, invasiones, servidumbres, contaminaciones, derrames, accidentes de naturaleza ecológica, almacenamiento, reciclaje de cualquier material peligroso o dañino o cualquier otra circunstancia que pudiera afectar el INMUEBLE. -----

-- o) 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 documentación que le ha sido solicitada por la Fiduciaria 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. Asimismo, reconocen que cualquier información y/o documentación falsa entregada en términos de la presente declaración, así como actuar como prestanombres de un tercero en la celebración del presente Contrato, pueden llegar a constituir un delito.-----

-- p) Que el Fiduciario no será llamado 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 con el patrimonio fideicomitado o en relación con alguno de los fines del Fideicomiso, por lo cual liberan de dicha responsabilidad al Fiduciario. -----

-- IV . Declara el **Fiduciario**, por conducto de su apoderado legal que:-----

- a) Su representada es una persona moral constituida bajo la denominación de BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, 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. -----

--b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada en términos del presente contrato, tal y como lo acredita con la escritura pública 105,729 (ciento cinco mil setecientos veintinueve), de fecha 11 (once) de febrero de 2020 (dos mil veinte), otorgada ante la fe del Licenciado Miguel Alessio Robles, Notaría Pública número 19 (diecinueve), de la Ciudad de México, que se relaciona en el capítulo de personalidad, facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna. -----



-- c) Está de acuerdo en fungir como **Fiduciario** en el presente Contrato de Fideicomiso.-----

-- d) Que ha explicado en forma inequívoca a las demás partes de este Contrato, el valor y consecuencias legales de este Fideicomiso y de los preceptos legales que más adelante se mencionan en el clausulado de este Contrato, incluyendo lo dispuesto en el inciso b) de la fracción XIX (diecinueve romano) del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito.-----

e) Para efectos administrativos y de control, ha asignado a este Fideicomiso el número 3835/2020 (tres mil ochocientos treinta y cinco diagonal dos mil veinte). Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes:-----

C L Á U S U L A S

-- **PRIMERA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.** Los Fideicomitentes 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 "3835/2020" (tres mil ochocientos treinta y cinco diagonal dos mil veinte), por lo que cualquier comunicado o instrucción que dirijan los Fideicomitentes, deberá hacer referencia al número antes citado.-----

Los señores **ROGER HERNAN EVIA URBINA, JUAN RENE CÁRDENAS LOPEZ TAMBIEN CONOCIDO COMO JUAN RENE CÁRDENAS Y LÓPEZ, DAFNE DAVID LÓPEZ MARTÍNEZ y JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ**, todos ellas en su carácter de **Fideicomitentes A** para los fines que más adelante se expresan, afectan y transmiten en propiedad, bajo la modalidad "*ad corpus*", irrevocablemente en Fideicomiso, libre de todo gravamen, con todo cuanto de hecho y por derecho, uso y costumbre le corresponda y llegue a corresponderle, al **Fiduciario** la propiedad del INMUEBLE descrito y deslindado en el antecedente primero inciso a) 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 para el Distrito Federal y sus correlativos en el estado de Yucatán y demás entidades federativas de la República Mexicana.-----



-- Por su parte, la sociedad mercantil denominada **DESARROLLOS SIMCA SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE** se obliga a depositar en la cuenta bancaria que abra el Fiduciario por cuenta del presente Fideicomiso en Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel (la "**Cuenta Receptora**"), el pago de la contraprestación por el INMUEBLE a favor de los **Fideicomitentes A** y además se obliga a realizar los trámites y gestiones necesarias para obtener los permisos, autorizaciones y licencias necesarios para llevar a cabo la construcción del Desarrollo Inmobiliario y su posterior comercialización.-----

Con anterioridad a la firma del presente Instrumento **DESARROLLOS SIMCA SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE** pagó a los **Fideicomitentes A** a cuenta de la contraprestación por el INMUEBLE, sin intervención del **Fiduciario** la cantidad de \$5,000,000.00 MN (Cinco millones de pesos, 00/100, Moneda Nacional), por lo que, mediante la firma del presente Contrato, otorgan el finiquito correspondiente a favor del **Fideicomitente B**, respecto a esta cantidad.-----

SEGUNDA. ACEPTACIÓN DEL CARGO DE FIDUCIARIO. Banca Mifel Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, a través de su apoderado legal acepta desempeñar el cargo que se le confiere, protestando su fiel y leal desempeño en términos del artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, otorgando a los Fideicomitentes el recibo más amplio que en derecho corresponda por la afectación del INMUEBLE, reservándose el derecho de solicitar en cualquier momento a los Fideicomitentes le determinen el origen o identificación de cualesquier depósito, aportación, transmisión, transferencia e incremento al

Patrimonio del Fideicomiso, en cumplimiento de la normatividad que en tal sentido les es aplicable y en el entendido de que los cheques se reciben salvo buen cobro, las transferencias se tendrán por recibidas cuando efectivamente hayan sido acreditadas en la Cuenta Receptora y bajo ninguna circunstancia recibirá aportaciones o depósitos en efectivo o en metales amonedados. -----

-- El presente Contrato quedará registrado en los archivos contables del **Fiduciario** con el número "3835/2020" (tres mil ochocientos treinta y cinco diagonal dos mil veinte) por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire al amparo del presente Contrato y en atención del **Fiduciario**, deberá hacer referencia al citado número de Fideicomiso-----

-- **TERCERA. DE LA CONTRAPRESTACIÓN A FAVOR DE LOS FIDEICOMITENTES A.** El **Fideicomitente B** se obliga a pagar a los **Fideicomitentes A**, por la aportación del INMUEBLE a este Fideicomiso la cantidad total de **\$37,450,000.00 MN (treinta y siete millones cuatrocientos cincuenta mil pesos, 00/100, Moneda Nacional)** (la "**Contraprestación**") que será pagadera de la siguiente forma: -----

a) La suma de \$5,000,000.00 MN (Cinco millones de pesos, 00/100, Moneda Nacional) que fue entregada directamente por el Fideicomitente B a los Fideicomitentes A, sin intervención del Fiduciario, por lo que mediante la firma del presente instrumento otorgan el finiquito correspondiente a favor del **Fideicomitente B**, respecto a esta cantidad. -----

b) La cantidad restante de \$32,450,000.00 MN (treinta y dos millones cuatrocientos cincuenta mil pesos, 00/100, Moneda Nacional) mediante abonos mensuales a la Cuenta Receptora equivalentes al 25% (veinticinco por ciento) del total de los ingresos que, en su caso, genere la comercialización del Desarrollo Inmobiliario hasta liquidar la Contraprestación pactada por el INMUEBLE, pero en cada periodo de tiempo señalado en los incisos c), d) y e) siguientes, los ingresos recibidos a cuenta de la contraprestación por la comercialización del Desarrollo Inmobiliario, deben ser iguales o mayores al "Ingreso Garantizado" señalado para cada periodo, por lo que si al concluir cada uno de dichos periodos indicados más adelante, los importes pagados a cuenta de la contraprestación hasta esa fecha no hubiera alcanzado dicho Ingreso Garantizado, el Fideicomitente B aportará al Fideicomiso la suma necesaria para cubrir el faltante e instruirán por medio del **Fideicomitente B** al Fiduciario a pagarlo.-----

INGRESO GARANTIZADO, cantidades que entregará el Fiduciario previas instrucciones del **Fideicomitente B**, con cargo al patrimonio del fideicomiso, hasta donde baste y alcance éste, en caso de insuficiencia será el **Fideicomitente B**, quien se obliga con recursos propios a realizar dichas aportaciones, dado que el "Ingreso Garantizado" es un acuerdo que pactan entre el **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B**, sin obligación alguna que contraiga el Fiduciario.-----

Por lo anterior, los **Fideicomitentes A y B** manifiestan que el Fiduciario no podrá garantizar rendimientos, en términos de lo establecido en la "Circular 1/2005" (uno diagonal dos mil cinco) emitida por el Banco de México, por lo que liberan al Fiduciario de toda responsabilidad conforme a lo establecido en la presente cláusula.-----

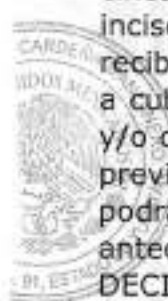
-- c) Durante los primeros quince meses contados a partir de la fecha de firma de este contrato, es decir, a más tardar el día diez del mes de noviembre del año dos mil veintiuno, de no llegar a cubrir el 20.56% (veinte punto cincuenta y seis por ciento) de la Contraprestación pactada a favor de los **Fideicomitentes A** por la afectación del INMUEBLE, es decir la suma de \$7,700,000.00 M.N. (siete millones setecientos mil pesos, 00/100 Moneda Nacional) conforme lo establecido en los incisos a) y b) que anteceden, con los recursos que el **Fideicomitente B** hubiere recibido por la comercialización del Desarrollo Inmobiliario, éste último se obliga a cubrir con recursos propios el saldo faltante para amortizar dicho porcentaje y/o cantidad en un plazo no mayor a quince



días hábiles posteriores a la fecha 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 primero inciso a) de esta escritura, de conformidad con la cláusula DECIMA de este contrato.-----

-- d) Durante los primeros veinticuatro meses contados a partir de la fecha de firma de este contrato, es decir, a más tardar el día diez de agosto de dos mil veintidós, de no llegar a cubrir el 61.68% (sesenta y uno punto sesenta y ocho por ciento) de la Contraprestación pactada a favor de los **Fideicomitentes A** por la afectación del INMUEBLE, es decir la suma de \$23,100,000.00 MN (veintitrés millones cien mil pesos, 00/100 Moneda Nacional) conforme lo establecido en los incisos a) y b) que anteceden, con los recursos que el **Fideicomitente B** hubiere recibido por la comercialización del Desarrollo Inmobiliario, éste último se obliga a cubrir con recursos propios el saldo faltante para amortizar dicho porcentaje y/o cantidad en un plazo no mayor a quince días hábiles posteriores a la fecha 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 primero inciso a) de esta escritura, de conformidad con la cláusula DECIMA de este contrato.-----

-- e) Durante los primeros treinta y seis meses contados a partir de la fecha de firma de este contrato, es decir, a más tardar el día diez de agosto de dos mil veintitrés, de no llegar a cubrir el 100.00% (cien por ciento) de la Contraprestación pactada a favor de los **Fideicomitentes A** por la afectación del INMUEBLE, es decir la suma de \$37,450,000.00 MN (treinta y siete millones cuatrocientos cincuenta mil pesos, 00/100, Moneda Nacional) conforme lo establecido en los incisos a) y b) que anteceden, con los recursos que el **Fideicomitente B** hubiere recibido por la comercialización del Desarrollo Inmobiliario, éste último se obliga a cubrir con recursos propios el saldo faltante para amortizar dicho porcentaje y/o cantidad en un plazo no mayor a quince días hábiles posteriores a la fecha 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 primero inciso a) de esta escritura, de conformidad con la cláusula DECIMA de este contrato.-----



Los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A, en este acto manifiestan y acuerdan que con excepción de la cantidad mencionada en el inciso a) que antecede, los montos a cuenta de la CONTRAPRESTACIÓN, serán depositados por el FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B a la cuenta bancaria del Fideicomiso, y el FIDUCIARIO de conformidad con la carta de instrucción que le entregue el FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B, procederá a transferir con cargo al patrimonio del fideicomiso hasta donde baste y alcance éste, a cada FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO A, el importe que les corresponda, de acuerdo a su porcentaje de participación en la propiedad de EL INMUEBLE descritos y deslindados en el antecedente primero inciso a) de esta escritura, debiendo cada FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO A, en notificarle al FIDUCIARIO su cuenta bancaria donde le deberán hacer dichos depósitos, mismos que son sin ninguna responsabilidad del FIDUCIARIO, por actuar este último, simplemente en cumplimiento de la carta de instrucción entregada el FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B.-----

Los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A y B, reconocen que los primeros en cumplimiento de las disposiciones fiscales vigentes, emitirán la factura fiscal (CFDI) a favor de El FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B por la totalidad de la contraprestación pactada por la aportación del INMUEBLE a este Fideicomiso, pero esa situación reconoce expresamente El FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B que no podrá considerarse o bajo ningún motivo suponerse que ha cumplido con su obligación de pagar la contraprestación de conformidad a lo antes señalado, así como tampoco no implica enajenación o adquisición alguna, toda vez que se reitera lo antes señalado, que los **Fideicomitentes A** se reservan el derecho de reversión respecto del INMUEBLE, derecho que irán

perdiendo paulatina y parcialmente, conforme se cumplan con todos y cada uno de los pagos por concepto de la Contraprestación.-----

-- Se hace constar que el precio por metro cuadrado de terreno aportado por los **Fideicomitentes A**, es de \$535.00 M.N. (quinientos treinta y cinco pesos 00/100 Moneda Nacional). -----

-- **El Fideicomitente B** se obliga a entregar a los **Fideicomitentes A** y al **Fiduciario**, dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles de cada mes, un reporte respecto del número de unidades y lotes comprometidos 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 Receptora y sus fechas; b) el saldo a cubrir, c) identificar particularmente los lotes, unidades, a liberar durante el mes con el número de lote o unidad, superficie, así como las unidades o lotes que se encuentren insolutos conforme al valor individual de liberación asignado por cada lote o unidad.-----

-- **El Fideicomitente B**, tendrá un plazo de gracia de 5 (cinco) días hábiles posteriores al plazo de pago señalado en la cláusula quinta siguiente, para depositar en la Cuenta Receptora el importe que le corresponde recibir a los **Fideicomitentes A**, de los recursos 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. -----

-- **CUARTA. PARTICIPACION EN LOS INGRESOS.**- Los Fideicomitentes pactan que tendrán con cargo al patrimonio del fideicomiso hasta donde baste y alcance, la siguiente participación económica en los ingresos que genere la comercialización del Desarrollo Inmobiliario: -----

-- a) Los **Fideicomitentes A**, tendrán derecho a percibir únicamente la Contraprestación pactada por el INMUEBLE que aportan de acuerdo a lo establecido en la cláusula que antecede sin embargo, mientras ésta no se encuentre satisfecha, obtendrán el 25% (veinticinco por ciento) de los recursos derivados de los contratos de compraventa y de las promesas de venta y/o Apartado celebrados respecto de las unidades y/o Lotes, resultantes del Desarrollo Inmobiliario, cuyas cantidades se tomarán como abonos a la Contraprestación pactada en la cláusula tercera por el INMUEBLE.-----

--b) Por su parte, el **Fideicomitente B** tendrá derecho a obtener el 75% (setenta y cinco por ciento) de los ingresos provenientes de los contratos de compraventa y de las promesas de venta y/o Apartado celebrados hasta que el INMUEBLE estén totalmente liquidados, es decir, pagada totalmente la Contraprestación. -----

--c) Una vez cubierta la Contraprestación a favor de los **Fideicomitentes A** y hasta la extinción del Fideicomiso, el **Fideicomitente B** obtendrá el 100% (cien por ciento) de los ingresos que se generen como resultado de la comercialización del Desarrollo Inmobiliario. -----

-- **QUINTA. - DISTRIBUCIÓN DE LOS FONDOS.** Los Fideicomitentes pactan que, vencido cada mes de calendario, dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles del siguiente mes, el **Fideicomitente B** deberá depositar o realizar la transferencia electrónica a la Cuenta Receptora del Fideicomiso, el importe que le corresponde recibir a los **Fideicomitentes A**, de los recursos que hubiere recibido en el mes inmediato anterior a cuenta de la comercialización del Desarrollo Inmobiliario, a efecto de que el **Fiduciario** con cargo al patrimonio del fideicomiso hasta donde baste y alcance, se encuentre en posibilidad de realizar los pagos a cuenta de la contraprestación que les corresponda recibir a las **Fideicomitentes A** de conformidad con lo siguiente: -----

A) Hasta que se liquide la Contraprestación del INMUEBLE: -----

FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE
----------------	------------



ROGER HERNAN EVIA URBINA	27.3809%
JUAN RENE CÁRDENAS LOPEZ TAMBIEN CONOCIDO COMO JUAN RENE CÁRDENAS Y LÓPEZ	27.3809%
DAFNE DAVID LÓPEZ MARTÍNEZ	17.8573%
JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ	27.3809%
TOTAL	100%

--B) Las partes convienen que una vez liquidada la Contraprestación por la afectación del INMUEBLE, los **Fideicomitentes A** dejarán de formar parte del presente Fideicomiso y el **Fideicomitente B** será el único facultado para instruir al **Fiduciario** y único beneficiario de los recursos derivados de la comercialización del Desarrollo Inmobiliario. Debiendo celebrar las partes el Convenio Modificadorio o de extinción que corresponda. -----

-- Las partes acuerdan que los porcentajes pactados y la forma de participación en las ventas de las unidades y/o lotes del Desarrollo Inmobiliario se establecieron sin intervención y consecuentemente sin responsabilidad del **Fiduciario**. -----

-- En virtud de lo anterior, los Fideicomitentes liberan al **Fiduciario** de cualquier responsabilidad referente a las fechas y forma en que éste ejecute las distribuciones. -----

-- 1. Para efectos de lo anterior, los **Fideicomitentes A** señalan las siguientes cuentas bancarias (la "**Cuenta de Pago**"): -----

-- Titular: **ROGER HERNAN 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 LOPEZ TAMBIEN CONOCIDO COMO JUAN RENE CÁRDENAS Y 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, cuatro, tres, tres, cinco, nueve, cuatro). -----

--Banco: Ve por más. -----

-- Titular: **DAFNE DAVID LÓPEZ MARTÍNEZ**. -----

-- Número de cuenta: 0152587513 (cero, uno, cinco, dos, cinco, ocho, siete, cinco, uno, tres). -----

--CLABE: 012910001525875130 (cero, uno, dos, nueve, uno, cero, cero, cero, uno, cinco, dos, cinco, ocho, siete, cinco, uno, tres, cero). -----

--Banco: BBVA BANCOMER. -----

--En caso de que los **Fideicomitentes A** requieran cambiar la cuenta bancaria aquí señalada, deberán notificarlo por escrito al **Fiduciario**, indicándole los datos de la nueva cuenta bancaria. - - - - -

-- **SEXTA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS** Los **Fideicomitentes A** se obligan mediante la firma del presente instrumento, al saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley, respecto del INMUEBLE que aportan a este Fideicomiso, autorizando y facultando al **Fiduciario** para obligarlos en los mismos términos ante las personas a quienes transmita la propiedad de las unidades o lotes resultantes del Desarrollo Inmobiliario. - - - - -

--Cuando el **Fiduciario** en cumplimiento a los fines de este Contrato transmita parte o la totalidad del **INMUEBLE** con cargo al patrimonio del fideicomiso hasta donde baste y alcance, hará constar en la escritura respectiva que los **Fideicomitentes A**, responderán por el saneamiento para el caso de evicción en términos de ley. - - - - -

--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 los lotes y/o unidades resultantes de la acción urbanística 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 unidades resultantes del Desarrollo Inmobiliario. - - - - -

--**SÉPTIMA. PARTES EN EL CONTRATO.** Son partes en el presente Contrato de Fideicomiso: - - - - -

-- (i) El Señor **ROGER HERNAN EVIA URBINA**, quien aporta al presente el 27.3809% (veintisiete punto tres mil ochocientos nueve por ciento) de la propiedad de cada INMUEBLE descrito en el antecedente primero inciso a). - - -

(ii) El señor **JUAN RENE CÁRDENAS LOPEZ TAMBIEN CONOCIDO COMO JUAN RENE CÁRDENAS Y LÓPEZ**, quien aporta al presente el 27.3809% (veintisiete punto tres mil ochocientos nueve por ciento) de la propiedad de cada INMUEBLE descrito en el antecedente primero inciso a). - - - - -

-- (iii) El señor **DAFNE DAVID LÓPEZ MARTÍNEZ**, quien aporta al presente el 17.8573% (diecisiete punto ocho mil quinientos setenta y tres por ciento) de la propiedad de cada INMUEBLE descrito en el antecedente primero inciso a). - - -

-- (iv) El señor **JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ**, quien aporta al presente el 27.3809% (veintisiete punto tres mil ochocientos nueve por ciento) de la propiedad de cada INMUEBLE descrito en el antecedente primero inciso a). - - -

-- **FIDEICOMITENTE B:** La sociedad mercantil denominada **DESARROLLOS SIMCA SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE** por lo que se refiere a la aportación de los permisos, licencias, factibilidades, proyecto ejecutivo y las obras para la construcción del Desarrollo Inmobiliario, así como la Aportación Inicial y el pago de la Contraprestación por el INMUEBLE. - - - - -

--**FIDUCIARIO:** Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel - - - - -

-- **FIDEICOMISARIOS A:** Los propios **Fideicomitentes A**, para el efecto de que reciban la Contraprestación por el INMUEBLE que aportan con cargo al patrimonio del fideicomiso hasta donde baste y alcance y, en su caso, el derecho de reversión que les asiste, conforme lo establecido en la cláusula décima. - - -

--**FIDEICOMISARIO B:** El propio **Fideicomitente B** respecto al remanente de los ingresos de la comercialización del Desarrollo Inmobiliario, tras haberse cubierto la totalidad de la Contraprestación, en los términos pactados en este Contrato, con cargo al patrimonio del fideicomiso hasta donde baste y alcance.-

-- En caso de fallecimiento, declaración judicial de ausencia, de presunción de muerte o declaración judicial de interdicción de cualquiera de los **Fideicomitentes A** en este acto designan como su fideicomisario sustituto a las siguientes personas: - - - - -

I.- El señor **JUAN RENE CARDENAS LOPEZ TAMBIEN CONOCIDO COMO JUAN RENE CÁRDENAS Y LÓPEZ**, designa a RODRIGO CARDENAS MONTAÑEZ del 100% (cien por ciento) de los derechos fideicomisarios que le corresponden de este contrato de Fideicomiso.-----

II.- 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.-----

III.- El señor **JUAN FELIPE LOPEZ RODRIGUEZ** designa a **JUAN ROBERTO LOPEZ MARRUFO** del 100% (cien por ciento) de los derechos fideicomisarios que le corresponden de este contrato de Fideicomiso.-----

IV.- El señor **DAFNE DAVID LÓPEZ MARTÍNEZ** designa a **DAFNE GABRIEL LOPEZ PRECIAT** y **JOSE MIGUEL LOPEZ PRECIAT**, en común y partes iguales, de los derechos fideicomisarios que le corresponden de este contrato de Fideicomiso.-----

-- El Fideicomisario Sustituto, una vez adquirido el carácter de Fideicomisario tendrá que sujetarse a lo pactado en el presente instrumento, salvo que en su momento pacte con el **Fideicomitente B** y el **Fiduciario** alguna modificación, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato.-----

-- Para el caso del fallecimiento, declaración judicial de ausencia, presunción de muerte o declaración judicial de interdicción de cualquiera de los **Fideicomitentes A**, para que el **Fiduciario** les reconozca sus derechos al Fideicomisario Sustituto, éste deberá presentar al **Fiduciario** el original del acta de defunción del Fideicomitente que corresponda o copia certificada de la resolución judicial respectiva.-----

-- Los **Fideicomitentes A**, podrán mediante carta debidamente ratificada ante Notario revocar el nombramiento de fideicomisarios sustitutos y nombrar nuevos cuantas veces lo consideren conveniente, enviando notificación escrita al **Fiduciario** a efecto de que éste haga los registros correspondientes, en el entendido que en caso de ocurrir cualquiera de los supuestos antes previstos respecto del Fideicomitente que corresponda, la última designación de fideicomisarios sustitutos será irrevocable y en caso de no haberla, será beneficiaria su sucesión legítima de conformidad con la legislación común.-----

--**OCTAVA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.** El patrimonio del presente Fideicomiso (el "**Patrimonio del Fideicomiso**") se integrará por:-----

--a) EL INMUEBLE y anexos inseparables cuya descripción, superficie, medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si se insertasen a la letra, señalados en el antecedente primero inciso a) del presente instrumento, libre de todo gravamen con un valor de **\$37,450,000.00 MN (treinta y siete millones cuatrocientos cincuenta mil pesos, 00/100, Moneda Nacional).**-----

-- b) Los proyectos de urbanización, lotificación, y arquitectónicos para la construcción y edificación del Desarrollo Inmobiliario, así como las licencias, permisos y autorizaciones requeridos para la construcción y que permiten y aseguran la viabilidad del Desarrollo Inmobiliario los cuales se conservarán en posesión el **Fideicomitente B.**-----

-- c) Las cantidades que aporte el **Fideicomitente B** durante la vigencia del Fideicomiso para cubrir la Contraprestación a favor de los **Fideicomitentes A.**-----

-- d) Cualquier otra aportación de bienes y derechos no prevista en el presente fideicomiso, deberá ser previamente autorizada por el **Fiduciario** y otorgarse con las formalidades que establezca la legislación vigente.-----

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, 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 efectivo 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). -----

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. -----

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. -----

--**NOVENA. FINES DEL FIDEICOMISO.** Los fines del presente Fideicomiso son:-----

--1. Que los **Fideicomitentes A** aportan el INMUEBLE libre de gravámenes, al corriente en el pago de sus derechos e impuestos, incluyendo el predial y completamente deslindado, sin invasiones, servidumbres, ni limitaciones de dominio o de posesión del mismo. -----

-- 2. Que el Fiduciario recibe y conserve la titularidad del INMUEBLE permitiendo la posesión del mismo al **Fideicomitente B** a fin de que este último, con el carácter de depositario a título gratuito e irrenunciable, en los términos del artículo 400 (cuatrocientos) y demás aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (sin ser el presente un fideicomiso de garantía), destine los recursos económicos, técnicos y de cualquier índole necesarios para desarrollar el INMUEBLE en sus fases de: i) urbanización, ii) construcción de unidades y/o la urbanización de los lotes y iii) comercialización de las unidades construidos y/o lotes.-----

Las obras a que se refiere este inciso se realizarán directamente por el **Fideicomitente B** con los recursos que le correspondan y que reciba por la celebración de los contratos de promesa de compraventa y/o Apartado y/o con los recursos del crédito que, en su caso, el propio **Fideicomitente B** contrate para tal efecto o con recursos propios.-----

-- 3. Que el **Fiduciario** por instrucciones que en éste acto otorgan los Fideicomitentes, abra la Cuenta Receptora a efecto de recibir en la misma las cantidades que mensualmente deberá depositar el **Fideicomitente B** como parte de la Contraprestación a favor de las **Fideicomitentes A.**-----

El **Fiduciario**, dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes a aquél en que el **Fideicomitente B** hubiere realizado el depósito de los recursos que correspondan a las **Fideicomitentes A** como parte de la Contraprestación, los transferirá a la Cuenta de Pago de cada **Fideicomitente A**, en el entendido que el **Fiduciario** no será responsable de verificar que efectivamente se hubiere depositado el monto completo, pues en caso de haberse hecho de forma parcial, serán los **Fideicomitentes A** los responsables de solicitar el pago completo al **Fideicomitente B.**-----

4. Que el **Fiduciario**, previas instrucciones del **Fideicomitente B**, con cargo al patrimonio del fideicomiso hasta donde baste alcance éste, constituya sobre el INMUEBLE el (los) régimen de propiedad en condominio ante el notario público que dicho **Fideicomitente B** le indique. -----





5. Que el **Fiduciario** otorgue los poderes limitados con facultades suficientes, a efecto de que la persona física, que le instruya por escrito el **Fideicomitente B**, quien será responsable de realizar los trámites y gestiones que se requieran para la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la construcción del Desarrollo Inmobiliario, en la inteligencia de que los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se generen serán cubiertos por el **Fideicomitente B**. - - - - -

-- Los apoderados en ejercicio del poder conferido por el **Fiduciario**, suscribirán todos aquellos documentos necesarios para la modificación, ampliación o renovación de los permisos, licencias o autorizaciones, expedidas por las autoridades competentes para la realización de las obras del Desarrollo Inmobiliario. - - - - -

6. Cubierto en su totalidad el pago de la Contraprestación, el **Fideicomitente B** podrá instruir de forma unilateral al **Fiduciario** que grave el INMUEBLE, por consecuencia, antes de que sea cubierta la contraprestación en su totalidad, el INMUEBLE no podrá ser gravado o hipotecado de forma alguna, sin la autorización previa y expresa de los **Fideicomitentes A**. - - - - -

7. Que en los términos y para los fines de este Contrato, el **Fiduciario** y los **Fideicomitentes A** permitan al **Fideicomitente B** celebrar contratos privados de promesa de compraventa y/o Apartado con terceros respecto a las unidades y/o lotes del Desarrollo Inmobiliario. En tales contratos, el **Fideicomitente B** se obligará a su propia cuenta y cargo, sin obligar al **Fiduciario** en forma alguna, por lo que los terceros que contraten con el **Fideicomitente B** en los términos anteriormente señalados se vincularán jurídicamente sólo con este último como su contraparte. - - - - -

-- En caso de que con motivo de la celebración de alguno de los contratos antes mencionados celebrados por el **Fideicomitente B** con algún tercero, se suscite alguna demanda o reclamación en que se involucre al **Fiduciario y/o** a los **Fideicomitentes A**, el **Fideicomitente B** queda obligado a defender, indemnizar y sacar y mantener en paz y a salvo al **Fiduciario y/o** a los **Fideicomitentes A**. - - - - -

8. Que el **Fiduciario** previa instrucción que reciba de los **Fideicomitentes A y B**, transmita a las personas que éstos le indiquen, la propiedad de la unidad o lote resultante del Desarrollo Inmobiliario y sus correspondientes indivisos, para efectos de lo anterior, el **FIDEICOMITENTE B** le notificará al **Fiduciario** y al **Fideicomitente A** su intención de que se realice la transmisión de la propiedad de alguna unidad o lote resultante del Desarrollo Inmobiliario y su correspondiente indiviso, para efectos de que el **Fideicomitente A** le ratifique al **Fiduciario** estar de acuerdo o no con esa solicitud, aceptando las partes, que la omisión por parte del **Fideicomitente A** en contestar alguna solicitud, se entiende como una negativa de su parte a la transmisión solicitada, y que el **Fideicomitente A** solamente estará obligado a ratificar una solicitud, siempre y cuando los pagos que hubiera recibido a cuenta de la CONTRAPRESTACIÓN, sean iguales o mayores a la superficie ya transmitida al momento de la solicitud, considerando que el precio por metro cuadrado de terreno aportado es de \$535.00 M.N. (quinientos treinta y cinco pesos 00/100 Moneda Nacional). - - - - -

Se establece expresamente que no corresponderá al **Fiduciario** el verificar que la persona a la que se le transmita la propiedad sea uno de los que hayan celebrado con el **Fideicomitente B** algún contrato de promesa y/o Apartado, siendo esta obligación exclusiva del **Fideicomitente B**, por lo que bastará la instrucción de los **Fideicomitentes A y B** para que el **Fiduciario** proceda a transmitir la unidad o lote de que se trate y sus correspondientes indivisos del Desarrollo Inmobiliario. A la firma de la escritura de referencia, deberá comparecer el **Fideicomitente B** a ratificar instrucciones y para hacer constar la entrega la posesión de la unidad o lote de que se trate al Tercero adquirente. -- El **Fiduciario** procederá a la transmisión la propiedad de los lotes o unidades del Desarrollo Inmobiliario construidos en el INMUEBLE, a las personas que le



indiquen los Fideicomitentes, siempre y cuando los lotes o unidades de que se trate se encuentren libres de cualquier gravamen o limitación de dominio, y dichos lotes y/o unidades, o la superficie de terreno que comprenda la transmisión, se encuentre debidamente pagada a satisfacción de los

Fideicomitentes A. -----

-- Los gastos y honorarios serán cubiertos, según sea el caso, por el Tercero al que se le escriture la unidad condominal, departamento, unidad o lote urbanizado, y los impuestos y derechos que se causen serán pagados por la persona que en su caso deba cubrirlos conforme a la legislación fiscal aplicable.-

El **Fideicomitente B** será el obligado a emitir el Comprobante Fiscal Digital ("CFDI") a favor del Tercero al que se le escriture la unidad condominal, o lote urbanizado. -----

9. Que el **Fideicomitente B**, dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles de cada mes calendario, realice la transferencia de recursos correspondiente a la Cuenta Receptora para que el **Fiduciario** dentro de los 2 (dos) días hábiles posteriores por instrucciones del **Fideicomitente B** hasta donde baste y alcance el patrimonio del fideicomiso, realice el pago que corresponda a favor de los **Fideicomitentes A**, a la Cuenta de Pago conforme a la cláusula quinta que antecede. De igual forma, el **Fideicomitente B** deberá entregar dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles de cada mes a los **Fideicomitentes A** y al **Fiduciario**, un reporte respecto del número de unidades y/o lotes comprometidas a favor de terceros, debiendo indicar el número de unidades y/o lotes comprometidas en el mes inmediato anterior, con número de lote o unidad, precio pactado, las cantidades recibidas con motivo de la comercialización de cada unidad y/o lote, y el número de unidades y/o lotes comprometidos en forma acumulada a la fecha del informe. -----

10. Que el **Fiduciario** revierta el INMUEBLE aportado al Fideicomiso por los **Fideicomitentes A** de conformidad a lo establecido en la cláusula décima de este Contrato, previas instrucciones de los **Fideicomitentes A**. -----

11. Que el **Fiduciario** reciba del **Fideicomitente B** las aportaciones y las invierta en los términos y condiciones que le indique el propio **Fideicomitente B**, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato. -----

12. Que el **Fiduciario**, proceda a la suscripción del correspondiente convenio de extinción total del Fideicomiso, simultáneamente a la suscripción de la transmisión de la última unidad y/o lote dentro del INMUEBLE. Lo anterior, lo realizará el **Fiduciario** por instrucciones expresas y por escrito del **Fideicomitente B**. -----

13.- Que el **Fiduciario** otorgue los poderes limitados necesarios a las personas físicas que instruya los **Fideicomitentes A** y el **Fideicomitente B** para el cumplimiento de los fines y/o para la defensa del patrimonio fideicomitado, sin comprender las facultades de títulos y operaciones de crédito y actos de dominio, asimismo las facultades no podrán ser ejercidas ante autoridades en materia laboral, y de seguridad social., En caso de que el(los) apoderado(s) instruidos (s) sea(n) los propios Fideicomitentes, en este acto expresamente se obliga (a) a realizar una rendición de cuentas a la Fiduciaria cuando esta la solicite de los actos y contratos que se ejercen conforme al mandato (incluyendo copia de los actos celebrados); (b) en los actos que celebre se ostente exclusivamente como apoderado del Fideicomiso y bajo ningún concepto que está actuando en ejercicio de un poder limitado de Banca Mifel, Sociedad Anónima en su carácter de Institución de Crédito; (c) 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 instruido por los **Fideicomitentes A** y el **Fideicomitente B** sea un tercero, dichos apoderados en documento por separado deberán aceptar cumplir con las obligaciones consideradas en los incisos (a), (b) y (c) que arriba se



mencionan. En el supuesto que los apoderados se abstengan de dar cumplimiento a la totalidad de las obligaciones que arriba se mencionan, las partes establecen que será causa grave para que la Fiduciaria pueda renunciar a su encargo. -----

14.- Que el **Fiduciario** realice todos los actos jurídicos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, siempre de conformidad con las instrucciones que al efecto le giren los Fideicomitentes en términos de lo previsto en el presente Contrato, haciendo constar que una vez que se encuentre liquidada la Contraprestación a los **Fideicomitentes A**, reciba instrucciones únicamente del **Fideicomitente B** para ejecutar los actos que este le instruya.

15.- Las demás que se deriven del presente contrato, para la consecución de los fines de este Fideicomiso. -----

Cuando el Fiduciario actúe en cumplimiento a las instrucciones del Fideicomitente A y/o del Fideicomitente B según corresponda, o en cumplimiento a los fines del fideicomiso, quedará liberado de toda responsabilidad. -----

-- **DÉCIMA. DERECHO DE REVERSIÓN.** La transmisión de propiedad que en este acto realizan los **Fideicomitentes A** con motivo de la constitución del presente Fideicomiso, no se considera enajenación de conformidad con lo que establece el artículo 14 (catorce) fracción V (quinta romano) inciso b) del Código Fiscal de la Federación, toda vez que los **Fideicomitentes A** se reservan expresamente el derecho de reversión respecto del INMUEBLE en los términos establecidos en esta cláusula, derecho que irá perdiendo paulatina y parcialmente conforme el **Fideicomitente B** cubra el pago de la Contraprestación y, en consecuencia, el **Fiduciario** transmita a los Terceros la unidad o lote que les corresponda, momento en el cual existirá enajenación y adquisición respectivamente, por cada transmisión. -----

No se podrá transmitir a Terceros, metros cuadrados del INMUEBLE no pagados, es decir, los que aún no hayan sido liquidados a los **Fideicomitentes A**.-----

-- Para obtener los metros cuadrados pagados y de los cuales han perdido la reversión los **Fideicomitentes A**, estos últimos dividirán la cantidad recibida o abonada conforme a la cláusula de Contraprestación la cantidad de **\$37,450,000.00 MN (treinta y siete millones cuatrocientos cincuenta mil pesos, 00/100, Moneda Nacional)** entre el precio por metro cuadrado \$535.00 M.N. (quinientos treinta y cinco pesos 00/100 Moneda Nacional) .-----

Respecto a la reversión los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A y B**, acuerdan: -----

A) Que para el caso de que las autoridades competentes no otorguen los oficios u autorizaciones para llevar a cabo el Desarrollo Inmobiliario objeto de la presente, **LA FIDUCIARIA** deberá revertir la propiedad de todos y cada uno del INMUEBLE descritos y deslindados en el antecedente primero inciso a) de esta escritura, a los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A**, y en este supuesto, el **FIDEICOMITENTE B** acepta que perderá a favor de los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS A**, por concepto de penalización, la suma de \$5,000,000.00 MN (Cinco millones de pesos, 00/100, Moneda Nacional) entrega a cuenta de la contraprestación, y que se relaciona en el inciso a) de la cláusula tercera de esta escritura;-----

B) Que para el caso de que las autoridades competentes hubieren otorgado los oficios u autorizaciones para llevar a cabo el Desarrollo Inmobiliario objeto de la presente, y cualquiera de las partes, no cumpla con sus obligaciones, especialmente las de pago de la contraprestación incluyendo el Ingreso Garantizado para cada periodo de tiempo de conformidad con lo señalado en los incisos c), d) y e) de la cláusula tercera de esta escritura, acuerdan se proceda conforme a lo siguiente: -----

1.- Los **Fideicomitentes A** procederán a designar a un valuador, que lleve a cabo con cargo al patrimonio del fideicomiso hasta donde baste y alcance la valuación de las obras de infraestructura y urbanización efectuadas en el INMUEBLE afectados al fideicomiso; autorizando en este acto los



FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A y B, para que el valuador que se designe, deberá de ser una institución de crédito del Sistema Financiero Mexicano o un Corredor Público, sin que sea **LA FIDUCIARIA**. -----

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. -----

En tanto **LA FIDUCIARIA** no reciba el costo del avalúo y/o se encuentre pendiente de pago de honorarios fiduciarios o no tenga una provisión de fondos suficientes para gastos, rehusará cumplir con lo establecido en la presente cláusula, sin responsabilidad. -----

2.- Los **FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A** pagará 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 o de las unidades de propiedades exclusiva que resulten del fraccionamiento o régimen de propiedad inmueble en condominio que lleve a cabo sobre el INMUEBLE afectados al fideicomiso, a efecto de determinar la cantidad que corresponda a cada lote o unidad privativa; (ii) el importe determinado en el inciso (i) anterior, se multiplicará por la totalidad de los lotes o de las unidades de propiedades exclusiva que resulten del fraccionamiento o régimen de propiedad inmueble en condominio que lleve a cabo sobre el INMUEBLE afectados al fideicomiso, no comercializadas; (iii) la cantidad referida en el inciso (ii) anterior, se considerará el **SESENTA 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 o de unidades de propiedades exclusiva que cubran el **SESENTA POR CIENTO** de las obras de infraestructura y urbanización efectuadas de conformidad con lo antes pactado, aceptando las partes, que el precio de transmisión de los lotes o de unidades de propiedades exclusiva en este caso, será igual al último precio de venta equivalente por metro cuadrado que el **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B** le hubiera reportado a la fiduciaria producto de la comercialización del Desarrollo Inmobiliario. -----

Hecho lo anterior, **LA FIDUCIARIA** previa instrucción de los **Fideicomitentes A**, procederá a revertir a los **FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A**, en copropiedad y 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 terminado el mismo, sin responsabilidad alguna para las partes contratantes y si existiese algún adeudo pendiente por cualquier motivo, será liquidado únicamente por el **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B**.-

-- El **Fiduciario** no será responsable ni estará obligado a determinar la imputabilidad del incumplimiento del **Fideicomitente B** al presente Contrato o la aplicabilidad y pago de las cantidades que proceda que las partes se reembolsen, acotándose su obligación a revertir el INMUEBLE en los términos antes pactados, por instrucciones de los **Fideicomitentes A** de conformidad con lo establecido en la presente cláusula. -----

-- **DECIMA PRIMERA. PODERES Y 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, 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 cláusulas especiales, 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. - - - - -
- F) Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros. - - - - -

DÉCIMA SEGUNDA.- POSESIÓN Y DEPÓSITO.- Los Fideicomitentes convienen que el **Fiduciario** es el titular del Patrimonio del Fideicomiso, más no será poseedor, custodio o depositario del mismo, pues es una de las finalidades del Fideicomiso el que la posesión física del INMUEBLE esté en posesión y a cargo del **Fideicomitente B** (también señalado como "**Poseedor y/o Depositario**"), quien en este acto recibe de los **Fideicomitentes A** y acepta la posesión material del INMUEBLE mediante la suscripción del presente Fideicomiso, quedando obligado a mantenerlo y conservarlo y, en su caso, a entregar dicha posesión a la persona que le instruyan los **Fideicomitentes A**. - - - - -

El Depositario: (i) se constituye como depositario del 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, 2522 y 2523 del Código Civil Federal; (iii) está de acuerdo en desempeñar gratuitamente su encargo; (iv) renuncia a ejercer el derecho previsto en el artículo 2532 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 del INMUEBLE; (vii) se obliga a permitir el acceso a cualquier persona que le indiquen los Fideicomitentes, para llevar inspecciones de rutina o avalúos, edificación, urbanización o cualquier acto relacionado con el presente; (viii) informará al Fiduciario y al Fideicomitente A, las gestiones necesarias para conservar el buen estado del 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 establecen que en caso de que los Fideicomitentes por cualquier razón decidan sustituir al Depositario, notificarán al Fiduciario y por conducto del Fideicomitente A, procederán a designar a un nuevo Depositario, debiendo

suscribir el acta de entrega recepción, en dicha acta el nuevo depositario deberá manifestar que sabe y conoce las obligaciones derivadas de su encargo. Los Fideicomitentes se obligan a informar por escrito al Fiduciario el nuevo nombramiento del Depositario designado. -----

Los Fideicomitentes liberan al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la posesión del Inmueble, de los daños y perjuicios que sufra la materia dada en posesión, disminución del valor del Inmueble o cualquier otra causa imputable al Depositario, o a los Fideicomitentes, autoridades o terceros.-----

--DÉCIMA TERCERA.- DEL DESARROLLO INMOBILIARIO. EL Fideicomitente B desarrollará libremente el INMUEBLE, sin necesidad de aprobación previa de los **Fideicomitentes A**, por lo que quedará en aptitud de realizar las obras, proyectos y diseños que considere, así como para dividir, unir, lotificar, urbanizar, edificar, dotar de servicios, formalizar regímenes de propiedad en condominio y, en fin, realizar cualquier acto que sea necesario o crea conveniente.-----

--DÉCIMA CUARTA.- DE LA LIBERACIÓN DE LOS LOTES. Para los efectos de este Contrato, para la liberación de los lotes se necesitará un escrito ("**Escrito de Liberación**") suscrito por los **Fideicomitentes A**, de acuerdo a lo pactado en este contrato y en la presente cláusula, dirigido al Fiduciario, (con copia para el **Fideicomitente B**) donde autorizan y liberan número de lotes o unidades determinadas, con sus respectivos indivisos en su caso, a razón del avance de pago de la contraprestación pactada en la cláusula tercera por el INMUEBLE aportado, para que puedan ser sujetas de transmisión definitiva de propiedad por el **Fiduciario** a favor de terceros.-----

--DÉCIMA QUINTA.- DE LAS PROMESAS DE VENTA Y/O APARTADO Y/O COMPRAVENTAS DEFINITIVAS.- Los Fideicomitentes acuerdan que el **Fideicomitente B**, celebrará con los terceros los contratos de promesa de compraventa y/o Apartado sobre las unidades o lotes resultantes del Desarrollo Inmobiliario.-----

-- Los contratos mencionados estarán sujetos al pago de las prestaciones estipuladas en cada contrato y una vez cubierto el pago previsto por la unidad o lote de que se trate, una vez pagado el precio, los Fideicomitentes de conformidad con lo pactado en este contrato, procederán a instruir a Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel en su calidad de **Fiduciario** del presente Fideicomiso, para que comparezca ante el notario público que le señale a transmitir en escritura pública, libre de todo gravamen, la unidad o lote de que se trate y sus correspondientes indivisos, una vez constituido el régimen de propiedad en condominio o aquel que corresponda con la comparecencia del **Fideicomitente B** para entregar la posesión. Lo anterior sin responsabilidad alguna para Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel como **Fiduciario**.-----

Así mismo, el **Fideicomitente B** se obliga en este acto a comparecer a las transmisiones de propiedad, a efecto de asumir las responsabilidades por la calidad de la construcción que realizó y sus vicios ocultos en el inmueble materia de este Contrato ante los Terceros adquirentes, 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 unidades resultantes del Desarrollo Inmobiliario, en el entendido que los **Fideicomitentes A**, serán los obligados al saneamiento para el caso de evicción, liberando los Fideicomitentes al **Fiduciario** de cualquier responsabilidad de responder por el saneamiento para el caso de evicción y por vicios ocultos, toda vez que no le corresponde al actuar con la calidad de **Fiduciario**.-----

Los Fideicomitentes manifiestan 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.-----





-- En los contratos de promesa de compraventa y/o apartado de referencia se establecerá que todos los pagos a que queden obligados los terceros serán realizados mediante depósito o transferencia a la cuenta bancaria del **Fideicomitente B**, quien será responsable de verificar los montos recibidos y conciliar los ingresos para poder elaborar el reporte que habrá de enviar mes con mes a los **Fideicomitentes A** y al **Fiduciario** y además realizar mensualmente el depósito o transferencia a la Cuenta Receptora de los recursos que correspondan a los **Fideicomitentes A** como parte de la Contraprestación.-
 -- De conformidad con lo anterior, el **Fideicomitente B** recibirá directamente las cantidades correspondientes de los contratos de promesa de compraventa y/o apartado y de las ventas de las unidades y/o lotes, incluyendo los que bajo el concepto de pago de unidades y/o lotes provengan de las entidades que le presten dinero a los adquirentes, tales como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), la Sociedad Hipotecaria Federal o cualesquiera acreedores privados como pago total o a cuenta del precio de compra de las unidades y/o lotes. Lo anterior, en el entendido que el **Fideicomitente B** será el responsable de conciliar los ingresos recibidos y realizar la cobranza de todas las cantidades derivadas de las promesas de compraventa y/o apartados y compraventas definitivas de las unidades y/o lotes. -----

--DÉCIMA SEXTA. DISPOSICIONES FISCALES RELATIVAS AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. -----

Ninguna de las obligaciones establecidas constituye actividades conjuntas en términos del artículo 13 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, así como a cumplir con todas aquellas disposiciones de índole fiscal que les sean aplicables en cumplimiento a los fines del presente fideicomiso, 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 A, 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 índole 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, asimismo, el domicilio fiscal del Fideicomiso para efectos fiscales será el que determinen los propios FIDEICOMITENTES, o en su caso, los Fideicomitentes, siendo su obligación, según corresponda, presentar ante las autoridades fiscales los documentos necesarios para acreditar el domicilio que determinen, quedando prohibido utilizar el domicilio fiscal propio de Banca Mifel S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel o cualquier otro domicilio que a dicha Institución le corresponde o le pudiera corresponder por sus servicios de banca. 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 baste y 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 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 a 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 del patrimonio fideicomitado 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 SEPTIMA.- DURACIÓN Y EXTINCIÓN E IRREVOCABILIDAD.** El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, sin exceder los tiempos máximos establecidos por ley, y podrá extinguirse por cualquiera de las causas previstas en el artículo 392 (trescientos noventa y dos) y 392 Bis (trescientos noventa y dos bis) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en vigor, salvo lo dispuesto en la fracción VI (sexta) del 392 (trescientos noventa y dos), ya que los Fideicomitentes no se reservan el derecho de revocar el presente Fideicomiso.-----

-- **DÉCIMA OCTAVA.- RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.**-----
La fiduciaria 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.-----

La fiduciaria 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.-----

La fiduciaria 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.-----

La fiduciaria 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 a la Fiduciaria, 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 fideicomitado, a menos que una y otras sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe de la Fiduciaria o cuando la fiduciaria 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 fideicomitado 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 de la Fiduciaria, relacionados directamente con el presente fideicomiso y el patrimonio fideicomitado, 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 realizare 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 la fiduciaria obre ajustándose a las instrucciones o acuerdos de los Fideicomitentes, estará libre de cualquier responsabilidad. -----

Los Fideicomitentes convienen que la fiduciaria 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. -----

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

La Fiduciaria 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. -----

La Fiduciaria 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. -----

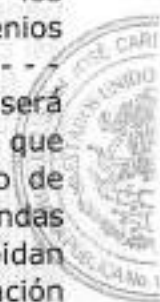
Los Fideicomitentes manifiestan expresamente que la Fiduciaria no será responsable en forma enunciativa más no limitativa, de las consecuencias que se deriven de las controversias o conflictos, entre los fideicomitentes, o de demandas, o reclamaciones de terceros contra los fideicomitentes, o demandas contra la fiduciaria 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 fideicomitado, por lo que los Fideicomitentes facultan a la Fiduciaria 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 fideicomitado 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 de la Fiduciaria y ésta se derive de la actuación del mismo en cumplimiento de fines, los fideicomitentes se obligan a indemnizarlo en términos de la cláusula Vigésima Octava del presente contrato. -----

Los Fideicomitentes se obligan a indemnizar y sacar en paz y a salvo a la fiduciaria de las condiciones ambientales del Inmueble, 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 acuerdan que la Fiduciaria 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 adquiera con cargo al patrimonio fideicomitado hasta donde baste y alcance, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos. -----

Los Fideicomitentes 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, sin tener la obligación de recabar recibo o comprobante alguno. -----





-- DÉCIMA NOVENA.- 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 al FIDEICOMITENTE A y/o al FIDEICOMITENTE B la existencia de la reclamación o procedimiento, para que se aboquen 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 instruyan los FIDEICOMITENTES, 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 los FIDEICOMITENTES se abstenga de instruir al FIDUCIARIO el nombre de las personas a las que se otorgará poder, 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 con cargo al patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance, sin que para ese efecto se requiera autorización alguna por parte de los FIDEICOMITENTES. En caso de que no fueren suficientes los fondos del patrimonio fideicomitido para sufragar dichos gastos, los FIDEICOMITENTES estarán obligados a cubrirlos directamente, resarciendo a la FIDUCIARIA los gastos que ella hubiere efectuado. - - - - -

-- VIGESIMA.- GASTOS. - - - - -

Los gastos, impuestos y honorarios que se causen con motivo del presente Contrato serán por cuenta de los Fideicomitentes de manera proporcional a su participación, en el Fideicomiso. - - - - -

--VIGÉSIMA PRIMERA.- INDEMNIZACIÓN AL FIDUCIARIO. - - - - -

-- 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 SEGUNDA.- Responsabilidades y Obligaciones del Fideicomitente B.- El Fideicomitente B se obliga de manera enunciativa más no limitativa a: -----

1).- Ser responsable por sí o por conducto de terceros, de realizar y ejecutar todas las obras de introducción de los servicios públicos, como son agua potable (en caso de ser viable), pavimentación y electricidad, obras de construcción y edificación realizadas sobre el INMUEBLE en los términos del Desarrollo Inmobiliario. -----



2).- La gestión, trámite, obtención y pago ante las autoridades correspondientes de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la urbanización del INMUEBLE, así como el cumplimiento de con las disposiciones administrativas y legales vigentes que resulten aplicables para el desarrollo de las obras de urbanización y construcción.-----

3).- Será responsable frente a los Terceros y ante cualquier otras personas de los vicios y defectos ocultos de las construcciones que al efecto edifique sobre los lotes y/o unidades resultantes de la acción urbanística 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 adquirientes de los lotes y/o unidades resultantes del Desarrollo Inmobiliario .-----

4).- Promover y suscribir contratos privados preparatorios necesarios para la comercialización de las unidades y/o lotes que resulten del INMUEBLE, obligándose bajo su propia cuenta y cargo sin intervención u obligación alguna del Fiduciario y por parte del Fideicomitente A, para tal efecto manifiesta que por ningún motivo utilizará el nombre de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel o su logotipo o imagen o de sus filiales, o controladoras, o subsidiarias, así como tampoco el del Fideicomitente A, en la publicidad que utilice para la comercialización de las unidades y/o lotes que resulten del Inmueble y se obliga a defender, indemnizar y sacar y mantener en paz y a salvo al **Fiduciario** y/o al Fideicomitente A de cualquier controversia generada con motivo de la celebración de dichos actos jurídicos.-----

-- 5).- Será responsable del cumplimiento de las obligaciones que asuma frente a Terceros y que se generen a su cargo, derivadas de la construcción de las unidades y/o lotes, así como de la calidad de los materiales empleados; responsabilidades de carácter obrero-patronal y de los vicios y defectos ocultos; de las relaciones laborales con los trabajadores que intervengan, de las cargas fiscales, derechos y contribuciones fiscales, cuotas al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y fiscales que se lleguen a generar; del importe y costo de las licencias de construcción, así como el reclamo de cualquier prestación laboral y en general de cualquier otro que se derive o pueda derivarse de gastos de promoción, gestión y/o publicidad, tendiente a la venta de las unidades y/o lotes, obligándose a defender así como a sacar, mantener y dejar en paz y a salvo de cualquier responsabilidad por dichos conceptos al **Fiduciario** y/o al Fideicomitente A.-----

-- 6).- A gestionar, bajo su exclusiva responsabilidad, que el adquirente de cada unidad y/o lote pague el Impuesto Sobre Traslación de Dominio que en su momento se cause.-----

-- 7).- Será responsable del pago del impuesto predial, derechos de carácter municipal o estatal o federal y, en su caso, de cualquier otra contribución que generen los lotes de terreno o unidades que resulten de la aprobación y ejecución del proyecto, a partir de la firma del presente Instrumento y hasta que se vendan.-----

--8).- Será responsable de notificar a los terceros con quienes celebre los contratos de promesa de compraventa y/o apartado y la venta de las unidades y/o lotes sobre la cuenta bancaria a nombre del **Fideicomitente B** a la que depositaran.-----

9).- Deberá integrar y tener bajo su guarda y custodia, los expedientes de cada contrato de compraventa y promesa de compraventa y/o Apartado, incluyendo sin limitar la documentación de cada adquirente, teniendo la obligación de entregar copia de esos contratos al fiduciario y/o al Fideicomitente A, para el caso de que así se lo soliciten.-----

--11).- Deberá depositar en la Cuenta Receptora dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles de cada mes, el pago que corresponda a los **Fideicomitentes A** como parte de la Contraprestación.-----



--12).- Deberá entregar mensualmente el reporte de las unidades o lotes comprometidos en el mes inmediato anterior. -----

--**VIGÉSIMA TERCERA.- HONORARIOS DEL FIDUCIARIO.** Se conviene que el **Fiduciario** por el desempeño de su cargo tendrá derecho a percibir de los **Fideicomitentes A** y del **Fideicomitente B**, quienes se obligan a pagarle en los porcentajes de participación que tiene cada uno en este contrato, es decir en un veinticinco por ciento y en un setenta y cinco por ciento respectivamente, como honorarios fiduciarios los siguientes conceptos e importes: -----

--I.- Honorarios por aceptación del cargo de **Fiduciario**: La cantidad de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL). En una sola exhibición a la firma del presente Fideicomiso.-----

--II.- Honorarios por la administración anual del Fideicomiso: La cantidad anual de \$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL) más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IVA), la cual deberá ser pagada por semestres adelantados, En el entendido de que el inicio de un periodo lo causa en su totalidad. Debiendo cubrir el primer periodo a la firma del presente Contrato.-----

--III.- Por cualquier modificación al Fideicomiso y en su caso por el convenio de extinción respectivo: la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL) más Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagaderos en cada ocasión. -----

-- IV.- Por el otorgamiento de poderes y/o cualesquier instrumento público o privado en el que participe el Fiduciario, la cantidad de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL) más Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagaderos en cada ocasión. -----

--V.- Por cada individualización de las unidades o lotes, la cantidad de \$1,000.00 (UN MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL) más Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagaderos en cada ocasión. -----

VI.- Por la firma que realice la Fiduciaria por cada acto jurídico en ejecución de los fines del Fideicomiso, la cantidad de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), pagadero a la firma de cada documento. -----

VII.- 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 vía 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 a los FIDEICOMITENTES dichos incrementos. -----

Los FIDEICOMITENTES 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. -----

Las comisiones pactadas, serán cubiertas con cargo al patrimonio fideicomitado hasta donde baste y alcance, invariablemente de la cuenta que existan recursos. En caso de que en algún momento existieran recursos insuficientes dentro del patrimonio fideicomitado, aún sin haberse extinguido el Fideicomiso previamente, o bien, si éste no cuenta con patrimonio líquido, los





FIDEICOMITENTES se obligan a depositar las cantidades antes mencionadas para cubrir las comisiones de la Fiduciaria. - - - - -

--VIGÉSIMA CUARTA.- 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, los FIDEICOMITENTES deberán 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; en caso de que éste no sea suficiente, correrán por cuenta de los FIDEICOMITENTES. - - - - -

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. - - - - -

--VIGÉSIMA QUINTA.- DOMICILIOS, INSTRUCCIONES Y NOTIFICACIONES AL FIDUCIARIO. - - - - -

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 la Fiduciaria 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 a la Fiduciaria 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 a la Fiduciaria 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 la Fiduciaria, 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 la Fiduciaria. - - - - -

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
FIDEICOMITENTES A	1. JUAN RENE CARDENAS LOPEZ TAMBIEN CONOCIDO COMO JUAN RENE CÁRDENAS Y LÓPEZ:




	<p>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</p> <p>2. 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.evía@hotmail.com</p> <p>3. 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</p> <p>4.- DAFNE DAVID LÓPEZ MARTÍNEZ: CALLE 11ª (once letra A) número 56 (cincuenta y seis) Colonia México Norte, MERIDA, YUCATAN. 9999447866 (nueve, nueve, nueve, nueve, cuatro, cuatro, siete, ocho, seis, seis) DAFDAVID98@HOTMAIL.COM</p>
FIDEICOMITENTE B	<p>DESARROLLOS SIMCA, S.A.P.I. DE C.V.: Calle 40 (cuarenta) Diagonal, Tablaje catastral 41931 (cuarenta y un mil novecientos treinta y uno) de la localidad de Chablekal del municipio de Mérida, Yucatán. Código postal 97302 (noventa y siete mil trescientos dos). correo electrónico: rmontalvo@simca.mx; lmontalvo@simca.mx</p>
FIDUCIARIA	<p>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.</p>

LOS FIDEICOMITENTES A: Facultan a los señores **JUAN RENE CARDENAS LOPEZ TAMBIEN CONOCIDO COMO JUAN RENE CÁRDENAS Y LÓPEZ** con correo electrónico cardenalesjr@hotmail.com, **ROGER HERNAN EVIA URBINA** con correo electrónico roger.evía@hotmail.com, **JUAN FELIPE LOPEZ RODRIGUEZ** con correo electrónico juanlopez_r@yahoo.com.mx, y **DAFNE DAVID LÓPEZ MARTÍNEZ** con correo electrónico dafdavid98@hotmail.com, 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 cuatro personas antes señaladas.-----

LOS FIDEICOMITENTES B: Facultan a los señores **LUIS ALBERTO MONTALVO MILLET** con correo electrónico lmontalvo@simca.mx; **RODRIGO MONTALVO VALES** con correo electrónico rmontalvo@simca.mx; **ELOY JOSÉ CÁCERES WEJEBE** con correo electrónico ecaceres@simca.mx y **LUIS ALBERTO SIERRA SAURI** con correo electrónico lsierra@simca.mx, para que puedan instruir al FIDUCIARIO, y las instrucciones serán válidas y vinculantes para el FIDUCIARIO siempre y cuando las reciba por lo menos de alguno de las personas antes señaladas.-----

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.-----



(a) Las partes convienen que la Fiduciaria será instruida por quien esté facultado para ello en términos de este Contrato, mediante el envío de cartas de instrucción, las cuales 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 que hayan sido debidamente designados y acreditados ante la Fiduciaria en términos del **ANEXO ÚNICO**, denominado firmas de personas autorizadas de este 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 a la Fiduciaria, no se deberá remitir nuevamente); (iv) la Instrucción expresa y clara que se desea realice la Fiduciaria, expresando montos, cantidades y actividades en concreto (en el entendido que la Fiduciaria podrá depender de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la actividad y la Fiduciaria 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 señaladas con anterioridad (archivo ".pdf" con firmas autógrafas) o por cualquier medio electrónico (debidamente digitalizadas), obligándose las partes a la entrega física del original debidamente firmado, dentro de los 3 (tres) días siguientes a aquel en que la Fiduciaria reciba la instrucción por los medios antes convenidos. En caso de que la Fiduciaria 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 deberá informar por escrito a la Fiduciaria, las nuevas direcciones de correo electrónico para recepción de instrucciones de manera digital. -----

(b) La Fiduciaria 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 a la Fiduciaria a no ejecutar las instrucciones respectivas, liberándola expresamente de cualquier responsabilidad. -----

(c) Sin perjuicio de lo previsto en el inciso (b) anterior, la Fiduciaria 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, la Fiduciaria 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, la Fiduciaria estará facultado a no proceder en los términos de dicha instrucción.

--VIGÉSIMA SEXTA.- RENUNCIA Y SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO: - - -
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 al FIDEICOMITENTE B, quien dispondrá 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. - - - - -

--**VIGÉSIMA SEPTIMA. - CESIÓN DE DERECHOS:** 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 resto de los Fideicomitentes. - - - - -

-- **VIGÉSIMA OCTAVA. - MODIFICACIONES AL CONTRATO DE FIDEICOMISO.** El presente Fideicomiso sólo podrá ser modificado por acuerdo de los Fideicomitentes A y B y del **Fiduciario**. Una vez pagada a los **Fideicomitentes A**, la Contraprestación, ya no será necesaria su participación en el convenio modificadorio, dado que no se requerirá su conformidad. - - - - -

--**VIGÉSIMA NOVENA. - RENDICIÓN DE CUENTAS.** - - - - -
- El FIDUCIARIO mensualmente remitirá al FIDEICOMITENTE B dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes al cierre del mes, al domicilio que haya señalado en el presente contrato, 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 al FIDEICOMITENTE B, la dirección de internet en la cual el FIDEICOMITENTE B podrá 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. - -

Una vez que el FIDEICOMITENTE B haya recibido los estados de cuenta contará con un plazo de 15 (quince) días naturales para su revisión, en caso de no hacer observaciones, serán tácitamente aprobados. - - - - -

--**TRIGESIMA.- 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. - - - - -

-- **TRIGESIMA PRIMERA. - 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, etcétera, los podrá cumplir la Fiduciaria con los bienes materia del Fideicomiso, en los términos que establece el artículo 80 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 indemnizando 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 ejercerán 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. -----

--TRIGESIMA SEGUNDA. - 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. ---

--TRIGESIMA TERCERA. - 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 con 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" 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." -----



--TRIGESIMA CUARTA.- DE LA INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

Los Fideicomitentes están de acuerdo en que la inscripción del presente Contrato de Fideicomiso en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, se haga por conducto del suscrito notario, quedando exonerado el **Fiduciario** de toda responsabilidad que derive de dicha circunstancia. -----

-- TRIGÉSIMA QUINTA.- VALIDEZ DE LOS TÍTULOS. El **Fiduciario** recibe la propiedad del INMUEBLE con base en la documentación que exhiben los **Fideicomitentes A**, para acreditar la propiedad de los mismos, por lo tanto el **Fiduciario** no será responsable en forma alguna frente al **Fideicomitente B**, ni frente a terceros, incluyendo aquellos en cuyo favor, en su caso, se transmitan los lotes o sus unidades resultantes, por defectos o vicios que pudieran tener los documentos ni por las impugnaciones que se hicieran a los derechos de propiedad acreditados por los Fideicomitentes A. Lo anterior se hará extensivo a documentos relacionados con el **INMUEBLE** tales como licencias, permisos, autorizaciones o cualquier otro que se incorpore al proyecto. -----

--TRIGESIMA SEXTA.- DE LA RECEPCIÓN DE UN EJEMPLAR DEL FIDEICOMISO. Los Fideicomitentes manifiestan en este acto que han recibido a su entera conformidad por conducto del suscrito notario una copia de este Contrato de Fideicomiso, lo que declaran para los efectos legales correspondientes. -----

-TRIGESIMA SEPTIMA.- 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 OCTAVA.- PROHIBICIONES LEGALES: 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 382. "...Es nulo el fideicomiso que se constituye a favor del fiduciario, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente, y en las demás disposiciones legales aplicables. -----

--La institución fiduciaria podrá ser fideicomisaria en los fideicomisos que tengan por fin servir como instrumentos de pago de obligaciones incumplidas, en el caso de créditos otorgados por la propia institución para la realización de actividades empresariales. En este supuesto, las partes deberán convenir los términos y condiciones para dirimir posibles conflictos de intereses..."-----

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

--I. Los fideicomisos secretos; -----
-II. Aquellos 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 sustitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del fideicomitente; y -----

--III. Aquellos 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: -----

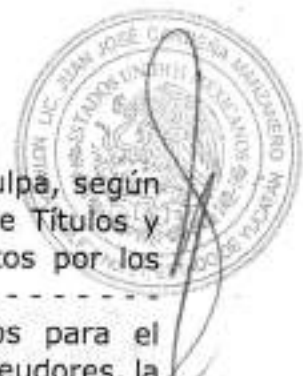
--Artículo 106. "A las instituciones de crédito les estará prohibido: -----

--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 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, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea 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 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, y - - - - -

--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...".-

--De la Circular 1/2005 del Banco de México: - - - - -

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

- a) Cargar al patrimonio fideicomitado 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 fideicomitado 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 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, según corresponda a cada Institución.- 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."

--**TRIGÉSIMA NOVENA.- JURISDICCION Y COMPETENCIA.** Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten expresamente a la competencia de los Tribunales de la Ciudad de Mérida renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiere corresponderle por razón de su domicilio presente o futuro.-----

--**CUADRAGESIMA.- POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.** -----

El FIDUCIARIO invertirá los recursos líquidos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con 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 fideicomitados, en cualquiera de los instrumentos que a continuación se indican, lo cual será una instrucción para el FIDUCIARIO a través del presente Contrato: -----

(i) 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. -----

(ii) Instrumentos de deuda bancarios ya sea en directo o reporto. -----

(iii) 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 por conducto de su presidente 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: - - - - -

--El monto de los recursos líquidos a invertir. - - - - -

-- 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. - - - - -

Los plazos máximos de las inversiones. - - - - -

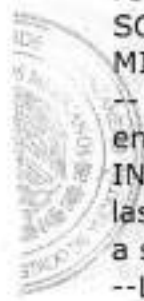
La o las contrapartes con quienes la Fiduciaria deba realizar tales inversiones, siendo aplicable lo establecido en los párrafos siguientes. - - - - -

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 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 fideicomitida. 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.

--CUADRAGESIMA PRIMERA. - 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.

--CUADRAGESIMA SEGUNDA. - DE LA INTEGRIDAD Y DE LA DIVISION:

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.

PERSONALIDAD

-- I.- Las partes de este fideicomiso en el respectivo capítulo de sus declaraciones, han acreditado su personalidad y documentos que me exhiben en este acto y de las que agrego en lo conducente copias fotostáticas certificadas al apéndice de esta acta, expresando bajo protesta de decir verdad, que las facultades con que comparecen no les han sido revocadas ni restringidas a la presente fecha.

GENERALES:

I.- El Señor **ROGER HERNAN EVIA URBINA**, expresó haber nacido en Mérida, Yucatán el veintisiete de agosto de mil novecientos cincuenta y cinco, casado bajo el régimen de separación de bienes, con domicilio en calle treinta y ocho Arena veintisiete Privada Oasis del Norte de la ciudad de Mérida, Yucatán.

II.- El Señor **JUAN RENE CARDENAS LOPEZ TAMBIEN CONOCIDO COMO JUAN RENE CÁRDENAS Y LÓPEZ**, expresó haber nacido en Mérida, Yucatán, el primero de octubre de mil novecientos cuarenta y cinco, soltero, con domicilio en calle tres número doscientos sesenta y uno del fraccionamiento Campestre de la ciudad de Mérida, Yucatán.

III.- El Señor **DAFNE DAVID LÓPEZ MARTÍNEZ**, expresó haber nacido en Mérida, Yucatán, el quince de septiembre de mil novecientos setenta y nueve, casado bajo el régimen de separación de bienes, con domicilio en el predio marcado con el número ochocientos uno de la calle veintiuno A de la colonia Jardines de Mérida de esta ciudad de Mérida, Yucatán.

IV.- El Señor **JUAN FELIPE LOPEZ RODRIGUEZ**, manifestó haber nacido en Izamal, Yucatán el catorce de junio de mil novecientos cuarenta y ocho, casado bajo el régimen de separación de bienes, con domicilio en Calle cuarenta y siete número doscientos trece de la Colonia San Antonio Cucul de la ciudad de Mérida, Yucatán.



V.- El señor **ELOY JOSÉ CÁCERES WEJEBE**, manifestó haber nacido en Mérida, Yucatán, el día veintisiete de septiembre de mil novecientos ochenta, de treinta y ocho años de edad, casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario y con domicilio en el predio número ciento seis letra B de la calle dieciocho de la Colonia Itzimná de esta ciudad de Mérida, Yucatán, con clave única de registro de población CAWE800927HYNCJL04 (C, A, W, E, ocho, cero, cero, nueve, dos, siete, H, Y, N, C, J, L, cero, cuatro) y con Registro Federal de Contribuyentes CAWE8009278E6 (C, A, W, E, ocho, cero, cero, nueve, dos, siete, ocho, E, seis).-----

VI.- El señor **RODRIGO MONTALVO VALES**, manifestó haber nacido en Mérida, Yucatán, el treinta de diciembre de mil novecientos setenta y nueve, de cuarenta años de edad, casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario, con domicilio en el predio número ciento seis, departamento dos, de la calle dieciocho de la colonia Itzimná de esta ciudad, código postal noventa y siete mil cien, con clave única de registro de población MOVR791230HYNNLD01 (M, O, V, R, siete, nueve, uno, dos, tres, cero, H, Y, N, N, L, D, cero, uno) y con Registro Federal de Contribuyentes MOVR7912301PA (M, O, V, R, siete, nueve, uno, dos, tres, cero, uno, P, A).-----

VII.-El señor **RODRIGO ARRATIA SERRANO**, soltero, Funcionario Bancario, nacido en Guadalajara, Jalisco, el día seis de octubre de mil novecientos ochenta y tres, con domicilio Avenida Presidente Masaryk número doscientos catorce, segundo piso, colonia Polanco Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, de paso por esta ciudad, Código Postal 11560 (once mil quinientos sesenta), correo electrónico: rodrigo.arratia@mifel.com.mx, número telefónico: 9995188388 (nueve, nueve, nueve, cinco, uno, ocho, ocho, tres, ocho, ocho), con Registro Federal de Contribuyentes AASR831006J44 ("A", "A", "S", "R", ocho, tres, uno, cero, cero, seis, "J", cuatro, cuatro), con Clave Única de Registro de Población (CURP) AASR831006HJCRRD15 ("A", "A", "S", "J", ocho, tres, uno, cero, cero, seis, "H", "J", "C", "R", "R", "D", uno, cinco), quien se identifica en este acto con su credencial para votar con fotografía número 0674090458894 (cero, seis, siete, cuatro, cero, nueve, cero, cuatro, cinco, ocho, ocho, nueve, cuatro).-----

-APARTADO FISCAL------

-- I.- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLE:-----

-- La presente operación NO causa el Impuesto Municipal Sobre Adquisición de INMUEBLE, toda vez que los Fideicomitentes A, se reservan en caso de incumplimiento a la reversión del inmueble aportado al fideicomiso.-----

-- II.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA:-----

-- El suscrito notario autorizante a solicitud de los **Fideicomitentes A**, realiza el cálculo y retención del impuesto sobre la renta que causará esta operación, aún y cuando no se pierda el derecho de reversión de conformidad con el presente contrato, misma cantidad que enterará **en los quince días hábiles siguientes a la suscripción del presente contrato.**-----

--III.- IMPUESTO CEDULAR POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLE.------

El suscrito notario autorizante a solicitud de los **Fideicomitentes A**, realiza el cálculo y retención del impuesto sobre la renta que causará esta operación, aún y cuando no se pierda el derecho de reversión, misma cantidad que enterará **en los quince días hábiles siguientes a la suscripción del presente contrato.**-----

PREVENCIONES LEGALES-----

-- En cumplimiento de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, los comparecientes, bajo formal protesta de decir verdad, declaran:-----

-- a) Que el contenido del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios por tratarse de un acto ocasional y no como resultado de una relación formal y cotidiana con el suscrito notario.-----

-- b) Que el acto consignado en este instrumento constituye una actividad-----



vulnerable, pero no es objeto de aviso ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por lo que se presentará el aviso respectivo en su oportunidad. - - - -

-- c) Que el Notario suscrito nos ha informado del contenido de la fracción III del artículo tercero de la citada ley, respecto al concepto de beneficiario o controlador y los de presunción de su existencia, y al respecto manifestamos: que los comparecientes actuamos por cuenta propia quienes comparecieron por su propio y personal derecho y quienes comparecieron en representación de las personas morales señaladas, por ser quienes se benefician de los actos que se contienen y quienes ejercen los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del instrumento y por tanto no existe dueño beneficiario o controlador". - - - -

LEY DE PROTECCION DE DATOS - - - -

-- Los comparecientes declaran y hacen constar: que otorgar 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 ellos las tributarias, judiciales y registros públicos al igual que a las personas que tengan interés legítimo en los mismos, para todos los efectos legales que haya lugar. - - - -

-- Todos los comparecientes son mexicanos por nacimiento e hijos de padres de la misma nacionalidad y origen; todos con plena capacidad legal para obligarse y contratar, debidamente identificados de mí, el Notario, con documentos de los cuales se anexarán copias certificadas que agregaré al apéndice de la presente escritura y con relación al pago del Impuesto Sobre la Renta, manifestaron estar al corriente sin acreditarlo, sin acreditarlo, por lo que les hice saber las penas en que incurrirán quienes se producen con falsedad al respecto. - - - -

-- Yo, el Notario, hago constar: Que di cumplimiento a lo dispuesto en el artículo cuarenta y nueve de la Ley del Notariado en vigor, y que habiendo leído en voz alta esta escritura a los comparecientes y repetida y explicada a su entera satisfacción por el traductor nombrado de común acuerdo, manifestaron quedar entendidos y conformes con su tenor firmando ante mí para debida constancia,

DOY FE.- ROGER HERNAN EVIA URBINA.- FIRMADOS.- JUAN RENE CÁRDENAS LOPEZ también conocido como JUAN RENE CÁRDENAS Y LÓPEZ.- FIRMADOS.- DAFNE DAVID LÓPEZ MARTÍNEZ.- FIRMADOS.- JUAN FELIPE LÓPEZ RODRÍGUEZ.- FIRMADOS.- ELOY JOSÉ CÁCERES WEJEBE.- FIRMADOS.- RODRIGO MONTALVO VALES.- FIRMADOS.- RODRIGO ARRATIA SERRANO.- FIRMADOS.- LICENCIADO JUAN JOSÉ CARDEÑA MANZANERO.- FIRMADOS.- SELLO DE AUTORIZAR. - - - -

-- ES UNA COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO SEISCIENTOS VEINTISIETE DE FECHA VEINTICUATRO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, LA CUAL SE ENCUENTRA ASENTADO EN EL TOMO CUATRO LIBRO CUARTO FOLIO DOSCIENTOS NUEVE DEL PROTOCOLO DE LA NOTARIA A MI CARGO; Y QUE SE EXPIDE A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA, A LOS VEINTICUATRO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTE.-

