



## ABOG. FERNANDO A. CASTILLA PATRÓN

9 Titular de la Notaría Pública Número 70  
Del Estado de Yucatán

### TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE:

CONTRATO DE FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO CELEBRADO POR LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS "PROPENINSULA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, "REAL DZIBICHALTUN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, COMO FIDEICOMITENTES A Y "GRUPO FERRAM", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, COMO FIDEICOMITENTE B Y BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, COMO FIDUCIARIO. RESPECTO DE LOS TABLAJES MARCADOS CON LOS NÚMEROS 2615, 27962, 27964, 27965, 27966, 27967, 27968, 27969, 27970, 27971, 27972, 27974, 27963, TODOS UBICADOS EN LA LOCALIDAD DE DZIBICHALTUN, DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA, YUCATÁN.-

Número	Fecha	Tomo	Libro	Folios
407	29/JUNIO/2021	6	4º	5645-5673



TOMO: 6 (SEIS).-----  
LIBRO: CUARTO.-----  
FOLIO: 5645 (CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO) ANVERSO AL  
5673 (CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES) REVERSO.-----  
PAGINA: 89-146 (DE LA OCHENTA Y NUEVE A LA CIENTO CUARENTA Y  
SEIS).-----

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CUATROCIENTOS SIETE.**-----

En la ciudad de Mérida, Capital del Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, a los veintinueve días del mes de Junio del año dos mil veintiuno, ante mí, **ABOGADO FERNANDO A. CASTILLA PATRÓN**, Notario Público del Estado en ejercicio, con residencia en esta capital, titular de la Notaría Pública Número Setenta, comparecen:-----

1. Los señores **JOSÉ AGUSTÍN CREUHERAS ESPINOSA** y **JUAN ANTONIO CAMACHO MARTÍNEZ**, el primero su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada **PROPENINSULA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y el primero y el segundo en sus caracteres de Presidente y Tesorero respectivamente del consejo de Administración de la persona moral denominada **REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a quienes en lo sucesivo se le denominará en conjunto como los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A**";-----

2. Los señores **ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE** y **ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ**, en su carácter de representantes legales de la persona moral denominada **GRUPO FERRAM, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, a quien en lo sucesivo se le denominará como el "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**";-----

3. El señor Licenciado **EDUARDO ANDRES CAMARA RODRIGUEZ**, en su carácter de **APODERADO** de **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, a quien para efectos del presente contrato se le denominará como **FIDUCIARIO y/o FIDUCIARIA**;-----

**Y DIJERON: QUE OCURREN ANTE EL SUSCRITO NOTARIO PÚBLICO A FORMALIZAR: EL FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON RESERVA DE REVERSIÓN, IDENTIFICADO PARA EFECTOS ADMINISTRATIVOS CON EL NÚMERO 4426/2021 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTISÉIS, DIAGONAL, DOS MIL VEINTIUNO), DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**-----

**----- ANTECEDENTES -----**

**PRIMERO.-** Por medio de escritura pública número 596 (quinientos noventa y seis) de fecha cuatro de diciembre del año dos mil nueve, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Yucatán, bajo el número 1164458 (un millón ciento sesenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y ocho) a folio electrónico del predio **652416 (SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS)**, pasada ante la fe del suscrito Notario Público, se celebró un contrato de compraventa otorgado por Oscar Fernando Camino Decores a favor de la persona moral denominada **REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el inmueble que a continuación se describe:-----

"Tablaje catastral marcado con el numero **VEINTISÉIS MIL CIENTO QUINCE**, de la localidad de Dzibichaltun, municipio de Mérida, Yucatán, con una superficie de treinta y un mil cuatrocientos cuarenta y cinco metros treinta y un centímetros cuadrados, de figura irregular, y cuyo perímetro se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo Norte hacia el Sureste, mide setenta y dos metros cincuenta y cuatro centímetros; de este punto hacia el Sur, con ligera inclinación al Oeste, mide cincuenta y siete metros ochenta



y cinco centímetros; de este punto hacia el Sureste, mide cuarenta y un metros cuarenta y cinco centímetros; de este punto hacia el Este, con ligera inclinación al Sur, mide doscientos treinta y seis metros ochenta y nueve centímetros; de este punto hacia el Sureste, mide doscientos veinticinco metros ochenta y ocho centímetros; de este punto hacia el Suroeste, mide cincuenta metros; de este punto hacia el Noroeste, mide ciento noventa y cinco metros sesenta y dos centímetros; de este punto en ligera curva hacia el oeste mide dos metros treinta y ocho centímetros; de este punto siempre hacia el Oeste en línea curva, mide doce metros cinco centímetros; de este punto en la misma dirección Oeste, en línea curva, mide once metros cuarenta y ocho centímetros; de este punto hacia el Oeste, mide ciento noventa y nueve metros veinte centímetros; de este punto hacia el Oeste, en línea curva, mide cuarenta metros veinticuatro centímetros; de este punto hacia el Norte, en línea curva, mide veintidós metros doce centímetros; de este punto hacia el Norte con ligera inclinación al Oeste, en línea curva, mide treinta y cinco metros cuarenta y siete centímetros; de este punto hacia el Norte, con ligera inclinación al Oeste, mide treinta y tres metros noventa y ocho centímetros; de este punto hacia el Norte, con ligera inclinación al Este, mide veinticuatro metros; de este punto hacia el Norte, con ligera inclinación al Este, mide siete metros cincuenta y tres centímetros; de este punto hacia el Norte, con ligera inclinación al Oeste en línea curva, mide cinco metros cincuenta y siete centímetros; de este punto hacia el Norte, con ligera inclinación al Oeste en línea curva, mide catorce metros noventa y ocho centímetros; y de este punto hacia el Oeste mide catorce metros trece centímetros; y de este punto hacia el Noreste hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe mide sesenta metros treinta y seis centímetros, y con las colindancias siguientes: al Norte y Oriente con fraccionamiento la ceiba dos; al Sur y Oeste con calle sin número".-----

**SEGUNDO.-** Por medio de escritura pública número 597 (quinientos noventa y siete) de fecha cuatro de diciembre del año dos mil nueve, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Yucatán, bajo el número 1164546 (un millón ciento sesenta y cuatro mil quinientos cuarenta y seis) a folio electrónico del predio **944676 (NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS)**, pasada ante la fe del suscrito Notario Público, se celebró un contrato de compraventa otorgado por Oscar Fernando Camino Decores a favor de la persona moral denominada **REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el inmueble que a continuación se describe:-----

"Tablaje catastral marcado con el número **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS**, de la Localidad de Dzibichaltun, municipio de Mérida, Yucatán, con una superficie de cinco mil setecientos cincuenta metros setenta y un centímetros cuadrados, de figura irregular, y cuyo perímetro se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo Norte hacia el Sureste en línea curva, mide cuarenta y nueve metros ochenta y nueve centímetros; de este punto hacia el Sur, con ligera inclinación al Este, en línea curva, mide cuarenta y nueve metros ochenta y nueve centímetros; de este punto hacia el Sur en línea curva, mide un metro ochenta y nueve centímetros; de este punto hacia el Sureste mide un metro ochenta y nueve centímetros, de este punto hacia el Sureste mide sesenta y siete metros treinta y tres centímetros; de este punto hacia el Sureste, mide trece metros treinta y cinco centímetros; de este punto hacia el Sureste en línea curva, mide catorce metros setenta y nueve centímetros; de este punto hacia el Sureste en línea curva, mide noventa y siete centímetros; de este punto hacia el Oeste con ligera inclinación al Norte mide setenta y dos metros ochenta y siete centímetros; y de este punto hacia el Noreste, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe mide ciento treinta metros cincuenta y tres centímetros; y con las colindancias





siguientes: al Norte, Este y Oeste con calle sin número, con parcelas del Ejido de Dzibichaltun".-----

**TERCERO.-** Por medio de escritura pública número 598 (quinientos noventa y ocho) de fecha cuatro de diciembre del año dos mil nueve, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Yucatán, bajo el número 1164556 (un millón ciento sesenta y cuatro mil quinientos cincuenta y seis) a folio electrónico del predio **944679 (NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE)**, pasada ante la fe del suscrito Notario Público, se celebró un contrato de compraventa otorgado por Oscar Fernando Camino Decores a favor de la persona moral denominada **REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el inmueble que a continuación se describe:-----

"Tablaje catastral marcado con el número **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO**, de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, con una superficie de veintidós mil noventa y cuatro metros noventa y dos centímetros cuadrados, de figura irregular, y cuyo perímetro se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo Suroeste, hacia el Norte, con ligera inclinación al Este, mide setenta y tres metros diez centímetros; de este punto hacia el Norte, mide trece metros ochenta y tres centímetros; de este punto hacia el Noroeste, mide trece metros ochenta y tres centímetros; de este punto hacia el Noroeste en línea curva, mide nueve metros diecisiete centímetros; de este punto hacia el Noreste, mide ciento cuarenta y seis metros un centímetro; de este punto hacia el Sureste, en línea curva mide once metros veinte centímetros; de este punto hacia el Sureste, mide ciento cuarenta y un metros noventa y cinco centímetros; de este punto hacia el Oeste en línea curva, mide seis metros ochenta y ocho centímetros; de este punto hacia el Oeste, con ligera inclinación hacia el Norte, mide doscientos setenta y tres metros veintiocho centímetros; de este punto hacia el Norte en línea curva, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe mide once metros veintinueve centímetros. y las colindancias siguientes: al Norte, Este y Oeste con calle sin número; y al Sur, con los tablares números veintisiete mil novecientos sesenta y dos y veintisiete mil novecientos sesenta y seis".-----

**CUARTO.-** Por medio de escritura pública número 599 (quinientos noventa y nueve) de fecha cuatro de diciembre del año dos mil nueve, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Yucatán, bajo el número 1164837 (un millón ciento sesenta y cuatro mil ochocientos treinta y siete) a folio electrónico del predio **944680 (NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA)**, pasada ante la fe del suscrito Notario Público, se celebró un contrato de compraventa otorgado por Oscar Fernando Camino Decores a favor de la persona moral denominada **REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el inmueble que a continuación se describe:-----

"Tablaje catastral marcado con el número **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO**, de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, con una superficie de doce mil quinientos ochenta y tres metros noventa y siete centímetros cuadrados, de figura irregular, y cuyo perímetro se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo Sureste hacia el Oeste con ligera inclinación hacia el Norte, mide veintiséis metros cincuenta y cinco centímetros; de este punto hacia el Oeste en línea curva, mide veinticuatro metros un centímetro; de este punto hacia el Oeste, mide tres metros; de este punto hacia el Norte con ligera inclinación al Este, mide ciento seis metros ochenta y dos centímetros; de este punto hacia el Oeste, con ligera inclinación al Norte, mide ochenta y un metros veintidós centímetros, de este punto hacia el Norte, en línea curva con ligera inclinación al Este, mide quince metros cuarenta y tres centímetros;



de este punto hacia el Noreste, mide seis metros treinta y cinco centímetros; de este punto hacia el Noreste, mide treinta y tres metros veintiséis centímetros; de este punto hacia el Este, en línea curva mide seis metros cincuenta y seis centímetros; de este punto hacia el Este con ligera inclinación al Sur mide ciento veintidós metros dos centímetros; de este punto hacia el Sur en línea curva, mide doce metros cincuenta y seis centímetros; de este punto hacia el Sur, mide treinta y ocho metros treinta y tres centímetros; de este punto hacia el Oeste con ligera inclinación al Norte en línea curva, mide seis metros cincuenta y seis centímetros; de este punto hacia el Sur con ligera inclinación al Oeste, mide noventa y nueve metros cincuenta y seis centímetros; de este punto hacia el Sur con ligera inclinación hacia el Oeste en línea curva, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe mide seis metros cuarenta y ocho centímetros, y con las colindancias siguientes: al Norte, Sur y Este con calle sin número; y al Oeste, con parcelas de Dzibichaltun".-----

**QUINTO.-** Por medio de escritura pública número 600 (seiscientos) de fecha cuatro de diciembre del año dos mil nueve, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Yucatán, bajo el número 1164283 (un millón ciento sesenta y cuatro mil doscientos ochenta y tres) a folio electrónico del predio **944681 (NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UNO)**, pasada ante la fe del suscrito Notario Público, se celebró un contrato de compraventa otorgado por Oscar Fernando Camino Decores a favor de la persona moral denominada **REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el inmueble que a continuación se describe:-----

"Tablaje catastral marcado con el número **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS**, de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, con una superficie de dieciséis mil setecientos veintinueve metros noventa y cuatro centímetros cuadrados, de figura irregular, y cuyo perímetro se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo Suroeste hacia el Norte con ligera inclinación hacia el Este, mide ochenta y dos metros catorce centímetros; de este punto hacia el este en línea curva, mide seis metros cuarenta y nueve centímetros; de este punto hacia el Este, con ligera inclinación hacia el Sur, mide ciento setenta y seis metros treinta y siete centímetros; de este punto hacia el Sur, mide noventa y un metros cuarenta y ocho centímetros; de este punto hacia el Oeste, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe, mide ciento ochenta y cinco metros treinta y un centímetros, y las colindancias siguientes: al Norte, Sur y Oeste con calle sin número; y al Este, con el tablaje número veintisiete mil novecientos setenta y uno".-----

**SEXTO.-** Por medio de escritura pública número 601 (seiscientos uno) de fecha cuatro de diciembre del año dos mil nueve, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Yucatán, bajo el número 1164840 (un millón ciento sesenta y cuatro mil ochocientos cuarenta) a folio electrónico del predio **944682 (NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS)**, pasada ante la fe del suscrito Notario Público, se celebró un contrato de compraventa otorgado por Oscar Fernando Camino Decores a favor de la persona moral denominada **REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el inmueble que a continuación se describe:-----

"Tablaje catastral marcado con el número **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE**, de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, con una superficie de diecinueve mil sesenta metros sesenta y siete centímetros cuadrados, de figura irregular, y cuyo perímetro se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo Suroeste hacia el Norte en línea curva, mide seis metros un centímetro; de este punto





hacia el Norte, con ligera inclinación hacia el Este, mide ochenta y dos metros catorce centímetros; de este punto hacia el Este, en línea curva, mide seis metros cuarenta y nueve centímetros; de este punto hacia el Este, mide once metros sesenta y siete centímetros; de este punto hacia el Sur, con ligera inclinación al Este en línea curva, mide doce metros sesenta y ocho centímetros; de este punto hacia el Este, con ligera inclinación al Sur, mide ciento setenta metros diez centímetros; de este punto hacia el Suroeste, mide diecinueve metros veintidós centímetros; de este punto hacia el Sur, mide noventa y un metros cuarenta y ocho centímetros; y de este punto hacia el Oeste, con ligera inclinación hacia el Norte, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe mide ciento ochenta y cinco metros treinta y un centímetros, y las colindancias siguientes: al Norte, con el tablaje número veintinueve mil novecientos sesenta y seis; al Sur, con el tablaje número veintisiete mil novecientos sesenta y ocho; al Este, con el tablaje número veintisiete mil novecientos setenta y con el tablaje número veintisiete mil novecientos sesenta y nueve; y al Oeste, con el tablaje número veintisiete mil novecientos sesenta y cinco".-----

**SÉPTIMO.-** Por medio de escritura pública número 602 (seiscientos dos) de fecha cuatro de diciembre del año dos mil nueve, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Yucatán, bajo el número 1164504 (un millón ciento sesenta y cuatro mil quinientos cuatro) a folio electrónico del predio **944683 (NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES)**, pasada ante la fe del suscrito Notario Público, se celebró un contrato de compraventa otorgado por Oscar Fernando Camino Decores a favor de la persona moral denominada **REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el inmueble que a continuación se describe:-----

"Tablaje catastral marcado con el número **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO**, de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, con una superficie de doce mil quinientos veintidós metros setenta y un centímetros cuadrados, de figura irregular, y cuyo perímetro se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo Suroeste hacia el Norte con ligera inclinación al Este, mide tres metros veintiún centímetros; de este punto hacia el Norte con ligera inclinación al Este, mide cincuenta y tres metros ochenta y ocho centímetros; de este punto hacia el Este, mide tres metros; de este punto hacia el Este, en línea curva mide veinticuatro metros un centímetro; de este punto hacia el Este, con ligera inclinación hacia el Sur, mide doscientos veintiséis metros noventa y nueve centímetros; de este punto hacia el Sur, mide cincuenta metros; y de este punto hacia el Oeste, con ligera inclinación hacia el Norte, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe mide doscientos cincuenta y tres metros treinta y nueve centímetros, y las colindancias siguientes: al Norte, con calle sin número; al Sur, con parcelas del Ejido de Dzibichaltun; al Este, con tablaje número veintisiete mil novecientos setenta y dos; y al Oeste, con parcelas del Ejido de Dzibichaltun".-----

**OCTAVO.-** Por medio de escritura pública número 603 (seiscientos tres) de fecha cuatro de diciembre del año dos mil nueve, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Yucatán, bajo el número 1164291 (un millón ciento sesenta y cuatro mil doscientos noventa y uno) a folio electrónico del predio **944684 (NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO)**, pasada ante la fe del suscrito Notario Público, se celebró un contrato de compraventa otorgado por Oscar Fernando Camino Decores a favor de la persona moral denominada **REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el inmueble que a continuación se describe:-----

"Tablaje catastral marcado con el número **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE**, de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, con una



superficie de treinta y ocho mil ciento once metros setenta centímetros cuadrados, de figura irregular, y cuyo perímetro se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo Sur, hacia el Noroeste en línea curva, mide dieciséis metros noventa y siete centímetros; de este punto hacia el Noroeste, mide seis metros setenta y ocho centímetros; de este punto hacia el Noroeste, mide doscientos ochenta y nueve metros noventa y cuatro centímetros; de este punto hacia el Oeste con ligera inclinación al Norte, mide ciento treinta y un metros cincuenta y dos centímetros; de este punto hacia el Noroeste mide doscientos treinta y ocho metros sesenta centímetros; de este punto hacia el Noreste, mide cincuenta metros; de este punto hacia el Sureste, mide doscientos ocho metros noventa y ocho centímetros; de este punto hacia el Este con ligera inclinación hacia el Sur, mide ciento veintiún metros noventa y un centímetros; de este punto hacia el Sureste, mide cuatrocientos cuarenta y seis metros cuarenta y seis centímetros, de este punto hacia el Oeste con ligera inclinación hacia el Norte, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe mide ciento dieciocho metros noventa y tres centímetros, y las colindancias siguientes: al Norte, con fraccionamiento la ceiba II; al Sur, con carretera a Chablekal; al Este y Oeste con calle sin número".-----

**NOVENO.-** Por medio de escritura pública número 604 (seiscientos cuatro) de fecha cuatro de diciembre del año dos mil nueve, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Yucatán, bajo el número 1164572 (un millón ciento sesenta y cuatro mil quinientos setenta y dos) a folio electrónico del predio **944685 (NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO)**, pasada ante la fe del suscrito Notario Público, se celebró un contrato de compraventa otorgado por Oscar Fernando Camino Decores a favor de la persona moral denominada **REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el inmueble que a continuación se describe: -----

"Tablaje catastral marcado con el número **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA**, de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, con una superficie de mil trescientos setenta y cuatro metros treinta y nueve centímetros cuadrados, de figura irregular en forma triangular, y cuyo perímetro se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo Suroeste, hacia el Norte, mide cuarenta y seis metros setenta y un centímetros; de este punto hacia el Sureste, mide sesenta y ocho metros sesenta y cuatro centímetros; de este punto hacia el Oeste en línea curva, mide seis metros ochenta y tres centímetros; de este punto hacia el Oeste con ligera inclinación al Norte, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe, mide cincuenta y un metros cuarenta y tres centímetros, y las colindancias siguientes: al Norte, Sur y Este con calle sin número y al Oeste, con el tablaje número veintisiete mil novecientos sesenta y seis". -----

**DÉCIMO.-** Por medio de escritura pública número 605 (seiscientos cinco) de fecha cuatro de diciembre del año dos mil nueve, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Yucatán, bajo el número 1168944 (un millón ciento sesenta y ocho mil novecientos cuarenta y cuatro) a folio electrónico del predio **944686 (NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS)**, pasada ante la fe del suscrito Notario Público, se celebró un contrato de compraventa otorgado por Oscar Fernando Camino Decores a favor de la persona moral denominada **REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el inmueble que a continuación se describe: -----

"Tablaje catastral marcado con el número **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UNO**, de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, con una superficie de trece mil novecientos nueve metros veintinueve centímetros cuadrados, de



figura irregular, y cuyo perímetro se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo Suroeste, con dirección al Norte, mide noventa y un metros cuarenta y ocho centímetros; de este punto hacia el Este, con ligera inclinación hacia el Sur, mide ochenta y seis metros setenta y seis centímetros; de este punto hacia el Este, con ligera inclinación hacia el Sur, mide siete metros setenta y un centímetros; de este punto hacia el Sureste, mide ciento veintitrés metros cincuenta y un centímetros; de este punto hacia el Sureste en línea curva, mide siete metros cuarenta centímetros; de este punto hacia el Sureste en línea curva, mide cuatro metros sesenta y tres centímetros; de este punto hacia el Sureste en línea curva, mide siete metros setenta y un centímetros; y de este punto hacia el Oeste, con ligera inclinación hacia el Norte, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe mide ciento noventa y un metros ocho centímetros, y las colindancias siguientes: al Norte, Sur y Este, con calle sin número; y al Oeste, con el tablaje número veintiséis mil novecientos sesenta y siete". -----

**DÉCIMO PRIMERO.-** Por medio de escritura pública número 606 (seiscientos seis) de fecha cuatro de diciembre del año dos mil nueve, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Yucatán, bajo el número 1164321 (un millón ciento sesenta y cuatro mil trescientos veintiuno) a folio electrónico del predio **944687 (NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE)**, pasada ante la fe del suscrito Notario Público, se celebró un contrato de compraventa otorgado por Oscar Fernando Camino Decores a favor de la persona moral denominada **REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el inmueble que a continuación se describe: -----

"Tablaje catastral marcado con el número **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS**, de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, con una superficie de veintiocho mil ochenta y cuatro metros treinta y siete centímetros cuadrados, de figura irregular, y cuyo perímetro se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo Suroeste, hacia el Norte con ligera inclinación hacia al Este, mide ochenta y un metros dos centímetros; de este punto hacia el Oeste, con ligera inclinación hacia el Norte, mide trescientos ocho metros; de este punto hacia el Norte con ligera inclinación al Este, mide cincuenta metros; de este punto hacia el Este con ligera inclinación al Sur, mide ciento noventa y ocho metros; de este punto hacia el Este con ligera inclinación hacia el Norte, mide cuarenta y cuatro metros sesenta y seis centímetros; de este punto hacia el Este con ligera inclinación hacia el Sur con ligera inclinación al Este, mide ciento veintitrés metros veintidós centímetros; de este punto hacia el Sureste, mide treinta y tres metros treinta y ocho centímetros; de este punto hacia el Sur, mide ciento veintiún metros ochenta y un centímetros; de este punto hacia el Oeste con ligera inclinación al Norte, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe, mide noventa y tres metros noventa y ocho centímetros. y las colindancias siguientes: al Norte, con calle sin número de por medio y con los tablares números veintisiete mil novecientos setenta y uno y veintisiete mil novecientos sesenta y nueve; al Sur, con parcelas del Ejido de Dzibichaltun y con carretera a Chablekal; al Este, con calle sin número de por medio y con el tablaje número veintisiete mil novecientos setenta y tres; y al Oeste, en una parte con el tablaje número veintisiete mil novecientos sesenta y ocho y en otra parte con parcelas del Ejido de Dzibichaltun". -----

**DECIMO SEGUNDO.-** Por medio de escritura pública número 607 (seiscientos siete) de fecha cuatro de diciembre del año dos mil nueve, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Yucatán, bajo el número 1164491 (un millón ciento sesenta y cuatro mil cuatrocientos noventa y uno) a folio electrónico del predio **944689 (NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE)**,





pasada ante la fe del suscrito Notario Público, se celebró un contrato de compraventa otorgado por Oscar Fernando Camino Decores a favor de la persona moral denominada **REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el inmueble que a continuación se describe: -----

"Tablaje catastral marcado con el número **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO**, de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, con una superficie de mil cuatrocientos setenta y dos metros dos centímetros cuadrados, de figura irregular en forma triangular, y cuyo perímetro se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo Suroeste, hacia el Norte, mide cuarenta y ocho metros treinta y dos centímetros; de este punto hacia el Sureste, mide cincuenta y cinco metros sesenta y siete centímetros; de este punto hacia el Sureste en línea curva, mide un metro veinticinco centímetros; y de este punto hacia el Sur en línea curva, mide veinticuatro metros noventa y tres centímetros; y de este punto hacia el Oeste con ligera inclinación al Norte, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe, mide treinta y tres metros treinta y nueve centímetros, y las colindancias siguientes: al Norte, Este y Oeste, con calle sin número; y al Sur, con carretera a Chablekal". -----

**DECIMO TERCERO.-** Por medio de escritura pública número 1566 (mil quinientos sesenta y seis) de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil catorce, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Yucatán, bajo el número 1886671 (un millón ochocientos ochenta y seis mil seiscientos setenta y uno) a folio electrónico del predio **944677 (NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE)**, pasada ante la fe del Licenciado en derecho Manuel Emilio García Ferón Notario Público número 89 (ochenta y nueve) se celebró un contrato de compraventa otorgado por Oscar Fernando Camino Decores a favor de la persona moral denominada **PROPENINSULA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el inmueble que a continuación se describe: -----

"Tablaje catastral marcado con el número **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES**, ubicado en la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, con una superficie de tres mil cuatrocientos veintemetros treinta y tres centímetros cuadrados, de figura irregular, y cuyo perímetro se describe como sigue: Partiendo del vértice del ángulo Suroeste del predio y dirigiéndose hacia el Noreste, en línea curva, mide dieciocho metros ochenta y nueve centímetros; de este punto hacia el Noreste, mide cincuenta y dos metros cuarenta y ocho centímetros; de este punto hacia el Este, en línea curva, mide nueve metros setenta y dos centímetros; de este punto hacia el Sureste, en línea curva, mide noventa y seis metros treintacentímetros; de este punto hacia el Sur, con ligera inclinación al Oeste, mide ocho metros veinticuatro centímetros; y de este punto hacia el Oeste, con ligera inclinación al Norte, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe mide ciento veintitrés metros veintinueve centímetros, y con las colindancias siguientes: al Noroeste, con calle; al Noreste, con calle; al Oriente, con el tablaje treinta y un mil trescientos cinco; y al Sur, con parcelas del Ejido de Dzibichaltun". --

**DECIMO CUARTO.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.-** Los inmuebles descritos y deslindados en los antecedentes del Primero al Décimo Tercero anteriores no reportan gravamen, restricciones o anotaciones que pudieran afectar la propiedad, la posesión o el derecho real, como se acredita con el certificado expedido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, que se agregan al apéndice de la presente escritura. -----

**DECIMO QUINTO.- CONTRIBUCIONES.-** Los inmuebles descritos y deslindados en los antecedentes del Primero al Décimo Tercero están al corriente en el pago del Impuesto



Predial, como se acredita con los recibos de pago que se agrega a la presente.

**DECIMO SEXTO.- AGUA POTABLE.-** Los inmuebles descritos y deslindados en los antecedentes del Primero al Décimo Tercero, no cuentan con el servicio de agua potable en virtud de no haber realizado los contratos respectivos.

**DECIMO SÉPTIMO.- VALOR CATASTRAL:** Los inmuebles descritos y deslindados en los antecedentes del Primero al Décimo Tercero, objeto de la presente tienen los siguientes valores catastrales:

- 1.- tablaje numero **VEINTISÉIS MIL CIENTO QUINCE** de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, valor catastral \$4'282,780.92 (Cuatro millones doscientos ochenta y dos mil setecientos ochenta pesos noventa y dos centavos, Moneda Nacional);
- 2.- tablaje numero **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS** de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, valor catastral \$891,093.72 (ochocientos noventa y un mil noventa y tres pesos setenta y dos centavos, Moneda Nacional);
- 3.- tablaje numero **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO** de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, valor catastral \$3'048,529.44 (Tres millones cuarenta y ocho mil quinientos veintinueve pesos cuarenta y cuatro centavos, Moneda Nacional);
- 4.- tablaje numero **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO** de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, valor catastral \$1'793,084.04 (Un millón setecientos noventa y tres mil ochenta y cuatro pesos cero cuatro centavos, Moneda Nacional);
- 5.- tablaje numero **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS** de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, valor catastral \$2'340,352.08 (Dos millones trescientos cuarenta mil trescientos cincuenta y dos pesos cero ocho centavos, Moneda Nacional);
- 6.- tablaje numero **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE** de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, valor catastral \$2'648,008.44 (Dos millones seiscientos cuarenta y ocho mil ocho pesos cuarenta y cuatro centavos, Moneda Nacional);
- 7.- tablaje numero **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO** de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, valor catastral \$1'784,997.72 (Un millón setecientos ochenta y cuatro mil novecientos noventa y siete pesos setenta y dos centavos, Moneda Nacional);
- 8.- tablaje numero **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE** de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, valor catastral \$5'162,744.40 (Cinco millones ciento sesenta y dos mil setecientos cuarenta y cuatro pesos cuarenta centavos, Moneda Nacional);
- 9.- tablaje numero **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA** de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, valor catastral \$313,419.48 (Trescientos trece mil cuatrocientos diecinueve pesos cuarenta y ocho centavos, Moneda Nacional);
- 10.- tablaje numero **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UNO** de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, valor catastral \$1'968,026.28 (Un millón novecientos sesenta y ocho mil veintiséis pesos veintiocho centavos, Moneda Nacional);
- 11.- tablaje numero **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS** de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, valor catastral \$3'839,136.84 (Tres millones ochocientos treinta y nueve mil ciento treinta y seis pesos ochenta y cuatro centavos, Moneda Nacional);
- 12.- tablaje numero **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO** de la Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, valor catastral \$326,306.64



(Trescientos veintiséis mil trescientos seis pesos sesenta y cuatro centavos, Moneda Nacional); -----

13.- "Tablaje catastral marcado con el número **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES**, Localidad de Dzibichaltun, Municipio de Mérida, Yucatán, valor catastral \$902,967.12 (Novecientos dos mil novecientos sesenta y siete pesos doce centavos, Moneda Nacional); -----

De conformidad con las cédulas catastrales expedidas por la dirección del Catastro del H. Ayuntamiento de Mérida, Yucatán, documento de los cuales se agrega una copia al apéndice de esta escritura, para formar parte de la misma como si a la letra se insertasen. -----

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

----- **DECLARACIONES** -----

**PRIMERA.- DECLARA EL SEÑOR JOSÉ AGUSTÍN CREUHERAS ESPINOSA, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA PROPENINSULA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE A QUIÉN EN LO SUBSECUENTE SE LE DENOMINARÁ EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y SABIENDO DE LAS PENAS EN QUE INCURREN LAS PERSONAS QUE DECLARAN CON FALSEDAD:-----**

a) Que su representada es una sociedad anónima de capital variable, legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, según consta en la escritura pública número quinientos ochenta y uno de fecha veintiséis de septiembre del dos mil ocho, otorgada ante la fe del Abogado Fernando A. Castilla Patrón, Notario Público número setenta del Estado de Yucatán, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán con el Folio Mercantil Electrónico 48068 (cuatro, ocho, cero, seis, ocho), con fecha catorce de marzo del dos mil once, cuyo objeto social es de manera enunciativa la planificación urbanística y arquitectónica, construcción por cuenta propia o ajena, compraventa y administración de bienes inmuebles, adquisición y enajenación por cualquier título de todos los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto y la celebración de todos los actos, convenios y contratos necesarios para la realización de su objeto.-----

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

c) Que su representada les ha otorgado poderes legales bastantes y suficientes para la celebración del presente contrato, los cuales no le han sido revocados o restringidos en forma alguna, tal y como lo acreditan en la escritura pública número quinientos ochenta y uno de fecha veintiséis de septiembre del dos mil ocho, otorgada ante la fe del Abogado Fernando A. Castilla Patrón, Notario Público número setenta del Estado de Yucatán, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán con el Folio Mercantil Electrónico 48068 (cuatro, ocho, cero, seis, ocho), con fecha catorce de marzo del dos mil once, una copia certificada se agrega al Apéndice de esta escritura. -----

d) Que su representada es única y legítima propietaria del inmueble descrito en el Antecedente DECIMO TERCERO de este instrumento y que el mismo es aportado al patrimonio de éste fideicomiso: i) en el estado que se encuentra; ii) libre de gravamen y sin limitaciones en su dominio; iii) libre de cualquier derecho o conflicto derivado de uso, usufructo, contratos de arrendamiento, comodato o cualquier otro contrato que afecten la





posesión física de los mismos y sin arrendatarios y poseedores de cualquier naturaleza; iv) sin obligación frente a persona alguna; v) sin que persona alguna tenga opciones de derechos preferenciales o derechos del tanto para adquirirlos, 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 del **FIDEICOMITENTE**, 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). -----

e) 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 están 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 el **FIDEICOMITENTE** ha realizado o autorizado que se realice en el, cualesquiera de los delitos previstos en la legislación en materia de extinción de dominio, incluyendo los referidos en la Ley Federal de Extinción de Dominio y la legislación local del lugar en que se encuentra el Inmueble. -----

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

g) Que hechas las anteriores declaraciones y habiendo acreditado la legal propiedad del inmueble objeto de la presente, expresa que es su representada esta de acuerdo en celebrar el presente Contrato de Fideicomiso, transmitiendo, a cambio de la contraprestación que más adelante se señala, la propiedad del inmueble al **FIDUCIARIO**.

h) Que el inmueble que se transmite a través del presente Contrato se encuentran al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos y contribuciones y completamente libres de cualquier tipo de gravamen o limitación de dominio, tal y como se comprueba con los documentos que se agregan al Apéndice de esta escritura.-----

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 sea parte y por el cual esté obligada su representada. -----

j) Que su representada no se encuentra sujeta 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. -----

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

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

**SEGUNDA.- DECLARAN LOS SEÑORES JOSÉ AGUSTÍN CREUHERAS ESPINOSA Y**

JUAN ANTONIO CAMACHO MARTÍNEZ, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE Y TESORERO RESPECTIVAMENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE A QUIÉN EN LO SUBSECUENTE SE LE DENOMINARÁ EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y SABIENDO DE LAS PENAS EN QUE INCURREN LAS PERSONAS QUE DECLARAN CON FALSEDADE: -----

- a) Que su representada es una sociedad anónima de capital variable, legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, según consta en la escritura pública número quinientos ochenta y tres de fecha veintiséis de septiembre de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Abogado Fernando A. Castilla Patrón, Notario Público número setenta del Estado de Yucatán, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán con el Folio Mercantil Electrónico 47894 (cuatro, siete, ocho, nueve, cuatro), con fecha trece de noviembre del dos mil ocho, cuyo objeto social es de manera enunciativa la planificación urbanística y arquitectónica, construcción por cuenta propia o ajena, compraventa y administración de bienes inmuebles, adquisición y enajenación por cualquier título de todos los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto y la celebración de todos los actos, convenios y contratos necesarios para la realización de su objeto. -----
- b) Que su representada es una sociedad mercantil, que se rige por sus estatutos sociales, por la Ley General de Sociedades Mercantiles y demás disposiciones legales que resulten aplicables. -----
- c) Que su representada les ha otorgado poderes legales bastantes y suficientes para la celebración del presente contrato, los cuales no le han sido revocados o restringidos en forma alguna, tal y como lo acreditan en la escritura pública número quinientos ochenta y tres de fecha veintiséis de septiembre de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Abogado Fernando A. Castilla Patrón, Notario Público número setenta del Estado de Yucatán, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán con el Folio Mercantil Electrónico 47894 (cuatro, siete, ocho, nueve, cuatro), con fecha tres de noviembre del dos mil ocho, con fecha trece de noviembre del dos mil ocho, una copia certificada se agrega al Apéndice de esta escritura. -----
- d) Que su representada es única y legítima propietaria de los inmuebles descritos en desde el Antecedente PRIMERO hasta el DECIMO SEGUNDO de este instrumento y que los mismos son aportados al patrimonio de éste fideicomiso: i) en el estado que se encuentran; ii) libres de gravamen y sin limitaciones en su dominio; iii) libres de cualquier derecho o conflicto derivado de uso, usufructo, contratos de arrendamiento, comodato o cualquier otro contrato que afecten la posesión física de los mismos 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 adquirirlos, ya sea por contrato o por ley; vi) con el uso de suelo a que se refieren las constancias que se agregan al apéndice de este instrumento y hasta donde es del conocimiento del **FIDEICOMITENTE**, 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). -----
- e) Que: i) no existe procedimiento alguno que afecte la propiedad o posesión de los



inmuebles estando a la fecha libres de cualquier acto de autoridad tendiente a su expropiación; ii) Los inmuebles no están sujetos a procedimiento alguno, incluyendo el relativo en materia de extinción de dominio, ya sea de naturaleza local o federal; y iii) Los inmuebles no han sido utilizados en forma alguna, ni el **FIDEICOMITENTE** ha realizado o autorizado que se realicen en ellos, cualesquiera de los delitos previstos en la legislación en materia de extinción de dominio, incluyendo los referidos en la Ley Federal de Extinción de Dominio y la legislación local del lugar en que se encuentran los Inmuebles. -

f) Que actualmente han realizado cabal cumplimiento con todas las leyes ambientales, y se encuentran libres de contaminación respecto a sustancias o materiales peligrosos, no han causado derrame, fuga o pérdida incontrolable de cualquier sustancia peligrosa dentro de los inmuebles o cualquier otra propiedad colindante con los mismos. -

g) Que hechas las anteriores declaraciones y habiendo acreditado la legal propiedad de los inmuebles objeto de la presente, expresa que es su representada esta de acuerdo en celebrar el presente Contrato de Fideicomiso, transmitiendo, a cambio de la contraprestación que más adelante se señala, la propiedad de los inmuebles al **FIDUCIARIO**. -----

h) Que los inmuebles que se transmiten a través del presente Contrato se encuentran al corriente en el pago de todos sus impuestos, derechos y contribuciones y completamente libres de cualquier tipo de gravamen o limitación de dominio, tal y como se comprueba con los documentos que se agregan al Apéndice de esta escritura. -----

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 esté obligada su representada. -----

j) Que su representada no se encuentra sujeta 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. -----

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

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

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

a) Que su representada es una sociedad anónima de capital variable, legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, según consta en la escritura





pública número trescientos veintiséis de fecha veinticuatro de julio del dos mil veinte, otorgada ante la fe de la Licenciada en Derecho Ana Luisa López Pavón, Notario Público número diecisiete del Estado de Yucatán, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán con el Folio Mercantil Electrónico 2000133923 (dos, cero, cero, cero, uno, tres, tres, nueve, dos, tres), con fecha doce de agosto de dos mil veinte, cuyo objeto social es de manera enunciativa la planificación urbanística y arquitectónica, construcción por cuenta propia o ajena, compraventa y administración de bienes inmuebles, adquisición y enajenación por cualquier título de todos los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto y la celebración de todos los actos, convenios y contratos necesarios para la realización de su objeto.-----

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

c) Que su representada les ha otorgado poderes legales bastantes y suficientes para la celebración del presente contrato, los cuales no le han sido revocados o restringidos en forma alguna, tal y como lo acreditan en la escritura pública número trescientos veintiséis de fecha veinticuatro de julio del dos mil veinte, otorgada ante la fe de la Licenciada en Derecho Ana Luisa López Pavón, Notario Público número diecisiete del Estado de Yucatán, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán con el Folio Mercantil Electrónico 2000133923 (dos, cero, cero, cero, uno, tres, tres, nueve, dos, tres), con fecha doce de agosto de dos mil veinte, una copia certificada se agrega al Apéndice de esta escritura. ---

d) Que su representada está interesada en llevar a cabo la promoción y administración de un proyecto inmobiliario en los inmuebles afectos a este fideicomiso (en lo sucesivo el Desarrollo Inmobiliario), haciéndose cargo de la urbanización, infraestructura, construcción, administración y comercialización de los lotes y/o de las unidades de propiedad exclusiva y sus correspondientes cuotas de participación, que se formen en el mismo, por sí o a través de sus subsidiarias, empresas del propio grupo o de terceros que contraten al efecto; obra que realizará, en su caso, con recursos provenientes de la comercialización del Desarrollo Inmobiliario y, de ser necesario, con recursos propios o provenientes de los créditos que contrate al efecto, pudiendo contratar dichos créditos directamente o a través de sus subsidiarias y/o, empresas del propio grupo; por tanto, la participación del declarante consistirá en prestar sus conocimientos técnicos, que incluyen entre otros: la elaboración de planos y proyectos arquitectónicos, especificaciones, la gestión para la obtención de los permisos, autorizaciones y licencias, así como los servicios que se requieran para la contratación de la constructora, demás prestadores de servicios y proveedores o cualesquier actividad relacionada con la administración del Desarrollo Inmobiliario y la infraestructura, urbanización y construcción del mismo, ya sea por cuenta propia o a través de sus subsidiarias y/o, empresas del propio grupo o de terceros, con las limitaciones, reglas y procedimientos de infraestructura, urbanización y construcción establecidos para el Desarrollo Inmobiliario, o bien a la comercialización integral de cada uno de los lotes y/o de las unidades de propiedad exclusiva y sus correspondientes cuotas de participación, que se formen en el mismo. -----

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

a) Que con anterioridad a la firma de esta escritura, han tenido diversas pláticas para



determinar las bases del Desarrollo Inmobiliario que tienen intención de realizar en los inmuebles objeto de la presente.-----

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

c) 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** y en forma conjunta designan a **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, para que actuase como **FIDUCIARIO**.-----

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

e) Que conocen físicamente los inmuebles 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 pudieran afectar a los inmuebles o cualquier otra propiedad colindante con los mismos.-----

f) 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 del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito, así como diversas



prohibiciones aplicables al **FIDUCIARIO** contenidas en distintas leyes y circulares tal como lo establece la circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) y la circular 1/2005 Bis (uno diagonal dos mil cinco Bis), del Banco de México y sus modificaciones, mismos que a la letra se transcriben en la cláusula VIGÉSIMACUARTA de este instrumento. -----

g) 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 el **FIDUCIARIO** al amparo de las políticas de identificación y conocimiento de clientes del **FIDUCIARIO** ("KnowYourCustomer"), 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. -----

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

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

j) 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. -----

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

l) 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. -----

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

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

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

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

a) Que su representada es una persona moral constituida bajo la denominación de **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, de acuerdo con las leyes de la República Mexicana, en los términos de la escritura pública



número (20,615) veinte mil seiscientos quince de fecha (3) tres de diciembre de (1993) mil novecientos noventa y tres, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Alejandro Duran Loera, Notario Público número (11) once del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro, de fecha 26 (veintiséis) de abril de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro).-----

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

c) Que cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada en términos del presente contrato, tal y como lo acredita con la copia certificada de la escritura pública ciento cho mil doscientos treinta y ocho, de fecha dieciocho de mayo del años dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del licenciado miguel Alessio Robles, Notaria Pública número diecinueve, de la Ciudad de México, así como con la autorización del señor del Licenciado Eduardo Bervera León en su carácter de Delegado Fiduciario, facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna. -----

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

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

f) Para efectos administrativos y de control, ha asignado a este Fideicomiso el número **4426/2021 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTISÉIS DIAGONAL DOS MIL VEINTIUNO)**.-----

**SEXTA.-** Declaran las partes contratantes que las declaraciones y el clausulado que a continuación se establece, forman parte del Fideicomiso como texto único que los comparecientes se obligan a cumplir, los **FIDEICOMITENTES** señalan como excepción aquellos en los que la **FIDUCIARIA** no haya comparecido u otorgado su consentimiento, por lo que en este acto jurídico no existen vicios de consentimiento que pudiera afectar la validez de lo convenido en este Contrato, ni lesión alguna que pueda perjudicar a cualquiera de las partes. -----

**EXPUESTO LO ANTERIOR, LOS COMPARECIENTES OTORGAN LAS SIGUIENTES:-**

#### ----- C L Á U S U L A S -----

**PRIMERA.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.-** Los **FIDEICOMITENTES A, B** y la **FIDUCIARIA** en este acto constituyen el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliaria con Derecho y Cláusula Expresa de Reversión, el cual para efectos administrativos y de control, ha asignado a este Fideicomiso el número **"4426/2021" (CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTISÉIS DIAGONAL DOS MIL VEINTIUNO)** y será denominado para efectos fiscales a que haya lugar como **"Fideicomiso 4426/2021 GFM"**, sin que sea considerado de actividades empresariales, por lo que cualquier comunicado o instrucción que dirijan los **FIDEICOMITENTES**, deberá hacer referencia al número antes citado. Por lo que en este acto los **FIDEICOMITENTES A, REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y **PROPENINSULA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** para los fines que más adelante se expresan, afectan y transmiten en propiedad, AD CORPUS, en éste acto al Fideicomiso, libre de todo gravamen, con todo cuanto de hecho y por derecho, uso y costumbre les corresponda y llegue a corresponderles, al **FIDUCIARIO** la propiedad de los inmuebles descritos y deslindados en los Antecedentes Primero al Décimo



Tercerode esta escritura, los cuales se dan aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra, para todas las consecuencias legales, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 750 (setecientos cincuenta), 2290 (dos mil doscientos noventa) y demás relativos del Código Civil Federal y sus correlativos en el Estado de Yucatán. -----

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

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

**FIDEICOMITENTES A:** Las personas morales denominadas **PROPENINSULA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** -----

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

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

**FIDEICOMISARIOS A y B:** LOS **FIDEICOMITENTES A** para el efecto de que reciban la Contraprestación pactada y el **FIDEICOMITENTE B** respecto al remanente del valor de la venta de cada una de las unidades y/o lotes resultantes del Desarrollo Inmobiliario. -----

**TERCERA. DE LA CONTRAPRESTACIÓN.** - Las personas morales denominadas **PROPENINSULA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** en sus respectivos caracteres de **FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A**, reciban **MENSUALMENTE**, en las cantidades que les correspondan, del **FIDEICOMITENTE B**, transferencias que realizará el **FIDUCIARIO** previa instrucción por escrito del **FIDEICOMITENTE B** en concepto de contraprestación por la aportación de los Inmuebles que afectan en este acto al fideicomiso, hasta la comercialización total del Desarrollo Inmobiliario, las siguientes cantidades: -----

1. Por el periodo transcurrido del primer año del fideicomiso, contado a partir de la firma del presente, la cantidad de **\$350.00, (SON: TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL)** por los metros cuadrados vendidos en cada periodo más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de propiedad en condominio los metros cuadrados vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes; -----

2. Por el periodo transcurrido del segundo año del fideicomiso, contado a partir de la firma del presente, la cantidad de **\$400.00, (SON: CUATROCIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL)** por los metros cuadrados vendidos en cada periodo más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de propiedad en condominio los metros cuadrados vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes; -----

3. Por el periodo transcurrido del tercer año del fideicomiso, contado a partir de la firma del presente, la cantidad de **\$500.00, (SON: QUINIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL)** por los metros cuadrados vendidos en cada periodo más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de propiedad en condominio los metros cuadrados vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes; -----





4. Por el periodo transcurrido del cuarto año del fideicomiso, contado a partir de la firma del presente, la cantidad de **\$600.00, (SON: SEISCIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL)** por los metros cuadrados vendidos en cada periodo más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de propiedad en condominio los metros cuadrados vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes;-----

5. Por el periodo transcurrido del quinto año del fideicomiso, contado a partir de la firma del presente, la cantidad de **\$700.00, (SON: SETECIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL)** por los metros cuadrados vendidos en cada periodo más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de propiedad en condominio los metros cuadrados vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes;-----

6. Por el periodo transcurrido del sexto año del fideicomiso, contado a partir de la firma del presente, la cantidad de **\$800.00, (SON: OCHOCIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL)** por los metros cuadrados vendidos en cada periodo más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de propiedad en condominio los metros cuadrados vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes;-----

7. Por el periodo transcurrido del séptimo año del fideicomiso, contado a partir de la firma del presente, la cantidad de **\$900.00, (SON: NOVECIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL)** por los metros cuadrados vendidos en cada periodo más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de propiedad en condominio los metros cuadrados vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes;-----

8. Por el periodo transcurrido del octavo año del fideicomiso, contado a partir de la firma del presente, la cantidad de **\$1,000.00, (SON: MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)** por los metros cuadrados vendidos en cada periodo más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de propiedad en condominio los metros cuadrados vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes; siendo este periodo como límite para el pago total de la contraprestación pactada.-----

La contraprestación en los términos pactados en los numerales anteriores, deberán ser pagadas en un plazo de 30 (treinta) días a la fecha de vencimiento del plazo, ya que en caso contrario se causara un interés moratorio al 1.5 % (uno punto cinco por ciento) mensual sobre saldos insolutos y si la mora es por mas de 90 (noventa) días se podrá solicitar el derecho a reversión del contrato. -----

La contraprestación en los términos pactados en esta cláusula, será pagada por el **FIDEICOMITENTE B**, por transferencias que realizará el **FIDUCIARIO** previa instrucción por escrito del **FIDEICOMITENTE B**, a los **FIDEICOMITENTES A**, en los porcentajes que a cada uno le corresponda, mediante abonos mensuales equivalentes al 30% (treinta por ciento) del total de los ingresos que, en su caso, genere la comercialización del Desarrollo Inmobiliario hasta liquidar la contraprestación pactada por la aportación de los Inmuebles. -----

Pero como se menciona anteriormente, al finalizar el octavo año del fideicomiso, de no



llegar a cubrir el 100.00% (cien por ciento) de la contraprestación pactada a favor de los **FIDEICOMITENTES A** por la afectación de los Inmuebles, el **FIDEICOMITENTE B**, se obliga a cubrir con recursos propios el saldo faltante para liquidar la contraprestación.

La contraprestación se considerará liquidada, cuando sea cubierto a los **FIDEICOMITENTES A** el importe total que les corresponde de acuerdo a lo antes pactado, por lo metros cuadrados que pueden ser vendidos más los metros cuadrados que en proporción correspondan a las áreas de vialidad, verde o infraestructura que la autoridad autorice, o, en caso de régimen de propiedad en condominio, los metros cuadrados que pueden ser vendidos, más los metros cuadrados que en proporción correspondan de las áreas comunes, hasta la comercialización total del Desarrollo Inmobiliario, por tal motivo, en un plazo no mayor a quince días hábiles posteriores al finalizar el octavo año del fideicomiso, el **FIDEICOMITENTE B** se obliga a cubrir con recursos propios el saldo faltante para liquidar la contraprestación, ya que en caso contrario, los **FIDEICOMITENTES A** podrán solicitar la reversión de los Inmuebles de conformidad con la cláusula SÉPTIMA de este contrato.

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

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

El **FIDEICOMITENTE B**, podrá instruir por escrito a la **FIDUCIARIA** a efecto de transmitir la propiedad del lote o los lotes o la o las unidades de propiedades exclusiva que resulten del Desarrollo Inmobiliario o régimen de propiedad en condominio que lleve a cabo sobre los Inmuebles afectados al fideicomiso, a favor de las personas físicas o morales que al efecto designe, siempre y cuando la superficie que se solicite transmitir ya este pagada. La carta de instrucción que **EL FIDEICOMITENTE B** envíe a la **FIDUCIARIA** a efecto de solicitar la transmisión, también se la deberá hacer del conocimiento a los **FIDEICOMITENTES A** mediante correo electrónico a sus cuentas señaladas en este contrato, para efectos de que puedan llevar estos últimos un registro de las transmisiones que se soliciten y/o realicen.

De igual forma el **FIDEICOMITENTE B**, si así lo acuerda con cualquiera de los **FIDEICOMITENTES A**, podrá pagar en especie parte de la contraprestación, con lotes y/o unidades resultantes del Desarrollo Inmobiliario, para lo cual se tomará el precio de lista del momento de la decisión menos un 10% (diez por ciento), para lo cual, el **FIDEICOMITENTE B** y el **FIDEICOMITENTE A**, que corresponda, deberán instruir por escrito al **FIDUCIARIO** para que lleve dicha transmisión a favor del **FIDEICOMITENTE A**, que corresponda.

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

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

El **FIDEICOMITENTE B**, tendrá un plazo de gracia de 5 (cinco) días hábiles posteriores al



plazo de pago señalado anteriormente, para depositar el importe que le corresponde recibir a los **FIDEICOMITENTES A**, de los ingresos que hubiere recibido en el mes inmediato anterior a cuenta de la comercialización del Desarrollo Inmobiliario, a efecto de que el **FIDUCIARIO** se encuentre en posibilidad de realizar los pagos a cuenta de la contraprestación establecidos en esta cláusula. -----

Una vez cubierta en su totalidad la Contraprestación pactada a favor de los **FIDEICOMITENTES A**, el **FIDEICOMITENTE B** obtendrá el 100% (cien por ciento) de los ingresos que se generen como resultado de la comercialización del Desarrollo Inmobiliario.-----

Los **FIDEICOMITENTES A** y el **FIDEICOMITENTE B**, acuerdan pactar un anticipo por la cantidad de \$500,000.00 (son: quinientos mil pesos moneda nacional), mismo anticipo que se considerará a cuenta de metros cuadrados vendidos, por tal motivo, el **FIDEICOMITENTE B** podrá compensar este anticipo de los siguientes pagos que le tenga que realizar a los **FIDEICOMITENTES A** por este concepto hasta que se compense la totalidad del anticipo entregado.-----

Los **FIDEICOMITENTES A** y el **FIDEICOMITENTE B**, acuerdan además de la obligación de pagar los tramites relativos al Instituto Nacional de Antropología E Historia (INAH) en un plazo no mayor a 90 (noventa) días contados a partir de la firma del presente Fideicomiso.-----

Para efectos de lo anterior, cada uno de los **FIDEICOMITENTES A** se obligan en notificarle por escrito al **FIDEICOMITENTE B** y al **FIDUCIARIO**, sus cuentas bancarias para recibir la contraprestación pactada (las "Cuentas de Pago"): -----

a) Titular: **PROPENINSULA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VABRIALE**.-----

-- Número de cuenta: 4066661323 (cuatro, cero, seis, seis, seis, seis, uno, tres, dos, tres).-----

--CLABE: 021910040666613232 (cero, dos, uno, nueve, uno, cero, cero, cuatro, cero, seis, seis, seis, seis, uno, tres, dos, tres, dos).-----

--Banco: HSBC.-----

b) Titular: **REAL DZIBICHALTUN SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**.-----

-- Número de cuenta: 4066661331 (cuatro, cero, seis, seis, Seis, seis, uno, tres tres, uno).-----

--CLABE: 021910040666613313 (cero, dos, uno, nueve, uno, cero, cero, cuatro, cero, seis, seis, seis, seis, uno, tres, tres, uno, tres).-----

--Banco: HSBC.-----

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

El **FIDEICOMITENTE B** se obliga a a partir del año 2 (dos) a estar liquidados un mínimo de metros cuadrados de acuerdo con lo siguiente:-----

1. Por el periodo transcurrido del segundo año del fideicomiso, contado a partir de la del presente un mínimo de 10,328.00 (diez mil trescientos veintiocho) metros cuadrados;-----

2. Por el periodo transcurrido del tercer año del fideicomiso, contado a partir de la del presente un mínimo de 24,787.00 (veinticuatro mil setecientos ochenta y siete) metros cuadrados;-----

3. Por el periodo transcurrido del cuarto año del fideicomiso, contado a partir de la del presente un mínimo de 43,378.00 (cuarenta y tres mil trescientos setenta y ocho) metros cuadrados;-----

4. Por el periodo transcurrido del quinto año del fideicomiso, contado a partir de la del presente un mínimo de 66,099.00 (sesenta y seis mil noventa y nueve) metros cuadrados;-----





5. Por el periodo transcurrido del sexto año del fideicomiso, contado a partir de la del presente un mínimo de 92,952.00 (noventa y dos mil novecientos cincuenta y dos) metros cuadrados; -----

6. Por el periodo transcurrido del séptimo año del fideicomiso, contado a partir de la del presente un mínimo de 128,067.00 (ciento veintiocho mil sesenta y siete) metros cuadrados; -----

7. Por el periodo transcurrido del octavo año del fideicomiso, contado a partir de la del presente un mínimo de 206,560.33 (doscientos seis mil quinientos sesenta punto treinta y tres) metros cuadrados; -----

En caso de que al finalizar cada ejercicio y/o año del fideicomiso, de no llegar a cubrir el 100.00% (cien por ciento) de los metros cuadrados a liquidar a favor de los **FIDEICOMITENTES A** por la afectación de los Inmuebles, el **FIDEICOMITENTE B**, se obliga a cubrir con recursos propios el saldo faltante para liquidar la contraprestación. -----

Sin perjuicio a lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES A** y **EL FIDEICOMITENTE B** reconocen y aceptan, que **EL FIDEICOMITENTE B** podrá discrecionalmente y sin ser esto una obligación, y por consecuencia, no podrá considerarse un incumplimiento el hecho que decida **EL FIDEICOMITENTE B** no realizarlo, gestionar ante las Autoridades Administrativas correspondientes, que para un mejor desarrollo urbano, por la zona urbana que se creará derivado del proyecto inmobiliario que llevará **EL FIDEICOMITENTE B** en los inmuebles afectos a este fideicomiso, las vialidades que actualmente existen en las colindancias de los inmuebles afectos a este fideicomiso, las cuales no forman parte de dichos inmuebles, que la superficie de dichas vialidades sean incorporadas al proyecto inmobiliario, y distribuida esa misma superficie en nuevas vialidades en función a la distribución que tendrá el proyecto inmobiliario, en caso de que se llegara a presentar este supuesto, **LOS FIDEICOMITENTES A** aceptan que no podrán reclamar el pago de contraprestación alguna por la superficie de esas vialidades que en su caso sean incorporadas al proyecto inmobiliario, ya que aceptan **LOS FIDEICOMITENTES A**, que la totalidad de su contraprestación (100.00% cien por ciento) de acuerdo a este fideicomiso, estará cubierta, pagada y liquidada en su totalidad, cuando **EL FIDEICOMITENTE B** les hubiera cubierto, pagado y liquidado de conformidad a lo pactado en este otorgamiento, 206,560.33 (Doscientos seis mil quinientos sesenta punto treinta y tres) metros cuadrados, por consecuencia, **LOS FIDEICOMITENTES A** aceptan que no tendrán derecho a reclamar el pago de cosa o cantidad alguna por cualquier superficie adicional a 206,560.33 (Doscientos seis mil quinientos sesenta punto treinta y tres) metros cuadrados. -----

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

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

1. **Aportación inicial:** -----

La aportación que en este acto realizan los **FIDEICOMITENTES A** y **B**, por la cantidad total de \$5,000.00 M.N. (Cinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional) en lo sucesivo la "Aportación Inicial", mediante depósito a la cuenta que se abra en Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel a nombre del Fideicomiso, para los fines que se indican en el presente Contrato. -----

Los derechos de propiedad de los Inmuebles y anexos inseparables cuya descripción, superficie, medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si se insertasen a la

letra, señaladas en los Antecedentes del Primero al Décimo Tercero del presente Instrumento, libres de todo gravamen, aportados por los **FIDEICOMITENTES A**, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 752 (setecientos cincuenta y dos), 2290 (dos mil doscientos noventa y demás relativos del Código Federal y sus correlativos en el Estado de Yucatán. -----

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

**2. Aportación Futura.** -----

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

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

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

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

e) Los demás bienes y derechos que de hecho y conforme a derecho correspondan a los que integren el patrimonio fideicomitido. -----

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

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

El **FIDEICOMITENTE B** será responsable frente a los terceros adquirientes y ante cualquier otro tercero de los vicios y defectos ocultos de las construcciones que al efecto edifique sobre los lotes y/o viviendas resultantes de la acción urbanística a ejecutarse en los Inmuebles, 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 viviendas resultantes del Desarrollo Inmobiliario. -----

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

Las partes acuerdan que bajo ninguna circunstancia se recibirán aportaciones de



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

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

De conformidad con la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), las partes reconocen que la presente cláusula hace las veces de inventario para todos los efectos legales a que haya lugar, sin perjuicio de los que en un futuro aporten los **FIDEICOMITENTES** en los términos establecidos en la presente cláusula, por lo que estos últimos otorgan su conformidad con la relación de bienes fideicomitidos.-----

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

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

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

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

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



infraestructura, urbanización y construcción del Desarrollo Inmobiliario.-----

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

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

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

En los Contratos de Promesa y/o Apartado referenciados en el párrafo anterior se establecerá la obligación por parte del tercero de entregar al **FIDEICOMITENTE B** las cantidades acordadas en los tiempos y formas previstos, conforme con el valor previamente pactado y establecido en dicho contrato de promesa y/o apartado sobre la unidad y/o lote de que se trate así como su correspondiente cuota de participación.-----

c) A partir de la celebración de este contrato y que le es entregada la posesión material y durante la vigencia de este fideicomiso, El **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B** pagará el impuesto predial que corresponda por los Inmuebles afectados al fideicomiso o al o los lotes o a la o las unidades de propiedades exclusiva que resulten del Desarrollo Inmobiliario o régimen de propiedad en condominio que lleve a cabo sobre el mismo. -----

d) Que el **FIDUCIARIO**, con cargo al patrimonio del fideicomiso proceda a la constitución del o de los regímenes de propiedad en condominio, que le instruya por escrito el **FIDEICOMITENTE B**. El **Fiduciario** firmará la escritura relativa a la constitución del régimen de propiedad en condominio del Desarrollo Inmobiliario, en la inteligencia de que los gastos, derechos, impuestos y honorarios serán cubiertos por el **FIDEICOMITENTE B**. -----

El **FIDEICOMITENTE B** señalará al **FIDUCIARIO** el Notario Público ante quien se procederá a constituir el o los regímenes de propiedad en condominio y/o reglamento del condominio o el documento que proceda, debiendo comparecer el **FIDEICOMITENTE B** a ratificar instrucciones. -----

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

En caso de que sea constituido el o los Regímenes de Propiedad en Condominio, y las unidades y/o los lotes y/o propiedades que se formen no se hayan transmitido a Terceros



y sigan dentro del patrimonio Fideicomitido, serán representados dichos derechos por el

**FIDUCIARIO**, quien lo hará a través del **FIDEICOMITENTE B**.

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

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

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

h) Que el **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B**, instruya a **LA FIDUCIARIA** a efecto de que respecto de los inmuebles afectados al fideicomiso o respecto del o los lotes o la y/o las unidades de propiedades que resulten del Desarrollo Inmobiliario y/o régimen de propiedad en condominio que lleve a cabo sobre los mismos, otorgue poderes limitados, en caso de ser necesario, dentro del ámbito de sus facultades a favor de la o las personas que señale en la propia carta de instrucción, para que ejerzan, de manera conjunta o individual, a efecto de que tramiten, obtengan y firmen cuanta documentación pública o privada sea conveniente o necesaria para formalizar los convenios con servicios de agua y drenaje del estado de Yucatán, Comisión Federal de Electricidad, o cualquier otra entidad para dar cumplimiento a las obligaciones que asume en este contrato, así como para que cumpla con las obligaciones que se deriven de las autorizaciones oficiales. Asimismo, se les faculte expresamente para tramitar y obtener los permisos, autorizaciones y licencias que se requieran para la realización del Proyecto Urbanístico, Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas, y demás obligaciones que asume en este contrato.

i) Que la Fiduciaria otorgue a las personas que instruya el Fideicomitente y Fideicomisario B, los poderes generales limitados, necesarios y suficientes, para el cumplimiento de los

finés del Fideicomiso y para que, en su nombre y representación, realicen actos de administración o actos relativos a pleitos y cobranzas en relación con el patrimonio fideicomitido, teniendo los apoderados las facultades a que se refiere el mismo artículo, los que se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen. -----

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

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

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

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

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

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

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

l) Que el **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B** realice por su cuenta y costo en forma directa o a través de terceras personas físicas o morales que contrate para tal efecto sin intervención del resto de las partes de este contrato, la publicidad y venta del o los lotes y/o la o las unidades de propiedades exclusiva que resulten del Desarrollo Inmobiliario o régimen de propiedad en condominio que lleve a cabo sobre los Inmuebles afectados al fideicomiso. El **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B** manifiesta





expresamente que por ningún motivo utilizarán la marca, logotipo o imagen de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de la Fiduciaria, en la publicidad que utilice para la comercialización del Desarrollo. -----

m) Los **FIDEICOMITENTES A**, autorizan en este acto que el **FIDUCIARIO** previa instrucción que reciba del **FIDEICOMITENTE B**, siempre y cuando la unidad de que se trate se encuentre libre de cualquier gravamen o limitación de dominio, transmita a las personas que éste le indique, la propiedad de la unidad y/o lote resultante del Desarrollo Inmobiliario y su correspondiente cuota de participación, siempre y cuando el lote y/o la unidad de que se trate se encuentre libre de cualquier gravamen o limitación de dominio, para efectos de lo anterior, será exclusivamente por el equivalente a la superficie en metros cuadrados, que haya sido pagada por el **FIDEICOMITENTE B** a los **FIDEICOMITENTES A** con anterioridad, de acuerdo con lo que se establece en la cláusula Tercera anterior. -----

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

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

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

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

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

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

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

r) Que en su caso el **FIDUCIARIO**, revierta el inmueble conforme a las instrucciones del **FIDEICOMITENTE A**, conforme a lo establecido en la cláusula Tercera de éste contrato.--

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

t) En el supuesto de que el **FIDEICOMITENTE B** quiera cubrir por anticipado la totalidad de la contraprestación pactada en la cláusula **TERCERA** del presente contrato, a favor de los **FIDEICOMITENTES A**, estos últimos no tendrán más derecho sobre el presente contrato, por lo que el **FIDEICOMITENTE B** será el único autorizado para instruir al **FIDUCIARIO** el cumplimiento de los fines del presente fideicomiso, respecto del predio de que se trate. -----

u) Una vez que se transmita la propiedad de todas las unidades y/o lotes resultantes del Desarrollo Inmobiliario y sus correspondientes cuotas de participación, el presente Fideicomiso se dará por extinguido por haber cumplido con sus fines. -----

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

**SEXTA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN Y POR DEFECTOS OCULTOS.** Los **FIDEICOMITENTES A** se obligan mediante la firma del presente instrumento, al saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley, respecto de los Inmuebles y anexos inseparables que aportan a este Fideicomiso, autorizando al **FIDUCIARIO** para obligarlos en los mismos términos ante las personas a quienes transmita la propiedad de las unidades y/o lotes resultantes del Desarrollo Inmobiliario. De igual manera, en los términos de la cláusula de **RESERVA DE DERECHOS**, y el **FIDEICOMITENTE B** se obliga al saneamiento respectivo para las construcciones, así como a responder por las garantías en términos de la Ley construcción se le otorguen a los terceros quienes adquieran las propiedades de las unidades y/o lotes resultantes del Desarrollo Inmobiliario, autorizando al **FIDUCIARIO** para obligarlo en los mismos términos ante las personas a quienes transmita la propiedad de las unidades y/o lotes resultantes del Desarrollo Inmobiliario. -----

El **FIDUCIARIO** no será responsable en forma alguna frente a terceros (incluyendo aquellos en cuyo favor se llegare a revertir o transmitir las unidades y/o lotes resultantes del Desarrollo Inmobiliario), por defectos, falta de legitimidad, vicios ocultos o vicios de títulos que amparen los mismos o por las impugnaciones que se hicieren de los derechos de propiedad respecto de los bienes que formen parte del presente fideicomiso. -----

**SÉPTIMA.-DERECHO DE REVERSIÓN.** -----

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

a) Que para el caso de que cualquiera de las partes, no cumpla con sus obligaciones, especialmente las de pago, acuerdan se proceda conforme a lo siguiente:---

1. Los **FIDEICOMITENTES A** procederán a designar a un valuador, quien deberá de ser una institución de crédito del Sistema Financiero Mexicano, sin que sea la propia **FIDUCIARIA**, para que lleve a cabo la valuación de las obras de infraestructura y urbanización efectuadas en los Inmuebles afectados al fideicomiso. -----

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



2. Los **FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A**, pagarán al **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B**, las obras de infraestructura y urbanización efectuadas, en la forma y por el monto que arroje el siguiente procedimiento: (i) Del importe que arroje el avalúo a que se refiere el numeral 1 (uno) anterior se dividirá entre el total de los lotes y/o de las unidades de propiedades exclusiva que resulten del Desarrollo Inmobiliario o régimen de propiedad en condominio que lleve a cabo sobre los Inmuebles afectados al fideicomiso, a efecto de determinar la cantidad que corresponda a cada lote y/o unidad privativa; (ii) el importe determinado en el inciso (i) anterior, se multiplicará por la totalidad de los lotes y/o de las unidades de propiedades exclusiva que resulten del Desarrollo Inmobiliario o régimen de propiedad en condominio que se lleve a cabo sobre los Inmuebles afectados al fideicomiso, no comercializadas; (iii) la cantidad referida en el inciso (ii) anterior, se considerará el **30% (TREINTA POR CIENTO)** de dicha cantidad para efectos del pago de las obras de infraestructura y urbanización efectuadas por el **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B**; y (iv) en caso de que los **FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A**, no paguen al **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B**, las obras de infraestructura y urbanización efectuadas de conformidad con lo señalado en los incisos anteriores, dicho importe resultante de las obras de infraestructura y urbanización efectuadas, se le pagará al **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B**, mediante la transmisión en dación en pago que le realice el **FIDUCIARIO**, con un número igual de lotes y/o de unidades de propiedad exclusiva que cubran las obras de infraestructura y urbanización efectuadas, el precio de transmisión de los lotes y/o de unidades de propiedades exclusiva en este caso, será igual al precio de venta por metro cuadrado pactado para cada periodo a cuenta de la contraprestación, es decir, para el caso de operar el supuesto establecido en este subinciso, se deberá considerar el periodo en que se genera el supuesto, para determinar el precio de venta por metro cuadrado que aplica, de conformidad por lo pactado por las partes en la cláusula de **CONTRAPRESTACIÓN** de este fideicomiso. -----

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

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

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

A. Poder general de pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. De manera enunciativa y no limitativa, se mencionan entre otras facultades, las siguientes: (i) para intentar y desistir de toda clase de procedimientos,





inclusive amparo; (ii) para transigir; (iii) para comprometer en árbitros; (iv) para absolver y articular posiciones; (v) para recusar; (vi) para hacer cesión de bienes; (vii) para recibir pagos; (viii) para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistir de ellas, cuando lo permita la ley y; (ix) para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño.-----

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

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

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

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

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

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

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

**NOVENA.- DESIGNACIÓN DE DEPOSITARIO.-** Las partes están de acuerdo en que la guarda y custodia de los inmuebles fideicomitidos, quede encomendada bajo la absoluta responsabilidad del **FIDEICOMITENTE B**, quien en este acto es designado con el carácter de Depositario y acepta dicho cargo, protestando cumplirlo fielmente, sirviendo la presente como acta de entrega y recepción de los bienes que integran el patrimonio del fideicomiso por parte del DEPOSITARIO, obligándose a la guarda y custodia de dichos bienes en el lugar de su ubicación, asumiendo también la obligación de efectuar los pagos relacionados con servicios, derechos y demás contribuciones que fueren necesarias conforme a la ley o a las disposiciones Federales, Estatales o Municipales, incluyendo el impuesto predial, que se deriven o se refieran a los inmuebles fideicomitidos ya mencionados, obligándose además a entregar materialmente dichos inmuebles en los supuestos previstos en este contrato, todo ello sin ninguna responsabilidad para el **FIDUCIARIO**.-----

El **FIDEICOMITENTE B** tendrá la posesión de los inmuebles que conforman el patrimonio del fideicomiso y como poseedor de los mismos asume la obligación en todo momento de



responder de la pérdida o menoscabo que sufran los inmuebles, así como de los daños y perjuicios que se ocasionen a terceros derivados de responsabilidad objetiva o contractual relacionada con los inmuebles y quedará obligado a sacar en paz y a salvo al **FIDUCIARIO** en relación a cualquier reclamación o condena, incluso si es la voluntad del **FIDUCIARIO** a que lo represente en juicio y en su caso a indemnizarlo de los pagos que el **FIDUCIARIO** llegará a realizar por los conceptos de daños y perjuicios que sufran terceros y que en su caso sea condenado el **FIDUCIARIO**, así como al pago de gastos, costas y honorarios relacionados con dicha reclamación. -----

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

Las partes convienen expresamente que en caso de transmisión parcial o total de la propiedad de los inmuebles en cumplimiento de los fines del fideicomiso, el **DEPOSITARIO** se obliga a poner a disposición de los adquirentes los inmuebles fideicomitados objeto de la transmisión ya que el **FIDUCIARIO** no es responsable de la entrega material de los inmuebles fideicomitados a favor de los adquirentes, siendo su única responsabilidad otorgar la Escritura correspondiente que reúna los requisitos legales. -----

El **DEPOSITARIO** acepta ejercer el cargo sin cobrar honorario alguno, y se obliga a cubrir todos los gastos que se requieran para la conservación y mantenimiento de los inmuebles renunciando a su derecho de repetir los gastos y honorarios en que incurran con motivo de la conservación y mantenimiento de los inmuebles lo anterior debido a que su designación fue realizada por el **FIDUCIARIO**, a nombre y por cuenta de los **FIDEICOMITENTES A**. -----

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

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

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

Queda expresamente estipulado que el **FIDUCIARIO** no tendrá responsabilidad alguna

derivada del depósito, de la entrega material a quien corresponda, situación registral o catastral de los inmuebles, lo cual será responsabilidad exclusiva del DEPOSITARIO. ----

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

Una vez pagada a los **FIDEICOMITENTES A** la Contraprestación, ya no será necesaria su participación en el convenio modificatorio, dado que no se requerirá su conformidad. ---

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

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

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

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

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

**DÉCIMA SEGUNDA.- INFORMES DEL FIDUCIARIO Y RENDICIÓN DE CUENTAS.-** El **FIDUCIARIO** mensualmente remitirá a los **FIDEICOMITENTES A y B** dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes al cierre del mes, al domicilio que hayan 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 a los **FIDEICOMITENTES A y B**, la dirección de internet en la cual podrán revisar y obtener los estados de cuenta respectivos, con lo cual se da por cumplida la obligación de la **FIDUCIARIA** consignada





en la presente cláusula. -----

Una vez que los **FIDEICOMITENTES A y B** hayan recibido los estados de cuenta contara con un plazo de 15 (quince) días naturales para su revisión, en caso de no hacer observaciones, serán tácitamente aprobados. -----

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

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

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

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

**DÉCIMA CUARTA.- GASTOS, COMISIONES DERECHOS E IMPUESTOS DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.** -----

La transmisión de propiedad de los bienes o derechos que constituyen el patrimonio de este fideicomiso no se considera enajenación, en los términos de la **Fracción V quinta, inciso a) del artículo 14 (catorce) del Código Fiscal de la Federación.** -----

*"Artículo 14.- Se entiende por enajenación de bienes: - ...V.- La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos: - a). - En el acto en que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomiso diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes..."* -----

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

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

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

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

Todos los gastos, derechos e impuestos que se causen con motivo del cumplimiento de

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

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

*Sin embargo, en caso de que el Fideicomiso sea acreditado o se requiera la apertura de cuentas en Institución distinta a la que pertenece el FIDUCIARIO, será necesario obtener el registro federal de contribuyentes (transparente) ante el Servicio de Administración Tributaria, para los efectos correspondientes.*-----

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.-----

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



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

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

Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, responderá hasta donde baste y alcance con el Patrimonio del Fideicomiso en caso de que sufriera algún daño pecuniario por cobro de impuestos derechos y/o contribuciones por parte de las autoridades fiscales derivados de las actividades que realizan los **FIDEICOMITENTES** través de los fines del Fideicomiso, siempre y cuando estos últimos sean oídos y vencidos a través de una autoridad judicial. -----

Únicamente en el caso de que haya sido obtenido un registro federal de contribuyentes (transparente) del fideicomiso, los **FIDEICOMITENTES**, se obligan a entregar cuando les requiera el **FIDUCIARIO**, la información fiscal que se haya generado en dicho periodo, tales como declaraciones, enteros, avisos, comunicaciones, ejercicio de acciones, etcétera. En caso de que se abstengan de entregar dicha información a la **FIDUCIARIA** será causa grave y la **FIDUCIARIA** podrá renunciar a su encargo y será aplicable lo señalado en la cláusula de Renuncia y Sustitución **FIDUCIARIA** del presente Contrato.----

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

**DÉCIMA QUINTA. - GASTOS Y HONORARIOS DE TERCEROS. -** -----

LA **FIDUCIARIA** cargará y/o cobrará al **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO B** los honorarios y gastos que ocasione la defensa legal de los bienes fideicomitados. -----

**DÉCIMA SEXTA. - DURACIÓN Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO. -** -----

El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, sin exceder la duración establecida por Ley, y podrá extinguirse por cualquiera de las causas previstas en el artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la Ley General de



Títulos y Operaciones de Crédito en vigor, salvo lo dispuesto en la fracción VI, ya que los **FIDEICOMITENTES** no se reservan el derecho de revocar el presente fideicomiso. -----

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

(i) Por estudio y aceptación del cargo de **FIDUCIARIO**, la cantidad de \$30,000.00 (TREINTAMIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL), por una sola vez, pagadera a la firma del presente Contrato. -----

(ii) Por la administración del Fideicomiso, la cantidad de \$90,000.00 (NOVENTAMIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL) anuales, la cual deberá ser pagada por semestres adelantados. Debiendo cubrir el primer periodo a la firma de éste contrato. En el entendido de que el inicio de un periodo lo causa en su totalidad. -----

(iii) Por cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso el **FIDUCIARIO** percibirá la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL). -----

(iv) Cuando el **FIDUCIARIO** deba otorgar algún poder especial o constancia a la persona o personas que el **FIDEICOMITENTE B** le solicite por escrito para la defensa del patrimonio fideicomitado o para la realización de algún trámite relacionado con el Fideicomiso, cobrará la cantidad de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL) pagaderos al momento de su otorgamiento. -----

(v) Por cada acto jurídico en cumplimiento de fines, la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL). -----

(vi) Por cada transmisión y o reversión de propiedad de los inmuebles o de las unidades o fracciones que resulten del Desarrollo Inmobiliario, el **FIDUCIARIO** percibirá la cantidad de \$1,000.00 (MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL). -----

(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 al **FIDEICOMITENTE A y B** dichos incrementos. -----

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

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



Costo Porcentual Promedio de Captación (CPP) que publique Banco de México para el mes que corresponda a la mora. -----

A falta de "CPP" se aplicará el índice que le sustituya. -----

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

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

**DECIMA NOVENA.- DOMICILIOS, INSTRUCCIONES, Y NOTIFICACIONES AL FIDUCIARIO POR MEDIOS ELECTRÓNICOS.-** -----

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

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

I. Los señores **JOSÉ AGUSTÍN CREUHERAS ESPINOSA** y **JUAN ANTONIO CAMACHO MARTÍNEZ**, el primero su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada **PROPENINSULA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y el primero y el segundo en sus caracteres de Presidente y Tesorero respectivamente del consejo de Administración de la persona moral denominada **REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a quienes en lo sucesivo se le denominará en conjunto como los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A**"; -----

II. Los señores **ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ**, en sus respectivos caracteres de Presidente y Tesorero del consejo de administración de la persona moral denominada **GRUPO FERRAM, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** a quien en lo sucesivo se le denominará como el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**. -----

<b>FIDEICOMITENTES</b>	<b>DOMICILIOS</b>
<b>FIDEICOMITENTE A</b>	<b>PROPENINSULA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.</b> DOMICILIO: calle diez número dos cuarenta y siete letra "C" departamento letra "D", Chuburná de Hidalgo, Mérida, Yucatán, México, Código Postal 97200. TELÉFONO: 9999304902 <b>JOSÉ AGUSTÍN CREUHERAS ESPINOSA</b> <b>acreuheras@hotmail.com</b>
<b>FIDEICOMITENTE A</b>	<b>REAL DZIBICHALTUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.</b> DOMICILIO: calle diez número dos cuarenta y siete letra "C" departamento letra "A", Chuburná de Hidalgo, Mérida, Yucatán, México, Código Postal 97205. TELÉFONO: 9999304902 <b>JOSÉ AGUSTÍN CREUHERAS ESPINOSA y JUAN ANTONIO CAMACHO MARTINEZ:</b> <b>acreuheras@hotmail.com</b> y <b>tcdigital@hotmail.com</b>
<b>FIDEICOMITENTE B</b>	<b>GRUPO FERRAM, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE:</b> DOMICILIO: calle treinta y cinco número ciento noventa y cinco, Colonia Benito Juárez Norte, Mérida, Yucatán, México, Código Postal 97119. TELÉFONO: 9992923260 David Israel Martin Madera <b>david.mm@tecadesarrollos.com</b> , Roberto Fitzmaurice <b>roberto.fl@tecadesarrollos.com</b>
<b>FIDUCIARIA</b>	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 <b>eduardo.bervera@mifel.com.mx.</b>

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

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

**LOS FIDEICOMITENTES A:** Facultan al señor **JOSÉ AGUSTÍN CREUHERAS ESPINOSA** con correo electrónico **acreuheras@hotmail.com**, para que pueda instruir al **FIDUCIARIO**. -----





**EL FIDEICOMITENTE B:** Faculta a los señores **ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE** con correo electrónico [roberto.fl@tecadesarrollos.com](mailto:roberto.fl@tecadesarrollos.com), **ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ** con correo electrónico: [andres.mg@tecadesarrollos.com](mailto:andres.mg@tecadesarrollos.com), y **ROGER ALBERTO EVIA GONZALEZ** con correo electrónico [rogievia@hotmail.com](mailto:rogievia@hotmail.com), para que puedan instruir al **FIDUCIARIO**, pero las instrucciones serán válidas y vinculantes para el **FIDUCIARIO** siempre y cuando las reciba por correo electrónico por lo menos de dos de las tres personas antes señaladas. -----

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

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

(c) Sin perjuicio de lo previsto en el inciso (b) anterior, el **FIDUCIARIO** tendrá

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

**VIGÉSIMA.- GASTOS, HONORARIOS NOTARIALES Y DERECHOS.** -----

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

**VIGÉSIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.** -----

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

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

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

El **FIDUCIARIO** no tendrá relación laboral alguna con las personas físicas con las que ella por instrucciones de los propios **FIDEICOMITENTES** celebren contrato de prestación de servicios en términos de los fines de este fideicomiso, ni con las personas que dichos prestatarios empleen o contraten. -----

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

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



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

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

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

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

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

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

a).- En caso de que el conflicto o controversia sea en relación a los bienes que forman parte del patrimonio 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 del **FIDUCIARIO** y ésta se derive de la actuación del mismo en cumplimiento de fines, los **FIDEICOMITENTES** se obligan a indemnizarlo en términos de la cláusula de Indemnización del presente contrato. -----

Los **FIDEICOMITENTES** se obligan a indemnizar y sacar en paz y a salvo al **FIDUCIARIO** de las condiciones ambientales de los Inmuebles que formarán parte del patrimonio fideicomitado, 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 el **FIDUCIARIO** estará libre de responsabilidad de reparación o compensación derivada de los daños causados a terceras personas como consecuencia de las actividades desarrolladas en los Inmuebles que se adquieran, en su caso, con cargo al patrimonio fideicomitado hasta donde baste y alcance, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos. -----

Los **FIDEICOMITENTES** 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. -----



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

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

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

**VIGÉSIMA CUARTA.- PROHIBICIONES.-** -----

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

**DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO; -----**

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

I.- Los fideicomisos secretos; -----

II.- Aquéllos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban substituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la substitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte de la **FIDEICOMITENTE**; y -----

III.- Aquéllos cuya duración sea mayor de cincuenta años, cuando se designe como beneficiario a una persona moral que no sea de derecho público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de cincuenta años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro." -----

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

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

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

a) Derogada. -----

b) Responder a los **FIDEICOMITENTES**, mandantes o comitentes, del incumplimiento de



los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.-----

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, estos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al FIDEICOMITENTE o FIDEICOMISARIO, según el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.-----

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

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

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

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

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

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

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

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

\*...artículo 142.- la información y documentación relativa a las operaciones y servicios a que se refiere el artículo 46 de la presente ley, tendrá carácter confidencial, por lo que las instituciones de crédito, en protección del derecho a la privacidad de sus clientes y

usuarios que en este artículo se establece, en ningún caso podrán dar noticias o información de los depósitos, operaciones o servicios, incluyendo los previstos en la fracción xv del citado artículo 46, sino al depositante, deudor, titular, beneficiario, FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISARIO, comitente o mandante, a sus representantes legales o a quienes tengan otorgado poder para disponer de la cuenta o para intervenir en la operación o servicio. Como excepción a lo dispuesto por el párrafo anterior, las instituciones de crédito estarán obligadas a dar las noticias o información a que se refiere dicho párrafo, cuando lo solicite la autoridad judicial en virtud de providencia dictada en juicio en el que el titular o, en su caso, la FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISARIO, FIDUCIARIO, comitente, comisionista, mandante o mandatario sea parte o acusado. Para los efectos del presente párrafo, la autoridad judicial podrá formular su solicitud directamente a la institución de crédito, o a través de la comisión nacional bancaria y de valores. Las instituciones de crédito también estarán exceptuadas de la prohibición prevista en el primer párrafo de este artículo y, por tanto, obligadas a dar las noticias o información mencionadas, en los casos en que sean solicitadas por las siguientes autoridades: i. el procurador general de la república o el servidor público en quien delegue facultades para requerir información, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; ii. Los procuradores generales de justicia de los estados de la federación y del distrito federal o subprocuradores, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; el procurador general de justicia militar, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; iv. Las autoridades hacendarias federales, para fines fiscales; v. la secretaria de hacienda y crédito público, para efectos de lo dispuesto por el artículo 115 de la presente ley; vi. el tesorero de la federación, cuando el acto de vigilancia lo amerite, para solicitar los estados de cuenta y cualquier otra información relativa a las cuentas personales de los servidores públicos, auxiliares y, en su caso, particulares relacionados con la investigación de que se trate; vii. La auditoría superior de la federación, en ejercicio de sus facultades de revisión y fiscalización de la cuenta pública federal y respecto a cuentas o contratos a través de los cuáles se administren o ejerzan recursos públicos federales; viii. El titular y los subsecretarios de la secretaria de la función pública, en ejercicio de sus facultades de investigación o auditoría para verificar la evolución del patrimonio de los servidores públicos federales, la solicitud de información y documentación a que se refiere el párrafo anterior, deberá formularse en todo caso, dentro del procedimiento de verificación a que se refieren los artículos 41 y 42 de la ley federal de responsabilidades administrativas de los servidores públicos, y ix. La unidad de fiscalización de los recursos de los partidos políticos, órgano técnico del consejo general del instituto federal electoral, para el ejercicio de sus atribuciones legales, en los términos establecidos en el código federal de instituciones y procedimientos electorales. Las autoridades electorales de las entidades federativas solicitarán y obtendrán la información que resulte necesaria también para el ejercicio de sus atribuciones legales a través de la unidad primeramente mencionada. Las autoridades mencionadas en las fracciones anteriores solicitarán las noticias o información a que se refiere este artículo en el ejercicio de sus facultades y de conformidad con las disposiciones legales que les resulten aplicables. Las solicitudes a que se refiere el tercer párrafo de este artículo deberán formularse con la debida fundamentación y motivación, por conducto de la comisión nacional bancaria y de valores, los servidores públicos y las instituciones señalados en las fracciones i y vii, y la unidad de fiscalización a que se refiere la fracción ix, podrán optar por solicitar a la autoridad judicial que expida la orden correspondiente, a





efecto de que la institución de crédito entregue la información requerida, siempre que dichos servidores o autoridades especifiquen la denominación de la institución, el número de cuenta, el nombre del cuentahabiente o usuario y demás datos y elementos que permitan su identificación plena, de acuerdo con la operación de que se trate. Los empleados y funcionarios de las instituciones de crédito serán responsables, en los términos de las disposiciones aplicables, por violación del secreto que se establece y las instituciones estarán obligadas en caso de revelación indebida del secreto, a reparar los daños y perjuicios que se causen. Lo anterior, en forma alguna afecta la obligación que tienen las instituciones de crédito de proporcionar a la comisión nacional bancaria y de valores, toda clase de información y documentos que, en ejercicio de sus funciones de inspección y vigilancia, les solicite en relación con las operaciones que celebren y los servicios que presten, así como tampoco la obligación de proporcionar la información que les sea solicitada por el banco de México, el instituto para la protección al ahorro bancario y la comisión para la protección y defensa de los usuarios de servicios financieros, en los términos de las disposiciones legales aplicables. Se entenderá que no existe violación al secreto propio de las operaciones a que se refiere la fracción xv del artículo 46 de esta ley, en los casos en que la auditoría superior de la federación, con fundamento en la ley que norma su gestión, requiera la información a que se refiere el presente artículo. Los documentos y los datos que proporcionen las instituciones de crédito como consecuencia de las excepciones al primer párrafo del presente artículo, sólo podrán ser utilizados en las actuaciones que correspondan en términos de ley y, respecto de aquéllos, se deberá observar la más estricta confidencialidad, aun cuando el servidor público de que se trate se separe del servicio. Al servidor público que indebidamente quebrante la reserva de las actuaciones, proporcione copia de las mismas o de los documentos con ellas relacionados, o que de cualquier otra forma revele información en ellos contenida, quedará sujeto a las responsabilidades administrativas, civiles o penales correspondientes. Las instituciones de crédito deberán dar contestación a los requerimientos que la comisión nacional bancaria y de valores les formule en virtud de las peticiones de las autoridades indicadas en este artículo, dentro de los plazos que la misma determine. La propia comisión podrá sancionar a las instituciones de crédito que no cumplan con los plazos y condiciones que se establezca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 108 al 110 de la presente ley. La comisión emitirá disposiciones de carácter general en las que establezca los requisitos que deberán reunir las solicitudes o requerimientos de información que formulen las autoridades a que se refieren las fracciones i a ix de este artículo, a efecto de que las instituciones de crédito requeridas estén en aptitud de identificar, localizar y aportar las noticias o información solicitadas. ..."

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

#### .. 6 PROHIBICIONES.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VIGÉSIMA QUINTA.- RESERVA DE DERECHOS.-** El FIDEICOMITENTE B, se reserva el derecho de realizar dentro de los Inmuebles la urbanización, infraestructura, construcción, acondicionamiento y/o remodelación en términos del Proyecto, con recursos propios o con los financiamientos que en su caso contrate, de conformidad con lo pactado por las partes. -----



Asimismo, el **FIDEICOMITENTE B**, se reserva el derecho para promover la comercialización del Desarrollo. En el entendido que los recursos derivados de la comercialización, serán depositados en las cuentas del Fideicomiso, para ser entregados por la **FIDUCIARIA** conforme a las instrucciones del **FIDEICOMITENTE B**. -----

La **FIDUCIARIA** en ningún momento realizará la comercialización de los inmuebles o producto del mismo, en virtud de lo anterior los **FIDEICOMITENTES** no utilizarán la marca o logotipo de BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL. -----

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

**VIGÉSIMA SEXTA.- INDEMNIZACIÓN A LA FIDUCIARIA.-** -----

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

Asimismo, cualquier costo, gasto o desembolso de cualquier tipo debidamente comprobado (incluyendo gastos y honorarios de apoderados legales) incurridos o cualquier otro daño o pérdida ocasionada por virtud de reclamaciones, procedimientos judiciales, responsabilidades, pérdidas, daños, sanciones, sentencias, emitidas o impuestas por terceras personas al **FIDUCIARIO**, sus delegados **FIDUCIARIOS**, directores, funcionarios, empleados, apoderados y personal, en relación con hechos u omisiones de alguna persona que implique un incumplimiento a las obligaciones del



**FIDUCIARIO** previstas en este Fideicomiso, deberán reembolsarse al **FIDUCIARIO** con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance y en caso de insuficiencia, con cargo a los **FIDEICOMITENTES**, liberando las partes al **FIDUCIARIO** de cualquier responsabilidad incluyendo el pago de gastos y de abogados que resulten por la falta de atención a cualquier reclamación a que se refiere el presente párrafo. -----

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

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

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

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

El **FIDUCIARIO**, a falta de instrucción expresa del **FIDEICOMITENTE B** del Fideicomiso, invertirá los recursos que constituyen el patrimonio consistente en recursos monetarios 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** decida realizar operaciones de inversión distintas a las establecidas en el párrafo que antecede, deberá emitir las respectivas instrucciones por escrito mismas que deberán señalar expresamente: -----

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

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

Asimismo, manifiesta el **FIDUCIARIO**, que no existe una dependencia directa entre éste y el área de Tesorería de BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL y que realizará las operaciones a que se refiere la presente cláusula sujetándose estrictamente a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. -----

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

#### **VIGÉSIMA NOVENA. -OPERACIONES CON LA PROPIA INSTITUCIÓN.-** -----

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

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

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

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

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





conflictos de intereses." -----

**TRIGÉSIMA.- TÍTULOS.**-----

Los títulos que denominan las Cláusulas de este contrato son exclusivamente con efectos de referencia e identificación, por lo que no se considerarán para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo.-----

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

De acuerdo con lo anterior, no se tendrá relación laboral o profesional con el **FIDUCIARIO**, la cual se considerará al servicio del patrimonio dado en fideicomiso, por lo que cualquier resolución dictada por autoridad competente respecto a derechos que asistan a las personas conforme a la ley en materia de seguridad social, laboral, civil, etc., los podrá cumplir la **FIDUCIARIA** con los bienes materia del Fideicomiso, en los términos que establece el artículo 80 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 ejercitarán contra el **FIDUCIARIO**, en su caso, para cumplir con las resoluciones que la autoridad competente dicte afectará, en la medida que sea necesaria, los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, sin que tenga obligación de pagar con sus propios recursos, siendo lo anterior con fundamento en lo establecido en el Artículo 82 (ochenta y dos) de la Ley de Instituciones de Crédito.-----

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

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

**TRIGÉSIMA CUARTA.- REGLAMENTACIÓN ADICIONAL.**-Con el objeto de dar debido cumplimiento a las finalidades del presente Fideicomiso, los **FIDEICOMITENTES** tendrá la facultad de formular todos aquellos reglamentos, disposiciones, circulares, contratos,

políticas, sistemas, procedimientos, manuales de operación y toda clase de documentos que fueren necesarios para ello, los cuales no serán oponibles al **FIDUCIARIO**, ya que sus obligaciones se derivan a lo expresamente pactado en el presente Fideicomiso.-----

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

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

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

**TRIGÉSIMA OCTAVA. VALIDEZ DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD.**- El **FIDUCIARIO** recibe la propiedad de los Inmuebles que integran el patrimonio fideicomitido, en base a los títulos de propiedad de los inmuebles que en este acto le son entregados por los **FIDEICOMITENTES A**, así como en los asientos consignados en el Registro Público de la Propiedad correspondiente al lugar de ubicación de los inmuebles, y consecuentemente no será responsable en forma alguna ni frente a los **FIDEICOMISARIOS**, ni beneficiarios, ni frente a terceros, incluyendo aquéllos en cuyo favor se llegue a transmitir parte o la totalidad del patrimonio fideicomitido, por defectos o vicios de los títulos de propiedad correspondientes o por las impugnaciones que se hicieran a los derechos que amparen los mismos, responsabilidad que en todo caso asume los **FIDEICOMITENTES A**.-----

**TRIGÉSIMA NOVENA. DE LA RECEPCIÓN DE UN EJEMPLAR DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.**- -----

Los **FIDEICOMITENTES** manifiestan en este acto que han recibido por conducto del suscrito notario una copia certificada de este Contrato de Fideicomiso, lo que declaran para los efectos legales correspondientes. -----

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

----- **CLÁUSULAS FISCALES** -----

**PRIMERA. - IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.**-----

La operación consignada en la presente escritura, no causa el Impuesto al Valor Agregado, de conformidad con el artículo 14 (catorce) fracción V (quinta) del Código Fiscal de la Federación, toda vez que el fideicomitente se reserva expresamente el derecho de reversión (adquisición) respecto de los inmuebles objeto de la presente. -----



**SEGUNDA. - IMPUESTO SOBRE LA RENTA. -----**

La operación consignada en la presente escritura, no causa el Impuesto Sobre la Renta de conformidad con el artículo 14 (catorce) fracción V (quinta) del Código Fiscal de la Federación, toda vez que el fideicomitente se reserva expresamente el derecho de reversión (adquisición) respecto de los inmuebles objeto de la presente. -----

**TERCERA. - IMPUESTO CEDULAR. -----**

La operación consignada en la presente escritura, no causa el Impuesto Cedular, de conformidad con el artículo 14 (catorce) fracción V (quinta) del Código Fiscal de la Federación, toda vez que el fideicomitente se reserva expresamente el derecho de reversión (adquisición) respecto de los inmuebles objeto de la presente. -----

**CUARTA. - IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES. -----**

La operación consignada en la presente escritura, no causa el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, de conformidad con el artículo 14 (catorce) fracción V (quinta) del Código Fiscal de la Federación, toda vez que el fideicomitente se reserva expresamente el derecho de reversión (adquisición) respecto de los inmuebles objeto de la presente. -----

**QUINTA. - OTROS GASTOS Y DERECHOS. -----**

Que los demás gastos y derechos que cause la presente escritura se pagarán conforme a la Ley, cuyos comprobantes se agregarán al apéndice de esta escritura, juntamente con la constancia de pago al Estado del Impuesto sobre escrituras. -----

**YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE: -----**

- I. Que me identifiqué plenamente como notario ante los comparecientes. -----
- II. Que el acto consignado en este instrumento constituye una actividad vulnerable, de conformidad con lo que establece el artículo décimo séptimo de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. -----
- III. Que la operación consignada en este 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. -----
- IV. Que me cercioré de la identidad de los comparecientes a través de los documentos relacionados después de sus respectivas generales, en los cuales aparece su fotografía, nombre y apellidos, mismos que exhiben en este acto y que en copia certificada se agregan al apéndice de esta escritura, quienes a mi juicio tienen la capacidad necesaria para este acto, pues nada me consta en contrario. -----
- V. Que de conformidad con la ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, autorizan al suscrito Notario proporcionar dicha información a las autoridades competentes, entre ellos las tributarias, judiciales y registros públicos, al igual que a las personas que tuvieran interés legítimo en los mismos. -----
- VI. Que por sus generales manifiestan ser: -----
  1. El señor **JOSÉ AGUSTÍN CREUHERAS ESPINOSA**, casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario, nacido en México, Distrito Federal, el día veinte de marzo de mil novecientos setenta y tres, con domicilio en el predio número quinientos veinticinco de la calle treinta de la Colonia Maya de esta ciudad, Código Postal 97134 (noventa y siete mil ciento treinta y cuatro), con Registro Federal de Contribuyentes CEEA7303209H5 ("C", "E", "E", "A", siete, tres, cero, tres, dos, cero, nueve, "H", cinco), con Clave Única de Registro de Población (CURP) CEEA730320HDFRSG01 ("C", "E", "E", "A", siete, tres, cero, tres, dos, cero, "H", "D", "F", "R", "S", "G", cero, uno) quien se identifica en este acto con su credencial para votar con fotografía folio número 0277013599855 (cero, dos, siete, siete, cero, uno, tres, cinco, nueve, nueve, ocho, cinco, cinco).-----





2. El señor **JUAN ANTONIO CAMACHO MARTÍNEZ**, casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario, nacido en Teapa, Tabasco, el día diez de marzo del año de mil novecientos setenta y dos, con domicilio en el predio marcado con el número doscientos sesenta y tres de la calle veintisiete de la colonia Montebello de esta ciudad, código postal 97113 (noventa y siete mil ciento trece), correo electrónico: tcdigital@hotmail.com, teléfono: 9991010925 (nueve, nueve, nueve, uno, cero, uno, cero, nueve, dos, cinco), con Registro Federal de Contribuyentes CAMJ720310J10 ("C", "A", "M", "J", siete, dos, cero, tres, uno, cero, "J", uno, cero), con Clave Única de Registro de Población (CURP) CAMJ720310HTCMRN01 ("C", "A", "M", "J", siete, dos, cero, tres, uno, cero, "H", "T", "C", "M", "R", "N", cero, uno), quien se identifica en este acto con su pasaporte número G02652337 ("G", cero, dos, seis, cinco, dos, tres, tres, siete).-----
3. El señor **ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE**, casado bajo el régimen de separación de bienes, Licenciado en Administración, nacido el día veintiocho de agosto de mil novecientos ochenta y seis, con domicilio en Boulevard Las Naciones Manzana trece Lote dos letra B once fraccionamiento Ciudad Chemuyil, del Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, código postal 77710 (setenta y siete mil setecientos diez), con Registro Federal de Contribuyente: FILR860828SA4 (F, I, L, R, ocho, seis, cero, ocho, dos, ocho, dos, ocho, S, A, cuatro), con Clave Única de Registro de Población: FILR860828HYNTBB02 (F, I, L, R, ocho, seis, cero, ocho, dos, ocho, H, Y, N, T, B, B, cero, dos), quien se identifica con su credencial para votar número 0694070881240 (cero, seis, nueve, cuatro, cero, siete, cero, ocho, ocho, uno, dos, cuatro, cero).-----
4. El señor **ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ**, casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario, nacido en esta ciudad el día catorce de mayo de mil novecientos ochenta y tres, con domicilio en el predio marcado con el número quinientos ocho de la calle treinta y nueve del Fraccionamiento Sol campestre de esta ciudad, Código Postal 97120 (noventa y siete mil ciento veinte), correo electrónico: andres.mg@tecadesarrollos.com, con Clave Única de Registro de Población MIGA830514HYNLNN05 (M, I, G, A, ocho, tres, cero, cinco, uno, cuatro, H, Y, N, L, N, N, cero, cinco), con Registro Federal de Contribuyentes MIGA8305142L6 (M, I, G, A, ocho, tres, cero, cinco, uno, cuatro, dos, L, seis), quien se identifica con su credencial para votar con fotografía número 137084259 (uno, tres, siete, cero, ocho, cuatro, dos, cinco, nueve).-----
5. El señor **EDUARDO ANDRES CAMARA RODRIGUEZ**, mexicano, funcionario bancario, soltero, de veintisiete años de edad, haber nacido en esta ciudad de Mérida el día cinco de junio de mil novecientos noventa y cuatro, 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), con clave única de registro de población CARE940605HYNMDD07 (C, A, R, E, nueve, cuatro, cero, seis, cero, cinco, H, Y, N, M, D, D, cero, siete) y se identifica ante con mi con su credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector 0351094615961 (cero, tres, cinco, uno, cero, nueve, cuatro, seis, uno, cinco, nueve, seis, uno).-----
- Todos de nacionalidad mexicana, e hijos de padres de la misma nacionalidad y origen, y con relación al Impuesto sobre la Renta, estar al corriente en sus pagos, al igual que las representadas, sin comprobarlo ninguno.-----
- VII. Que advertí a los comparecientes de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad ante notario.-----
- VIII. Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer



personalmente este instrumento. -----

IX. Que leída que les fue la presente escritura a los comparecientes y habiéndoles explicado el suscrito notario el valor y consecuencias legales de su contenido, manifestaron su comprensión plena y conformidad con la misma.-----

X. Que cumplí con lo dispuesto en el artículo cuarenta y nueve de la Ley del Notariado, firmando todos para debida constancia. - DOY FE. -----

**HUELLA DIGITAL Y FIRMA DE LOS SEÑORES JOSÉ AGUSTÍN CREUHERAS ESPINOSA, JUAN ANTONIO CAMACHO MARTÍNEZ, ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE, ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ Y EDUARDO ANDRES CAMARA RODRIGUEZ.- FIRMA DEL NOTARIO ABOG. FERNANDO A. CASTILLA PATRÓN.-**

El sello de autorizar con el escudo nacional al centro que dice: "Estados Unidos Mexicanos - Abog. Fernando A. Castilla Patrón- Notaría Pública No. 70, Estado de Yucatán".-----

----- **NOTAS COMPLEMENTARIAS DEL PROTOCOLO ABIERTO:** -----

**AUTORIZACIÓN.-** En la ciudad de Mérida y con fecha diecinueve de noviembre del año dos mil veintiuno, autorizo esta escritura. Doy fe.- **F. A. CASTILLA P.-** Firmado.- El sello de autorizar con el escudo nacional al centro que dice: "Estados Unidos Mexicanos - Abog. Fernando A. Castilla Patrón - Notaría Pública No. 70 Estado de Yucatán".-----

----- **DOCUMENTOS DEL APÉNDICE:** -----

**1. PERSONALIDAD DEL SEÑOR JOSÉ AGUSTÍN CREUHERAS ESPINOSA.-**  
Constante de cuarenta y cuatro hojas útiles.-----

**2. PERSONALIDAD DE LOS SEÑORES JOSÉ AGUSTÍN CREUHERAS ESPINOSA y JUAN ANTONIO CAMACHO MARTÍNEZ.-** Constante de veintisiete hojas útiles.-----

**3. PERSONALIDAD DE LOS SEÑORES ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ.-** Constante de sesenta y dos hojas útiles.-----

**4. PERSONALIDAD DEL SEÑOR EDUARDO ANDRES CAMARA RODRIGUEZ.-**  
Constante de diecinueve hojas útiles.-----

**5. IDENTIFICACIÓN DEL SEÑOR JOSÉ AGUSTÍN CREUHERAS ESPINOSA.-**  
Constante de una hoja útil.-----

**6. IDENTIFICACIÓN DEL SEÑOR JUAN ANTONIO CAMACHO MARTÍNEZ.-**  
Constante de una hoja útil.-----

**7. IDENTIFICACIÓN DEL SEÑOR ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE.-** Constante de una hoja útil.-----

**8. IDENTIFICACIÓN DEL SEÑOR ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ.-** Constante de una hoja útil.-----

**9. IDENTIFICACIÓN DEL SEÑOR EDUARDO ANDRES CAMARA RODRIGUEZ.-**  
Constante de una hoja útil.-----

**10. AVALUOS.-** Constante de setenta y ocho hojas útiles.-----

**11. CERTIFICADOS DE LIBERTAD O GRAVAMEN.-** Constante de trece hojas útiles.-----

**12. CONSTANCIAS DE UBICACIÓN EN ZONA DE RESERVA DE CRECIMIENTO.-**  
Constante de trece hojas útiles.-----

**13. AVISOS DEFINITIVOS.-** Constante de trece hojas útiles.-----

**14. COPIAS CERTIFICADAS DE CEDULAS CATASTRALES.-** Constante de trece hojas útiles.-----

**15. CERTIFICADOS DE NO ADEUDAR IMPUESTO PREDIAL.-** Constante de trece hojas útiles.-----

**16. RECIBO DE DERECHOS SOBRE ESCRITURAS PUBLICAS.-** Constante de una hoja útil.-----



17. RECIBO DE DERECHOS DE CALIFICACION.- Constante de una hoja útil.-----

18. RECIBO DE DERECHOS DE INSCRIPCION.- Constante de una hoja útil.-----

ES PRIMER TESTIMONIO DE ESTA ESCRITURA QUE EN CINCUENTA Y OCHO PAGINAS ÚTILES Y EN DIECIOCHO ANEXOS DE LOS DOCUMENTOS DEL APÉNDICE CONTENIDOS EN TRESCIENTOS TRES HOJAS, EXPIDO A SOLICITUD DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "PROPENINSULA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "REAL DZIBICHALTUN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA GRUPO FERRAM, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE Y DE BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL.- DOY FE.- MÉRIDA, YUCATÁN, MÉXICO, A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.







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

---

EN RESPUESTA A SU SOLICITUD 198264 DEL AÑO 2021 PRESENTADA EN ESTA DEPENDENCIA CON FECHA 14/12/2021, OTORGADA EN ACTA No. 407 DE FECHA 29/06/2021 ANTE EL ABOGADO FERNANDO ANTONIO CASTILLA PATRÓN DE LA NOTARIA NÚMERO SETENTA UBICADA EN MERIDA, ME PERMITO INFORMARLE:

QUE SE REALIZARON LAS SIGUIENTES INSCRIPCIONES:

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

**No. TRAMITE:**

1

**PREDIO:**

TABLAJE NO. 26115 ,UBICACIÓN: LOCALIDAD DE DZIBICHALTUN, MUNICIPIO DE MÉRIDA, YUCATÁN CLASE DEL PREDIO: RUSTICO, FOLIO ELECTRÓNICO DEL PREDIO: 652416

**NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:**

3000146

**No. TRAMITE:**

2

**PREDIO:**

TABLAJE NO. 27962 ,UBICACIÓN: LOCALIDAD DE DZIBICHALTUN, MUNICIPIO DE MÉRIDA, YUCATÁN CLASE DEL PREDIO: RUSTICO, FOLIO ELECTRÓNICO DEL PREDIO: 944676

**NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:**

3000147

**No. TRAMITE:**

3

**PREDIO:**

TABLAJE NO. 27964 ,UBICACIÓN: LOCALIDAD DE DZIBICHALTUN, MUNICIPIO DE MÉRIDA, YUCATÁN CLASE DEL PREDIO: RUSTICO, FOLIO ELECTRÓNICO DEL PREDIO: 944679

**NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:**

3000148

**No. TRAMITE:**

4

**PREDIO:**

TABLAJE NO. 27965 ,UBICACIÓN: LOCALIDAD DE DZIBICHALTUN, MUNICIPIO DE MÉRIDA, YUCATÁN CLASE DEL PREDIO: RUSTICO, FOLIO ELECTRÓNICO DEL PREDIO: 944680

**NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:**

3000149

**No. TRAMITE:**

5

**PREDIO:**

TABLAJE NO. 27966 ,UBICACIÓN: LOCALIDAD DE DZIBICHALTUN, MUNICIPIO DE MÉRIDA, YUCATÁN CLASE DEL PREDIO: RUSTICO, FOLIO ELECTRÓNICO DEL PREDIO: 944681

**NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:**

3000150

**No. TRAMITE:**

6

**PREDIO:**

TABLAJE NO. 27967 ,UBICACIÓN: LOCALIDAD DE DZIBICHALTUN, MUNICIPIO DE MERIDA CLASE DEL PREDIO: RUSTICO, FOLIO ELECTRÓNICO DEL PREDIO: 944682

**NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:**

3012168

**No. TRAMITE:**





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

---

7

**PREDIO:**  
TABLAJE NO. 27968 ,UBICACIÓN: LOCALIDAD DE DZIBICHALTUN, MUNICIPIO DE MÉRIDA,  
YUCATÁN CLASE DEL PREDIO: RUSTICO, FOLIO ELECTRÓNICO DEL PREDIO: 944683  
**NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:**  
3000151

**No. TRAMITE:**

8

**PREDIO:**  
TABLAJE NO. 27969 ,UBICACIÓN: LOCALIDAD DE DZIBICHALTUN, MUNICIPIO DE MÉRIDA,  
YUCATÁN CLASE DEL PREDIO: RUSTICO, FOLIO ELECTRÓNICO DEL PREDIO: 944684  
**NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:**  
3000152

**No. TRAMITE:**

9

**PREDIO:**  
TABLAJE NO. 27970 ,UBICACIÓN: LOCALIDAD DE DZIBICHALTUN, MUNICIPIO DE MÉRIDA,  
YUCATÁN CLASE DEL PREDIO: RUSTICO, FOLIO ELECTRÓNICO DEL PREDIO: 944685  
**NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:**  
3000153

**No. TRAMITE:**

10

**PREDIO:**  
TABLAJE NO. 27971 ,UBICACIÓN: LOCALIDAD DE DZIBICHALTUN, MUNICIPIO DE MÉRIDA,  
YUCATÁN CLASE DEL PREDIO: RUSTICO, FOLIO ELECTRÓNICO DEL PREDIO: 944686  
**NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:**  
3000154

**No. TRAMITE:**

11

**PREDIO:**  
TABLAJE NO. 27972 ,UBICACIÓN: LOCALIDAD DE DZIBICHALTUN, MUNICIPIO DE MÉRIDA,  
YUCATÁN CLASE DEL PREDIO: RUSTICO, FOLIO ELECTRÓNICO DEL PREDIO: 944687  
**NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:**  
3000155

**No. TRAMITE:**

12

**PREDIO:**  
TABLAJE NO. 27974 ,UBICACIÓN: LOCALIDAD DE DZIBICHALTUN, MUNICIPIO DE MÉRIDA,  
YUCATÁN CLASE DEL PREDIO: RUSTICO, FOLIO ELECTRÓNICO DEL PREDIO: 944689  
**NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:**  
3000156

**No. TRAMITE:**

13

**PREDIO:**  
TABLAJE NO. 27963 ,UBICACIÓN: LOCALIDAD DE DZIBICHALTUN, MUNICIPIO DE MÉRIDA, YUCATÁN  
CLASE DEL PREDIO: RUSTICO, FOLIO ELECTRÓNICO DEL PREDIO: 944677  
**NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:**  
3000164





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

MÉRIDA, YUCATÁN A MARTES CATORCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO SIENDO LAS 14 HORAS 52 MINUTOS Y 44 SEGUNDOS.

AUTORIZÓ REGISTRADOR  
LIC. JOSE BALTAZAR EUAN CHAVEZ

SELLO DIGITAL



FJg1epABkw75FD5LKWAyuhcZpONTVgftiEBt3woH1nd6wZotX  
L2KSLJBCTAwJS0JUCkhYmu1V60e4Ym5Qc76Cqt9S0PcaTW3th  
rJAp0OJEXnqOi/QW11YcNnx2obi+M4JWknNfySw3UVWR3EQg+i  
U9qsqdBTQnkgX2idatCPvVWBG6JelDn1qjnHTQdaD/NsiWsfchD  
/bofH3AZXF+KXznyebyFDRvhlFuaPaPWuxAFbFM0+AtsX3udcg  
3XoGbj+8o5paKLHwM0xSkQt2S4IUMaoGqqh0ba9OIAdaPIMj/  
p04XrE5arguQuCdE9OTSE5v7TIZVatDPol1UHpaD+T2g==

