

==== P. A. ESCRITURA PUBLICA NUMERO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS. -----

===== VOLUMEN OCHO TOMO "D" =====

=== En Cozumel, Quintana Roo, Estados Unidos Mexicanos, a los VEINTITRÉS días del mes de JUNIO del año DOS MIL VEINTICINCO, Yo, la Licenciada

_____, Titular de la Notaría Pública Número

_____ en ejercicio en el estado y con residencia en esta ciudad, hago constar

por el presente instrumento **LA CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO**

IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO, identificado con el número

_____ en lo sucesivo referido

como el **FIDEICOMISO**, que otorgan: -----

--- I.- De una primera parte la Sociedad Mercantil denominada _____

_____, **DE RESPONSABILIDAD**

LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, a la que de ahora en adelante, se le

llamará **"LA FIDEICOMITENTE"**, debidamente representada en este acto, por su

Gerente General, el Señor **CARLOS VILLALBA** _____

--- II.- _____, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA**

MÚLTIPLE, a quien se le denominará como el **FIDUCIARIO**, representada en

este acto por su Delegado Fiduciario, el Licenciado _____

--- III.- El Señor _____ quien comparece por su propio

y personal derecho como **EL FIDEICOMISARIO**. -----

--- Quien, por desconocer el Idioma Español, en este acto designa a la Señora

MARIA CRISTINA ROMERO OLIVA, como intérprete-traductor, quien, estando

presente, protestó ante la suscrita notario, su fiel y leal desempeño de su cargo

de intérprete del Idioma Inglés al Español, en el otorgamiento de esta escritura

pública, al tenor de lo establecido por el artículo 93 (noventa y tres) de la Ley del

Notariado para el Estado de Quintana Roo, en vigor. -----

--- A todos los comparecientes en el presente Acto, en su conjunto, se les

denominará como **LAS PARTES**. -----

--- Al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas: -----

===== ANTECEDENTES =====

== PRIMERO.- **ADQUISICIÓN DEL BIEN INMUEBLE.**- Que por escritura

pública 377 (trescientos setenta y siete), del volumen III, tomo B, otorgada en ésta

localidad, el día veintiséis de diciembre del año dos mil veinte, ante la fe del

Licenciado Manuel J. Villanueva Marrufo, Titular de la Notaría Pública Número Cincuenta y Seis del Estado de Quintana Roo, la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED] "ARIBE CM", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD

[REDACTED], adquirió mediante Transmisión de Propiedad, otorgado a su favor, por la señora María Eugenia González Martínez, la plena propiedad y posesión del bien inmueble siguiente y que según Cédula Catastral actualizada número: 0000102484, de fecha trece de enero del año dos mil veintidós, expedida por la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento de Cozumel, tiene la ubicación, medidas, colindancias y superficie siguientes: - - - - -

= = = "AVENIDA ANDRÉS QUINTANA ROO, ENTRE 55 AVENIDA SUR y 55 AVENIDA SUR BIS, COLONIA INDEPENDENCIA, UBICADO EN LA ISLA DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO, MÉXICO, CON CLAVE CATASTRAL NÚMERO: 4011501501-, CON UNA SUPERFICIE DE: UN MIL SETECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: - - - - -

= = =AL NORTE (NORESTE): EN 60.00 METROS CON LA CALLE 11 SUR; - - -

= = =AL SUR (SUROESTE): EN 60.00 METROS CON LOTES 03 y 12; - - - - -

= = =AL ESTE (SURESTE): EN 29.00 METROS CON LA 55 AVENIDA SUR BIS, Y; : - - - - -

= = =AL OESTE (NOROESTE): EN 29.00 METROS CON LA CALLE 55 AVENIDA SUR.- - - - -

= = =**SEGUNDO.- DATOS DE INSCRIPCION DEL BIEN INMUEBLE.-** La transmisión de dominio mencionada con anterioridad, quedó debidamente inscrita bajo el folio inmobiliario electrónico número [REDACTED]), del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Delegación Cozumel, el día nueve de marzo del año dos mil veintiuno. - - - - -

= = =**TERCERO.- DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEFINITIVA.-** Que por escritura pública número quinientos veintiocho, del volumen tres, tomo "C", otorgada en ésta localidad, el día veinte de abril del año dos mil veintidós, ante la fe de la suscrita Notario, se hizo constar: la Protocolización de un oficio de rectificación de medidas, superficie y colindancias del predio descrito y deslindado en el antecedente UNO y la **CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO** Mixto, formado por condominios verticales y horizontales, denominado [REDACTED] que Otorgó la Sociedad Mercantil denominada

[REDACTED] RESPONSABILIDAD
LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, sobre el predio, las construcciones e

instalaciones consistentes en el bien inmueble descrito y deslindado en el Antecedente UNO; que están constituidos en grupos de Unidades de Propiedad Exclusivo (UPE), el cual consta de 12 (Doce) Condominios y/o Unidades de Propiedad Exclusivo, destinados para el uso de casa habitación, conformado por DOCE DEPARTAMENTOS (UNIDADES PRIVATIVAS) (Planta Baja y Planta Alta) y áreas y bienes comunes (Andador, Alberca, Baño, Bodega, Estacionamiento, Terraza 1, Terraza 2, Terraza Descubierta, Jardines y Circulaciones; las doce unidades privativas de Condominio, están identificadas de la siguiente forma: UNIDAD PRIVATIVA 1, UNIDAD PRIVATIVA 2, UNIDAD PRIVATIVA 3, UNIDAD PRIVATIVA 4, UNIDAD PRIVATIVA 5, UNIDAD PRIVATIVA 6, UNIDAD PRIVATIVA 7, UNIDAD PRIVATIVA 8, UNIDAD PRIVATIVA 9, UNIDAD PRIVATIVA 10, UNIDAD PRIVATIVA 11 y, UNIDAD PRIVATIVA 12. -----

= = = La Escritura anterior, quedó debidamente inscrita por lo que toca al acta aclaratoria y rectificación, bajo el folio inmobiliario electrónico número: 28237, y por lo que se refiere al Régimen de Propiedad en Condominio, bajo el folio inmobiliario electrónico número: 28237, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, Delegación Cozumel.-----

= = =**CUARTO.- MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO.-** Que es materia del presente Contrato de Compraventa, la Unidad Privativa en Condominio que se describe a continuación:-----

= = = **“UNIDAD PRIVATIVA 4 (CUATRO).-** “Departamento en Condominio destinado para casa-habitación, marcado con el número 4 (cuatro), ubicado en la primer nivel (planta baja) y planta alta, sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Mixto, formado por condominios verticales y horizontales, denominado [REDACTED] ubicado en: [REDACTED] Roo [REDACTED] de la colonia Independencia, de la Isla de Cozumel, Estado de [REDACTED] México, con clave catastral número [REDACTED] con las siguientes medidas y colindancias: -----

===== **PRIMER NIVEL** =====

= = =**UNIDAD PRIVATIVA 4 (Planta baja).**-----

= = =**AL NORTE (NORESTE):** 4.34 metros con más 0.66 metros, más 2.12 metros con área común.-----

= = =AL SUR (SUROESTE): 4.25 metros con más 4.77 metros con Lote 12, más 2.93 metros con área común (vacío).-----

= = =AL ESTE (SURESTE): 1.07 metros con más 0.98 metros con área común (vacío), más 11.43 metros con unidad privativa 6, más 2.30 metros con área común (vacío).-----

= = =AL OESTE (NOROESTE): 8.96 metros con más 0.98 metros área común (vacío).-----

= = =SUPERFICIE DE: 92.49 Metros Cuadrados.-----

= = =SUPERFICIE CONSTRUIDA DE: 92.49 Metros Cuadrados.-----

= = =UNIDAD PRIVATIVA 4 (Planta alta).-----

= = =AL NORTE (NORESTE): 0.20 metros con más 5.19 metros, más 1.79 metros con área común (vacío).-----

= = =AL SUR (SUROESTE): 4.25 metros con más 1.03 metros, más 3.74 metros con Lote 12 (vacío), más 2.93 metros con área común (vacío).-----

= = =AL ESTE (SURESTE): 0.81 metros con más 1.06 metros, más 7.29 metros (en línea quebrada), más 2.58 metros, más 0.98 metros con área común (vacío).-----

= = =AL OESTE (NOROESTE): 10.05 metros con área común (vacío).-----

= = =SUPERFICIE DE: 94.29 Metros Cuadrados.-----

= = =SUPERFICIE CONSTRUIDA DE: 94.29 Metros Cuadrados; 12.28 Metros Cuadrados Alberca; 38.35 Metros Cuadrados Gimnasio; 43.66 Metros Cuadrados Terraza; Superficie Total de: 94.29 Metros Cuadrados.-----

= = = **A esta unidad le corresponde un porcentaje de indiviso de 10.00% (diez por ciento)**".-----

= = =El referido Departamento en Condominio, quedó inscrito en el folio inmobiliario electrónico [REDACTED], del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Delegación Cozumel. --

= = = A dicho inmueble junto a sus construcciones, medidas y colindancias, se le denominará como EL INMUEBLE. -----

= = =**QUINTO.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.**- Se exhibe el original del **CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN**, expedido por la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Gobierno del Estado de Quintana Roo, Delegación Cozumel, de fecha catorce de diciembre del dos mil veintitrés, en el cual se acredita que el **INMUEBLE**, se encuentra libre de todo gravamen o limitación de dominio, documento que agrego en original al

Apéndice del Protocolo a mi cargo, bajo el número de legajo respectivo y copia cotejada a los Testimonios que de esta Escritura se expidan. -----

==SEXTO.- RECTIFICACION DE NOMENCLATURA.- Que por oficio número: DCM/JP-0000026915/25, expedido por la Directora de Catastro del Municipio de Cozumel, Lic. Blanca Aracely Chalé Cabrera, de fecha seis de mayo del año dos mil veinticinco, quedó Rectificada la Nomenclatura del bien inmueble descrito y deslindado en la declaración primera, quedando actualmente como NOMENCLATURA ACTUAL. -----

AVENIDA SUR Y 55 AVENIDA SUR BIS, UNIDAD PRIVATIVA 4, CONDOMINIO -----
QUINTANA ROO. -----

== Solicitando a la autoridad competente se sirva Rectificar el número oficial y la Nomenclatura del mismo predio mencionado anteriormente.---

==SÉPTIMO.- DE LA IDENTIFICACIÓN CATASTRAL.- Que según cédula catastral actualizada, expedida por la Directora de Catastro del H. Ayuntamiento de Cozumel, Licenciada Blanca Aracely Chalé Cabrera, el bien inmueble descrito y deslindado en el Antecedente CUARTO, tiene como uso actual: CONDOMINIOS, con un valor catastral de: **\$1'400,495.13 (SON: UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS CON TRECE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL).**- Documento que me es exhibido y que agrego al apéndice de la presente escritura, bajo la letra que le corresponda.-

==OCTAVO.- CONSTANCIAS ADMINISTRATIVAS.-----

==1.- CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL.- El INMUEBLE se encuentra al corriente en el pago de sus Impuestos Prediales, lo que acredita con el recibo oficial U-8601, expedido por el H. Ayuntamiento de Cozumel, Tesorería Municipal, cubierto por adelantado, con fecha ocho de enero del año dos mil veinticinco, habiendo cubierto el importe del impuesto predial, por la suma de. \$2,005.00 M.N. (son: Dos Mil Ciento Cinco Pesos, Moneda Nacional).-

== Documento que se agrega en original al apéndice de esta escritura bajo el número y la letra que le corresponda, y una copia al testimonio que de esta escritura se expida.-----

==2.- CONSTANCIA DE SERVICIO AGUA POTABLE.- Con fecha diecisiete de junio del año dos mil veinticinco, la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo, Organismo Operador de la Gerencia Municipal de

Cozumel, expidió la constancia en la cual se hace constar que el **INMUEBLE** se encuentra al corriente en el pago de suministro de agua, la cual se agrega al apéndice de esta escritura, bajo el número y la letra que le corresponda, y una copia a los Testimonios que de esta Escritura se expidan.-----

==NOVENO.- AVALUO PERICIAL.- Se practicó el Avalúo Pericial al inmueble de que se trata, con fecha veintidós de abril del año dos mil veinticinco, practicado por Perito Valuador en el Estado de Quintana Roo, con Registro número 159 (ciento cincuenta y nueve), en el que al **INMUEBLE** se le asignó un Valor por la cantidad de **\$5'500,000.00 M.N. (SON: CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**; la suscrita Notario verificó que dicho documento se encuentra vigente a la fecha de esta escritura y procede agregarlo al apéndice de la presente escritura, al igual que la Constancia de Validación de Avalúo Comercial expedida por la Secretaría de Finanzas y Planeación, a través del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, bajo el número y la letra que les corresponda, y una copia al testimonio que de esta escritura se expida.-----

Tercero.- DE LA CONSTANCIA DE USO DE SUELO MUNICIPAL.- Según la constancia de uso de suelo, otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano, del municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, el **INMUEBLE** cuenta con el uso o destino habitacional, con el coeficiente y limitaciones que se especifican en el propio documento que se agrega, en original, al apéndice de la presente escritura, bajo la letra que le corresponda. -----

==Expuestos los anteriores antecedentes, se otorgan las siguientes: -----

===== DECLARACIONES: =====

==PRIMERA.- Declara el Señor [REDACTED], en su carácter de Gerente General de la **FIDEICOMITENTE**, la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED]

RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, advertido de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad y bajo protesta de decir verdad, que: -----

==A).- La sociedad que representa, es una persona Moral, de nacionalidad Mexicana, con capacidad legal para celebrar el presente contrato de fideicomiso, constituida de acuerdo con las leyes Mexicanas, mediante Póliza número seis mil ciento nueve, del libro de Registro número Dos, otorgada en la Ciudad de

[REDACTED]
[REDACTED]
Ensenada, Baja California, el día veinte de noviembre del año dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Sirak Emmanuel Pérez Soltero, [REDACTED]

del Estado de Baja California; la cual quedó debidamente inscrita bajo el folio inmobiliario electrónico [REDACTED] el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ensenada, Baja California; previo permiso de la Secretaría de Economía, se Constituyó la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED]

[REDACTED] **CIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual me exhibe en este acto, y procedo a agregarlo al apéndice de la presente escritura, bajo el número y la letra que le corresponda, y una copia al testimonio que de esta escritura se expida. -----

= = =B).- Que acredita las facultades de Gerente General de la **FIDEICOMITENTE**, la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED] A

[REDACTED] **AD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, con el primer testimonio del acta de protocolo abierto número: mil ciento cuarenta y tres, del volumen VIII (octavo), tomo "E", otorgada en ésta localidad, el día tres de julio del año dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Ricardo Lezama Pech, Titular de la Notaría Pública número Cuarenta y Siete del Estado de Quintana Roo; la cual quedó debidamente inscrita bajo el folio inmobiliario electrónico [REDACTED] registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, Delegación Cozumel, misma que se agrega en copia certificada, al legajo de documentos del apéndice de esta escritura, bajo el número y la letra que le corresponda, y una copia a los Testimonios que de esta Escritura se expidan.-----

= = =C).- El Señor [REDACTED] S, exhibe en este acto, la constancia de situación fiscal de su Representada, donde aparece inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes como: [REDACTED] y manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su referida personalidad y las facultades con las que comparece en el otorgamiento de la presente escritura, no le han sido revocadas, modificadas o disminuidas en forma alguna a la presente fecha, y que su Representada goza de plena capacidad jurídica, para la celebración del presente negocio jurídico; agregando copia debidamente certificada de la mencionada situación fiscal, a la presente escritura.-----

= = =D).-Que su Representada es propietaria y poseedora del **INMUEBLE** , y que es su voluntad celebrar el presente contrato de fideicomiso, cuyo patrimonio estará integrado inicialmente con dicho inmueble.-----

= = = E).- Que El **INMUEBLE** materia de este instrumento, se encuentra libre de gravamen; al corriente en el pago del impuesto predial; sin adeudo alguno por concepto de pago de cooperación por obras ni por el servicio de agua potable y alcantarillado; lo que acredita respectivamente, con el Certificado de Libertad de Gravamen, expedido por la Delegación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Gobierno del Estado de Quintana Roo, Municipio de Cozumel, con copias los comprobantes respectivos, que han sido agregados al legajo de documentos del apéndice de esta escritura.-----

= = =F) Que, de conformidad con las estipulaciones contenidas en el artículo 115 ciento quince de la Ley de Instituciones de Crédito, manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que **el INMUEBLE que aportará al patrimonio del Fideicomiso**, proviene de fuentes lícitas, por lo que expresa su conformidad en que el Fiduciario se reserve el derecho de verificar tal circunstancia, así como en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que les requiera. ---

= = =G) Que ha recibido una explicación, en forma inequívoca, de parte del Fiduciario del valor y las consecuencias legales, al tenor de lo dispuesto por el inciso b), de la fracción XIX, del Artículo 106 ciento seis de la Ley de Instituciones de Crédito vigente. -----

= = =H) Que el FIDUCIARIO le ha informado que se encuentra a su disposición, en cualquier tiempo, el Aviso de Privacidad de datos personales de Banco B [REDACTED], publicado en la página de Internet [www.\[REDACTED\]](http://www.[REDACTED]) en la que también encontrarán disponible cualquier actualización al mismo; asimismo manifiesta haber dado debida lectura al citado Aviso de Privacidad de datos personales, por lo que en este acto ratifican su plena aceptación al contenido del mismo y reconoce que el FIDUCIARIO utilizará sus datos personales exclusivamente para los fines que en el mismo se indican. -----

= = = I) Que para cumplir con lo dispuesto por las leyes fiscales, se practicó un **avalúo comercial del INMUEBLE**, asignándole un valor de **\$5'500,000.00 M.N.**

SON: (CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL).-

== La suscrita notario, certifico y hago constar que el citado avalúo para vigirite y que ha sido practicado por persona autorizada con registro vigente, el cual se agrega al legajo de documentos del apéndice de esta escritura bajo la letra que le corresponda. -----

SEGUNDA.- Declara EL FIDEICOMISARIO, el Señor [REDACTED]

[REDACTED] por conducto de su Intérprete, la Señora **MARIA CRISTINA ROMERO OLIVA**, advertido de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad y bajo protesta de decir verdad: -----

== **A).**- Que **Reconoce y acepta** que el **uso y aprovechamiento del INMUEBLE** será con fines RESIDENCIALES y de esparcimiento. -----

== **B).**- Que **EL FIDEICOMISARIO**, es de **nacionalidad Estadounidense**, con legal estancia en el País, tal como lo acredita con su pasaporte número 665704810, expedido por el Gobierno de los Estados Unidos de América, y su documento de ingreso al País, expedido por el Instituto Nacional de Migración, Secretaría de Gobernación de los Estados Unidos Mexicanos; documentos que agrego al legajo de documentos del apéndice de la presente escritura, bajo el número y la letra que les corresponda, y una copia del mismo, a los testimonios que de esta escritura se expidan. Asimismo, EL FIDEICOMISARIO manifiesta que **conviene expresamente en considerarse como mexicano, respecto a sus derechos derivados de este fideicomiso que se constituye, y a no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena de perder sus derechos en beneficio de los Estados Unidos Mexicanos.-** -----

== **=C)** Que tiene las facultades suficientes para celebrar el presente **FIDEICOMISO** y para cumplir con las obligaciones que contraigan en el mismo; que no requieren de ninguna autorización gubernamental o de tercero alguno para celebrarlo y cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato. -----

== **=D)** Que es su voluntad, libre de todo vicio, celebrar el presente Contrato de Fideicomiso con el fin de que [REDACTED],

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, adquiera la propiedad del **INMUEBLE** para dar cumplimiento a los fines que más adelante se pactan y establecen. ---

== **=E)** Que conoce que el uso y aprovechamiento del **INMUEBLE** será con fines RESIDENCIALES y de esparcimiento. -----

== **=F)** Que, con anterioridad a la firma del presente fideicomiso, **el FIDUCIARIO** le invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho o firma de su elección, la

asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencia, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Fideicomiso, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el **FIDUCIARIO** no se hace responsable de las consecuencias legales que puedan derivarse del desconocimiento de los mismos. -----

= = =G) Que, de conformidad con las disposiciones de Carácter General a que se refiere el Artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito, así como con base en las políticas previstas en la normatividad interna del Fiduciario, manifiesta que los recursos que ha utilizado para cubrir la contraprestación, por la transmisión al Fideicomiso del **INMUEBLE**, son de su propiedad y provienen de fuentes lícitas y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de dichos recursos y actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas, por lo que, manifiesta su conformidad en que el Fiduciario se reserve el derecho de verificar tal circunstancia así como en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que se les requiera. -----

= = =H).- Que será por su cuenta el pago del impuesto predial, basura, el pago por consumo de energía eléctrica y agua, así como cualquier otro consumo o derecho de cooperación que produzca el **INMUEBLE**. -----

= = =I) Que el **FIDUCIARIO** le ha informado que se encuentra a su disposición, en cualquier tiempo, el Aviso de Privacidad de datos personales de Banco Ba [REDACTED] Institución de Banca Múltiple, publicado en la página de Internet [REDACTED] en la que también encontrarán disponible cualquier actualización al mismo; asimismo manifiesta haber dado debida lectura al citado Aviso de Privacidad de datos personales, por lo que en este acto ratifica su plena aceptación al contenido del mismo y reconoce que el **FIDUCIARIO** utilizará sus datos personales exclusivamente para los fines que en el mismo se indican. -----

TERCERA.- La persona moral denominada "**BANCO [REDACTED]** **UCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, en su calidad de "**FIDUCIARIO**", por conducto de su Delegado Fiduciario, Licenciado [REDACTED] declara, bajo protesta de decir verdad: -----

= = =A) Que su representada es una Sociedad Anónima, legalmente constituida, conforme a las leyes del país, con autorización para realizar funciones de Banca

[REDACTED]
[REDACTED]
y Crédito y facultada para realizar todo tipo de Operaciones Fiduciarias. ---

= = =B) Que tiene las facultades necesarias para celebrar el presente Contrato, las cuales no le han sido revocadas, ni restringidas, por lo que comparece en pleno ejercicio de las facultades delegadas. -----

= = =C) Que cuenta con poderes suficientes para obligarla en los términos del presente Fideicomiso, según consta en escritura pública número treinta y tres mil quinientos sesenta y dos, de fecha veintiséis de julio del año dos mil veintitrés, otorgada ante el licenciado [REDACTED] Notario Público titular

de la [REDACTED] que las facultades y poderes con que está investido, no les ha sido revocados ni limitados en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato y que recibió autorización de un

Delegado Fiduciario, mediante la carta complemento respectiva, misma que es agregada al apéndice de la presente escritura bajo la letra que corresponda, cuyo contenido íntegro es del tenor literal siguiente: -----

= = = " Al margen superior izquierdo un Logo que dice [REDACTED]

[REDACTED] INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE.- LIC. [REDACTED] D.- DELEGADO FIDUCIARIO.-

P R E S E N T E.- - - Al margen superior derecho dice: San Pedro Garza García, a 7 de Mayo de 2025.- - - Contexto: Estimado Licenciado:- - - De conformidad a su nombramiento como delegado fiduciario que le fue conferido por esta Institución, [REDACTED], Institución de Banca

Múltiple, a través de la Escritura Pública número [REDACTED] treinta y tres mil [REDACTED] de fecha 20 (veinte) de noviembre de 2024 (dos mil veinticuatro), otorgada ante la Fe del [REDACTED] Notario Público Titular de la Notaría Pública [REDACTED] con ejercicio en la

demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, con residencia [REDACTED] por medio de la presente le autorizo, en mi carácter de Delegado Fiduciario y de acuerdo a lo indicado en la escritura pública antes descrita, se sirva celebrar de manera individual el acto jurídico que a continuación se indica, compareciendo como Delegado Fiduciario d [REDACTED]

Anónima, Institución de Banca Múltiple. - - - ACTO JURÍDICO POR CELEBRAR:-

- - CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO DE ZONA RESTRINGIDA IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE FIDEICOMISO

BZ14925.- - - COMPARECIENTES.- - - FIDEICOMITENTE: [REDACTED]

[REDACTED] FIDEICOMISARIO [REDACTED]
[REDACTED] FIDUCIARIO: [REDACTED] S.A.
[REDACTED] CARACTERÍSTICAS: [REDACTED]
FEDATARIO [REDACTED]
COMO NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA PÚBLICA [REDACTED]
ESTADO TITULAR EN EJERCICIO, Y ADSCRITO [REDACTED]
[REDACTED] PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO: [REDACTED]
UNIDAD PRIVATIVA NÚMERO 4 CLAVE CATASTRAL 4011501501-3
PERTENECIENTE AL REGIMEN DE CONDOMINIO MIXTO DENOMINADO [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] PERMISO S.R.E. [REDACTED] PERMISO [REDACTED]
[REDACTED] FOLIO [REDACTED] HONORARIOS FIDUCIARIOS: [REDACTED]
USD\$400.00 (CUATROCIENTOS DÓLARES 00/100 USCY) POR CONCEPTO
DE COMISIÓN INICIAL Y USD\$400.00 (CUATROCIENTOS DÓLARES 00/100
USCY) POR CONCEPTO DE COMISIÓN ANUAL ADELANTADA. AMBOS
CONCEPTOS SE LES DEBERÁ AGREGAR EL IMPUESTO AL VALOR
AGREGADO (IVA). -- La presente carta complemento tendrá una vigencia de 90
(noventa) días contados a partir de su fecha de expedición, en caso de no firmarse
el acto jurídico indicado en la presente, deberá solicitarse la renovación de la
autorización para firma individual. Así mismo, la presente carta autorización para
firma individual, deberá ser transcrita en el instrumento público donde se formalice
el acto jurídico indicado anteriormente o agregada al apéndice de dicha escritura.-
- - Por último, cabe mencionar que una vez firmada la Escritura Pública en
cuestión es necesario que envíen al Fiduciario el Primer Testimonio de cada acto
jurídico para su custodia. -- **A T E N T A M E N T E.** [REDACTED]
SOCIEDAD ANÓNIMA.- INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE. [REDACTED]
[REDACTED] DELEGADO FIDUCIARIO [REDACTED]
== =D) Que no tiene impedimento legal alguno para la celebración del presente
Contrato, por lo que está de acuerdo en desempeñar el cargo de Institución
Fiduciaria que se le confiere en los términos del presente Contrato. -----
== =E) Que en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito está facultada
para realizar operaciones de fideicomiso y cuenta con la capacidad jurídica y los

medios suficientes para hacer frente a las obligaciones contraídas en virtud de la celebración del presente fideicomiso. -----

= = =F) Que ha hecho saber inequívocamente al Representante Legal de LA FIDEICOMITENTE y a EL FIDEICOMISARIO por conducto de su Intérprete, el contenido de la Fracción XIX (diecinueve romano) del Artículo 106 ciento seis de la Ley de Instituciones de Crédito y lo establecido en la circular 1/2005 uno diagonal dos mil cinco y sus modificaciones emitidas por Banco de México, cuyo texto se reproduce en la Cláusula Vigésima Tercera de este instrumento, respecto de las Prohibiciones Legales, así como el alcance y contenido de este Contrato. -

= = =G) Que para efectos administrativos y de control, ha asignado a este FIDEICOMISO el número [REDACTED]

CINCO), y será denominado para todos los efectos a que haya lugar con [REDACTED]

[REDACTED] Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Fideicomiso

= = =H) Que para la celebración del Fideicomiso que, en este instrumento se consigna, obtuvo de la Secretaría de Relaciones Exteriores, de los Estados Unidos Mexicanos, el permiso correspondiente; mismo que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra que corresponda, cuyo contenido íntegro es del tenor literal siguiente: -----

= = = "Al margen superior izquierdo: El Escudo Nacional Mexicano que dice: "ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".- - - RELACIONES EXTERIORES.- - -

SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES.- - - Al margen superior

izquierdo: 2023.- AÑO DE Francisco VILLA.- EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO.- - - PERMISO 2 [REDACTED] - FOLIO [REDACTED]. En atención a

que el (la) Lic [REDACTED], en su carácter de delegado(a) fiduciario(a) de [REDACTED], S.A. INSTITUCION DE BANCA

MÚLTIPLE, en la Ciudad de México, mediante solicitud presentada en fecha **06 de mayo de 2025** manifiesta que dicha Institución de Crédito se encuentra

constituida y funciona conforme a las disposiciones legales vigentes y solicita permiso de esta Secretaría para **ADQUIRIR** como **FIDUCIARIA**, el dominio sobre

el (los) inmueble (s) materia del fideicomiso que se detalla (n) en la presente autorización.- - - El contrato de fideicomiso correspondiente deberá sujetarse a

las características y condiciones que a continuación se señalan: - - - **C A R A C T E R I S T I C A S.- - - FIDEICOMITENTE(S):** [REDACTED]

CM S.DE R.L. DE C.V.- - - **NACIONALIDAD:** MEXICANA.- - - **FIDUCIARIO:**
[REDACTED] S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE.- - -
FIDEICOMISARIO(S): [REDACTED] - - - **NACIONALIDAD:**
ESTADOUNIDENSE.- - - **FIDEICOMISARIO(S) SUBSTITUTO(S):** [REDACTED]
[REDACTED] H.- - - **NACIONALIDAD:** ESTADOUNIDENSE.- - - **DURACION**
DEL FIDEICOMISO: 50 AÑOS.- - - **FINES:** RESIDENCIALES.- - - **BIEN**
MATERIA DEL FIDEICOMISO: UNIDAD PRIVATIVA NÚMERO 4 CLAVE
CATASTRAL [REDACTED] PERTENECIENTE AL REGIMEN DE CONDOMINIO
MIXTO DENOMINADO [REDACTED] CON LAS MEDIDAS Y
COLINDANCIAS SIGUIENTES: UNIDAD PRIVATIVA 4 PLANTA BAJA: AL
NORTE (NOROESTE): 4.34 METROS CON MAS 0.66 METROS, MAS 2.12
METROS CON AREA COMUN (VACIO). AL SUR (SUROESTE): 4.25 METROS
CON MAS 4.77 METROS CON LOTE 12, MAS 2.93 METROS CON AREA
COMUN (VACIO). AL ESTE (SURESTE) 1.07 METROS CON MAS 0.98
METROS CON AREA COMUN (VACIO) MAS 11.43 METROS CON UNIDAD
PRIVATIVA 6, MAS 2.30 METROS CON AREA COMUN (VACIO). AL OESTE
(NOROESTE) 8.96 METROS CON MAS 0.98 METROS AREA COMUN
(VACIO). SUPERFICIE DE: 94.29 M2. PLANTA ALTA: AL NORTE (NORESTE):
0.20 METROS CON MAS 5.19 METROS MAS 1.79 METROS CON AREA
COMUN (VACIO). AL SUR (SUROESTE): 4.25 METROS CON MAS 1.03
METROS, MAS 3.74 METROS CON LOTE 12 (VACIO) MAS 2.93 METROS CON
AREA COMUN (VACIO). AL ESTE (SURESTE) : 0.81 METROS CON MAS 1.06
METROS, MAS 7.29 METROS (EN LINEA QUEBRADA) MAS 2.58 METROS,
MAS 0.98 METROS CON AREA COMUN (VACIO). AL OESTE (NOROESTE):
10.05 METROS CON AREA COMUN (VACIO). SUPERFICIE CONSTRUIDA DE:
94.29 M2. 12.28 M2 ALBERCA. 38.35 M2 GIMNASIO. 43.66 M2 TERRAZA.
PROINDIVISO DE 10.00 %.- - - **UBICADO EN:** [REDACTED]
[REDACTED] AVENIDA SUR BIS, COL
IN [REDACTED] COZUMEL.- - - **MUNICIPIO:** [REDACTED]
ESTADO: QUINTANA ROO.- - - **SUPERFICIE TOTAL:** 186.780 M2.- - -
DISTANCIA A LA ZONA FEDERAL MARITIMA: 800.000 METROS.- - -
DISTANCIA A LA FRONTERA: 0.000 METROS.- - - **CONDICIONES---**
PRIMERA.- El (los) fideicomisario (s) de conformidad con lo dispuesto por la
fracción I , del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos

[REDACTED]
[REDACTED]
Mexicanos, CONVIENE (N) expresamente ante la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, en considerarse como mexicano (s), respecto del bien materia del fideicomiso, y por lo mismo, en no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena en caso de faltar al convenio de renuncia, de perder sus derechos de FIDEICOMISARIO en beneficio de la Nación Mexicana - - -

SEGUNDA.- Los FINES DEL FIDEICOMISO, derivados del presente permiso, consistirán en que la FIDUCIARIA conserve siempre la titularidad sobre el dominio del (de los) Inmueble(s) fideicomitido(s) y sin conceder DERECHOS REALES, permita el uso y aprovechamiento temporal al fideicomisario o a quienes este (estos) indique(n), para destinarlo (s) a FINES RESIDENCIALES; - - - **TERCERA.-**

La FIDUCIARIA, de conformidad con lo que establece el artículo 11, fracción III, del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, deberá presentar a más tardar en abril de cada año ante la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, un informe sobre los fideicomisos autorizados en caso de sustitución fiduciaria, así como de designación de FIDEICOMISARIO (S) SUSTITUTO (S) o cesión de derechos fideicomisarios en favor de persona (s) física(s) o moral (es) extranjera(s) o de sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, tratándose de inmuebles adquiridos para fines residenciales; - - - **CUARTA.-** El o los

FIDEICOMISARIO (S) se obliga (n) a informar a la FIDUCIARIA sobre la realización de los fines del fideicomiso y del cumplimiento de las condiciones contenidas en este permiso; - - - **QUINTA.-** La FIDUCIARIA, se obliga a vigilar e informar a la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, sobre el cumplimiento de los fines para las cuales se autoriza la constitución del fideicomiso y de las condiciones establecidas en el presente permiso; - - - **SEXTA.-**

De conformidad con lo que señala el artículo 11, fracción IV, segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en caso de incumplimiento o violación a cualquiera de las condiciones que este permiso establece, la FIDUCIARIA contará con un plazo de 60 días hábiles para subsanarlas y corregirlas contados a partir de la fecha de notificación por parte de la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, de dichas irregularidades; en caso contrario la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES podrá solicitar a la FIDUCIARIA la extinción del fideicomiso la cual deberá efectuarse dentro de los ciento ochenta días siguientes contados a partir

de la fecha de notificación del requerimiento;- - **SEPTIMA.-** En caso de extinción del fideicomiso constituido al amparo del presente permiso, la FIDUCIARIA deberá dar aviso a la SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES, dentro de los cuarenta días hábiles siguientes a su fecha de extinción;- - **OCTAVA.-** La fiduciaria deberá obtener permiso previo de la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES cuando pretenda ampliar la materia o cambiar los fines del fideicomiso;- - **NOVENA.-** La duración del fideicomiso que se constituya al amparo de este permiso, podrá prorrogarse en los términos del artículo 13 de la Ley de Inversión Extranjera y 12 de su Reglamento, debiendo la FIDUCIARIA, solicitar ante la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES la prórroga correspondiente dentro de los noventa días hábiles anteriores a la extinción del contrato;- - **DECIMA.-** El fideicomiso que se constituya al amparo del presente permiso, deberá inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en los términos que establecen los artículos 32, fracción III en relación con el 2º, fracción II, inciso C) de la Ley de Inversión Extranjera y 41 de su Reglamento;- - **DECIMA PRIMERA.-** La FIDUCIARIA y el (los) FIDEICOMISARIO (S), se obligan a que dentro del (de los) bien (es) que se afecte (n) para cumplir el (los) fin (es) del fideicomiso al amparo de este permiso, no se colocarán bardas, cercas, alambrados o cualquier otro elemento que impida o constituya un obstáculo al libre acceso a la zona federal marítimo terrestre, misma que de conformidad con el artículo 29, fracción V, de la Ley General de Bienes Nacionales, es un bien de uso común. El incumplimiento de esta condición por parte del (los) FIDEICOMISARIO (S), será sancionado en los términos del artículo 97 en relación con los artículos 1º y 2º, fracción I de la Ley invocada, sin perjuicio de lo estipulado en la condición SEXTA del presente permiso;- - **DECIMA SEGUNDA.-** En los términos del segundo párrafo del artículo 13, de la Ley de Inversión Extranjera, la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo, el cumplimiento de los fines del fideicomiso y de las condiciones a que se refiere el presente permiso; en caso de contravenir estos, se reserva la facultad de revocar el permiso otorgado. El uso de este permiso implica su aceptación incondicional y su incumplimiento o violación dará lugar a las sanciones que en el se establecen, independientemente de las prescritas por los ordenamientos legales aplicables;- - El otorgamiento de este permiso no exime a el (los) FIDEICOMISARIO (S) FIDEICOMITENTE (S) y FIDUCIARIA, del

[REDACTED]
[REDACTED]
cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamientos de la localidad en la que se ubique el (los) inmueble (s) ni de los criterios de sustentabilidad de la política ambiental.- - Este permiso se otorga con fundamento en el artículo 27, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 10, fracción II, 11, fracciones I y II, 13 y 14 de la Ley de Inversión Extranjera; 28, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 11 y 12 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras; 7, 21, fracción VI y último párrafo del Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores en vigor y el Acuerdo por el que se delegan facultades en los servidores públicos de la Secretaría de Relaciones Exteriores que se indican, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día [REDACTED]

El texto íntegro de este permiso deberá transcribirse en la escritura en que se formalice el fideicomiso que se constituya al amparo del mismo y dejará de surtir sus efectos si no se hace uso del mismo dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la fecha de su expedición. Dado en la Ciudad de México, a **06 de mayo de 2025.**- - El Subdirector de Fideicomisos.- - [REDACTED]

= = =Firma electrónica.- - - Cadena original.- - -
user[107324|username|jsoriano|fullName|Lic. [REDACTED]

[REDACTED]signedDate|2025-05-06 19:05:13|folio|250506091007|office|9|document|1115.- - - Sello digital de la Cancillería.- - -

MXHxj4OIfDG0J+MKby9TDB5fNmGtzOaCaAbb5svZKcxEPvVJAK8NIL9S9jneWe1PtabwwBUObb95SAUc2ebJFjgh8xCNKvs3aZ3zl6qYRGvypo660hr2v2i3jMG88NJ3waekDour2yyLiB4cvhmYQFEBD3dhL0DHmhFQuEcyvuY2Gdna1q91F85UDGuc9TM+8Grko2i4eWLYP9NBmEGrS2bey5PzehCVAhZBTjeFIffK6jus4UP3BI+frbKZ4n/EM4rWXNR6xBBiR1rmDIjx+elr6nRtBkWW4n4XC9vWUgQETo7xmwtVjTlePbjczTLUe/CjW7HIOq7vA6HibdK7BulA== ". - - -

= = =I).- Que tiene la capacidad plena para celebrar este acto jurídico y para cumplir con sus obligaciones, de conformidad con lo que, en este instrumento, se menciona. - - -

= = =J).- Que su Delegado Fiduciario cuenta con carta complemento expedida por el FIDUCIARIO para comparecer a la firma de esta escritura, misma que envío al apéndice de esta escritura, bajo la letra que le corresponda. - - -

= = = Manifiestan las partes que los antecedentes, las declaraciones, los anexos

y las cláusulas que a continuación se otorgan, forman parte del presente Contrato, como un texto único, que los comparecientes se obligan a cumplir, por lo cual, bajo protesta de decir verdad, expresan que es su libre voluntad, fuera de vicios del consentimiento y lesión, otorgar lo que se contiene en las siguientes: -----

===== **CLÁUSULAS** =====

--- **DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO EN ZONA RESTRINGIDA EL CUAL SE IDENTIFICARÁ ADMINISTRATIVAMENTE CON EL NUMERO** [REDACTED],

= = = **PRIMERA.- DE LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.-** LA

FIDEICOMITENTE la Sociedad Mercantil denominada "[REDACTED]"

[REDACTED] DE RESPONSABILIDAD

CAPITAL VARIABLE, por conducto de su **Gerente General** el Señor [REDACTED]

[REDACTED], en este acto **CONSTITUYE** un **CONTRATO DE**

FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO con **BANCO**

[REDACTED] LE a

quien le **TRANSMITE** en este acto en forma **DEFINITIVA E IRREVOCABLE** la

propiedad del **INMUEBLE**, con la finalidad de que dicho bien sea destinado al

cumplimiento de los fines del presente **FIDEICOMISO**, con todo lo que de hecho,

derecho, uso y costumbre le corresponda y forme parte del mismo, y asimismo

LA FIDEICOMITENTE, entrega la **POSESIÓN a EL FIDEICOMISARIO**, para

todas las consecuencias legales, libre de todo gravamen, con todo cuanto de

hecho y por derecho corresponda y llegue a corresponderle.-----

--- Así mismo **LA FIDEICOMITENTE** Designa como **FIDEICOMISARIO**, en el

presente contrato, al Señor [REDACTED], quien comparece

al presente acto jurídico, por su propio y personal derecho.-----

--- El **FIDUCIARIO** acepta el cargo que se le confiere mediante el presente

instrumento, y protesta su fiel y leal desempeño, **permitiendo el uso y**

aprovechamiento temporal, únicamente a EL FIDEICOMISARIO.-----

--- El presente **FIDEICOMISO** ha quedado registrado administrativamente con el

número [REDACTED] y será

denominado para todos los efectos a que haya lugar como [REDACTED]

SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDEICOMISO

[REDACTED] (DOS, CINCO), por lo que cualquier

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
comunicado o instrucción que se gire al amparo de éste y en atención del **FIDUCIARIO**, se deberá hacer referencia al citado número.-----

=== SEGUNDA.- DE LAS PARTES.- Son partes en el presente FIDEICOMISO:-

--- **LA FIDEICOMITENTE:** la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED], **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.**-----

--- **EL FIDUCIARIO:** [REDACTED], **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.**-----

--- **EL FIDEICOMISARIO:** el Señor [REDACTED]-----

=== TERCERA.- DE LA DESIGNACIÓN DEL FIDEICOMISARIO SUSTITUTO.

EL FIDEICOMISARIO señor [REDACTED] establece que para el caso de su fallecimiento o incapacidad legal para administrar bienes o declaración de ausencia, designa con el carácter de **FIDEICOMISARIO SUSTITUTO EN PRIMER LUGAR** a: [REDACTED] de nacionalidad ESTADOUNIDENSE, a quien en lo sucesivo se le denominará como **LA FIDEICOMISARIA SUSTITUTA** y a quien en el supuesto antes señalado, asumirá todos los derechos y obligaciones que a favor o a cargo de **EL FIDEICOMISARIO TITULAR** deriven de este FIDEICOMISO. -----

=== EL FIDEICOMISARIO señor [REDACTED] establece que para el caso de su fallecimiento o incapacidad legal para administrar bienes o declaración de ausencia, así como en el caso del fallecimiento o incapacidad legal para administrar bienes o declaración de ausencia de [REDACTED] K [REDACTED], entonces **EL FIDEICOMISARIO** señor **TIMOTHY RICHARD HAGENER** designa con el carácter de **FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS en segundo lugar y por partes iguales a:** [REDACTED]

[REDACTED] de nacionalidad ESTADOUNIDENSE, y [REDACTED] [REDACTED] de nacionalidad ESTADOUNIDENSE a quienes en lo sucesivo se les denominará como **LOS FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS** y a quienes en los supuestos antes señalados, asumirán todos los derechos y obligaciones que a favor o a cargo de **EL FIDEICOMISARIO TITULAR** deriven de este FIDEICOMISO. -----

--- **LA(OS) FIDEICOMISARIA(OS) SUSTITUTA(OS)** acreditarán mediante escritura pública y a satisfacción de **EL FIDUCIARIO**, su calidad de **FIDEICOMISARIA(OS) SUSTITUTA(OS)**, acompañando copia certificada del

acta de defunción correspondiente expedida por autoridad mexicana competente o, en el caso de que el fallecimiento haya ocurrido en el extranjero, mediante acta de defunción apostillada o certificada ante Cónsul Mexicano y traducida al idioma español por perito autorizado, en los casos de incapacidad legal para administrar bienes y declaración de ausencia de **EL FIDEICOMISARIO, LA(OS) FIDEICOMISARIA(OS) SUSTITUTA(OS)** que corresponda deberán acreditarlo mediante resolución judicial dictada por autoridad competente en los términos que establece el Código Civil del Estado [REDACTED]

--- Asimismo, **EL FIDEICOMISARIO** se reserva el derecho de modificar en cualquier momento la designación de la(os) **FIDEICOMISARIA(OS) SUSTITUTA(OS)**, cuantas veces lo considere conveniente, en el entendido de que, al fallecimiento de **EL FIDEICOMISARIO**, el último nombramiento que éste haya hecho ante el **FIDUCIARIO** será irrevocable. **EL FIDEICOMISARIO** deberá comunicar al **FIDUCIARIO** la revocación o designación del nuevo **FIDEICOMISARIO SUSTITUTO** mediante declaración ratificada ante Notario Público; o, en el caso de que ésta haya sido otorgada en el extranjero, mediante carta apostillada o Certificada ante Cónsul mexicano y traducida al idioma español por perito autorizado. Una vez que el **FIDUCIARIO** reciba la nueva designación por escrito, podrá remitir una carta en la que manifieste que está enterado de dicha designación; o bien, se limitará a considerarla en sus registros correspondientes, para los efectos y alcances que se deriven del presente Contrato de **FIDEICOMISO**. -----

--- Las partes acuerdan que los derechos fideicomisarios que ostenta **EL FIDEICOMISARIO**, derivados del presente **FIDEICOMISO** estarán limitados a lo expresamente pactado en el presente Contrato, y tendrán vigencia única y exclusivamente en los casos en que sean exigibles frente al **FIDUCIARIO**, extinguiéndose una vez que se reciba el beneficio, lo anterior en los términos pactados en este Fideicomiso. -----

= = = CUARTA.- DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.- El patrimonio del presente **FIDEICOMISO** está constituido por: El **INMUEBLE** citado en el Antecedente **CUARTO** del presente instrumento, cuya identificación, superficie, medidas y colindancias se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen para todos los efectos legales a que haya lugar. -----

--- Asimismo por las construcciones y mejoras, presentes o futuras, que se realicen en el **INMUEBLE**. - Cualquier otra aportación incluyendo inmuebles y derechos, no previstos en el presente Contrato de Fideicomiso, deberán ser previamente autorizados y aceptados por escrito por el **FIDUCIARIO** y deberá ajustarse a las formalidades establecidas en la legislación común para la transmisión de dichos bienes. Los bienes que constituyan el patrimonio de este Fideicomiso se considerarán afectos a los fines del mismo y, en consecuencia, sólo podrán ejercitarse respecto a los derechos y acciones que correspondan, conforme a este Contrato. -----

--- Las partes manifiestan que la presente cláusula hace las veces de inventario de los bienes, que integran el patrimonio fideicomitado, para los efectos legales a que haya lugar. -----

= = QUINTA.- DE LA COMISION MERCANTIL.- EL FIDEICOMISARIO, por conducto de su Intérprete, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que ha solicitado los servicios de la sociedad mercantil denominada [REDACTED] VARIABLE, respecto al Inmueble Fideicomitado, por lo cual pagará la Comisión correspondiente a dicha Inmobiliaria.-----

= = SEXTA.- DEL CONTRATO DE SERVICIO DE DEPÓSITO EN GARANTÍA.- EL FIDEICOMISARIO, por conducto de su Intérprete, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que ha solicitado los servicios de la sociedad mercantil denominada [REDACTED] VARIABLE, para efectos de pago del Inmueble Fideicomitado y la dispersión de fondos, mismo que se agrega al legajo de documentos del apéndice de la presente escritura, bajo el número y la letra que le corresponda.-----

= = SÉPTIMA.- DE LA CONTRAPRESTACIÓN.- El precio de la presente operación lo constituye la cantidad de **USD\$255,000.00 Dólares (SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DÓLARES, SIN CENTAVOS, MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)** o su equivalente en Moneda Nacional, al tipo de cambio de: **\$20.4380 pesos** (son: veinte pesos cuatro mil trescientos ochenta diezmilésimos, moneda nacional), por cada Dólar de los Estados Unidos de América, lo que hace un total de: **\$5'211,690.00 M.N. (SON: CINCO MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL).**-----

--- Para los efectos del artículo treinta y tres de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, la cantidad antes mencionada es pagada por EL FIDEICOMISARIO, a favor de LA FIDEICOMITENTE, según declara, bajo protesta de decir verdad, de la siguiente manera: -----

= = =1.- Una primera transferencia electrónica, por la suma de: **\$1,000.00 U.S. (SON: MIL DÓLARES, MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**, que fue efectuada con fecha siete de abril del año dos mil veinticinco, al tipo de cambio de: \$20.4380 pesos (son: veinte pesos cuatro mil trescientos ochenta diezmilésimos, moneda nacional), por cada Dólar de los Estados Unidos de América, lo que hace un total de: **\$20,438.00 M.N. (SON: VEINTE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS, MONEDA NACIONAL)**, de la cuenta número [REDACTED] Estados Unidos de América, de la que es titular, EL FIDEICOMISARIO Señor [REDACTED] a la cuenta número [REDACTED], clabe [REDACTED], a nombre de la sociedad mercantil denominada [REDACTED], quien es la agencia de bienes

raíces intermediaria de esta operación; misma cantidad que es usada a la firma del presente instrumento, como concepto de comisión mercantil de compraventa inmobiliaria, según lo dispuesto en los artículos 273 y 274 del Código de Comercio, en vigor. -----

= = =2.- Una segunda transferencia electrónica, por la suma de: **\$19,706.00 U.S. (SON: DIECINUEVE MIL SETECIENTOS SEIS DÓLARES, MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**, que fue efectuada con fecha: once de abril del año dos mil veinticinco, al tipo de cambio de: \$20.4380 pesos (son: veinte pesos cuatro mil trescientos ochenta diezmilésimos, moneda nacional), por cada Dólar de los Estados Unidos de América, lo que hace un total de: **\$402,751.00 M.N. (SON: CUATROCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS, MONEDA NACIONAL)**, de la cuenta número: [REDACTED] del Banco [REDACTED]

[REDACTED] de la que es titular, EL FIDEICOMISARIO Señor [REDACTED] a la cuenta número: [REDACTED], clabe: [REDACTED], a nombre de la sociedad mercantil denominada [REDACTED], quien es la agencia de bienes raíces intermediaria de esta operación;

misma cantidad que es usada a la firma del presente instrumento, como concepto de comisión mercantil de compraventa inmobiliaria, según lo dispuesto en los artículos 273 y 274 del Código de Comercio, en vigor.-----

= = =3.- Una tercera y última transferencia electrónica, por la suma de: **\$234,294.00 U.S. (SON: DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO DÓLARES, MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**, que fue efectuada con fecha dieciocho de junio del año dos mil veinticinco, al tipo de cambio de: \$20.4380 pesos (son: veinte pesos con cuarenta y tres punto ochenta centavos moneda nacional), por cada Dólar de los Estados Unidos de América, lo que hace un total de: **\$4'788,500.00 M.N. (SON: CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL)**, de la cuenta número: **JEK 790771, del Banco Pershing de los Estados Unidos de América**, de la que es titular, **EL FIDEICOMISARIO** Señor [REDACTED], a la cuenta número:

[REDACTED] clabe: [REDACTED] del Banco [REDACTED], a nombre de la sociedad mercantil denominada [REDACTED]

C.V., quien es la agencia de bienes raíces intermediaria de esta operación; misma cantidad que a la firma de este instrumento en esta propia fecha es transferida a la cuenta de cheques en dólares con clabe [REDACTED] del Banco **Banamex, S.A.**, de la que es Titular "**LA FIDEICOMITENTE**", la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED]

DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, quien por conducto de su Gerente General y Representante Legal el Señor [REDACTED]

[REDACTED] S, manifiesta que su Representada, recibe dicha suma de dinero en la cuenta bancaria antes mencionada, a su entera satisfacción y sin derecho a reclamación alguna posterior, sirviendo el presente contrato, como el Recibo más Eficaz cuanto en Derecho se requiera y fuere necesario, según manifiesta el propio Señor [REDACTED] Gerente General y Representante Legal de "**LA FIDEICOMITENTE**".-----

= = =Se anexa al legajo de documentos del apéndice de la presente escritura, el contrato tripartito de **Mandato de Administración de Depósito en Garantía** y de Comisión Mercantil, celebrado entre las partes; por lo que la **COMISIONISTA**, la sociedad mercantil denominada [REDACTED]

ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, ha expedido a favor de **LA**

FIDEICOMITENTE: la sociedad mercantil denominada [REDACTED] INMOBILIARIA
[REDACTED] DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE
[REDACTED] CAPITAL VARIABLE, la factura correspondiente, misma que se agrega al legajo
de documentos del apéndice de la presente escritura, bajo el número y la letra que
le corresponda.-----

--- EL FIDEICOMISARIO declara, bajo protesta de decir verdad, y advertido de
las penas en que incurren quienes se producen con falsedad, que los recursos
con los que paga la contraprestación que se establece en la presente cláusula
son propios, debidamente declarados ante las autoridades fiscales, de
procedencia lícita y que no proceden de financiamiento al terrorismo, ni tampoco
se encuentra vinculado con lavado de dinero u otra forma de procedencia ilícita;
que no es intermediario de terceras personas y, por consiguiente, es el único
beneficiario de la adquisición de los derechos fideicomisarios.-----

--- Las partes convienen en que la contraprestación por la transmisión de la
propiedad del inmueble objeto de esta escritura, es la justa y renuncian a
cualquier reclamación ulterior por concepto de lesión, daño o enriquecimiento
ilegítimo, otorgándose, mediante el presente instrumento, el recibo más eficaz
que en derecho proceda por el total del precio y liberan a [REDACTED]
SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en su calidad
de Fiduciario, ya que no ha tenido injerencia alguna en la entrega o recibo de la
contraprestación, por lo que carece de responsabilidad alguna por estos
conceptos.-----

--- La suscrita Notario, anexa a la presente escritura, copia de los referidos
pagos, para todos los efectos legales correspondientes. -----

= = = OCTAVA.- DE LA POSESIÓN Y DEPÓSITO DEL INMUEBLE. En los
términos de lo establecido en la legislación vigente el **FIDUCIARIO** es el
propietario real del **INMUEBLE**; no obstante, **LAS PARTES** manifiestan que, para
el cumplimiento de los fines del presente **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMISARIO**
asume la calidad de **POSEEDOR Y DEPOSITARIO** del **INMUEBLE** por lo que el
FIDUCIARIO le entrega la posesión derivada de los mismos al
FIDEICOMISARIO, por lo que este instrumento hace las veces de **ACTA DE**
ENTREGA - RECEPCIÓN.-----

--- En consecuencia, de lo anterior, **EL FIDEICOMISARIO:** -----

--- 1.- Se constituye como **POSEEDOR Y DEPOSITARIO** del **INMUEBLE**, protestando su leal y fiel desempeño y consciente de las sanciones tanto de índole civil como penal, en que incurren los depositarios infieles. Lo establecido en la presente cláusula referente a la posesión se regirá por lo establecido en los artículos 2516 (dos mil quinientos dieciséis), 2522 (dos mil quinientos veintidós), 2523 (dos mil quinientos veintitrés), y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal y los artículos correlativos del Código Civil del Estado de Quintana Roo.-

--- 2.- Está de acuerdo en desempeñar gratuitamente su cargo. -----

--- 3.- Renuncia a ejercer el derecho previsto en el artículo 2532 (dos mil quinientos treinta y dos) del referido ordenamiento legal y los artículos correlativos del Código Civil del Estado de Quintana Roo. -----

--- 4.- Se compromete a no efectuar ningún tipo de operación o contrato civil ni mercantil que ponga o pueda poner en peligro los bienes depositados. -----

---5.- Adquiere en este acto todas y cada una de las obligaciones que asume mediante el presente Contrato y que la misma Ley señala para los Depositarios Judiciales, así como todas las responsabilidades penales que le correspondan, en caso de disponer o sustraer el **INMUEBLE**, en forma diferente a la establecida en este contrato. -----

--- 6.- Informará, en su caso, al **FIDUCIARIO** de las gestiones que sean necesarias para conservar en buen estado o defender el **INMUEBLE** dado en posesión, por lo menos dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes al hecho, acto o gestión realizada, para que en caso de ser necesario se proceda a la defensa del patrimonio fideicomitido en los términos establecidos en el presente Contrato. -----

--- 7.- En caso de transmisión de la propiedad del **INMUEBLE**, en **extinción del FIDEICOMISO**, el **POSEEDOR Y DEPOSITARIO** sin necesidad de requerimiento alguno, entregará al adquirente, la posesión derivada del **INMUEBLE**. -----

--- **EL FIDEICOMISARIO** libera al **FIDUCIARIO** de toda responsabilidad derivada de la posesión y custodia del **INMUEBLE**, de los daños o perjuicios que éstos pudieren sufrir por casos de fuerza mayor, caso fortuito, disminución de su valor o cualquier otras causas imputables al **POSEEDOR Y DEPOSITARIO**, autoridades o terceros. -----

--- Asimismo, el **POSEEDOR Y DEPOSITARIO** se hace responsable de los gastos que realicen como consecuencia de la conservación del **INMUEBLE**, así

como de resarcir aquellos que deriven por los daños y perjuicios que se den con motivo de deterioro del **INMUEBLE** por no darles el mantenimiento adecuado; lo anterior en virtud de que para el cumplimiento de fines del presente **FIDEICOMISO**, en su carácter de **FIDEICOMISARIO** tiene el uso y goce para el aprovechamiento personal del **INMUEBLE** sin que le sean concedido derechos reales sobre los mismos. -----

— Y se obliga y compromete a cumplir con todas y cada una de las disposiciones Municipales, Estatales y Federales que sean aplicables al mismo y a respetar el uso o destino que le corresponda al bien Inmueble fideicomitido, así como su área urbanizable, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.-----

= = =NOVENA.- DE LA VALIDEZ DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD.- El **FIDUCIARIO** adquiere la propiedad del **INMUEBLE**, con base en los títulos de propiedad exhibidos por la **FIDEICOMITENTE**; y, consecuentemente, no será responsable en forma alguna ni frente a **EL FIDEICOMISARIO** ni frente a terceros, incluyendo aquellos en cuyo favor se llegue a transmitir parte o la totalidad del **INMUEBLE**, por defectos o vicios del título de propiedad correspondiente o por las impugnaciones que se hicieran a los derechos materia de los mismos, responsabilidad que en desde este momento asume la **FIDEICOMITENTE**.-----

= = =DÉCIMA.- DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO.- Son fines del **FIDEICOMISO**, los siguientes: -----

--- a).- El **FIDUCIARIO** reciba y conserve la propiedad del **INMUEBLE**, así como la posesión originaria de los mismos, durante la vigencia del **FIDEICOMISO**, permitiendo el uso y aprovechamiento para fines residenciales y de esparcimiento, a **EL FIDEICOMISARIO**, otorgándole la posesión derivada del mismo, a fin de que en su carácter de **FIDEICOMISARIO** destine el inmueble para **FINES RESIDENCIALES** y de esparcimiento para su uso.-----

--- b).- Al término del presente **FIDEICOMISO** o en cualquier tiempo, el **FIDUCIARIO**, previas instrucciones que por escrito reciba de **EL FIDEICOMISARIO**, transmita y/o ceda, mediante la formalización del Convenio de **Transmisión y/o de Cesión de Derechos Fideicomisarios**, según proceda, a favor de la persona física o moral que **EL FIDEICOMISARIO** defina en la instrucción que para tal efecto dirija al **FIDUCIARIO**; lo anterior, en la inteligencia

[REDACTED]
[REDACTED]
de que el **FIDUCIARIO** deberá firmar y celebrar todos los contratos, convenios y/o escrituras públicas que sean necesarias para estos efectos. Queda establecido que el producto de la transmisión y/o de la cesión del **INMUEBLE** deberá recibirse directamente de **EL FIDEICOMISARIO** o sus causahabientes, sin intervención ni responsabilidad para el **FIDUCIARIO**. -----

--- c).- El **FIDUCIARIO** previas instrucciones por escrito de **EL FIDEICOMISARIO**, otorgue Poder General Limitado para Pleitos y Cobranzas a favor de la persona o personas físicas que se precisen en dicha instrucción, a efecto de que las personas designadas se hagan cargo de la defensa del patrimonio del presente **FIDEICOMISO**, según se establece en el presente Contrato. **EL FIDEICOMISARIO** será el responsable de los pagos de los honorarios correspondientes y de las consecuencias que se deriven de la actuación de las personas designadas. -----

--- d).- El **FIDUCIARIO**, por instrucciones de **EL FIDEICOMISARIO**, otorgue Poder General Limitado para Actos de Administración o carta poder, según sea el caso, a favor de la persona o personas físicas que se precisen en dicha instrucción, con el fin de que las personas designadas comparezcan ante cualquier autoridad Municipal, Estatal o Federal para realizar cualquier tipo de trámites relativos a permisos, concesiones, licencias y, en general, cualquier otro tipo de trámites administrativos y jurídicos que deban realizarse para la conservación y manutención del **INMUEBLE** y que así convengan a **EL FIDEICOMISARIO**, siempre y cuando el ejercicio del poder que se requiera no contravenga las disposiciones legales vigentes. -----

= = = e).- El **FIDUCIARIO** previa instrucción que por escrito reciba de **EL FIDEICOMISARIO** proceda a celebrar los contratos de hipoteca, precisamente en los términos y condiciones que en dicha instrucción le señale **EL FIDEICOMISARIO**, en los que otorguen garantía hipotecaria respecto del **INMUEBLE**, a favor de Instituciones Financieras Públicas o Privadas por el otorgamiento de financiamiento en favor de **EL FIDEICOMISARIO**. -----

--- En la escritura en la que se otorgue la Garantía Hipotecaria, se deberá hacer constar que el **FIDUCIARIO** no contrae ninguna obligación de pago y que no se obliga a pagar con sus propios bienes en forma alguna, respondiendo únicamente hasta donde el patrimonio fideicomitido baste y alcance, en virtud de que concurre

a solicitud de **EL FIDEICOMISARIO** y en cumplimiento de fines del presente Contrato. -----

= = **DÉCIMA PRIMERA.- DE LA RESERVA DE DERECHOS.-** **EL FIDEICOMISARIO**, establece que, en su calidad de **POSEEDOR Y DEPOSITARIO** y en virtud de los derechos de uso y goce que ostenta sobre el **INMUEBLE**, se reserva el derecho de realizar directamente mejoras y construcciones sobre el **INMUEBLE**, así como para contratar y convenir con terceros la construcción de las obras, mejoras y la prestación de mantenimiento al **INMUEBLE**, de conformidad con los términos establecidos en el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores, cumpliendo con los lineamientos legales de la Propiedad en Condominio y del Reglamento interno, por lo que, para tales efectos, se obliga a cumplir las formalidades, trámites y requerimientos que establezcan las autoridades administrativas ya sea de competencia Federal, Estatal o Municipal, así como las que deriven de la legislación vigente que resulte aplicable.-----

= = = **DÉCIMA SEGUNDA.- DE LA CESIÓN DE DERECHOS.-** **EL FIDEICOMISARIO** podrá ceder sus derechos derivados del presente Contrato, siempre y cuando cumpla con lo siguiente: -----

- a) Cuento con el consentimiento por escrito de el **FIDUCIARIO**. -----
- - b) Dicha cesión sea formalizada ante fedatario público, se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, una vez celebrada la cesión, y -----
- c) Que el **FIDUCIARIO** comparezca a la formalización de la cesión a efecto de darse por notificado. -----
- d) En caso de existir acreedor hipotecario, obtener consentimiento por escrito de éste, o bien que manifieste su conformidad con la comparecencia a la formalización de dicha cesión de derechos. -----
- e).- Cubrir las comisiones que se adeuden a el **FIDUCIARIO**. -----
- f).- Que se cubran los impuestos que origine la cesión, a cuyo pago, tanto el cedente como el cesionario, estarán obligados según corresponda, sin perjuicio de lo que al efecto pacten las partes entre sí. -----
- - - g).- Que el Cesionario entregue a el **FIDUCIARIO** los documentos a que se refieren las Disposiciones de Carácter General vigentes relativas al artículo 115 ciento quince de la Ley de Instituciones de Crédito, o bien a los que se establezcan en las Disposiciones que las modifiquen o sustituyan. -----

= = = DÉCIMA TERCERA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN.-

Cuando **EL FIDUCIARIO**, en cumplimiento a los fines de este contrato, transmita parte o la totalidad del patrimonio fideicomitido, **LA FIDEICOMITENTE** responderá al saneamiento para el caso de evicción, en términos de ley, respecto de los bienes que haya aportado al presente Fideicomiso, facultando, en este acto, a **EL FIDUCIARIO** para obligarlos en dichos términos ante la o las personas físicas o morales a quienes en términos de Ley y conforme a este contrato se les transmita parte o la totalidad del patrimonio fideicomitido, señalándose además en dicha transmisión al o los adquirentes del **INMUEBLE** que **EL FIDUCIARIO** queda relevado de toda responsabilidad al respecto. -----

= = = DÉCIMA CUARTA.- DEL SANEAMIENTO POR DEFECTOS OCULTOS.-

LA FIDEICOMITENTE se obliga expresamente ante **EL FIDEICOMISARIO** a responder de los defectos y vicios ocultos que puedan resultar de las obras y edificaciones realizadas en el **INMUEBLE**, hasta la fecha de firma del presente instrumento. **EL FIDEICOMISARIO** será responsable de este concepto, por las construcciones, mejoras y cualquier obra que realicen a partir de la fecha de firma del presente instrumento. -----

= = = DÉCIMA QUINTA.- PODERES Y FACULTADES DEL FIDUCIARIO.-

EL FIDUCIARIO, en relación al patrimonio fideicomitido, tiene las facultades y deberes que establecen los artículos 381 (trescientos ochenta y uno) y 391 (trescientos noventa y uno) y demás relativos y aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y de las leyes de la materia. -----

--- En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMISARIO** manifiesta expresamente que, con la celebración del presente Contrato de Fideicomiso y la transmisión de bienes que realiza a **EL FIDUCIARIO**, éste último adquiere las más amplias facultades sobre los bienes fideicomitidos, en los términos y condiciones pactados en el presente contrato, incluyendo sin limitar las facultades para actos de dominio, administración y pleitos y cobranzas, conforme a lo establecido en el artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, asimismo estará facultado para otorgar y revocar poderes, en todos los casos actuará conforme a las instrucciones expresas que reciba de **EL FIDEICOMISARIO**. -----

= = =DÉCIMA SEXTA.- LÍMITES DE RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.-

----- i) **EL**
Las partes reconocen que: -----
FIDUCIARIO desempeña su cargo conforme a lo pactado en el presente contrato,
o en sus convenios modificatorios, por lo que todos los actos, hechos, gestiones
y operaciones que realiza, son por cuenta y orden del presente fideicomiso. ----
--- ii) No es parte ni interviene en la formalización de los contratos que **EL**
FIDEICOMISARIO realice, o bien de los documentos, convenios o contratos que
haya suscrito con anterioridad **LA FIDEICOMITENTE** y **EL FIDEICOMISARIO**. --
-- iii) **LA FIDEICOMITENTE** y **EL FIDEICOMISARIO** manifiestan expresamente
que **EL FIDUCIARIO** no es responsable en forma enunciativa más no limitativa,
de las consecuencias que se deriven de los actos o hechos de terceros, de las
autoridades, o de conflictos de cualquier naturaleza que se puedan suscitar entre
LA FIDEICOMITENTE y **EL FIDEICOMISARIO** o de demandas, o reclamaciones
de terceros contra **LA FIDEICOMITENTE** y/o **EL FIDEICOMISARIO**, o de
demandas contra **EL FIDUCIARIO** que provengan del cumplimiento de su
encargo; que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del presente
Contrato, o que sean con relación a los bienes que forman parte del patrimonio
fideicomitado, por lo que **EL FIDEICOMISARIO** faculta a **EL FIDUCIARIO** para
que proceda conforme a lo siguiente: a) En caso de que el conflicto o la
controversia sea en relación a los bienes que forman parte del patrimonio
fideicomitado se limite al cumplimiento de lo establecido en la Cláusula Décima
Séptima de Defensa del Patrimonio del presente contrato, y podrá abstenerse de
realizar acto o hecho alguno hasta en tanto reciba orden judicial o Sentencia firme
que haya causado ejecutoria en la que se indiquen los términos y forma en la que
deba proceder. b) En caso de que la demanda o requerimiento sea contra **EL**
FIDUCIARIO y esta se derive de la actuación del mismo en cumplimiento de fines,
EL FIDEICOMISARIO se obliga a indemnizarlo y sacarlo en paz y a salvo en los
términos que se establecen en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA** de
Indemnización del presente Contrato. -----
--- iv) Para efectos de lo señalado en el numeral 5.2 (cinco punto dos), de la
Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), emitida por el Banco de México, se
establece que la **FIDUCIARIA** responderá civilmente por los daños y perjuicios
que se causen por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en
este contrato. -----

[REDACTED]

= = **DÉCIMA SÉPTIMA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO.-** LA **FIDEICOMITENTE**, en razón de la contraprestación que ha recibido de **EL FIDEICOMISARIO**, como ha quedado estipulado, y en razón de la transmisión de propiedad que ha efectuado en esta escritura, no se reserva derecho alguno sobre el **INMUEBLE** que aquí transmite, ni respecto a derechos consignados en el presente instrumento, salvo las obligaciones a su cargo en términos de Ley, previstas en el presente Contrato. Por lo tanto, este contrato podrá ser modificado sólo con el común acuerdo entre **EL FIDUCIARIO** y **EL FIDEICOMISARIO**, y en ningún caso **LA FIDEICOMITENTE** tendrá derecho a que se le revierta el **INMUEBLE** fideicomitado, en virtud de que el presente Contrato es con el carácter de irrevocable. -----

--- Queda expresamente pactado por las partes que toda modificación deberá dejar inalterables los derechos o beneficios previamente constituidos por el presente Contrato, a favor de terceros. -----

--- En caso de que **EL FIDUCIARIO** no esté de acuerdo con las modificaciones propuestas, tendrá la facultad de someter ante Juez de Primera Instancia competente a efecto de que determine si se considera causa grave para la renuncia de **EL FIDUCIARIO**, en los términos que establece el artículo 391 trescientos noventa y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-

= = **DÉCIMA OCTAVA.- DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD.-** La vigencia del presente Fideicomiso será de **CINCUENTA AÑOS**, contados a partir de la fecha en que se celebra el presente Contrato, y se extinguirá por las causas señaladas en el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores transcrito en Antecedentes, o por cualquiera de las causas establecidas en el Artículo 392 trescientos noventa y dos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que sean compatibles con las estipulaciones de este Contrato con excepción de la relativa a la revocación ya que el presente Fideicomiso se celebra con carácter de irrevocable. -----

--- **EL FIDUCIARIO** se obliga a notificar la extinción del presente fideicomiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los 40 (cuarenta) días hábiles siguientes a su fecha de extinción. -----

--- Asimismo **EL FIDUCIARIO**, en caso de incumplimiento o violación de cualquiera de las condiciones establecidas en el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores, y a petición de ésta, extinguirá el presente

Fideicomiso dentro del plazo de 180 ciento ochenta días contados a partir de la fecha de notificación del requerimiento correspondiente, en los términos que para este efecto estipule el Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.-----

== = DÉCIMA NOVENA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO.- Las partes pactan expresamente que en caso de que **EL FIDUCIARIO** reciba notificación, demanda judicial o cualquier escrito o reclamación relacionado con el patrimonio fideicomitido dará aviso a **EL FIDEICOMISARIO**. Dicho aviso surtirá efectos cuando se haga por escrito al domicilio en México que **EL FIDEICOMISARIO** haya señalado en el presente Fideicomiso, para que éste último le instruya bajo su responsabilidad a la o las personas físicas a las cuales **EL FIDUCIARIO** les otorgue Poder General Limitado para Pleitos y Cobranzas a efecto de que dichas personas se hagan cargo de la defensa del patrimonio fideicomitido. -----

--- **EL FIDEICOMISARIO** será responsable por la actuación de los apoderados y asumirá los gastos y honorarios que éstos generen. -----

--- En caso de que **EL FIDEICOMISARIO** no instruya o indique oportunamente al **FIDUCIARIO** el nombre de la o las personas físicas a las que les otorgue poder para que se hagan cargo directamente de la defensa del patrimonio fideicomitido, **EL FIDUCIARIO** con la notificación que haga a **EL FIDEICOMISARIO** en los términos del primer párrafo de esta cláusula, quedará relevado de toda responsabilidad por los daños y perjuicios que se causen al patrimonio fideicomitido. -----

--- No obstante lo anterior, si se deriva que la falta de defensa pueda tener un efecto material adverso sobre el patrimonio del presente Fideicomiso, **EL FIDUCIARIO** podrá otorgar los poderes que sean necesarios a la o las personas físicas que considere apropiadas a su entera discreción, para que lleven a cabo las acciones inmediatas necesarias para la defensa del patrimonio del presente Fideicomiso. Asimismo, en el supuesto de que **EL FIDUCIARIO** otorgue dichos poderes podrá informar con posterioridad a **EL FIDEICOMISARIO** del otorgamiento de dicho poder. -----

--- Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL FIDUCIARIO** no reciba o no cuente con los elementos señalados en cualquiera de los párrafos anteriores, según sea el caso y de subsistir el conflicto, podrá someterlo ante Juez Competente en los términos que establece el artículo 391 trescientos noventa y

uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y proceda según a su derecho convenga. -----

--- Por su parte, **EL FIDEICOMISARIO** tendrá la obligación de avisar, por escrito, a **EL FIDUCIARIO** el hecho de que el patrimonio fideicomitido se encuentre en peligro de perderse o menoscabarse, así como de cualquier situación jurídica o de hecho que afecte al mismo, así como de instruirle el otorgamiento del o los Poderes a que se refiere el primer párrafo de la presente Cláusula. -----

== = VIGÉSIMA.- OBLIGACIONES LABORALES.- El personal que contrate el **FIDEICOMISARIO**, para realizar trabajos, obras, labores, etcétera, dentro del **INMUEBLE**, será de la estricta responsabilidad de **EL FIDEICOMISARIO**; por lo que en caso de cualquier contingencia laboral, civil, de seguridad social, etcétera, se obliga a defender por su cuenta, a liberar y sacar en paz y a salvo a **EL FIDUCIARIO**, para el caso de que se le trate de fincar cualquier responsabilidad de índole laboral, civil o de cualquier carácter, por terceras personas, derivado de su actuación en cumplimiento de los fines del presente Contrato, y a indemnizarlo en los términos de la Cláusula Vigésima Segunda de indemnización del presente Fideicomiso. -----

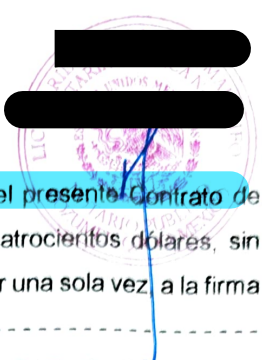
== = VIGÉSIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES FISCALES.- Queda establecido que la naturaleza del presente fideicomiso es únicamente para otorgar derechos fideicomisarios, por lo que las partes manifiestan que el presente fideicomiso no se constituye con fines lucrativos, en consecuencia, no incide en los supuestos normativos que establecen los artículos 13 (trece), 144 (ciento cuarenta y cuatro), 186 (ciento ochenta y seis), 223 (doscientos veintitrés) y 228 (doscientos veintiocho) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, artículo 1° (primero) de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, y demás ordenamientos legales que resulten aplicables de acuerdo a las modificaciones a la Legislación tributaria, o bien los que se encuentren en algún supuesto de causación u obligación de carácter fiscal. Derivado de lo anterior en ningún momento puede o podrá considerárseles a **EL FIDUCIARIO** y a **LA FIDEICOMITENTE** como contribuyentes, retenedores u obligados solidarios de responsabilidades fiscales que se le imputen a **EL FIDEICOMISARIO**. -----

--- En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMISARIO** se obliga a indemnizar y sacar en paz y a salvo a **EL FIDUCIARIO**, de cualquier responsabilidad que en su caso les pretenda imputar la autoridad tributaria en relación al presente Fideicomiso.

Asimismo asume cualquier obligación de proporcionar información y documentación a las Autoridades Administrativas retenedoras de impuestos, derechos, contribuciones o terceros que por disposición legal requieran de dicha información; autorizando a **EL FIDUCIARIO** a que por su cuenta proporcione a las autoridades administrativas o terceros que correspondan, cualquier información necesaria para cumplir con el o los requerimientos conforme a las leyes y reglamentos aplicables en materia tributaria vigentes en los Estados Unidos Mexicanos. -----

= = = VIGÉSIMA SEGUNDA.- INDEMNIZACIÓN.- EL FIDEICOMISARIO se obliga a dejar en paz y a salvo al **FIDUCIARIO**, a las empresas subsidiarias o afiliadas de **EL FIDUCIARIO** en lo sucesivo denominadas como las **SUBSIDIARIAS**, así como a sus respectivos accionistas, consejeros, funcionarios, empleados, representantes, delegados fiduciarios o asesores, incluidos en este último caso, sin limitación alguna, abogados, contadores, consultores, banqueros, financieros, asesores, funcionarios y cualquiera de los representantes de dichos asesores, en lo sucesivo denominados todos ellos como los **REPRESENTANTES**, de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, pago de impuestos, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que directa o indirectamente se hagan valer contra, como resultado de, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por **EL FIDUCIARIO**, sus **SUBSIDIARIAS** o **REPRESENTANTES** para el cumplimiento de lo consignado en este contrato y la defensa del patrimonio del fideicomiso que en este acto se celebra, a menos que una y otros sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe de **EL FIDUCIARIO**, o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con los bienes patrimonio del presente Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter Municipal, Estatal, Federal o ante autoridades extranjeras. -----

= = = VIGÉSIMA TERCERA.- COMISIONES.- EL FIDUCIARIO percibirá de **EL FIDEICOMISARIO** o **LA FIDEICOMISARIA SUSTITUTA**, siendo obligados solidarios entre sí, el pago de las comisiones pactadas en esta Cláusula, por la prestación del servicio fiduciario derivado del presente Fideicomiso: -----



-- a).- Por el estudio, elaboración, aceptación y firma del presente Contrato de Fideicomiso, la cantidad de \$400.00 dólares (Son: Cuatrocientos dólares, sin centavos, Moneda de los Estados Unidos de América), por una sola vez, a la firma del presente Fideicomiso. -----

--- b).- Durante la vigencia del fideicomiso, la cantidad de \$400.00 dólares (Son: Cuatrocientos dólares, sin centavos, Moneda de los Estados Unidos de América), anuales, pagadera en forma anual anticipada; dichos honorarios se empezarán a cubrir a partir de la firma del presente Contrato y se devengarán durante la vigencia del mismo. -----

--- c).- Por la formalización de convenios modificatorios o de cesiones de derechos, la cantidad de \$400.00 dólares (Son: Cuatrocientos dólares, sin centavos, Moneda de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional al momento del pago, pagadero a la firma del Convenio Modificatorio -----

--- d).- Por transmisiones de propiedad, otorgamiento de poderes, sustituciones fiduciarias la cantidad de \$400.00 dólares (Son: Cuatrocientos dólares, sin centavos, Moneda de los Estados Unidos de América). -----

--- e).- Por la extinción total del fideicomiso, la cantidad de \$400.00 dólares (Son: Cuatrocientos dólares, sin centavos, Moneda de los Estados Unidos de América), pagadero con anterioridad a su celebración. -----

--- f).- Por la revisión y comparecencia de cualquier otro contrato o acto jurídico, previamente aprobado por **EL FIDUCIARIO**, la cantidad de \$400.00 dólares (Son: Cuatrocientos dólares, sin centavos, Moneda de los Estados Unidos de América), pagadero con anterioridad a su celebración. -----

--- Todas las comisiones de **EL FIDUCIARIO** pueden liquidarse en moneda nacional, según el tipo de cambio que se encuentre en el Mercado al momento del pago y están sujetas al pago del impuesto al valor agregado. **EL FIDEICOMISARIO** se obliga a pagar las comisiones pactadas en el presente contrato en las oficinas de **EL FIDUCIARIO** y sin necesidad de requerimiento, siendo garantía de pago el patrimonio del presente fideicomiso. En virtud de que el patrimonio del presente Fideicomiso no estará integrado por cantidades de dinero, **EL FIDEICOMISARIO** se obliga a depositar a la cuenta a nombre del Banco las cantidad suficientes para cubrir las comisiones al **FIDUCIARIO**, en caso contrario **EL FIDEICOMISARIO** autoriza expresa e irrevocablemente al

FIDUCIARIO para cargar las comisiones, señaladas en los incisos anteriores, a cualesquiera de las cuentas que tengan aperturadas [REDACTED], **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, o su representante autorizado de la localidad o en forma directa por **EL FIDEICOMISARIO** a la siguiente cuenta: -----

Banco Intermediario:	Stern International Bank
Código SWIFT del banco intermediario:	[REDACTED]
Código de ruta del banco intermediario:	[REDACTED]
Dirección del Banco Intermediario:	1413 Ponce De Leon, Suite 601-B San Juan, Puerto Rico, Estados Unidos de América, 0097
Código SWIFT del banco intermediario:	[REDACTED]
Código de ruta del banco intermediario:	[REDACTED]
Dirección del Banco Intermediario:	1413 Ponce De Leon, Suite 601-B San Juan, Puerto Rico, Estados Unidos de América, 00907
Datos del Beneficiario:	Cuenta [REDACTED] 32 Nombre [REDACTED] Institución de Banca Múltiple Dirección: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A, NUEVO LEÓN, MÉXICO

--- **EL FIDEICOMISARIO**, mediante la suscripción del presente Contrato, autoriza expresamente a el **FIDUCIARIO** para que, en caso de falta de pago puntual de las comisiones pactadas en el presente contrato, se abstenga de realizar acto jurídico alguno hasta el momento en que sus comisiones sean cubiertas totalmente, por lo cual desde este momento **EL FIDEICOMISARIO** libera a **EL FIDUCIARIO** de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al respecto. --

--- Por la emisión de cheques, transferencias, SPEIS, así como por cualquier otro servicio fiduciario no contemplado, se cobrarán las comisiones que para los mismos tenga vigentes [REDACTED] **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, al momento en que le sean solicitados dichos servicios. -----

--- Los honorarios de la fiduciaria causan el impuesto al valor agregado, por lo que el mismo deberá adicionarse a las cantidades que por concepto de honorarios tenga derecho a percibir la fiduciaria y deberá pagarse al momento en que dichos honorarios sean cubiertos. -----

--- En caso de mora en el pago de los honorarios, la fiduciaria tendrá derecho a cobrar por concepto de pena convencional, la cantidad que resulte de aplicar el 2.0% (dos por ciento) al importe de la comisión no cubierta en su oportunidad y por el plazo que la misma permanezca insoluta. -----

--- **EL FIDUCIARIO** se abstendrá de realizar cualquier trámite relacionado con el fideicomiso sin responsabilidad alguna para la misma, mientras exista cualquier saldo a su favor pendiente de liquidarse, derivado de los términos autorizados en este contrato. -----

= = = VIGÉSIMA CUARTA.- DE LA RENUNCIA Y SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO.

- Las partes convienen en que el **FIDUCIARIO** podrá renunciar al desempeño de su cargo o ser sustituido por **EL FIDEICOMISARIO** quien podrá designar, al Fiduciario Sustituto. En caso de renuncia o sustitución de **EL FIDUCIARIO**, la parte que lo decida deberá comunicarlo a la otra, por escrito, con una anticipación no inferior a 30 (treinta) días naturales. -----

--- Al cesar en su cargo, el **FIDUCIARIO** quedará eximido de realizar informe sobre el patrimonio fideicomitido ya que el **POSEEDOR** es **EL FIDEICOMISARIO**.-----

--- Al designarse un sucesor de las funciones fiduciarias, **EL FIDUCIARIO** designado quedará investido de todas las facultades y obligaciones del anterior, haciéndose cargo de los bienes que integran el patrimonio fideicomitido. -----

= = = VIGÉSIMA QUINTA.- PROHIBICIONES LEGALES.

- Que para efectos de lo establecido en el punto 5.5. de las disposiciones que en materia de fideicomiso emitió el Banco de México, hace del conocimiento de las partes el texto de los siguientes artículos que establecen prohibiciones a la institución fiduciaria, en la ejecución de fideicomisos de acuerdo a lo siguiente:-----

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

--- ARTÍCULO 382.- "...Es nulo el fideicomiso que se constituye a favor del fiduciario, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente, y en las demás disposiciones legales aplicables. La institución fiduciaria podrá ser fideicomisaria en los fideicomisos que tengan por fin servir como instrumentos de pago de obligaciones incumplidas, en el caso de créditos otorgados por la propia institución para la realización de actividades empresariales. En este supuesto, las partes deberán convenir los términos y condiciones para dirimir posibles conflictos de intereses..."-----

--- ARTÍCULO 394 .- "Quedan prohibidos:-----

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

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

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

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

---ARTÍCULO 106.- Las instituciones de crédito les estará prohibido:-----

--- "...XIX.- En la realización de las Operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de esta ley:-----

a).- Derogada;-----

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

--- Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisarios, según sea el

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

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

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

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

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

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

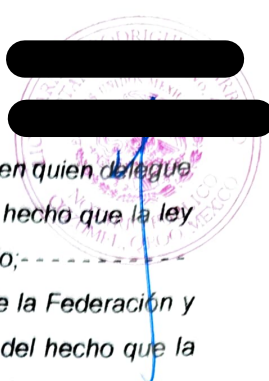
del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía.-----

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

--- **ARTÍCULO 118.-** Con la salvedad de toda clase de información que sea solicitada por la Comisión Nacional Bancaria, la violación del secreto propio de las operaciones a que se refiere la fracción xv del artículo 46 de esta ley, incluso ante las autoridades o tribunales en juicios o reclamaciones que no sean aquellos enablados por la fideicomitente o fideicomisario, comitente o mandante, contra la institución o viceversa, constituirá a ésta en responsabilidad civil por los daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicio de las responsabilidades penales procedentes.-----

--- **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, el 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 imputado;-----
- **III.** El Procurador General de Justicia Militar, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del imputado;----
- **IV.** Las autoridades hacendarias federales, para fines fiscales;-----
- **V.** La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para efectos de lo dispuesto por el artículo 115 de la presente ley;-----
- **VI.** El Tesorero de la Federación, cuando el acto de vigilancia lo amerite, para solicitar los estados de cuenta y cualquier otra información relativa a las cuentas personales de los servidores públicos, auxiliares y, en su caso, particulares relacionados con la investigación de que se trate;-----
- **VII.** La Auditoría Superior de la Federación, en ejercicio de sus facultades de revisión y fiscalización de la cuenta pública federal y respecto a cuentas o contratos a través de los cuáles se administren o ejerzan recursos públicos federales;-----
- **VIII.** El titular y los subsecretarios de la Secretaría de la Función Pública, en ejercicio de sus facultades de investigación o auditoría para verificar la evolución del patrimonio de los servidores públicos federales.-----
- La solicitud de información y documentación a que se refiere el párrafo anterior, deberá formularse en todo caso, dentro del procedimiento de verificación a que se refieren los artículos 41 y 42 de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos.-----
- **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 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

[REDACTED]
[REDACTED]

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.-----

--- **6.1** En la celebración de fideicomisos, las instituciones fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:-----

--- **a)** Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;-----

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

--- **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 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de seguros y 60 fracción vi bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, según corresponda a cada institución.” -----

= = **VIGÉSIMA SEXTA.- GASTOS.**- Las partes manifiestan que además de los gastos precisados en el presente contrato, es responsabilidad de **EL FIDEICOMISARIO** el pago de los impuestos, derechos y demás gastos que origine el otorgamiento de esta escritura, incluyendo los de su inscripción en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, **excepto el Impuesto Sobre la Renta que será a cargo de LA FIDEICOMITENTE.** Respecto a los gastos para la conservación y pago de todos los servicios, toda clase de impuestos, contribuciones, derechos y servicios públicos o privados que se deriven del **INMUEBLE**, así como los trámites relativos a trámites y permisos, la obligación de cubrirlos será a cargo de **EL FIDEICOMISARIO** sin la intervención de **EL FIDUCIARIO.** -----

= = = **VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DOMICILIOS.**- Para los efectos del presente fideicomiso, las partes convienen en que cualquier comunicación que, con motivo o con relación a este contrato deban darse, será hecha llegar con acuse de recibo o correo certificado, a los siguientes domicilios: -----

--- La **FIDEICOMITENTE:** “**[REDACTED]**
SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE: ---

--- Domicilio **[REDACTED]** (11 floors) avenida sur, entre **[REDACTED]** colonia Independencia, código postal: **[REDACTED]**

--- Teléfonos **[REDACTED]** -----

--- Correo electrónico **[REDACTED]** -----

--- **EL FIDEICOMISARIO:** El Señor **[REDACTED]** -----



--- Domicilio en el Extranjero [REDACTED]
Estados Unidos de América, 68502.-----

--- Teléfono: [REDACTED]-----

--- Correo electrónico: [REDACTED]-----

--- **EL FIDUCIARIO** [REDACTED] Institución de Banca Múltiple.-----

--- Personas de contacto: [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] Z.-----

--- Domicilio [REDACTED]

Piso [REDACTED]

[REDACTED] sesenta).-----

--- Teléfonos: [REDACTED]-----

[REDACTED] tres, nueve, siete, uno, cero, cero [REDACTED] Nuevo León, México.-----

--- Correo electrónico: [REDACTED]

[REDACTED]-----
= = =Teléfono [REDACTED] y

[REDACTED] dos) en Puerto Peñasco, Sonora o [REDACTED]

[REDACTED] uno seis ocho dos nueve seis) en Monterrey, Nuevo León.-----

--- En caso de que hubiere algún cambio de los domicilios señalados, éstos deberán ser notificados por escrito a **EL FIDUCIARIO**. En caso de no hacerlo, los avisos, instrucciones y las notificaciones que éste les haga al último domicilio señalado, surtirán plenamente sus efectos legales y lo liberarán de cualquier responsabilidad.-----

--- No obstante lo anterior, las partes convienen que **EL FIDUCIARIO** podrá notificar el cambio de su domicilio, por medio de una publicación que manifieste esa circunstancia en uno de los periódicos de mayor circulación en el lugar del domicilio de **EL FIDUCIARIO**.-----

= = = VIGÉSIMA OCTAVA.- AVISOS, INSTRUCCIONES Y NOTIFICACIONES.-

Las partes pactan expresamente que cualquier aviso, requerimiento, instrucción, notificación o comunicado, que sea necesario efectuar, en cumplimiento a lo establecido en el presente Fideicomiso, se hará constar vía correo electrónico autorizado por **EL FIDEICOMISARIO** escrito en idioma español, o mediante escrito con firmas autógrafas el cual será enviado por cualquier servicio de mensajería para entrega a **EL FIDUCIARIO**, a los domicilios mencionados en la

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA de domicilios del presente Contrato. -----

--- Asimismo las partes acuerdan que las instrucciones dirigidas a **EL FIDUCIARIO** para el cumplimiento de fines, para que sean atendidas por éste, además de ser suscritas por personas facultadas en los términos de lo establecido en el párrafo anterior, deberán contener por lo menos los siguientes elementos: -

--- Estar dirigidas a [REDACTED] **DE BANCA MÚLTIPLE**, especificar en forma clara, precisa y fundada en los términos del presente Contrato de Fideicomiso el acto que se instruya realizar a **EL FIDUCIARIO**. -----

--- Lo anterior, en el entendido de que cualquier omisión en la carta de instrucción correspondiente facultará a **EL FIDUCIARIO** para no cumplirla hasta en tanto sea subsanada la omisión de que se trate, por lo que **EL FIDEICOMISARIO** lo libera de cualquier responsabilidad al respecto. -----

= = **VIGÉSIMA NOVENA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISARIO.-** De manera enunciativa y no limitativa son obligaciones de **EL FIDEICOMISARIO**. --

--- 1) Informar a **EL FIDUCIARIO** sobre la realización de los fines del presente Fideicomiso y sobre el Cumplimiento de las condiciones contenidas en el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores. -----

--- 2) Cubrir oportunamente las comisiones Fiduciarias. -----

--- 3) Cubrir oportunamente todos los impuestos y derechos que genere el **INMUEBLE** fideicomitido. -----

--- 4) Comparecer directamente o a través de apoderado legal conjuntamente con **EL FIDUCIARIO** a la firma de las escrituras de extinción parcial o total del fideicomiso, con el objeto de otorgar los finiquitos correspondientes y asumir las obligaciones que deriven a su cargo. -----

--- **EL FIDUCIARIO**, en caso de incumplimiento o violación de cualquiera de la condiciones establecidas en el permiso otorgado por la Secretaria de Relaciones Exteriores, a petición de ésta, cancelará y liquidará el presente fideicomiso, dentro del plazo de ciento ochenta días contados a partir de la fecha de notificación del requerimiento correspondiente, en los términos que para este efecto estipule el Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores. -----

= = **TRIGÉSIMA.- DE LOS SUBTÍTULOS.-** Los subtítulos en este contrato son exclusivamente por conveniencia de las partes y para mera referencia e

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

== = TRIGÉSIMA PRIMERA.- INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.-

El Fedatario autorizante se obliga a entregar al Fiduciario el primer testimonio de este instrumento, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, del lugar donde se ubica el inmueble objeto del presente contrato, en la inteligencia que el costo de la expedición de ese testimonio estará a cargo de EL FIDEICOMISARIO. -----

== = TRIGÉSIMA SEGUNDA.- JURISDICCIÓN.- Las partes convienen en que para todo lo relativo al presente contrato, se someten a la legislación federal en materia Bancaria, Mercantil, Civil y Penal vigente en los Estados Unidos Mexicanos y supletoriamente a la legislación del Estado de Quintana Roo. -----

== = Para toda controversia, litigio o reclamación de cualquier tipo en relación con este contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales competentes del Estado de Quintana Roo y renuncian al fuero jurisdiccional que por cualquier causa pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro. -----

===== AVISO DE PRIVACIDAD =====

== =I.- Que en términos de lo dispuesto por los artículos ocho y diecisiete de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, los comparecientes la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED]

[REDACTED] SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su Gerente General, el Señor [REDACTED]

[REDACTED] MA,

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, representado por su Apoderado Legal, Licenciado [REDACTED], y el Señor [REDACTED]

[REDACTED] por su propio y personal derecho, manifiestan conocer el **AVISO DE PRIVACIDAD**, a que se refiere la mencionada Ley, que en éste acto se les pone a la vista, y que se encuentra a su disposición para ser consultada en cualquier momento en las oficinas de su Titular; por lo que a la firma del presente instrumento los comparecientes antes indicados manifiestan que otorgan su consentimiento para el tratamiento de sus datos Personales. -----

===== PERSONALIDAD =====

= = = I.- El Licenciado [REDACTED], acredita la legal existencia y su carácter de Apoderado Especial Fiduciario de [REDACTED], **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, con el primer testimonio de la escritura pública número [REDACTED] (sesenta y dos), [REDACTED] otorgada en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, el día veintiséis de julio del año dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado [REDACTED] la Notaría Pública número V [REDACTED]; que contiene la Legal Existencia y Subsistencia de su Representada, así como todas y cada una de las modificaciones que ha tenido desde la fecha de su creación; misma que me exhibe en este acto, constante de diez fojas útiles, remitiendo copia certificada de la misma al apéndice de este instrumento, para los efectos legales conducentes. -----

= = = El Licenciado [REDACTED], manifiesta bajo protesta de decir verdad, que las facultades con las que comparece, no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, y que su representada, disfruta de plena capacidad jurídica. -----

= = = II.- El Señor [REDACTED], acredita las facultades de Gerente General de **LA FIDEICOMITENTE**, la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED], **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, con el primer testimonio del acta de protocolo abierto número: [REDACTED] volumen [REDACTED] como "E", otorgada en ésta localidad, el día tres de julio del año dos mil veintitrés, ante la fe del [REDACTED], Titular de la Notaría Pública [REDACTED] Estado de Quintana Roo; la cual quedó debidamente inscrita bajo el folio inmobiliario electrónico: [REDACTED] del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, Delegación Cozumel, misma que se agrega en copia certificada, al legajo de documentos del apéndice de esta escritura, bajo el número y la letra que le corresponda, y una copia a los Testimonios que de esta Escritura se expidan. -----

= = = Y por cuanto a la Legal Existencia de su Representada, la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED], **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, la acredita con el primer testimonio de la Póliza número [REDACTED] del libro de Registro

número [REDACTED] otorgada en la Ciudad de Ensenada, Baja California, el día veinte de noviembre del año dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Sirak Emmanuel Pérez Soltero, Corredor Público Número [REDACTED] quedó debidamente inscrito bajo el folio inmobiliario electrónico [REDACTED] del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ensenada, Baja California; Documento que exhibe en este acto, constante de nueve fojas útiles, mismo que agrego al legajo de documentos del apéndice de la presente Escritura; -----

= = = El Señor [REDACTED] S, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que las facultades con las que comparece, no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, y que su representada, disfruta de plena capacidad jurídica.-----

===== GENERALES =====

= = = Los comparecientes, por sus generales manifestaron ser: -----

= = = 1.- El Señor Licenciado [REDACTED], mexicano por nacimiento, de padres de la misma nacionalidad y origen, mayor de edad legal, casado, Licenciado en Derecho y Funcionario Bancario, natural de la ciudad de México, Distrito Federal, donde nació el día diecinueve de marzo del año de mil novecientos setenta y tres, con registro federal de contribuyentes número:

[REDACTED] con clave única de registro de población, número:

[REDACTED] vecino de la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, con domicilio en el predio ubicado en la cerrada

[REDACTED] trescientos diecisiete [REDACTED] y de paso

por ésta población; acreditando su identidad con su credencial de elector, número:

[REDACTED] expedido por el Instituto Nacional Electoral, que exhibe en este acto, y que en copia certificada constante de una foja útil, agrego al legajo de documentos del apéndice; -----

= = = El Señor [REDACTED] S, mexicano por nacimiento de padres de la misma nacionalidad y origen, mayor de edad legal, soltero, Empresario, natural de Ensenada, Baja California, donde nació el día seis de julio del año de mil novecientos setenta y dos, con Registro Federal de Contribuyentes:

[REDACTED] con clave única de registro de población:

[REDACTED] con domicilio en el predio ubicado en Carretera

California, México, [REDACTED] y de paso por ésta población; acreditando su identidad con su credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número de código de verificación de la credencial (CIC): [REDACTED] con reconocimiento óptico de caracteres (OCR) número: [REDACTED], que exhibe en este acto, agregando copia debidamente certificada del mismo, al legajo de documentos del apéndice de la presente escritura.-----

==El Señor [REDACTED] de nacionalidad Estadounidense, mayor de edad legal, soltero, retirado, natural de Meridian, Mississippi, Estados Unidos de América, donde nació el día veintiocho de julio del año de mil novecientos sesenta y cuatro, vecino de Lincoln, Nebraska, Estados Unidos de América, con domicilio en el predio ubicado en [REDACTED] Estados Unidos de América [REDACTED] acreditando su identidad con su Pasaporte [REDACTED], expedido por el Gobierno de los Estados Unidos de América, y acreditando su condición de estancia en el País, con carácter de Turista, con el sello puesto por el Instituto Nacional de Migración, Dependiente de la Secretaría de Gobernación de los Estados Unidos Mexicanos, de fecha: tres de mayo del año dos mil veinticinco, que exhibe en este acto, agregando copia debidamente certificada de la misma, al legajo de documentos del apéndice de la presente escritura.-----

===== **CLASULAS FISCALES** =====

== PRIMERA.- En los términos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en la presente operación la suscrita Notario no realiza cálculo, retención ni entero alguno, toda vez que la sociedad denominada [REDACTED]

[REDACTED] SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, resulta ser una persona moral que paga y entera sus impuestos por cuenta propia.-----

== SEGUNDA.- **IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES.**- Respecto al pago del Impuesto Sobre la Renta, en la presente operación, la suscrita Notario no realiza cálculo, retención ni entero alguno, toda vez que la sociedad denominada [REDACTED] SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, resulta ser una persona moral, la cual tributa en términos del Título Segundo de

[REDACTED]
[REDACTED]
la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y paga y entera sus impuestos por cuenta propia.-----

= = = TERCERA.- IMPUESTO CEDULAR POR ENAJENACION DE INMUEBLES.- En cuanto al Impuesto Cedular, la suscrita Notario no realiza cálculo alguno, en virtud de que la sociedad denominada [REDACTED]

[REDACTED], SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, siendo persona moral, no es sujeta del Impuesto Cedular a que se refieren los artículos 168 TER (CIENTO SESENTA Y OCHO TER) ya que el artículo 168 TER-A (CIENTO SESENTA Y OCHO TER, GUION, A) a la letra dice: "ARTICULO 168-TER-A.- Son sujetos de este impuesto (cedular) las personas físicas que perciban ingresos por la enajenación de INMUEBLES que se ubiquen en el territorio del Estado". Ambos artículos antes referidos pertenecen a la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo, según el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo de fecha ocho de diciembre del año dos mil seis.-----

= = =CUARTA.- Por lo que toca al Pago del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, será enterado por la suscrita Notario, el importe correspondiente a la Tesorería Municipal de esta localidad de Cozumel, Quintana Roo.-----

= = =QUINTA.- Que le hice saber al FIDEICOMISARIO, que para efectos de deducir y acreditar el costo de adquisición del inmueble objeto de este instrumento, "LA FIDEICOMITENTE", deberá expedirle el comprobante fiscal digital por internet (factura electrónica), de conformidad con lo que disponen el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.-----

= = = "LA FIDEICOMITENTE" y "EL FIDEICOMISARIO", hacen constar que han sido enterados por la suscrita Notario que todas las contribuciones fiscales que se originen en esta operación, serán revisadas por las autoridades fiscales competentes y por ello se obligan desde ahora a pagar cualquier diferencia que resulte a su cargo en el momento que para ello fueran requeridos; Liberando a la suscrita Notario de cualquier responsabilidad presente o futura al respecto.-----

= = = Por lo tanto quedan obligados a pagar, en su caso la diferencia por dichos impuestos que resulten como consecuencia de la aplicación de leyes de ingresos correspondientes, así como los recargos y multas que procedan.-----

= = = **APLICACIÓN DE LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA.**-----

= = = La suscrita notario, hace constar: que les expliqué a los ciudadanos Licenciado [REDACTED] Apoderado de la FIDUCIARIA [REDACTED] [REDACTED] **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE;** [REDACTED] Representante Legal de la FIDEICOMITENTE: [REDACTED] **RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, y** [REDACTED] [REDACTED] por conducto de su Intérprete, el concepto de "dueño beneficiario" o "dueño controlador", en términos del artículo 3 numeral III de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia ilícita, artículo 14 del reglamento de la Ley y del artículo 3 numerales IV y VII de las Reglas de carácter general, vigentes, y les solicité información y que manifiesten si tienen conocimiento de la existencia de "dueño beneficiario" en la presente operación; declarándome bajo formal protesta de decir verdad, que no tienen conocimiento de la existencia de "dueño beneficiario" o "dueño controlador", ya que **LA FIDEICOMITENTE:** [REDACTED] **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE y EL FIDEICOMISARIO** Señor [REDACTED], son quienes en última instancia han ejercido y ejercerán los derechos de uso, goce, disfrute o disposición de los recursos, bienes o servicios materia de la presente operación, en los términos de los preceptos arriba mencionados.-----

= = = Así mismo, por lo que refiere al pago del **PRECIO** de la presente operación, manifiesta el Señor [REDACTED], que los referidos pagos, los realizó con recursos de procedencia lícita, quedando sujetos a la revisión y reporte que en su caso puedan llevarse a cabo por parte de la autoridad competente en la materia. Reconocen además la prohibición de realizar cualquier pago o depósito en efectivo, por un valor igual o superior a 8,025 UMAS (unidad de medida y actualización), al día en que se realiza el pago de la obligación.-----

= = = **La Notario Público Autorizante les comunicó que dará aviso al Servicio de Administración Tributaria (SAT) de la operación de transmisión de propiedad que se formaliza ante su fe en el presente Instrumento público.**-----

===== CERTIFICACION NOTARIAL =====

== Yo, la Notario, hago constar y certifico: -----

== I.-Que lo inserto y relacionado concuerda con sus originales que tuve a la vista y a los que me remito; -----

== II.-Que me cercioré de las Identidades de los comparecientes, quienes se identificaron con sus respectivos documentos oficiales, los cuales tuve a la vista, y que he mencionado con anterioridad; de los cuales, agregó en copia debidamente certificada, al legajo de documentos del apéndice de la presente Escritura; -----

== III.-Que los comparecientes son mexicanos por nacimiento, mayores de edad legal, con excepción del **FIDEICOMISARIO** Señor [REDACTED] quien es de nacionalidad Estadounidense; -----

== IV.-Que los comparecientes tienen en mi concepto plena capacidad legal para obligarse y contratar, de lo que Doy Fe; -----

== V.-Que el Delegado Fiduciario Licenciado [REDACTED] y el Señor [REDACTED], me manifestaron bajo protesta de decir verdad que las respectivas representaciones que ostentan se encuentran en pleno vigor, ya que hasta la presente fecha, no les han sido revocadas ni modificadas en forma alguna, y que la representada de los dos primeros nombrados, disfruta de plena capacidad jurídica; -----

== VI.-Que respecto al pago del Impuesto Sobre la Renta, manifestaron bajo protesta de decir verdad, estar al corriente, sin acreditarlo, expresando lo mismo el Delegado Fiduciario, acerca de la Institución que Representa y el Señor [REDACTED] **FLORES**, como Representante Legal de **LA FIDEICOMITENTE**; no así **EL FIDEICOMISARIO**, quien manifestó no causarlo en este país; por lo que les hago saber las Penas en que incurrir quienes declaran con falsedad en materia fiscal, no así al Representante de la Fiduciaria, en virtud de ser Perito en Derecho; -----

== VII.- Que por cuanto el Señor [REDACTED] no habla ni entiende el Idioma Español, estuvo asistido en todo momento, por su Intérprete: la ciudadana **MARIA CRISTINA ROMERO OLIVA**, quien previamente manifestó conducirse con verdad según su leal saber y entender, y quien por sus generales manifestó ser: persona física, de nacionalidad mexicana por nacimiento, soltera, Agente Inmobiliaria, natural y vecina de ésta población, donde nació el día ocho

de marzo del año de mil novecientos setenta, con clave única de registro de población [REDACTED] y vecina de ésta población, con domicilio en el predio ubicado en la calle [REDACTED]

[REDACTED] expedido por el Instituto Nacional Electoral, que exhibe en este acto, y que en copia certificada, agrego al legajo de documentos del apéndice de la presente Escritura; -----

= = =VIII.- Que previo a este instrumento y conforme a los artículos dieciséis y diecisiete de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, la suscrita Notario puso a disposición de los comparecientes el aviso de privacidad respectivo; -----

= = =IX.- Que los comparecientes manifestaron que el contenido del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios, por tratarse de un acto ocasional y no como resultado de una relación formal y cotidiana con la suscrita Notario; -----

= = =X.- Que hice saber a los otorgantes el derecho que tienen de leer personalmente éste instrumento, y que la suscrita Notario le leyó y explicó su contenido, quien manifestó su comprensión plena; -----

= = =XI.- Que ilustré a los comparecientes, acerca del valor, las consecuencias y alcances legales del contenido de la presente escritura; -----

= = =XII.- Que los intervinientes manifestaron su conformidad con el contenido del instrumento; asimismo que hice saber a los otorgantes que si quienes deben firmar esta escritura no lo hacen a más tardar dentro de los treinta días naturales siguientes al día en que se extendió ésta en el protocolo, este instrumento quedará sin efecto y la suscrita Notario le pondrá al pié la razón de "no pasó" y su firma, y; -----

= = =XIII.- Que Cumplí con lo dispuesto en el artículo Ochenta y Siete, Ochenta y Ocho, Ochenta y Nueve, Noventa y Noventa y Uno, de la Ley del Notariado vigente en el Estado, instruyendo a los comparecientes, acerca de los alcances de esta Escritura; con cuyo tenor manifestaron quedar entendidos y conformes, ratificándola en todas sus partes y firmando conmigo para constancia. - DOY FE.-

FIRMA Y RUBRICA DEL NOTARIO PUBLICO LICENCIAD [REDACTED]

[REDACTED] FIRMA DEL SEÑOR, [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA [REDACTED] "EL CARIBE CM", SOCIEDAD DE

[REDACTED]

RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, COMO "LA FIDEICOMITENTE".- FIRMA DEL SEÑOR LICENCIADO [REDACTED] DELEGADO FIDUCIARIO DEL [REDACTED] SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ COMO "EL FIDUCIARIO".- FIRMA DEL SEÑOR [REDACTED], COMO "EL FIDEICOMISARIO".- FIRMA DE LA SEÑORA MARIA CRISTINA ROMERO OLIVA, COMO INTÉRPRETE-TRADUCTOR.- SELLO DE AUTORIZAR CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: "ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- [REDACTED]

[REDACTED] NOTARIO PUBLICA [REDACTED]
COZUMEL, Q.ROO, MEXICO".-----

= = =ES COPIA FIEL Y EXACTA A LA ESCRITURA MATRIZ DE DONDE FUE SACADA.- CONSTANTE DE VEINTIOCHO FOJAS UTILES, EXPIDO LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA A SOLICITUD DEL SEÑOR [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA [REDACTED] SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.- EN LA ISLA DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO, MEXICO, A LOS VEINTITRES DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.- HACIENDO CONSTAR QUE SE ENCUENTRA EN TRAMITE DE INSCRIPCION ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO.- DOY FE.-

LA NOTARIO PUBLICO [REDACTED]
DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

