



--- ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTITRÉS. -----

--- VOLUMEN UNO. -----

--- TOMO "C". -----

--- En la ciudad de Playa del Carmen, municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, a los veintidós días del mes de septiembre del año dos mil cinco ante mí, Licenciado CARLOS HUMBERTO PEREIRA VAZQUEZ, Notario Público, número Cuarenta y Dos del Estado, en ejercicio y con residencia en esta ciudad, comparecen: -----

--- I.- El señor MARIO VILLALVAZO COBAR en representación, con su carácter de Administrador único, de la persona jurídica denominada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA" Sociedad Anónima de Capital Variable a la que en lo sucesivo se denominará indistintamente como "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" y "LA FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR". -----

--- II.- Los señores Licenciado MARIO ALBERTO LOYO SANCHEZ e Ingeniero JOSE EDUARDO GONZALEZ MANZANO por su propio y personal derecho a quienes en lo sucesivo se denominará indistintamente como "LOS FIDEICOMITENTES EN SEGUNDO LUGAR" y como "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR". -----

--- III.- Los señores Licenciado JOSE ANTONIO AVILA DUARTE y Licenciada MARIA DE LOURDES CARDENAS LEYVA en representación y con sus caracteres de Delegado Fiduciario y Apoderada Especial de BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX al que se designa como "EL FIDUCIARIO". -----

--- DIJERON.- Que comparecen en este acto a formalizar un contrato de Fideicomiso al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

DECLARACIONES -----

--- PRIMERA.- El señor MARIO VILLALVAZO COBAR declara, bajo formal protesta de decir verdad, que su representada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA" Sociedad Anónima de Capital Variable, es única propietaria en pleno dominio y posesión de los siguientes inmuebles a los que en lo sucesivo se denominará como LOS INMUEBLES. -----

--- A).- Fracción Uno del predio rústico denominado LA GLORIA localizado en la carretera federal Cancún - Tulum, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, con una superficie de cincuenta y cuatro hectáreas, cero áreas, cero centiáreas y las medidas y colindancias siguientes; Al Noreste; en un mil veintiséis punto setecientos noventa y dos metros, con Rancho EL PIRATA; Al Suroeste; en un mil ciento veintisiete punto novecientos sesenta metros con lote doscientos trece; Al Sureste; en cuatrocientos noventa y cinco punto trescientos cuarenta y ocho metros con propiedad de Adolfo Arévalo y Al Noroeste; en quinientos doce punto doscientos veinte metros con carretera federal Tulum-Cancún. -----

--- A este predio le corresponde actualmente la clave catastral número 108004000022012 (uno, cero, ocho, cero, cero, cuatro, cero, cero, cero, dos, dos, cero, uno, dos). -----

--- B).- Lote Trece Guión Dos localizado en la carretera federal Chetumal - Puerto Juárez número trescientos siete, en el kilómetro 296 + 450 (doscientos noventa y seis más cuatrocientos cincuenta) en -----

el Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, con una superficie de cincuenta y un mil seiscientos ochenta y un punto treinta y tres metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: Al Norte, en mil noventa y dos punto ochenta y un metros con fracción uno LA GLORIA; Al Sur, en mil ciento tres punto treinta y siete metros con lote trece; Al Este, en cuarenta y siete punto cuarenta y cuatro metros con Rancho Montecarlo y, Al Oeste, en cuarenta y siete punto veintidós metros con carretera federal Chetumal – Puerto Juárez.-----

--- A este predio le corresponde actualmente la clave catastral número 108004000022013-2 (uno, cero, ocho, cero, cero, cuatro, cero, cero, cero, dos, dos, cero, uno, tres, guión, dos).-----

- -- SEGUNDA.- El señor MARIO VILLALVAZO COBAR continúa declarando bajo protesta de decir verdad, que la propiedad, dominio y posesión del inmueble descrito y deslindado en el inciso A) de la declaración primera antecedente los adquirió su representada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA" Sociedad Anónima de Capital Variable por compraventa formalizada en la escritura pública número veintiocho mil quinientos dieciocho de fecha trece de enero de mil novecientos noventa y nueve otorgada ante la fe del Abogado Marco Antonio Sánchez Vales, Notario Público número tres del Estado de Quintana Roo, la cual quedó debidamente inscrita bajo el número 128 ciento veintiocho a fojas 836 a 841 ochocientos treinta y seis a ochocientos cuarenta y uno del tomo LXXXVI ochenta y seis, sección primera del Registro Público de la Propiedad de Cozumel, Quintana Roo y aparece actualmente a nombre de "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" con el folio electrónico número 9785 nueve mil setecientos ochenta y cinco del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Delegación de Playa del Carmen, Quintana Roo.-----

--- TERCERA.- También declara el señor MARIO VILLALVAZO COBAR, que la propiedad, dominio y posesión del inmueble descrito y deslindado en el inciso B) de la declaración primera antecedente los adquirió su representada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA" Sociedad Anónima de Capital Variable por compraventa formalizada en la escritura pública número diecinueve mil quinientos cuarenta y nueve de fecha seis de julio del año dos mil otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Edmundo Lechón Rosas, Notario Público número diez del Estado de Quintana Roo, la cual quedó debidamente inscrita bajo el número 12 doce a fojas 51 a 55 cincuenta y uno a cincuenta y cinco del tomo CII ciento dos, sección primera del Registro Público de la Propiedad de Cozumel, Quintana Roo y aparece actualmente a nombre de "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" con el folio electrónico número 5812 cinco mil ochocientos doce del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Delegación de Playa del Carmen, Quintana Roo.-----

--- CUARTA.- El señor MARIO VILLALVAZO COBAR declara asimismo que los dos inmuebles propiedad de su representada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA" Sociedad Anónima de Capital Variable descritos y deslindados en los incisos A) y B) de la declaración primera de este instrumento se encuentran libres invasiones y no existe actualmente juicio, litigio o procedimiento alguno pendiente o en trámite de resolución respecto a los derechos de propiedad o posesión de los mismos y también se encuentran libres de gravámenes, al corriente en el pago del impuesto predial y en el pago de derechos por cooperación de obra pública municipal y estatal y no cuentan actualmente con el servicio de agua



potable todo lo cual lo acredita con los certificados, constancias y recibo de pago oficial que en este acto me exhibe y de los cuales yo, el Notario, agrego una copia al apéndice de esta escritura bajo las letras "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "J", "K" y "L". Asimismo declara que los mismos inmuebles no reportan en su inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio ninguna declaratoria que establezca usos o destino de los inmuebles en términos de la Ley de Asentamientos Humanos ni alguna otra que establezca que forman parte de terrenos ejidales, formación de ejidos o ampliación de los mismos según consta del mismo certificado de libertad de gravámenes que se me exhibe en este acto.

--- QUINTA.- El señor MARIO VILLALVAZO COBAR en representación de "GRUPO INMOBILIARIA RIMA" Sociedad Anónima de Capital Variable continúa declarando bajo protesta de decir verdad:

--- A).- Que su representada no se encuentra sujeta a ningún proceso o procedimiento civil, mercantil, laboral, administrativo o fiscal que, de determinarse en su contra, motive un cambio sustancial en su situación financiera, económica o legal en general.

--- B).- Que su representada no se encuentra en incumplimiento de ningún término, condición, contrato, convenio o documento del que sea parte principal, garante, fiadora, obligada solidaria o avalista y que pudiera determinar consecuencias o efectos substancialmente adversos para sus operaciones, bienes o su situación financiera y patrimonial en general.

--- SEXTA.- Los señores Licenciado MARIO ALBERTO LOYO SANCHEZ e Ingeniero JOSE EDUARDO GONZALEZ MANZANO, bajo protesta de decir verdad, declaran:

--- A).- Que en atención a las declaraciones e información que respecto a los inmuebles descritos y deslindados en los incisos A) y B) de la declaración primera de este instrumento, les ha proporcionado "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR", le han solicitado la celebración de este contrato en los términos y condiciones que más adelante se consignan.

--- B).- Que cuentan con la capacidad legal y el respaldo patrimonial necesario para celebrar el presente contrato.

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

--- D).- Que no se encuentran en incumplimiento de ningún término, condición, contrato, convenio o documento del que sean parte principal, garantes, fiadores, obligados solidarios o avalistas y que pudiere determinar consecuencias o efectos substancialmente adversos para sus operaciones, bienes o su situación financiera y patrimonial en general.

--- SEPTIMA.- Declaran conjuntamente el señor MARIO VILLALVAZO COBAR en representación de "GRUPO INMOBILIARIA RIMA" Sociedad Anónima de Capital Variable y los señores Licenciado MARIO ALBERTO LOYO SANCHEZ e ingeniero JOSE EDUARDO GONZALEZ MANZANO:

--- A).- Que es su voluntad, libre de todo vicio, transmitir en Fideicomiso a BANCO NACIONAL DE MEXICO SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, la

propiedad fiduciaria de los inmuebles detallados en los incisos A) y B) de la declaración primera de este instrumento y constituirlo para dar cumplimiento a los fines que mas adelante se pactan y establecen. -----

--- B).- Que la celebración y cumplimiento del presente contrato no viola sus estatutos sociales o convenios, sentencias, licencias u órdenes relevantes de los cuales sean parte o a los que estén sujetos o se encuentren vinculados, o disposición legal o contractual alguna aplicable. -----

--- C).- Que los bienes y derechos que entregan para constituir la materia del presente contrato son de procedencia lícita y asimismo que se obligan a proporcionar a "EL FIDUCIARIO" cualquier información vinculada directamente con este contrato que les sea requerida por éste a efecto de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo ciento quince de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones reglamentarias y políticas internas de "EL FIDUCIARIO". -----

--- OCTAVA.- Declara "EL FIDUCIARIO" por conducto de su Delegado Fiduciario y de su Apoderada Especial: -----

--- A).- Que es una Institución de Banca Múltiple debidamente constituida y existente conforme a la legislación mexicana vigente, tal y como lo acredita mediante la escritura pública número cuarenta y ocho mil seiscientos treinta y siete de fecha primero de agosto del dos mil dos otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número uno del Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de México, Distrito Federal bajo el folio mercantil número sesenta y cinco mil ciento veintiséis. -----

--- B).- Que su Delegado Fiduciario el Licenciado José Antonio Ávila Duarte y su Apoderada Especial señora María de Lourdes Cárdenas Leyva se encuentran debidamente facultados para celebrar este contrato tal y como lo acreditan con los poderes que les fueron otorgados mediante la escritura pública número cuarenta y ocho mil ochocientos de fecha treinta de octubre del dos mil dos otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera Notario Público número uno del Distrito Federal e inscrita bajo el folio mercantil número sesenta y cinco mil ciento veintiséis en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal y con la escritura pública número dieciséis mil seiscientos setenta y nueve de fecha veintiuno de junio del dos mil cinco pasada ante la fe del Licenciado Francisco I. Hughes Vélez, Notario Público número doscientos doce del Distrito Federal respectivamente, mismas facultades que a la fecha del presente contrato no les han sido revocadas ni limitadas por razón alguna. -----

--- NOVENA.- Asimismo "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" y "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" (a quienes conjuntamente se les denominará como LOS FIDEICOMITENTES) declaran que previamente a la celebración de este contrato, solicitaron y obtuvieron avalúos autorizados practicados sobre los bienes inmuebles que son su objeto, mismos que se anexan al apéndice de esta escritura bajo las letras "M" y "N". -----

--- Considerando las declaraciones que anteceden, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

CLAU S U L A S -----

--- PRIMERA.- DE LA CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO.- "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su representante compareciente, en su carácter de



"FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" y para los fines que más adelante se establecen, constituye en este acto un fideicomiso irrevocable, para lo cual afecta y transmite a BANCO NACIONAL DE MEXICO SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, libre de todo gravamen, con todo cuanto de hecho y por derecho, uso y costumbre le corresponda y llegue a corresponder, la propiedad de LOS INMUEBLES referidos en los incisos A) y B) de la declaración primera de este instrumento, con las descripciones, superficies y linderos que allí se determinan, los cuales se dan aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra para todas las consecuencias legales, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos mil setecientos cuarenta y cuatro y dos mil quinientos noventa y siete del Código Civil del Estado de Quintana Roo. "EL FIDUCIARIO" recibe la titularidad de los bienes materia de este fideicomiso, acepta el encargo que se le confiere y protesta su fiel y leal desempeño.

--- Por su parte los señores Licenciado MARIO ALBERTO LOYQ SANCHEZ e ingeniero JOSE EDUARDO GONZALEZ MANZANO en su carácter de "FIDEICOMITENTES EN SEGUNDO LUGAR" y para los fines que más adelante se establecen, también afectan y transmiten en este acto a BANCO NACIONAL DE MEXICO SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX:

--- A).- La cantidad de DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL pesos moneda nacional mediante cheque número 0217 (cero, dos, uno, siete) a cargo de Banamex Sociedad Anónima y cheque número 029 (cero, dos, nueve) a cargo de Banco Mercantil del Norte (BANORTE).

--- B).- Todos los estudios, diseños, planes, manifestaciones, planos y demás conceptos que se detallan en el ANEXO A que debidamente firmado por ambos fideicomisarios se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "N", mismo anexo al que convencionalmente designan como "EL PROYECTO EJECUTIVO". Asimismo LOS FIDEICOMITENTES le reconocen como valor de aportación al "PROYECTO EJECUTIVO" antes citado la cantidad de TRESCIENTOS MIL DOLARES moneda de los Estados Unidos de América.

--- "EL FIDUCIARIO" recibe la cantidad antes mencionada salvo buen cobro así como la titularidad de los citados bienes y conceptos y respecto a ellos, acepta el encargo que se le confiere y protesta su fiel y leal desempeño.

--- SEGUNDA.- PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.- El patrimonio del presente fideicomiso (en adelante EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO) estará integrado de la siguiente manera:

--- A).- Con LOS INMUEBLES que en este acto afecta y transmite "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" y que se han descrito y deslindado en la declaración primera de este instrumento así como las unidades privativas que resulten del o los Regímenes de Propiedad en Condominio al que se sujeten LOS INMUEBLES.

--- B).- Con la cantidad de DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL pesos moneda nacional que aportan "LOS FIDEICOMITENTES EN SEGUNDO LUGAR" en términos de la Cláusula Primera de este instrumento.

--- C).- Con los estudios, diseños, planes, manifestaciones, planos y demás conceptos que se detallan en

el ANEXO A que debidamente firmados por ambos fideicomisarios se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "Ñ" que "LOS FIDEICOMITENTES EN SEGUNDO LUGAR" aportan en términos de la Cláusula Primera de este instrumento. -----

--- D).- Con los permisos, licencias, autorizaciones, planos, diseños, estudios, manifestaciones, PROYECTO EJECUTIVO, PROGRAMA DE NEGOCIO y demás conceptos que aportarán "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" en términos de la Cláusula Quinta de esta escritura.----

---- E).- Con las construcciones y obras que se realicen en LOS INMUEBLES así como sus accesiones y pertenencias. -----

----- F).- Con las mejoras que realicen las partes o cualquier tercero dentro de EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO a partir de la fecha y celebración del presente instrumento, cualquier bien mueble que se incorpore permanentemente a EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO y que no pueda ser removido sin afectar su valor, los pisos o construcciones nuevas que sobre él se edifiquen, así como cualquier otro fruto o producto ya sea civil, natural o industrial que se genere en EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.-----

--- G).- Con los productos o rendimientos que, en su caso, generen las inversiones efectuadas por "EL FIDUCIARIO" en cumplimiento de los fines del presente fideicomiso así como los valores e instrumentos adquiridos por "EL FIDUCIARIO" con motivo de las inversiones que llevé a cabo. -----

--- H).- Con los recursos económicos contingentes que aporten ambos fideicomitentes o los terceros que les otorguen créditos, y -----

--- I).- En general con cualquier otro concepto económico o material que aporten los fideicomitentes o que se originen posteriormente del patrimonio fiduciario.-----

--- Las partes reconocen que EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO se le transmite a "EL FIDUCIARIO" para cumplir con los fines del fideicomiso. "EL FIDUCIARIO" no asume y en este acto queda liberado de cualquier responsabilidad u obligación expresa o implícita, con respecto a la autenticidad, titularidad o legitimidad del Patrimonio Fideicomitido. -----

--- En este acto las partes acuerdan que lo establecido en la presente cláusula hará las veces de inventario de los bienes y derechos que integran EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO y que la firma del presente contrato hará las veces de acuse de recibo del mismo.-----

--- EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO podrá incrementarse cuantas veces sea necesario con nuevas aportaciones sin necesidad de convenio, bastando para ello la entrega del numerario a "EL FIDUCIARIO" y la expedición por parte de este último, del recibo más amplio que en derecho proceda. Se exceptúan de lo anterior las aportaciones o donativos consistentes en bienes muebles e inmuebles en cuyo caso se observarán las formalidades establecidas en los artículos trescientos ochenta y ocho y trescientos ochenta y nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

--- TERCERA.- DE LAS PARTES.- Son partes en el presente contrato de fideicomiso, las siguientes: -

--- FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR.- La sociedad mercantil denominada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA" Sociedad Anónima de Capital Variable. -----



--- FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR.- Los señores Licenciado MARIO ALBERTO LOYO SANCHEZ e Ingeniero JOSE EDUARDO GONZALEZ MANZANO.

--- FIDUCIARIO.- EL BANCO NACIONAL DE MEXICO SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX. -----

--- CUARTA.- DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO.- Son fines de este fideicomiso, los siguientes:---

--- A).- Que "EL FIDUCIARIO" conserve la propiedad de LOS INMUEBLES fideicomitidos durante la vigencia de este fideicomiso y realice con ellos todos los actos y negocios jurídicos válidos que conjuntamente, le instruyan "LA FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR" y "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" y sean necesarios para la fusión, modificación y constitución de uno o varios regímenes de propiedad en condominio residencial, comercial y turístico (en lo sucesivo EL DESARROLLO) así como la transmisión de la propiedad de sus unidades privativas resultantes a terceros. -----

--- B).- Que en los siguientes treinta días hábiles a la fecha de esta escritura y de conformidad a los términos que LOS FIDEICOMITENTES le instruyan por escrito, "EL FIDUCIARIO" solicite ante las autoridades competentes las autorizaciones y permisos que resulten necesarios para obtener y formalizar ante Notario Público e inscribir en el Registro Público de la Propiedad, la fusión de LOS INMUEBLES en una sola unidad.-----

--- C).- Que en los siguientes diez días a partir de la fecha de esta escritura, "EL FIDUCIARIO" otorgue a "LA FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR" y a "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" un poder general para actos de administración, limitado a EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, para que estos, conjunta o separadamente, lo representen en todos los trámites y gestiones que resulten necesarios para cumplir con las obligaciones expresas que adquieren en la Cláusula Quinta de este instrumento. -----

--- D).- Que en caso de que los señores Licenciado MARIO ALBERTO LOYO SANCHEZ e Ingeniero JOSE EDUARDO GONZALEZ MANZANO no cumplan con todas las obligaciones expresas y en el plazo pactados en la Cláusula Quinta siguiente, "EL FIDUCIARIO" proceda a formalizar de inmediato, previa la obtención de las autorizaciones y permisos correspondientes, la división de LOS INMUEBLES que resulte necesaria para originar legalmente en ellos una fracción con superficie total de (38,000m2) treinta y ocho mil metros cuadrados, con la ubicación geográfica en LOS INMUEBLES y las medidas y colindancias que se señalan en el plano que como ANEXO "B" se agrega a este contrato bajo la letra "O" y transmita de inmediato la propiedad de esta a "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" como compensación o contraprestación por las aportaciones realizadas por estos en términos de la Cláusula Primera de este contrato y hecho lo anterior revertirá la propiedad de la superficie restante y todos los bienes y derechos que en ese momento integren EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO a favor de "LA FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR" extinguiéndose totalmente en consecuencia este fideicomiso. Para el trámite de la división "EL FIDUCIARIO" podrá otorgar un poder especial al señor MARIO VILLALVAZO COBAR previa solicitud que por escrito realicen LOS FIDEICOMITENTES a "EL FIDUCIARIO".-----

--- Si la subdivisión a que se refiere el párrafo anterior no fuere autorizada por cualquier causa, transcurridos seis meses a partir de que fuere iniciado su trámite, "EL FIDUCIARIO" transmitirá en copropiedad EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO a favor de "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" y de "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR", siendo el porcentaje de los derechos de copropiedad a favor de estos últimos el equivalente a la superficie señalada en el párrafo inmediato anterior. En cualquiera de los dos casos antes mencionados, todos los gastos, derechos e impuestos que cause la transmisión y reversión de propiedad a favor de "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" y de "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" serán a cargo de ambas partes, en la proporción que les corresponda.-----

--- E).- Que en el caso de que los señores Licenciado MARIO ALBERTO LOYO SANCHEZ e Ingeniero JOSE EDUARDO GONZALEZ MANZANO sí cumplan puntualmente con todas las obligaciones expresas que adquieren en la Cláusula Quinta siguiente, "EL FIDUCIARIO" los reconocerá como "FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" respecto a un porcentaje del veinte por ciento de todo EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO y a "GRUPO INMOBILIARIA RIMA" Sociedad Anónima de Capital Variable como "FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR" respecto al porcentaje restante del ochenta por ciento del mismo PATRIMONIO FIDEICOMITIDO y realizar respecto a EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO todos los actos y negocios jurídicos válidos que después del día veintiuno de marzo del dos mil seis y conjuntamente le instruyan ambos fideicomisarios hasta el día veintiuno de marzo del año dos mil dieciséis para la fusión, notificación y constitución de uno o varios Regímenes de Propiedad en Condominio residencial, comercial y turístico sobre "LOS INMUEBLES incluyendo a la transmisión de unidades privativas a los terceros con quienes LOS FIDEICOMITENTES hubieren celebrado contratos preparatorios para su enajenación.-----

--- F).- Que en caso de que los señores Licenciado MARIO ALBERTO LOYO SANCHEZ e Ingeniero JOSE EDUARDO GONZALEZ MANZANO sí cumplan con todas las obligaciones y en el plazo pactado en la Cláusula Quinta de este contrato pero no cumplan con la obligación expresa y en el plazo pactados en la Cláusula Sexta de este instrumento, "EL FIDUCIARIO", previa la instrucción conjunta de "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" y de "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" proceda de inmediato a revertir a "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" y a transmitir a "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" la propiedad de todas aquellas unidades privativas cuya propiedad no haya sido transmitida a terceros a esa fecha, en la proporción de un ochenta por ciento a la primera y de un veinte por ciento a los segundos y en consecuencia extinga totalmente este fideicomiso.-----

--- G).- Que en el caso de que los señores Licenciado MARIO ALBERTO LOYO SANCHEZ e Ingeniero JOSE EDUARDO GONZALEZ MANZANO sí cumplan con la obligación expresa que adquieren en la Cláusula Sexta de este instrumento, "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" pierda el derecho de reversión que se precisa en el inciso F) inmediato antecedente y "EL FIDUCIARIO" realice respecto a EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO todos los actos y negocios jurídicos válidos que después del día veintiuno de marzo del dos mil dieciséis y conjuntamente le



instruyan ambos fideicomisarios hasta el vencimiento del plazo legal de este fideicomiso para la realización de EL DESARROLLO.

--- H).- Que "EL FIDUCIARIO" reciba las aportaciones en recursos monetarios de "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" en términos del segundo párrafo de la Cláusula Primera de este instrumento, los invierta en términos del segundo párrafo de la Cláusula Primera y Vigésima Segunda y los entregue por instrucciones que por escrito le giren conjuntamente LOS FIDEICOMITENTES para ser destinados a sufragar los gastos, derechos y honorarios que se deriven de las licencias, permisos, autorizaciones, estudios y proyectos necesarios para la realización de EL DESARROLLO.

--- I).- Que a partir de esta fecha y en cualquier momento en que así se lo instruyan conjuntamente LOS FIDEICOMITENTES, "EL FIDUCIARIO":

--- a).- Constituya Régimen de Propiedad en Condominio sobre LOS INMUEBLES para originar las unidades privativas y áreas comunes que se le indiquen por ambos fideicomisarios;

--- b).- Transmita a terceros las unidades privativas que le instruyan conjuntamente LOS FIDEICOMITENTES.

--- c).- Permita a LOS FIDEICOMITENTES que realicen en LOS INMUEBLES las obras de urbanización, construcciones y demás acciones previstas en "EL PROYECTO EJECUTIVO que se precisa en el inciso C) de la Cláusula Segunda de este contrato y en estricto apego a los permisos, licencias y autorizaciones que expidan las autoridades correspondientes.

--- d).- Otorgue su consentimiento previo y por escrito para la celebración y suscripción de contratos que consignent cesión total de los derechos de ambos fideicomisarios o de cualquiera de ellos a favor de las personas físicas o morales que conjuntamente le indiquen LOS FIDEICOMITENTES.

--- Las partes pactan expresamente que "EL FIDUCIARIO" solamente llevará a cabo cualquiera de los actos jurídicos contenidos en esta cláusula si le son cubiertas oportunamente sus comisiones por desempeño de su encargo y la ejecución del fideicomiso y asimismo se le provee de los gastos, impuestos y honorarios que se generen por dichos actos jurídicos.

--- QUINTA.- OBLIGACIONES EXPRESAS DE "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR".- Es acuerdo expreso de "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" y de "LOS FIDEICOMITENTES EN SEGUNDO LUGAR" que estos últimos adquieran, a partir de esta fecha, las obligaciones expresas que a continuación se precisan y en un plazo que vencerá precisamente el día veintiuno de marzo del dos mil seis.

--- A).- La obligación expresa de tramitar ante las autoridades competentes y a favor de "EL FIDUCIARIO" todos los permisos, licencias y autorizaciones que se precisan en el ANEXO A, el cual debidamente firmado por ambos fideicomisarios se agrega a esta escritura bajo la letra "N", para sujetar a LOS INMUEBLES al Régimen de Propiedad en Condominio.

--- B).- La obligación expresa de aportar al patrimonio de este fideicomiso todos los elementos que se precisan en el programa de negocio que como ANEXO C debidamente firmado por ambos fideicomitentes se agrega al apéndice de esta escritura con la letra "P".

--- Para efectos de que "EL FIDUCIARIO" tenga por cumplidos o incumplidos el total de las obligaciones expresas referidas en los dos incisos antecedentes, LOS FIDEICOMITENTES convienen expresamente en que ese cumplimiento quedará acreditado en su totalidad cuando la autoridad competente haga la declaratoria a que se refiere el artículo 2011 dos mil once y ya se hubieren expedido las licencias, autorizaciones y permisos referidos en la fracción III del artículo 2012, ambos del Código Civil vigente en el Estado de Quintana Roo respecto a LOS INMUEBLES o a la unidad que resulte de su fusión. -----

--- SEXTA.- OTRA OBLIGACION EXPRESA DE LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR.- También convienen LOS FIDEICOMITENTES que "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" adquieren a partir de esta fecha la obligación expresa de obtener la comercialización del total de las unidades privativas resultantes del Régimen de Propiedad en Condominio que se constituya sobre LOS INMUEBLES, en un plazo de diez años que vencerá precisamente el día veintiuno de marzo del dos mil dieciséis. -----

--- SEPTIMA.- -DE LA POSESION.- En razón de que "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" conserva la posesión de LOS INMUEBLES, las partes convienen expresamente en que su conservación, cuidado y mantenimiento queda a cargo de ella y que si "EL FIDUCIARIO" ejecuta la finalidad pactada en el inciso D) de la Cláusula Cuarta de este instrumento por incumplimiento de "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" a las obligaciones expresas consignadas en la Cláusula Quinta de esta escritura, "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" queda obligada desde ahora a entregar a "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" la posesión de la fracción de (38,000 M2) treinta y ocho mil metros cuadrados que será transmitida a éstos, conservando la posesión de la superficie restante de LOS INMUEBLES. -----

---"LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" y "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" expresamente liberan desde ahora a BANCO NACIONAL DE MEXICO SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX así como a sus delegados fiduciarios, apoderados especiales, directivos, ejecutivos y empleados, de cualquier responsabilidad y se obligan a sacarle en paz y a salvo, a indemnizarle de cualquier daño o perjuicio que sufrieren así como a reembolsarle cualquier gasto u honorarios que tuviere que erogar, que se derivase de cualquier litigio o conflicto que surgiera entre ellos por la posesión de LOS INMUEBLES fideicomitados, una vez que "EL FIDUCIARIO" haya transmitido o devuelto la propiedad de los mismos. -----

--- "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" se obliga a responder de los daños y perjuicios que LOS INMUEBLES o EL DESARROLLO puedan causar a terceros sin que "EL FIDUCIARIO" o "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" sean responsables de dichos daños y perjuicios. Por lo anterior "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" en este acto se obliga a sacar en paz y a salvo a "EL FIDUCIARIO" y a "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" respecto de cualquier reclamación de terceros por tales conceptos y a indemnizarlos por cualquier daño o perjuicio que puedan sufrir como consecuencia de dichas reclamaciones y a reembolsarles los gastos y costas,

incluyendo honorarios legales y razonables en que puedan incurrir con motivo de cualquier reclamación de terceros.



--- OCTAVA.- DERECHO DE REVERSION DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.- La transmisión de propiedad que en este acto realiza "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" con motivo de la constitución del presente contrato de fideicomiso, no se considera enajenación de conformidad con lo que establece la fracción quinta del artículo catorce del Código Fiscal de la Federación, toda vez que de conformidad con los incisos D) y F) de la cláusula cuarta de esta escritura "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" se reserva el derecho de readquirir de "EL FIDUCIARIO" LOS INMUEBLES fideicomitados, en los supuestos previstos en esos mismos incisos D) y F).

--- NOVENA.- DERECHOS MANCOMUNADOS DE LOS FIDEICOMISARIOS.- A partir de esta fecha "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" y "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" adquieren el derecho mancomunado de contratar con terceros, actuando en nombre y por cuenta propia, la promesa de venta o de constitución de fideicomiso respecto a las unidades privativas resultantes de la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio sobre LOS INMUEBLES y de recibir conjuntamente de ellos los precios parciales o totales que libremente convengan así como la de contratar con terceros la realización de las obras de urbanización, construcción o cualesquiera otras que resultaren necesarias para la ejecución de "EL PROYECTO EJECUTIVO" y la de contratar la administración de la cartera resultante de esas ventas y promesas y cualesquier otro contrato con terceros con la expresa condición de que sean suscritos mancomunadamente por "LA FIDEICOMITENTE PRIMER LUGAR" con cualquiera de "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR".

--- DECIMA.- OBLIGACIONES MANCOMUNADAS DE LOS FIDEICOMITENTES.- También a partir de esta fecha "LA FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR" y "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" adquieren las siguientes obligaciones mancomunadas;

--- A).- De depositar a las cuentas de cheques números 0148083746 (cero, uno, cuatro, ocho, cero, ocho, tres,, siete, cuatro, seis) y 0449136371 (cero, cuatro, cuatro, nueve, uno, tres, seis, tres, siete, uno) de Bancomer Sociedad Anónima el total de las cantidades de dinero que reciban como anticipos o pagos totales al precio que convengan en los contratos de promesa de venta o de constitución de fideicomiso respecto a las unidades privativas resultantes de la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio que se constituya sobre "LOS INMUEBLES"

--- B).- La obligación conjunta de realizar, "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" en un porcentaje del ochenta por ciento y "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" en un porcentaje del veinte por ciento, todas las aportaciones de numerario que resultaren necesarias para pagar todos los gastos, honorarios y contribuciones que origine la ejecución de "EL PROYECTO EJECUTIVO", la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio y cualesquiera otros que fueren necesarios para la urbanización, conservación, mantenimiento y reparación de LOS INMUEBLES en el entendido de que tales aportaciones deberán realizarse a las mismas cuentas de

cheques números 0148083746 (cero, uno, cuatro, ocho, cero, ocho, tres,, siete, cuatro, seis) y 0449136371 (cero, cuatro, cuatro, nueve, uno, tres, seis, tres, siete, uno) de Bancomer Sociedad Anónima. Los pagos a realizar serán a cargo de las mismas cuentas de cheques antes citadas con cheques que siempre serán firmados conjuntamente por "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" y cualquiera de "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" sin que derivado de lo anterior "EL FIDUCIARIO" asuma responsabilidad alguna. -----

--- C).- La obligación conjunta de responder de los daños y perjuicios que se causen a terceros con motivo de las obras de construcción de EL DESARROLLO así como su comercialización frente a terceros, autoridades y adquirentes sin que "EL FIDUCIARIO" asuma responsabilidad alguna por estos conceptos. -----

--- D).- Proporcionar por escrito a "EL FIDUCIARIO" cualquier información que este les requiera, en el plazo que para tal efecto les indique, respecto a LOS INMUEBLES que constituyen el patrimonio del presente fideicomiso. -----

--- E).- Cubrir oportunamente las comisiones a favor de "EL FIDUCIARIO". -----

--- DECIMA PRIMERA.- MODIFICACIONES DEL CONTRATO Y NO SUBSISTENCIA DE PACTOS ANTERIORES.- Este contrato podrá modificarse en cualquier tiempo de común acuerdo entre "EL FIDUCIARIO" y "LA FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR y "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR", previo el cumplimiento de los requisitos legales que el caso requiera. Las partes convienen en que los contratos y convenio materia del presente instrumento contienen su voluntad expresa en cuanto a lo que en los mismos se especifica. Por consiguiente, cualquier otro pacto, arreglo, contrato o convenio en forma verbal o escrita que se haya elaborado o tácitamente pudiera implicarse, queda desde ahora sin efecto exceptuándose únicamente el contrato innominado de fecha quince de septiembre del año en curso celebrado entre ambos fideicomisarios.-----

--- DECIMA SEGUNDA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN.- "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley, respecto de LOS INMUEBLES materia del presente fideicomiso, ante "EL FIDUCIARIO", así como con la persona o terceros a favor de las cuales "EL FIDUCIARIO" transmita dichos inmuebles.-----

--- "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" faculta en este acto a "EL FIDUCIARIO" para obligarle en los términos correspondientes al saneamiento en caso de evicción en favor de la persona o terceros adquirentes de los bienes fideicomitados. Por lo tanto "EL FIDUCIARIO" hará constar esta estipulación en la escritura en la que se otorgue la transmisión correspondiente, quedando relevado "EL FIDUCIARIO" de las obligaciones de responder de la evicción en caso de proceder a la enajenación de los bienes afectados en fideicomiso que por dicho concepto se derive, lo cual se hará saber en su oportunidad a los adquirentes del o de los inmuebles, ya que todas las obligaciones que por ese concepto se deriven corresponden exclusivamente a "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR", en los términos del artículo 2569 dos mil quinientos sesenta y nueve del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.-----



--- DECIMA TERCERA.- DURACION Y EXTINCION DEL FIDEICOMISO.- EL presente fideicomiso tendrá la duración máxima que establece la ley vigente y aplicable y se extinguirá 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, a excepción de la causa prevista en la Fracción VI de dicho ordenamiento, ya que en esta operación "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" no se reserva el derecho de modificarlo ni de revocarlo.

--- Este fideicomiso no se podrá extinguir, sustituir o ceder hasta que a "EL FIDUCIARIO" se le hubieren cubierto en su totalidad los honorarios que le corresponden.

--- DECIMA CUARTA.- LIMITACION DE PROPAGANDA.- LOS FIDEICOMITENTES por ningún motivo podrán utilizar el nombre de BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, su logotipo o la denominación "BANAMEX" en la propaganda que utilicen para la realización y comercialización de EL DESARROLLO salvo que obtengan su autorización expresa y por escrito.

--- DECIMA QUINTA.- LOS FIDEICOMITENTES y "EL FIDUCIARIO" pactan expresamente que este último podrá renunciar a su cargo, notificándolo por escrito a LOS FIDEICOMITENTES, con 60 (sesenta) días hábiles de anticipación. "EL FIDUCIARIO" también podrá ser sustituido de su cargo si así lo desearan LOS FIDEICOMITENTES de común acuerdo.

--- Al cesar en su cargo "EL FIDUCIARIO" por sustitución o renuncia, éste elaborará un balance del patrimonio del presente fideicomiso, que comprenda desde el último informe que hubiere rendido hasta la fecha en que se haga efectiva la sustitución o renuncia.

--- LOS FIDEICOMITENTES dispondrán de un plazo de veinte días hábiles para examinar el balance antes referido y formular las aclaraciones que considere pertinentes. Concluido el plazo se entenderá tácitamente aprobado.

--- Al designarse un sucesor en las funciones fiduciarias, el nuevo fiduciario quedará investido de todas las facultades, derechos, poderes y obligaciones del fiduciario anterior, tomando posesión de los bienes que integren EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.

--- DECIMA SEXTA.- CESION DE DERECHOS.- Para que cualquiera de LOS FIDEICOMITENTES pueda ceder, gravar o enajenar sus derechos y obligaciones sobre el presente Fideicomiso, se requerirá:

--- 1.- Que la cesión sea autorizada previamente y por escrito por todos los demás fideicomisarios.

--- 2.- Que la cesión se realice sobre la totalidad de los derechos fideicomisarios del cedente.

--- 3.- Que la cesión se haga ante Notario Público y que "EL FIDUCIARIO" otorgue previamente su consentimiento por escrito.

--- 4.- Llenar las formalidades que exige la Ley para las cesiones debiendo comparecer "EL FIDUCIARIO" a efecto de aceptar al cesionario.

--- 5.- Cubrir las comisiones de "EL FIDUCIARIO" por la cesión de derechos.

--- 6.- Que LOS INMUEBLES se encuentren al corriente en el pago de las obligaciones fiscales que

hayan causado.-----

hayan causado.-----

--- El Fideicomisario Cesionario asumirá los derechos y obligaciones que tenía el Fideicomisario Cedente, en el presente fideicomiso, durante la vigencia del mismo.-----

--- Mientras no se cumplan con las anteriores obligaciones, las cesiones que se hagan no surtirán efecto legal alguno frente a "EL FIDUCIARIO".

--- DECIMA SEPTIMA.- COMISIONES DEL FIDUCIARIO.- LOS FIDEICOMITENTES se obligan a pagar a "EL FIDUCIARIO", en la proporción de un ochenta por ciento a cargo de "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" y de un veinte por ciento a cargo de "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR", las comisiones que las partes con pleno conocimiento y voluntad pactan en la presente cláusula, sin que para lo anterior, deba mediar aviso o requerimiento alguno por parte del FIDUCIARIO :-----

México, D.F., a _____ de _____ de _____.

Firma de EL FIDUCIARIO, la cantidad de _____

--- 1.- Por estudio, elaboración de contrato y aceptación del cargo de FIDUCIARIO, la cantidad de Uscy \$ 5,000.00 (CINCO MIL DOLARES, Moneda de los Estados Unidos de América) pagadero por una sola vez, previo o al momento de la firma del presente contrato. -----

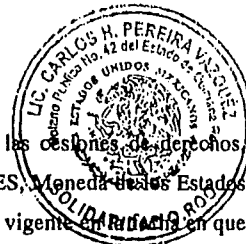
--- 2) Por su desempeño como fiduciario, de manera anual la cantidad de Uscy \$ 15,000.00 (QUINCE MIL DOLARES, Moneda de los Estados Unidos de América) o su equivalente en Moneda Nacional, al tipo de cambio vigente en la fecha en que se realice el pago respectivo, pagadera por semestre o fracción por anticipado. ----- (la cantidad señalada en el numeral 2)

--- En forma automática "EL FIDUCIARIO" actualizará cada año la cantidad señalada en el numeral 2) anterior de la presente cláusula de acuerdo al mismo porcentaje que registre como incremento en el mes de Enero el Índice Nacional de Precios al Consumidor o su equivalente que publica en forma mensual el Banco de México.

--- LOS FIDEICOMITENTES están obligados anualmente dentro del mes de Enero a manifestar bajo protesta de decir verdad si fueron realizadas construcciones de cualquier tipo que pudieran redundar en un aumento en el valor de LOS INMUEBLES y asimismo manifestar el monto aproximado que dichas construcciones puedan tener, así como el valor total que el o los inmuebles fideicomitados tengan de acuerdo a su apreciación.

--- 3).- Por la firma que "EL FIDUCIARIO" realice de las escrituras de poderes cualquiera que sea su clase y alcance, percibirá la cantidad de Uscy \$ 200.00 (Doscientos Dólares Moneda de los Estados Unidos de América) o su equivalente en Moneda Nacional al tipo de cambio vigente en la fecha en que se realice el pago respectivo.

--- 4).- Por la firma que el Fiduciario realice de las escrituras o contratos de cualquier clase, de hipotecas o gravámenes sin importar el grado y prelación de los contratantes, percibirá la cantidad de Uscy \$ 300.00 (Trescientos Dólares Moneda de los Estados Unidos de América) o su equivalente en Moneda Nacional al tipo de cambio vigente en la fecha en que se realice el pago respectivo.-----



- 5).- Por la firma que "EL FIDUCIARIO" realice de la aceptación de las cesiones de derechos, percibirá la cantidad de Us\$ 1,500.00 (UN MIL QUINIENTOS DOLARES, Moneda de los Estados Unidos de América) o su equivalente en Moneda Nacional al tipo de cambio vigente en la fecha en que se realice el pago respectivo. -----
- 6).- Por la firma de la extinción parcial del fideicomiso o bien, la transmisión de cada una de las fracciones que resulten de LOS INMUEBLES que integran el Patrimonio Fideicomitado, "EL FIDUCIARIO" percibirá la cantidad de Us\$ 300.00 (TRESCIENTOS DOLARES, Moneda de los Estados Unidos de América). Dichas instrucciones tendrán una vigencia de sesenta días naturales. -----
- Si al vencer el plazo mencionado en el párrafo anterior, aún no se ha otorgado la escritura, o ésta no ha sido firmada por "EL FIDUCIARIO", será necesario que le solicite nuevas instrucciones; -----
- En caso de que transcurran sesenta días naturales, sin que se formalice en escritura pública la transmisión de propiedad y extinción parcial de fideicomiso instruida por LOS FIDEICOMITENTES a favor de ellos mismos o de los terceros con quienes hubieren celebrado contratos preparatorios, dichas personas o los mismos FIDEICOMITENTES, deberán pagar a "EL FIDUCIARIO" una comisión por manejo del 1.5 % (UNO PUNTO CINCO POR CIENTO) anual sobre el valor comercial de la unidad resultante respectiva, con un mínimo de Us\$ 1,500.00 Dls. (UN MIL QUINIENTOS DÓLARES, MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) o su equivalente en Moneda Nacional al tipo de cambio vigente en la fecha en que se realice el pago respectivo, anuales pagaderos por año o fracción por anticipado. Esta comisión la percibirá "EL FIDUCIARIO" hasta el momento en que se lleve a cabo la escrituración respectiva y es independiente de la comisión a favor de "EL FIDUCIARIO", a que se refiere el numeral 2) (dos) de esta cláusula. -----
- 7).- Por llevar a cabo la reversión de propiedad del Patrimonio Fideicomitado en caso de darse alguno de los supuestos previstos en los incisos D) y F) de la cláusula Cuarta, percibirá una cantidad igual a una anualidad por desempeño del cargo, conforme a lo pactado en el numeral 2) (dos) de esta cláusula. -----
- 8).- Por la firma de la extinción total del fideicomiso, "EL FIDUCIARIO" percibirá la cantidad de Us\$ 1,000.00 (Un mil Dólares Moneda de los Estados Unidos de América) o su equivalente en Moneda Nacional al tipo de cambio vigente en la fecha en que se realice el pago respectivo.-----
- 9).- Cuando EL FIDUCIARIO realice servicios no previstos en esta cláusula, se aplicará una tarifa convencionalmente pactada, previo a la prestación del servicio, con LOS FIDEICOMITENTES, según sea el caso, más los gastos que se originen ya que sus servicios siempre serán onerosos. En caso de no existir acuerdo sobre los honorarios a devengarse "EL FIDUCIARIO" no estará obligado a la prestación del servicio y en este acto las partes acuerdan que la fiduciaria quedará libre de responsabilidad que se pudiera llegar a causar por la no ejecución del acto o servicio solicitado.-----
- Todas las comisiones de "EL FIDUCIARIO" están sujetas al pago del Impuesto al Valor Agregado. EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO garantiza preferentemente las comisiones que se le adeuden a "EL FIDUCIARIO".-----
- PENA CONVENCIONAL.- Si las comisiones a que tiene derecho "EL FIDUCIARIO" no fueran

cubiertas por LOS FIDEICOMITENTES en las fechas de pago respectivas, las partes establecen en este acto como pena convencional en favor de "EL FIDUCIARIO", el importe que resulte de aplicar mensualmente a la comisión no pagada y valorizada en Moneda Nacional, el factor del costo de captación a plazo (CCP) o el índice que lo sustituya, que sea publicado por el Banco de México. "EL FIDUCIARIO" se reserva el derecho de aplicar la pena convencional aquí pactada, así como el de ejercitar, en su caso, las acciones legales para cobrar los adeudos a cargo de LOS FIDEICOMITENTES. -----

--- "EL FIDUCIARIO" se abstendrá de realizar cualquier trámite administrativo, aceptar cesiones de derechos, ni formalizará cancelaciones parciales o totales de este fideicomiso, mientras exista cualquier adeudo por comisiones o por cualquier otro concepto a su favor.-----

--- "EL FIDUCIARIO" podrá renunciar a su cargo si las comisiones a que tiene derecho no le fueren pagadas oportunamente por lo que las partes acuerdan que, para los efectos de los artículos trescientos noventa y uno y el último párrafo del Artículo Trescientos Ochenta y Cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la falta de pago de sus comisiones será considerada como causa grave para que "EL FIDUCIARIO" se excuse y renuncie a su cargo ante un Juez de Primera Instancia que sea competente, solicitando el nombramiento de otra Institución para lo que sustituya o bien cese el fideicomiso.-----

-- DECIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES FISCALES.- Todos los impuestos, derechos y demás obligaciones de carácter fiscal que como consecuencia tanto de la vigencia como de los actos de ejecución del presente contrato, establezcan o impongan las disposiciones fiscales correspondientes, serán de la estricta responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES.-----

--- "EL FIDUCIARIO" no tendrá responsabilidad alguna por el incumplimiento de aquellas obligaciones a cargo de LOS FIDEICOMITENTES. Por lo que respecta a las obligaciones fiscales que "EL FIDUCIARIO" deba cumplir como consecuencia de la ejecución de actos relativos a los fines del fideicomiso o a los ejecutados por instrucciones de LOS FIDEICOMITENTES, "EL FIDUCIARIO" cumplirá dichas obligaciones fiscales con cargo a los recursos materia del fideicomiso y, en el caso de que no existan recursos suficientes, LOS FIDEICOMITENTES se obligan a incrementar el fideicomiso con recursos suficientes para dar cumplimiento a las obligaciones fiscales señaladas en esta cláusula.----

--- LOS FIDEICOMITENTES deberán proporcionar a "EL FIDUCIARIO", cuando éste lo solicite, todos los documentos necesarios o suficientes para demostrar que las obligaciones fiscales a su cargo han sido debida y totalmente cumplidas.-----

--- LOS FIDEICOMITENTES están de acuerdo en que si por cualquier causa, se omite el pago de los impuestos que por ley correspondan, y las autoridades fiscales realizan el cobro y procedimiento coactivo para su recuperación, desde ahora autorizan al fiduciario para que señale el patrimonio del fideicomiso para responder de dicho cobro, incluyendo todos los accesorios derivados y con motivo del mismo.-----

--- Todas las cuotas condominales y demás erogaciones que cause EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO o sus unidades privativas resultantes, o que sean consecuencia del fideicomiso, serán



a cargo de LOS FIDEICOMITENTES quienes en su momento estarán obligados a cubrirlos y a informar al FIDUCIARIO de los pagos que realicen por tales conceptos.

--- "EL FIDUCIARIO" no está obligado a pagar el importe de las cuotas condominales que tienen sobre EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.

--- DÉCIMA NOVENA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.- LOS FIDEICOMITENTES tendrán la obligación de avisar por escrito a "EL FIDUCIARIO" de cualquier situación que pudiere afectar a EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO así como el nombrar a una persona que se encargue de ejercer los derechos derivados del mismo o que proceda a su defensa; en este caso, "EL FIDUCIARIO" no responderá de la actuación de la persona designada ni de los honorarios o gastos de actuación que correspondan; puesto que solamente tendrá la obligación de otorgarle los poderes y documentos que al efecto necesite

--- "EL FIDUCIARIO" no será responsable de hechos, actos u omisiones de las partes o de terceros, que impidan o dificulten el cumplimiento del presente contrato. En caso de surgir algún conflicto, "EL FIDUCIARIO" limitará su responsabilidad a otorgar los poderes suficientes en favor de la persona o personas que por escrito le soliciten LOS FIDEICOMITENTES y siempre y cuando "EL FIDUCIARIO" no se oponga a ello. Tomando en cuenta que "EL FIDUCIARIO" no asumirá responsabilidad alguna en relación con los actos de dichos apoderados, lo cual deberá incluirse en los poderes que otorgue "EL FIDUCIARIO"; además de que dichos apoderados acordarán que todos y cada uno de los costos, honorarios y gastos causados en el ejercicio de sus respectivos poderes serán pagados única y exclusivamente por LOS FIDEICOMITENTES, sin que "EL FIDUCIARIO" incurra en cualquier responsabilidad personal por dichos costos, honorarios o gastos.

--- En caso de que "EL FIDUCIARIO" reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier información relacionada con EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, lo hará inmediatamente del conocimiento de LOS FIDEICOMITENTES para que se avoquen a la defensa de EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO. "EL FIDUCIARIO" no será responsable de cualquier notificación, denuncia, demanda o cualquier requerimiento con respecto a EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.

--- En caso de urgencia "EL FIDUCIARIO" deberá realizar los actos indispensables para conservar EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO y los derechos derivados de éste, sin perjuicio de la obligación que tienen LOS FIDEICOMITENTES de designar al apoderado a que se refiere la presente cláusula.

--- LOS FIDEICOMITENTES en este acto se obligan a sacar en paz y a salvo a "EL FIDUCIARIO", a sus empleados, funcionarios, directivos, delegados fiduciarios y apoderados, en cuanto éste actúe dando cumplimiento a las instrucciones que por escrito reciba de LOS FIDEICOMITENTES y del clausulado del presente instrumento, así como a indemnizarle de cualquier daño o perjuicio que sufra derivado del ejercicio de su encargo.

--- Los derechos y las acciones reparatorias serán puramente alternativas y su ejercicio no implica el abandono ni la condonación de los derechos de "EL FIDUCIARIO", para ejercitar otra acción reparatoria que tenga contra cualquiera de LOS FIDEICOMITENTES o sus causahabientes.

--- "EL FIDUCIARIO" no estará obligado a efectuar desembolso o gasto alguno con cargo a su propio

peculio, por lo tanto para cualquier gasto o desembolso que en su caso deba realizar en cumplimiento a los fines del fideicomiso, será necesario que LOS FIDEICOMITENTES, le provean oportunamente de los fondos para estos efectos, no existiendo responsabilidad alguna para "EL FIDUCIARIO" en caso de no recibir oportunamente dicha provisión de fondos.-----

--- En caso de expropiación por causa de utilidad pública de EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, "EL FIDUCIARIO" o aplicará la indemnización que se reciba a favor de LOS FIDEICOMITENTES. ---

--- En el caso de condenas en los juicios respectivos el pago de la condena, así como de los gastos y costas, serán a cargo de LOS FIDEICOMITENTES o en su caso del patrimonio del fideicomiso. Esta disposición se transcribirá en los poderes que para el efecto se otorguen, sin responsabilidad para el Fiduciario si el patrimonio existente no alcanzara para cubrir dicha condena, los gastos y las costas. ---

--- En caso de cualquier controversia judicial entre LOS FIDEICOMITENTES o con terceros y que sea del conocimiento fehaciente de "EL FIDUCIARIO", que resulte o pudiere resultar en reclamaciones o demandas en relación con el presente contrato, "EL FIDUCIARIO" estará facultado para retener EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO hasta que reciba una sentencia final y definitiva de tribunal competente ordenando la entrega del Patrimonio Fideicomitido o convenio por escrito entre LOS FIDEICOMITENTES. En este caso, "EL FIDUCIARIO" quedará liberado de todas y cada una de sus obligaciones derivadas del presente Contrato.-----

--- VIGÉSIMA.- PROHIBICIÓN LEGAL.- De acuerdo con lo establecido en el inciso b, de la fracción XIX, del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, "EL FIDUCIARIO" declara que explicó en forma inequívoca a LOS FIDEICOMITENTES el valor y consecuencias legales de dicha fracción que en la parte conducente dice: -----

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

---Fracción XIX.- En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo cuarenta y seis de esta Ley:-----

---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 trescientos noventa y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.-----

--- Si al término el fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieran sido liquidados por los deudores, la Institución deberá transferirlos al Fideicomitente o Fideicomisario, según el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe".-----

--- De conformidad con el último párrafo de dicho ordenamiento legal, cualquier pacto contrario a lo inscrito en los párrafos anteriores, no producirá efecto legal alguno.-----

--- Adicionalmente, en términos de lo establecido en la CIRCULAR 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) , relativa a las Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de banca múltiple; casas de bolsa; instituciones de seguros; instituciones de fianzas y sociedades financieras de objeto limitado, en las operaciones de fideicomiso (en lo sucesivo la "Circular") "EL FIDUCIARIO" tiene prohibido: -----



- a) Cargar al PATRIMONIO FIDEICOMITIDO precios distintos a los pactados al conducir la operación de que se trate; -----
- b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuyo inversión se les encomiende, y-----
- c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. -----
- d) 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 y-----
- e) Cubrir con cargo a EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO el pago de cualquier sanción que le sea impuesta a Banco Nacional de México, Sociedad Anónima., integrante de Grupo Financiero Banamex, por sus operaciones por cuenta propia, por alguna autoridad, así como cualquier otra sanción impuesta en términos del numeral 8.1 (ocho punto uno) de la Circular. -----
- VIGÉSIMA PRIMERA.- INVERSIÓN DEL PATRIMONIO.- En caso de que en algún momento EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO cuente con recursos en efectivo, LOS FIDEICOMITENTES instruyen y autorizan expresamente a "EL FIDUCIARIO" a invertir el los recursos en efectivo de EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO de conformidad con lo siguiente: (i) los plazos máximos de inversión serán de 7 (siete) días, (ii) las inversiones se realizarán en la moneda en que estén denominados los recursos líquidos, (iii) en todos los casos en que el Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, integrante del Grupo Financiero Banamex ("El Banco") realice operaciones de inversión fungirá como contraparte la propia tesorería del Banco , y (iv) el Banco llevará al cabo las inversiones en los valores que se encuentren disponibles en el mercado al momento de la inversión, en el orden que a continuación se establece, en el entendido de que lo establecido en este párrafo será considerado por las partes como una instrucción permanente hasta en tanto "EL FIDUCIARIO" no reciba instrucciones por escrito del Fideicomisario para invertir EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.
- En el supuesto que LOS FIDEICOMITENTES decidan realizar operaciones de inversión distintas a las establecidas en el párrafo que antecede, deberán emitir las respectivas instrucciones por escrito mismas que deberán señalar expresamente: i) El monto de los recursos líquidos a invertir . ii) la clase de bienes, derechos, valores , títulos de crédito u otros instrumentos financieros en que se deberán invertir los recursos líquidos que integren el patrimonio de dicho Fideicomiso y de ser procedente el nombre de los emisores y su calificación ; iii) los plazos máximos de las inversiones; iv) la o las contrapartes con quienes "EL FIDUCIARIO" deba realizar tales inversiones, siendo aplicable lo establecido en el párrafo siguiente: -----
- VIGÉSIMA SEGUNDA.- OPERACIONES CON LA PROPIA INSTITUCIÓN. En este acto LOS FIDEICOMITENTES aprueban y autorizan expresamente a "EL FIDUCIARIO" para que en cumplimiento del presente Fideicomiso celebre operaciones con el propio Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, actuando por cuenta propia, entre las cuales de manera enunciativa más no limitativa se encuentra la inversión de recursos, apertura de cuentas para la

recepción de fondos y compra venta de divisas, entendiéndose la presente cláusula como instrucción permanente. En caso que LOS FIDEICOMITENTES decidan realizar las operaciones a que se refiere la presente cláusula con una institución distinta a Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, deberá instruirlo por escrito y de manera expresa a "EL FIDUCIARIO". -----

--- En la celebración de las operaciones que realice Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, actuando por cuenta propia y en su calidad de Fiduciario, dichas operaciones no podrán compensarse ni extinguirse por confusión. Así mismo, manifiesta el Fiduciario, que no existe una dependencia directa entre éste y el área de Tesorería de la propia institución y que realizará las operaciones a que se refiere la presente cláusula sujetándose estrictamente a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. -----

--- VIGÉSIMA TERCERA.- COMUNICACIONES E INSTRUCCIONES AL FIDUCIARIO.- -----

Las partes convienen en este acto que todas las instrucciones, notificaciones, solicitudes, respuestas, así como cualquier otra clase de comunicación que sea requerida o permitida de conformidad con lo estipulado en el presente contrato, se deberá realizar por escrito y producirá efecto al momento de su recepción por parte de LOS FIDEICOMITENTES y de "EL FIDUCIARIO", en los domicilios indicados por las partes en la cláusula vigésima novena de la presente escritura. Las instrucciones antes mencionadas podrán ser enviadas por cualquiera de los medios pactados previamente por las partes, pudiendo ser estos: original autógrafo entregado directamente en los domicilios mencionados; por correo certificado, con acuse de recibo; en su caso, mediante comunicaciones transmitidas vía fax o cualquier otro medio alternativo de comunicación, siempre y cuando se observe lo previsto en la presente cláusula. -----

--- En los términos de lo establecido por el Artículo 52 (cincuenta y dos) de la Ley de Instituciones de Crédito, la forma de identificación y de operación del fideicomiso, será a través del número de contrato del mismo y de la firma o firmas autorizadas y debidamente registradas, de quien o quienes soliciten alguna operación o servicio. -----

--- Para efectos de lo anterior, "EL FIDUCIARIO" manifiesta que ha instaurado ciertos mecanismos y/o procedimientos para la recepción y ejecución de instrucciones, incluso las transmitidas por fax u otros métodos de transmisión y/o comunicación; en tal virtud, las partes, según corresponda, suscribirán con el Fiduciario, el o los documentos necesarios para tal efecto. -----

--- Las partes reconocen y están de acuerdo en que "EL FIDUCIARIO" estará facultado a ejecutar, en días y horas hábiles bancarios, única y exclusivamente las instrucciones que le hayan sido giradas de conformidad con el presente contrato y con los procedimientos de seguridad antes mencionados. -----

-- Asimismo es pacto expreso de LOS FIDEICOMITENTES que las instrucciones a "EL FIDUCIARIO" deberán firmarse por un representante de "LA FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR" y por cualquiera de "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR". En consecuencia cualquier instrucción firmada por uno de "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" obligará al otro en términos de la misma, liberando desde ahora a "EL FIDUCIARIO" de toda responsabilidad por los actos que realice en ejecución de dichas instrucciones. De igual manera LOS

FIDEICOMITENTES convienen expresamente con "EL FIDUCIARIO" que cualquier comunicación que "EL FIDUCIARIO" dirija y entregue a uno cualquiera de "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" se entenderá por hecha a ambos "FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" -----

--- VIGÉSIMA CUARTA.- ADMINISTRACIÓN.- Para la administración del presente Fideicomiso, "EL FIDUCIARIO" tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del mismo, debiendo actuar siempre como buen padre de familia, y responderá civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente Fideicomiso, en términos del artículo 391 trescientos noventa y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-----

--- VIGÉSIMA QUINTA.- LEGITIMIDAD DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD.- "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" asume la responsabilidad de cualquier reclamación o controversia que surja sobre los títulos de los inmuebles. Por consiguiente tanto "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" como los fideicomisarios liberan a "EL FIDUCIARIO" de cualquier responsabilidad al respecto, incluyendo aquellos en cuyo favor se transmitan o graven los inmuebles fideicomitados por defectos o vicios de dichos títulos y por las impugnaciones que se hicieran a tales derechos de propiedad.-----

--- VIGÉSIMA SEXTA.- RENDICIÓN DE CUENTAS.- "EL FIDUCIARIO" deberá enviar anualmente un informe por escrito a LOS FIDEICOMITENTES del estado que guarde el patrimonio del fideicomiso, en el domicilio señalado en la Cláusula Vigésima Novena del presente contrato.-----

--- Convienen las partes en que LOS FIDEICOMITENTES gozarán de un término de 20 (veinte) días hábiles siguientes a la fecha de su envío, mismos que se contarán a partir del último día de corte a que se refiera el estado de cuenta, para hacer, en su caso, aclaraciones a los mismos; transcurrido este plazo, dichos estados de cuenta se tendrán por tácitamente aprobados.-----

--- Si por cualquier circunstancia alguno de LOS FIDEICOMITENTES no reciben el informe respectivo, deberán solicitar a "EL FIDUCIARIO" una copia del mismo, para lo cual tendrá los siguientes 15 (quince) días naturales a la fecha del vencimiento del período de que se trate.-----

--- VIGÉSIMA SÉPTIMA.- RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.- LOS FIDEICOMITENTES convienen expresamente con "EL FIDUCIARIO" que:-----

--- A).- "EL FIDUCIARIO" deberá actuar conforme a las instrucciones que en ejecución del contrato reciba de LOS FIDEICOMITENTES y de igual manera deberá verificar que la persona de quien las reciba se encuentra facultada a emitir dichas instrucciones y siempre que las mismas no contravengan lo establecido en el contrato o en la ley.-----

--- B).- "EL FIDUCIARIO" tendrá, con respecto a EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO y exclusivamente para cumplir con los fines de este fideicomiso, todas las facultades que se requieran para tales efectos, debiendo actuar siempre según lo dispuesto en el artículo 391 trescientos noventa y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-----

--- C).- El presente contrato establece en forma expresa la totalidad de las obligaciones de "EL

FIDUCIARIO" por lo que no asume obligación implícita alguna bajo el presente contrato ni obligaciones que se deriven directa o indirectamente de convenios o acuerdos entre LOS FIDEICOMITENTES y/o cualquier tercero. -----

--- D).- "EL FIDUCIARIO" será responsable única y exclusivamente por los daños y perjuicios que se generen directamente por su negligencia, dolo o mala fe, en todo lo relativo al cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente contrato.-----

--- E).- LOS FIDEICOMITENTES en este acto liberan al Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, de cualquier responsabilidad en la que pudiese incurrir por la realización de actos jurídicos y/o materiales contemplados dentro de los fines del presente fideicomiso tendientes al cumplimiento de los mismos así como en el desempeño o ejecución de las instrucciones por escrito que LOS FIDEICOMITENTES hayan girado en los términos del presente contrato. -----

--- F).- En virtud de lo anterior LOS FIDEICOMITENTES se obligan a sacar en paz y a salvo a Banco Nacional de México Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, sus subsidiarias, filiales y sociedades relacionadas, tanto en su calidad de fiduciario como en su capacidad corporativa, de cualquier reclamación, litigio, daño o responsabilidad, contractual o extracontractual, que sea exigida por cualquier tercero; asimismo se obliga a cubrir cualquier gasto o consecuencia económica que se derive para Banco Nacional de México Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, sus subsidiarias, filiales y sociedades relacionadas o sus empleados, funcionarios, delegados fiduciarios y directivos, como consecuencia de su participación en procedimientos de carácter judicial, tanto civiles como penales, administrativos y arbitrales, derivados de los fines de este fideicomiso.-----

--- VIGÉSIMA OCTAVA.- INSCRIPCIÓN.- En los términos del artículo 388 trescientos ochenta y ocho de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el presente contrato de fideicomiso deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, del lugar en que se ubiquen los inmuebles fideicomitados, a fin de que su afectación surta todos los efectos legales frente a terceros.---

--- VIGESIMA NOVENA.- DOMICILIOS.- Para los efectos de este contrato, los domicilios de las partes son los siguientes: -----

--- "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" el ubicado en el local A treinta de la Plaza América, supermanzana cuatro de Cancún, Quintana Roo. -----

--- "EL FIDUCIARIO" el ubicado en la Avenida Tulum diecinueve, Supermanzana cinco de Cancún, Quintana Roo, Código Postal Setenta y siete mil quinientos. -----

--- "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" designan como domicilio común a ambos el ubicado en los Locales S dos y S tres de Plaza Antigua, Avenida diez sur número uno de esta ciudad de Playa del Carmen, Quintana Roo. -----

--- Todo aviso enviado conforme a este contrato, se entenderá válidamente entregado en los domicilios mencionados. Todo cambio de domicilio deberá darse por escrito entre las partes, incluyendo a "EL FIDUCIARIO" a quien se le deberán notificar los cambios de domicilio, ya que en caso contrario continuará enviando los avisos que correspondan al domicilio que tenga registrado, surtiendo dichos



aviso todos sus efectos legales. -----

--- TRIGESIMA.- GASTOS DE ESCRITURA.- Los gastos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de esta Escritura, serán por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES. -----

--- TRIGESIMA PRIMERA.- SUBTÍTULOS. Los subtítulos de las cláusulas en esta escritura son exclusivamente por conveniencia de las partes para referencia e identificación, por lo que no se considerarán para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo. -----

--- TRIGESIMA SEGUNDA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten expresamente a las Leyes y Tribunales del domicilio de "EL FIDUCIARIO" en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, y renuncian al fuero jurisdiccional que por cualquier causa pudiere corresponderles. -----

----- CLAUSULAS FISCALES -----

--- TRIGESIMA TERCERA.- El Impuesto sobre la Renta derivado de esta operación, por ser el enajenante contribuyente una persona moral, deberá ser calculado y pagado por su cuenta al dar cumplimiento a sus demás obligaciones fiscales, quedando relevado el suscrito Notario del cálculo y entero correspondiente. -----

--- TRIGESIMA CUARTA.- El Impuesto al Valor Agregado no se causa en esta operación toda vez que su objeto son inmuebles sin construcción y de conformidad con lo dispuesto por el artículo noveno fracción primera de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y el artículo veintiuno de su Reglamento se exceptúan de tal impuesto la enajenación del suelo o terreno. -----

--- TRIGESIMA QUINTA.- En los términos de los artículos veintinueve y treinta y dos fracción tercera de la Ley de Hacienda del Estado en relación con el artículo decimocuarto fracción décima inciso a) del Código Fiscal Municipal, la presente operación causa un impuesto de traslación de dominio que se enterará al momento de cancelarse la condición de reversión prevista en el inciso C) de la cláusula cuarta de este contrato. -----

----- PERSONALIDAD -----

--- Los señores MARIO VILLALVAZO COBAR, JOSE ANTONIO AVILA DUARTE y MARIA DE LOURDES CARDENAS LEYVA, me acreditan sus facultades de representación y la legal existencia de sus representadas con los testimonios de escrituras públicas que en este acto me exhiben y de las cuales yo, el Notario, compulso lo conducente en certificaciones que acumulo al apéndice de esta escritura bajo las letras "Q", "R" y "S". Asimismo declaran que sus representadas tienen plena capacidad legal para celebrar este contrato y que la representación que ostentan nos les ha sido revocada ni limitada hasta esta fecha. -----

----- GENERALES -----

--- Que por sus generales y advertidos de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, los comparecientes dijeron llamarse y ser: -----

--- MARIO VILLALVAZO COBAR, mexicano por nacimiento, promotor inmobiliario, soltero, nacido en México, Distrito Federal el día diez de abril de mil novecientos cincuenta y ocho y con domicilio en -----

la calle Brisas, Plaza América, Local "A" treinta, supermanzana cuatro de Cancún, Quintana Roo, de paso por esta ciudad. -----

--- MARIO ALBERTO LOYO SANCHEZ, mexicano por nacimiento, Licenciado, casado, nacido en México, Distrito Federal el día primero de enero de mil novecientos cincuenta y tres y con domicilio en los locales S Dos y S Tres de Plaza Antigua, Avenida Diez Sur número Uno de esta ciudad. -----

--- JOSE EDUARDO GONZALEZ MANZANO, , mexicano, Ingeniero Civil, casado, nacido en Guadalajara, Jalisco el día diez de diciembre de mil novecientos cincuenta y ocho y con el mismo domicilio que el anterior compareciente. -----

--- JOSE ANTONIO AVILA DUARTE, mexicano, funcionario bancario, casado, nacido en Mérida, Yucatán el día veintitrés de junio de mil novecientos sesenta y uno y con domicilio en la Avenida Tulúm número diecinueve, supermanzana cinco de Cancún, Quintana Roo de paso por esta ciudad. -----

--- MARIA DE LOURDES CARDENAS LEYVA, mexicana, funcionaria bancaria, soltera, nacida en Uruapan, Michoacán el día dos de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro y con el mismo domicilio que el anterior compareciente, de paso por esta ciudad. -----

--- Yo, el Notario, de conformidad con lo expresamente ordenado por el artículo sesenta y uno de la Ley del Notariado para el Estado de Quintana Roo, bajo mi fe hago constar lo siguiente:-----

--- A) Que me aseguré de la identidad de los otorgantes de este instrumento, con los documentos oficiales que en este acto me exhiben y de los cuales obtengo una copia simple que agrego al apéndice de esta escritura con las letras "T", "U", "V", "W" y "X". -----

--- B).- Que a mi juicio todos los otorgantes tienen capacidad legal sin que nada me conste en contrario.

--- C).- Que leyendo esta escritura en voz alta, expliqué a los otorgantes el valor y consecuencias legales de su contenido con el cual quedaron enterados y conformes firmándola, en la misma fecha de su encabezamiento, como expresa constancia de ello. DOY FE. -----





--- ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SESENTA.-----

--- VOLUMEN NUMERO UNO.-----

--- TOMO "E".-----

--- En Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, México, a los quince días del mes de Noviembre del dos mil cinco, ante mí, Licenciado CARLOS HUMBERTO PEREIRA VÁZQUEZ, Notario Público Número Cuarenta y dos del Estado, en ejercicio y con residencia en esta ciudad, comparecen:-----

--- Los señores Licenciado JOSE ANTONIO AVILA DUARTE y Licenciada MARIA DE LOURDES CARDENAS LEYVA en representación y con sus caracteres de Delegado Fiduciario y Apoderada Especial de BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX .-----

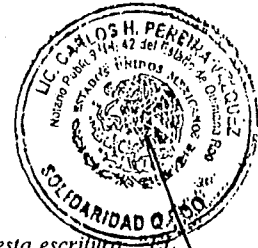
--- DIJERON: Que formalizan el otorgamiento de UN PODER GENERAL que confiere su representada al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

-----DECLARACIONES-----

--- PRIMERA.- Declara el BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, en lo sucesivo denominado como EL FIDUCIARIO, por conducto de sus representantes comparecientes, que por escritura pública número veintitrés de fecha veintidós de septiembre del año dos mil cinco otorgada ante la fe del suscrito notario, celebró en su carácter de fiduciario un contrato de fideicomiso, en lo sucesivo denominado como EL FIDEICOMISO, con "GRUPO INMOBILIARIA RIMA" Sociedad Anónima de Capital Variable, como fideicomitente y fideicomisaria en primer lugar, y con los señores Licenciado MARIO ALBERTO LOYO SANCHEZ e Ingeniero JOSE EDUARDO GONZALEZ MANZANO, como fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar, cuyas principales estipulaciones, entre otras, fueron las siguientes: ---

-----DECLARACIONES----- PRIMERA.- El señor MARIO VILLALVAZO COBAR declara, bajo formal protesta de decir verdad, que su representada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA" Sociedad Anónima de Capital Variable, es única propietaria en pleno dominio y posesión de los siguientes inmuebles a los que en lo sucesivo se denominará como LOS INMUEBLES. --- A).- Fracción Uno del predio rústico denominado LA GLORIA localizado en la carretera federal Cancún - Tulum, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, con una superficie de cincuenta y cuatro hectáreas, cero áreas, cero centiáreas y las medidas y colindancias siguientes; Al Noreste; en un mil veintiséis punto setecientos noventa y dos metros, con Rancho EL PIRATA; Al Suroeste; en un mil ciento veintisiete punto novecientos sesenta metros con lote doscientos trece; Al Sureste; en cuatrocientos noventa y cinco punto trescientos cuarenta y ocho metros con propiedad de Adolfo Arévalo y Al Noroeste; en quinientos doce punto doscientos veinte metros con carretera federal Tulum-Cancún. --- A este predio le corresponde actualmente la clave catastral número 108004000022012 (uno, cero, ocho, cero, cero, cuatro, cero, cero, cero, dos, dos, cero, uno, dos). --- B).- Lote Trece Guión Dos localizado en la carretera federal Chetumal - Puerto Juárez número trescientos siete, en el kilómetro 296 + 450 (doscientos noventa y seis más cuatrocientos

cincuenta) en el Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, con una superficie de cincuenta y un mil seiscientos ochenta y un punto treinta y tres metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: Al Norte, en mil noventa y dos punto ochenta y un metros con fracción uno LA GLORIA; Al Sur, en mil ciento tres punto treinta y siete metros con lote trece; Al Este, en cuarenta y siete punto cuarenta y cuatro metros con Rancho Montecarlo y, Al Oeste, en cuarenta y siete punto veintidós metros con carretera federal Chetumal – Puerto Juárez..... A este predio le corresponde actualmente la clave catastral número 108004000022013-2 (uno, cero, ocho, cero, cero, cuatro, cero, cero, cero, cero, dos, dos, cero, uno, tres, guión, dos). **C L A U S U L A S** **PRIMERA.- DE LA CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO.-** "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su representante compareciente, en su carácter de "FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" y para los fines que más adelante se establecen, constituye en este acto un fideicomiso irrevocable, para lo cual afecta y transmite a BANCO NACIONAL DE MEXICO SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, libre de todo gravamen, con todo cuanto de hecho y por derecho, uso y costumbre le corresponda y llegue a corresponder, la propiedad de LOS INMUEBLES referidos en los incisos A) y B) de la declaración primera de este instrumento, con las descripciones, superficies y linderos que allí se determinan, los cuales se dan aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra para todas las consecuencias legales, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos mil setecientos cuarenta y cuatro y dos mil quinientos noventa y siete del Código Civil del Estado de Quintana Roo. "El FIDUCIARIO" recibe la titularidad de los bienes materia de este fideicomiso, acepta el encargo que se le confiere y protesta su fiel y leal desempeño.-..... **---TERCERA.- DE LAS PARTES.-** Son partes en el presente contrato de fideicomiso, las siguientes: -- FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR.- La sociedad mercantil denominada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA" Sociedad Anónima de Capital Variable. ----- FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR.- Los señores Licenciado MARIO ALBERTO LOYO SANCHEZ e Ingeniero JOSE EDUARDO GONZALEZ MANZANO.----- FIDUCIARIO.- El BANCO NACIONAL DE MEXICO SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX..... **---CUARTA.- DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO.-** Son fines de este fideicomiso, los siguientes:----- A).- Que "EL FIDUCIARIO" conserve la propiedad de LOS INMUEBLES fideicomitados durante la vigencia de este fideicomiso y realice con ellos todos los actos y negocios jurídicos válidos que conjuntamente, le instruyan "LA FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR" y "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" y sean necesarios para la fusión, modificación y constitución de uno o varios regímenes de propiedad en condominio residencial, comercial y turístico (en lo sucesivo EL DESARROLLO) así como la transmisión de la propiedad de sus unidades privativas resultantes a terceros. ----- B).- Que en los siguientes treinta días hábiles a la fecha de esta escritura y de conformidad a los términos que LOS FIDEICOMITENTES le instruyan por escrito, "EL FIDUCIARIO" solicite ante las autoridades competentes las autorizaciones y permisos que resulten necesarios para obtener y formalizar ante Notario Público e inscribir en el Registro Público de la Propiedad, la fusión de LOS INMUEBLES en



una sola unidad.---- C).- Que en los siguientes diez días a partir de la fecha de esta escritura, EL FIDUCIARIO otorgue a "LA FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR" y a "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR" un poder general para actos de administración, limitado a EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, para que estos, conjunta o separadamente, lo representen en todos los trámites y gestiones que resulten necesarios para cumplir con las obligaciones expresas que adquieren en la Cláusula Quinta de este instrumento.....---QUINTA.- OBLIGACIONES EXPRESAS DE "LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR".- Es acuerdo expreso de "LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR" y de "LOS FIDEICOMITENTES EN SEGUNDO LUGAR" que estos últimos adquieran, a partir de esta fecha, las obligaciones expresas que a continuación se precisan y en un plazo que vencerá precisamente el día veintiuno de marzo del dos mil seis.---- A).- La obligación expresa de tramitar ante las autoridades competentes y a favor de "EL FIDUCIARIO" todos los permisos, licencias y autorizaciones que se precisan en el ANEXO D, el cual debidamente firmado por ambos fideicomisarios se agrega a esta escritura bajo la letra "Y", para sujetar a LOS INMUEBLES al Régimen de Propiedad en Condominio.....

--- SEGUNDA.- El Banco Nacional de México Sociedad Anónima, integrante del Grupo Financiero Banamex, por conducto de sus representantes comparecientes continúa declarando que en su carácter de fiduciario en EL FIDEICOMISO y en cumplimiento de la finalidad pactada en el inciso C) de la cláusula cuarta del mismo contrato de fideicomiso, comparece en este instrumento a formalizar a favor de LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR y de LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, el poder general para actos de administración que más adelante se consigna. -----

--- Atentos estos antecedentes, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

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

--- PRIMERA.- El BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, en su carácter de Fiduciario en EL FIDEICOMISO, por conducto de sus representantes comparecientes, con el objeto de que LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR den cumplimiento a sus obligaciones adquiridas en la cláusula quinta de EL FIDEICOMISO da y confiere a "GRUPO INMOBILIARIA RIMA" Sociedad Anónima de Capital Variable y a los señores Licenciado MARIO ALBERTO LOYO SANCHEZ e Ingeniero JOSE EDUARDO GONZALEZ MANZANO, para que lo ejerzan conjunta o separadamente, un PODER GENERAL para actos de administración con la amplitud de facultades previstas en el párrafo segundo del artículo dos mil ochocientos diez del Código Civil para el Estado de Quintana Roo y de sus correlativos en el Código Civil Federal y en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana pero con la expresa limitación de que sólo podrán ejercer la representación y facultades que se les confiere, en relación con los dos inmuebles fideicomitados en el contrato de fideicomiso referido en la declaración primera de este instrumento.-----

--- SEGUNDA.- En el ejercicio del poder consignado en la cláusula precedente y sólo en lo relativo a los dos inmuebles fideicomitados en EL FIDEICOMISO, los apoderados quedan facultados conjunta o separadamente y en forma enunciativa mas no limitativa, para: representar a su poderdante ante

cualquier dependencia, organismo descentralizado, desconcentrado, entidad u oficina administrativa federal, estatal o municipal en todo tipo de trámites administrativos, obtención de licencias, permisos, autorizaciones y concesiones sin que en ningún caso puedan comprometer, gravar ni otorgar bajo ningún título de hecho o de derecho el uso o la posesión de ninguno de los inmuebles que constituyen el patrimonio fideicomitado con su representada. -----

--- TERCERA.- El poder consignado en este instrumento se entenderá aceptado por el sólo uso que del mismo hicieran los apoderados.-----

--- CUARTA.- Los apoderados no podrán bajo ningún título sustituir o delegar total o parcialmente el poder que se les otorga en este instrumento.-----

--- QUINTA.- Por el sólo hecho de su ejercicio, los Apoderados nombrados aceptan que todos los gastos, costos y honorarios que se generen con motivo de su actuación, serán por cuenta exclusiva de los Fideicomitentes y Fideicomisarios de EL FIDEICOMISO, sin que EL FIDUCIARIO incurra en cualquier responsabilidad personal por dichos gastos, costos y honorarios. -----

--- SEXTA.- En el ejercicio del presente poder, los apoderados estarán obligados a informar mensualmente al Fiduciario, sin requerimiento previo de este, de los actos realizados de conformidad con el mismo, siendo causal de revocación la omisión de este informe; asimismo los apoderados serán responsables del uso indebido de la información que les proporcione EL FIDUCIARIO.-----

--- SEPTIMA.- Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, por conducto de sus expresados representantes, me exhibe el contrato de fideicomiso número "160890-6" (uno, seis, cero, ocho, nueve, cero, guión, seis) y del cual me solicita transcribir la cláusula Décima Novena que es del tenor literal siguiente: *"DÉCIMA NOVENA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.- LOS FIDEICOMITENTES tendrán la obligación de avisar por escrito a "EL FIDUCIARIO" de cualquier situación que pudiere afectar a EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO así como el nombrar a una persona que se encargue de ejercer los derechos derivados del mismo o que proceda a su defensa; en este caso, "EL FIDUCIARIO" no responderá de la actuación de la persona designada ni de los honorarios o gastos de actuación que correspondan; puesto que solamente tendrá la obligación de otorgarle los poderes y documentos que al efecto necesite. "EL FIDUCIARIO" no será responsable de hechos, actos u omisiones de las partes o de terceros, que impidan o dificulten el cumplimiento del presente contrato. En caso de surgir algún conflicto, "EL FIDUCIARIO" limitará su responsabilidad a otorgar los poderes suficientes en favor de la persona o personas que por escrito le soliciten LOS FIDEICOMITENTES y siempre y cuando "EL FIDUCIARIO" no se oponga a ello. Tomando en cuenta que "EL FIDUCIARIO" no asumirá responsabilidad alguna en relación con los actos de dichos apoderados, lo cual deberá incluirse en los poderes que otorgue "EL FIDUCIARIO"; además de que dichos apoderados acordarán que todos y cada uno de los costos, honorarios y gastos causados en el ejercicio de sus respectivos poderes serán pagados única y exclusivamente por LOS FIDEICOMITENTES, sin que "EL FIDUCIARIO" incurra en cualquier responsabilidad personal por dichos costos, honorarios o gastos. En caso de que "EL FIDUCIARIO" reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier información relacionada con*



EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, lo hará inmediatamente del conocimiento de LOS FIDEICOMITENTES para que se avoquen a la defensa de EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO. "EL FIDUCIARIO" no será responsable de cualquier notificación, denuncia, demanda o cualquier requerimiento con respecto a EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO. En caso de urgencia "EL FIDUCIARIO" deberá realizar los actos indispensables para conservar EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO y los derechos derivados de éste, sin perjuicio de la obligación que tienen LOS FIDEICOMITENTES de designar al apoderado a que se refiere la presente cláusula. LOS FIDEICOMITENTES en este acto se obligan a sacar en paz y a salvo a "EL FIDUCIARIO", a sus empleados, funcionarios, directivos, delegados fiduciarios y apoderados, en cuanto éste actúe dando cumplimiento a las instrucciones que por escrito reciba de LOS FIDEICOMITENTES y del clausulado del presente instrumento, así como a indemnizarle de cualquier daño o perjuicio que sufra derivado del ejercicio de su encargo. Los derechos y las acciones reparatorias serán puramente alternativas y su ejercicio no implica el abandono ni la condonación de los derechos de "EL FIDUCIARIO", para ejercitar otra acción reparatoria que tenga contra cualquiera de LOS FIDEICOMITENTES o sus causahabientes. "EL FIDUCIARIO" no estará obligado a efectuar desembolso o gasto alguno con cargo a su propio pécunio, por lo tanto para cualquier gasto o desembolso que en su caso deba realizar en cumplimiento a los fines del fideicomiso, será necesario que LOS FIDEICOMITENTES, le provean oportunamente de los fondos para estos efectos, no existiendo responsabilidad alguna para "EL FIDUCIARIO" en caso de no recibir oportunamente dicha provisión de fondos. En caso de expropiación por causa de utilidad pública de EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, "EL FIDUCIARIO" o aplicará la indemnización que se reciba a favor de LOS FIDEICOMITENTES. En el caso de condenas en los juicios respectivos el pago de la condena, así como de los gastos y costas, serán a cargo de LOS FIDEICOMITENTES o en su caso del patrimonio del fideicomiso. Esta disposición se transcribirá en los poderes que para el efecto se otorguen, sin responsabilidad para el Fiduciario si el patrimonio existente no alcanzara para cubrir dicha condena, los gastos y las costas. En caso de cualquier controversia judicial entre LOS FIDEICOMITENTES o con terceros y que sea del conocimiento fehaciente de "EL FIDUCIARIO", que resulte o pudiere resultar en reclamaciones o demandas en relación con el presente contrato, "EL FIDUCIARIO" estará facultado para retener EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO hasta que reciba una sentencia final y definitiva de tribunal competente ordenando la entrega del Patrimonio Fideicomitido o convenio por escrito entre LOS FIDEICOMITENTES. En este caso, "EL FIDUCIARIO" quedará liberado de todas y cada una de sus obligaciones derivadas del presente Contrato."

----- PERSONALIDAD -----

--- Los señores Licenciado JOSÉ ANTONIO AVILA DUARTE y Licenciada MARIA DE LOURDES CARDENAS LEYVA me acreditan sus facultades de representación con los testimonios de escrituras públicas que en este acto me exhiben y de los cuales yo, el Notario, agrego una copia simple al apéndice de esta escritura bajo las letras "A" y "B". Asimismo declaran que su representada tiene plena capacidad legal para celebrar este contrato y que la representación que ostentan no les ha sido revocada

ni limitada hasta esta fecha.-----

----- GENERALES -----

--- Que por sus generales y advertidos de las penas en que incurren las personas que declaran con falsedad, los comparecientes manifestaron ser: -----

--- JOSE ANTONIO AVILA DUARTE, mexicano, funcionario bancario, casado, nacido en Mérida, Yucatán el día veintitrés de junio de mil novecientos sesenta y uno y con domicilio en la Avenida Tulum número diecinueve, supermanzana cinco de Cancún, Quintana Roo de paso por esta ciudad. ----

--- MARIA DE LOURDES CARDENAS LEYVA, mexicana, funcionaria bancaria, soltera, nacida en Uruapan, Michoacán el día dos de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro y con el mismo domicilio que el anterior compareciente, de paso por esta ciudad. -----

--- Yo, el Notario, de conformidad con lo expresamente ordenado por el artículo sesenta y uno de la Ley del Notariado para el Estado de Quintana Roo, bajo mi fe hago constar lo siguiente: -----

--- A) Que me aseguré de la identidad de los comparecientes en este instrumento, con los documentos oficiales que en este acto me exhiben y de los cuales obtengo una copia simple que agrego al apéndice de esta escritura.-----

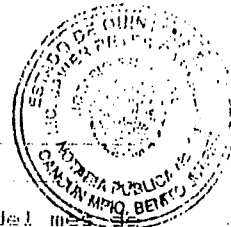
--- B).- Que a mi juicio los otorgantes tienen capacidad legal sin que nada me conste en contrario.-----

--- C).- Que leyendo esta escritura en voz alta, expliqué a los comparecientes el valor y consecuencias legales de su contenido con el cual quedaron enterados y conformes firmándola, en la misma fecha de su encabezamiento, como expresa constancia de ello. DOY FE.-----

LICENCIADO CARLOS HUMBERTO PEREIRA VAZQUEZ, Notario
Publico numero Cuarenta y dos, en ejercicio y con residencia en la
ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de
Quintana Roo, México.-----

CERTIFICO: Que este documento constante de
tres fojas útiles es copia fiel y exacta de la
escritura pública número sesenta de fecha
quince de noviembre del dos mil cinco, otorgada
ante la fe del suscrito, la cual he autorizado
preventivamente en razón de que ya ha sido
firmada por todos sus otorgantes y se encuentra
en trámite su autorización definitiva. DOY FE.-----
Playa del Carmen, Quintana Roo, a diecisiete de
noviembre de dos mil cinco.-----





6
4

EXHIB. G.P.C.

--- ESCRITURA PUBLICA NUMERO TRES MIL DIECISIETE. ---
 --- TOMO "E". VOLUMEN DECIMO CUARTO. ---
 --- EN CANCUN, QUINTANA ROO, MEXICO, a los dos dias del mes
 Abril de mil novecientos noventa y siete, ante Mi. Licenciado
 JAVIER REYES CARRILLO, actuando como Notario Publico Sucesor
 en el Protocolo de la Notaria Publica numero Dieciocho del
 Estado, por licencia concedida a su titular Licenciada Celia
 Pérez Gordillo, ambos con residencia en esta ciudad, comparen-
 cent:-----

- I.- El señor MARIO VILLALVAZO COBAR, por su propio y perso-
 nal derecho,-----
- II.- El señor RICARDO VILLALVAZO COBAR, por su propio y --
 personal derecho,-----
- III.- El señor EFRAIN VALDEZ CONTRERAS, por su propio y --
 personal derecho,-----

--- DIJERON: que formalizan la CONSTITUCION DE UNA SOCIEDAD
 MERCANTIL que han acordado, la cual se regira por las estipu-
 laciones que se consignan en las siguientes:-----

-----CLAUSSULAS-----
 -----DENOMINACION, DOMICILIO, DURACION,-----
 -----OBJETO SOCIAL Y NACIONALIDAD-----

--- PRIMERA.- Los señores MARIO VILLALVAZO COBAR y RICARDO VI-
 LLALVAZO COBAR, constituyen una sociedad mercantil denominada
 "GRUPO INMOBILIARIA RINA", seguida por las palabras SOCIEDAD A-
 NONIMA ó de sus abreviaturas "G.I.R.", S.A.,-----

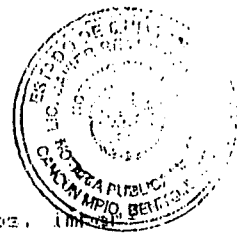
--- SEGUNDA.- El domicilio de la sociedad será esta ciudad de
 CANCUN, QUINTANA ROO, sin perjuicio de establecer agencias o
 sucursales en cualquier parte de la Republica Mexicana o en el
 extranjero, sin que por ello se entienda variado el domicilio
 social,-----

--- TERCERA.- La duración de la sociedad será de NOVENTA y --
 NUEVE AÑOS, contados a partir de la fecha de esta escritura,--

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

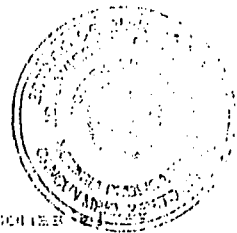
--- a).- La supervisión, coordinación, administración, provec-
 to, dirección de excavaciones, perforaciones, urbanizaciones--
 y movimientos de tierra; la compra, venta, arrendamiento, sube-
 rrrendamiento, exportación e importación de todo tipo de ma-
 quinaría para los fines sociales, así como todo tipo de herra-
 mientas y refacciones; la fabricación, comercialización, com-
 pra y venta de materiales y acabados para la industria de la--

RECIBI
 MARIO VILLALVAZO COBAR
 RICARDO VILLALVAZO COBAR
 EFRAIN VALDEZ CONTRERAS
 JAVIER REYES CARRILLO
 NOTARIO PUBLICO



2
construcción, así como la aplicación de recubrimientos, impermeabilizantes, pintura y en general cualquier producto de acabado para la construcción; la construcción, edificación y fraccionamiento de cualquier tipo de obra, así como cualquier acto de comercio, importación y exportación de cualquier producto que de manera indirecta o directa se vean relacionados con el objeto de la sociedad,-----
--- b).- La celebración de todos los actos y contratos civiles y mercantiles que de una manera directa se relacionen con los fines anteriores y sean necesarios para su realización,-----
--- c).- La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, consignación, consecución de uso y explotación de toda clase de bienes muebles e inmuebles que se relacionen con su objeto,-----
--- d).- La adquisición de bienes muebles, vehículos y maquinarias que sean necesarios para la realización de sus objetos sociales,-----
--- e).- Contratar activa o pasivamente toda clase de prestación de servicios, celebrar operaciones o actos civiles o mercantiles, contratos, convenios, así como adquirir por cualquier título patentes, marcas industriales, nombres comerciales, opciones y preferencias, derecho de propiedad literaria, industrial, artística o concesiones de alguna autoridad,-----
--- f).- Formar parte de otras sociedades de objeto similar,-----
--- g).- Emitir, girar, endosar, aceptar, avalar, descontar y suscribir toda clase de títulos de crédito, sin que se ubiquen en los supuestos del Artículo Cuarto de la Ley del Mercado de Valores,-----
--- h).- Adquirir acciones, participaciones, partes de interés, obligaciones de toda clase de empresas o sociedades, formar parte en ellas y entrar en comandita, sin que se ubiquen en los supuestos del Artículo Cuarto de la Ley del Mercado de Valores, ni del Séptimo de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas,-----
--- i).- Aceptar o conferir toda clase de mandatos, obrando en su propio nombre del mandante,-----
--- j).- Adquirir o por cualquier otro título, poseer y explotar toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales y personales que sean necesarios para la consecución de su objeto, inclusive para dar en arrendamiento,-----
--- k).- Contratar el personal necesario para el cumplimiento

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SECRETARÍA DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y FIANZAS
CARTERA PÚBLICA
CANTONAMPIO, BENITO JUÁREZ
MEXICO, D.F.
1964
FEB 11
10:45 AM
CARTERA PÚBLICA
CANTONAMPIO, BENITO JUÁREZ
MEXICO, D.F.



de los fines sociales y delegar en una o varias personas el cumplimiento de mandatos, comisiones, servicios y demás actividades propias de su objeto.

--- l).-- La sociedad podrá otorgar avales y obligarla solidariamente por terceros, así como constituir todo tipo de garantías inclusive reales a favor de terceros.

--- m).-- En general, la realización y emisión de toda clase de actos, operaciones, convenios, contratos y títulos, ya sean civiles, mercantiles o de crédito.

--- QUINTA.-- La sociedad es de Nacionalidad Mexicana. Los socios fundadores y los futuros convienen desde ahora en que: "Ninguna persona extranjera física o moral podrá tener participación social alguna o ser propietaria de acciones de la sociedad. Si por algún motivo alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a adquirir una participación social o ser propietaria de una o más acciones, contraviniendo así lo establecido en este apartado, se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula y por tanto cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trate y los títulos que la representen, teniéndose por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada".

-----DEL CAPITAL SOCIAL Y LAS ACCIONES-----

--- SEXTA.-- El capital social será de SEISCIENTOS MIL PESOS, (Moneda Nacional), y un máximo ilimitado.

--- SEPTIMA.-- El capital social estará representado por MIL ACCIONES nominativas numeradas en forma progresiva y con un valor nominal de SEISCIENTOS PESOS, Moneda Nacional, cada una.

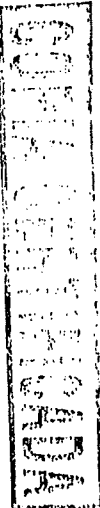
--- OCTAVA.-- Los aumentos y reducciones del capital social que darán sujetos a las siguientes disposiciones:

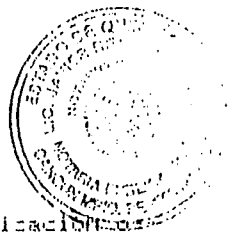
--- I.-- Los aumentos y reducciones del capital fijo de la sociedad, sólo podrán decretarse por una Asamblea Extraordinaria de Accionistas.

--- II.-- No podrá decretarse un aumento de capital social sino hasta que estén totalmente pagadas las acciones emitidas con anterioridad.

--- III.-- Solamente acciones íntegramente pagadas podrán ser amortizadas o retiradas.

--- IV.-- Salvo pacto en contrario acordado por la Asamblea Ex-





4 -
traordinaria, la suscripción por aumento o la amortización o el retiro de acciones, se hará entre los accionistas en proporción al número de sus acciones.

--- NOVENA. - Los accionistas tendrán derecho preferente en proporción al número de sus acciones, para suscribir las que se emitan en caso de aumento de capital. Este derecho deberá ejercitarse dentro de los quince días siguientes a la publicación en el periódico oficial del domicilio de la sociedad del acuerdo de la Asamblea sobre el aumento de capital, en caso de que el quorum no haya sido de la totalidad de los accionistas presentes, ya que en este caso los quince días serán contados a partir de la fecha de la celebración de la Asamblea en donde haya sido tomado el acuerdo.

--- DECIMA. - El retiro total o parcial de aportaciones de un socio, deberá notificarse en forma fehaciente a la sociedad y no surtirá efectos sino hasta el fin del ejercicio anual en curso; si la notificación se hace antes del último trimestre de dicho ejercicio y hasta el fin del ejercicio siguiente, si se hiciera después.

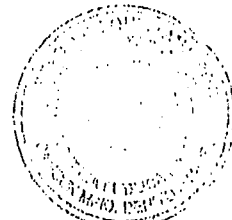
--- No podrá ejercitarse el derecho de separación cuando tenga como consecuencia reducir a menos del mínimo el capital social.

--- DECIMA PRIMERA. - Todo aumento o disminución del capital social deberá inscribirse en un Libro de Registro que al efecto llevará la sociedad.

--- DECIMA SEGUNDA. - Cada acción confiere a su tenedor los mismos derechos y obligaciones y la misma proporción en el capital social, fondo de reserva y demás bienes de la sociedad. Los socios fundadores no se reservan participación especial alguna en las utilidades de la sociedad.

--- DECIMA TERCERA. - La posesión de una acción implica la sumisión expresa del adquirente a esta escritura y a las decisiones de la Asamblea General de Accionistas, así como su conformidad con cuantos negocios y operaciones lleve a cabo la sociedad, sin perjuicio del derecho concedido a las minorías por el Artículo Doscientos Uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

--- DECIMA CUARTA. - Cada acción dará derecho a su tenedor a un voto en las asambleas generales de accionistas. Las acciones serán indivisibles y en consecuencia, cuando hayan varios



propietarios de una misma acción, nombrarán un representante común.

--- DECIMA QUINTA.--- Los títulos representativos de las acciones podrán amparar una o más acciones y deberán contener los requisitos a que se refiere el artículo ciento veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles y la inserción íntegra de la cláusula quinta de esta escritura; deberán estar expedidos dentro del término de un año a partir del presente otorgamiento y mientras se expidan, se entregarán a los accionistas certificados provisionales que contendrán los mismos requisitos señalados en esta cláusula.

--- DECIMA SEXTA.--- La sociedad llevará un libro de registro de acciones, en el que se harán constar el nombre, domicilio y nacionalidad del accionista, si las acciones han sido total o parcialmente pagadas, las exhibiciones que de las mismas se efectúen. Toda transmisión será efectiva respecto de la sociedad a partir de la fecha en que la misma haya sido inscrita en el libro de registro de acciones de la sociedad.

--- DECIMA SEPTIMA.--- Los accionistas de la sociedad tendrán derecho de preferencia en proporción al número de sus acciones, para adquirir las acciones de la sociedad que se ofrezcan en venta. Cuando algún accionista desee transmitir sus acciones, deberá notificarlo por escrito al Administrador Único o al Presidente del Consejo de Administración en su caso, para que éste a su vez, por telegrama o por correo certificado con acuse de recibo, notifique a los demás accionistas la pretensión de venta para el ejercicio de derecho de preferencia dentro del término de quince días. Las acciones ofrecidas en venta serán siempre a valor nominal. El derecho de preferencia establecido en esta cláusula será indivisible y en consecuencia, podrá ser ejercitado por el comprador respecto a todas o algunas de las acciones ofrecidas.

-----DE LAS ASAMBLEAS-----

--- DECIMA OCTAVA.--- El órgano supremo de la sociedad es la Asamblea General de Accionistas, constituida legalmente representará a la totalidad de los accionistas, sus resoluciones serán cumplidas por la persona que ella misma designe o en su defecto, por el Administrador Único o Consejo de Administración y sus decisiones legalmente tomadas obligan a todos, in-

clusiva a los ausentes o disidentes, salvo el derecho de convocatoria consignado en el artículo doscientos uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

--- DECIMA NOVENA.- Las asambleas generales ordinarias se reunirán cuando menos una vez al año en el domicilio social de la sociedad, dentro de los cuatro meses siguientes a la expiración de cada ejercicio social, para discutir y aprobar, en su caso, el informe financiero a que se refiere el artículo ciento setenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles; nombramiento o revocación, en su caso, del Administrador Único o del Consejo de Administración, y del o los Comisarios; así como la determinación de los emolumentos que a cada uno corresponderán; así como los términos y condiciones de como se realizarán y en general, para tratar los demás asuntos que no sean de la competencia de las asambleas generales extraordinarias.

--- VIGESIMA.- Las Asambleas Generales Extraordinarias serán aquellas que se reúnan para tratar: a).- Prórroga de la duración de la sociedad; b).- Disolución anticipada de la sociedad; c).- Aumento o reducción del capital de la sociedad; d).- Cambio de objeto de la sociedad; e).- Transformación de la sociedad; f).- Fusión y escisión con otra sociedad; g).- Emisión de acciones privilegiadas; h).- Amortización por la sociedad de sus propias acciones y emisión de acciones de reserva; i).- Emisión de bonos; j).- y Cualquier modificación al contrato social.

--- VIGESIMA PRIMERA.- La convocatoria para las asambleas deberán hacerse por el Administrador, el Presidente del Consejo de Administración ó el Comisario. Los accionistas que representen el treinta y tres por ciento del capital social podrán solicitar por escrito a los antes citados, la convocatoria de una asamblea general para tratar los asuntos que indiquen en su petición y en caso de que no se hiciere por quienes deban realizar la convocatoria dentro del término de quince días, la solicitud deberá elevarse a la autoridad judicial competente. El que sea titular de una sola acción, podrá solicitar la convocatoria siempre y cuando no se haya celebrado ninguna asamblea durante dos ejercicios consecutivos o cuando las asambleas celebradas no se hayan ocupado de los asuntos a que se refiere la cláusula décima novena.

--- VIGESIMA SEGUNDA.- La convocatoria para las asambleas de



berá hacerse por medio de su publicación en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio social con una anticipación de quince días a la fecha señalada para su celebración. Durante todo ese tiempo, estará a disposición de los accionistas en las oficinas de la sociedad el informe a que se refiere el artículo ciento setenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La convocatoria expresará el día, lugar y hora en que deba celebrarse la asamblea; contendrá el orden del día y será firmada por quien la haga. En caso de segunda convocatoria, aquella deberá ser hecha con expresión de tal circunstancia, dentro de los diez días siguientes a la fecha fijada para la celebración de la primera y con cinco días de anticipación a la fecha señalada para la segunda. Toda resolución de la asamblea tomada con infracción a lo que dispone esta cláusula será nula, salvo que en el momento de la votación haya estado representada la totalidad de las acciones.

--- VIGESIMA TERCERA.--- Las asambleas generales ordinarias se considerarán legalmente reunidas cuando esté representado por lo menos la mitad del capital social y sus resoluciones serán válidas cuando sean tomadas por mayoría de los votos presentes. Si la asamblea se celebra en segunda convocatoria, en ella se resolverá sobre los asuntos indicados en el orden del día cualquiera que sea el número de acciones representadas. En las asambleas generales extraordinarias, deberán estar representadas las tres cuartas partes del capital social y las resoluciones serán válidas cuando se toman por el voto de las acciones que representan la mitad del capital social.

--- VIGESIMA CUARTA.--- Los accionistas tendrán derecho a hacerse representar en las asambleas por un mandatario que podrá pertenecer o no a la sociedad, por medio de simple carta poder, no pudiendo ser mandatarios los administradores y los Comisarios.

--- VIGESIMA QUINTA.--- Las asambleas generales serán presididas por el Administrador Único o por el Consejo de Administración y a falta de ellos por quien designe la propia asamblea. Las actas de asambleas se asentarán en el libro respectivo y deberán ser firmadas por quienes las presidan, se agregará a las mismas los documentos que acrediten que las convocatorias se hicieron en los términos establecidos en las cláusulas vigesi-

ma primera y vigésima segunda.

--- todos los acuerdos y resoluciones tomados fuera de asamblea, tendrán la misma validez y fuerza legal como si se hubiesen adoptado en asamblea general ordinaria o extraordinaria, legalmente constituida, siempre y cuando confirmen por escrito por unanimidad de las acciones que representen la totalidad de las acciones con derecho a voto.

-----DE LA ADMINISTRACION-----

--- VIGESIMA SEXTA.- La sociedad será administrada por uno o varios administradores, según acuerde la asamblea general de accionistas; desempeñarán sus cargos indefinidamente, serán nombrados y removidos libremente por la asamblea general ordinaria de accionistas y continuarán en el desempeño de sus cargos hasta que entren en funciones los que fueran nombrados para sustituirlos; podrán ser socios o personas ajenas a la sociedad; cuando los administradores sean dos o más, constituirán el Consejo de Administración, y por el orden de su elección serán: Presidente, Secretario, Tesorero y Vocal o Vocales; en este caso, la minoría que represente el veinticinco por ciento del capital social tendrá derecho a nombrar un consejero, del cual no podrá ser revocado el nombramiento si no cuando se revoque el nombramiento de los demás administradores. La representación y firma social corresponden al Administrador Unico o al Presidente del Consejo de Administración.

--- VIGESIMA SEPTIMA.- Cuando exista Consejo de Administración, éste se reunirá en sesión siempre que por acuerdo del Presidente sea citado por el Secretario o cuando lo soliciten por escrito dos consejeros. Para que el consejo sesione, se requerirá la presencia de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones se tomarán por la mayoría de votos de los consejeros presentes. En caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad.

--- Las resoluciones y acuerdos tomados por el Consejo fuera de sesión, tendrán toda la validez y fuerza legal, siempre que cuente con la confirmación por escrito unánime de sus miembros.

--- VIGESIMA OCTAVA.- El Consejo de Administración podrá nombrar a uno o varios consejeros de entre sus miembros, quienes tendrán las más amplias facultades para representar a la sociedad y al propio consejo, salvo el derecho de los mismos re-

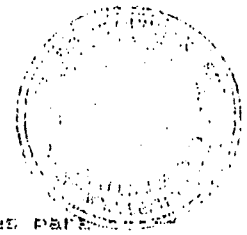
ra limitar las facultades de los consejeros delegados a ciertos y determinados actos.

--- VIGESIMA NOVENA.--- El Administrador Unico o el Consejo de Administración, según sea el caso, tendrán las más amplias facultades para el desempeño de su cargo, en los términos de los artículos diez de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. De manera enunciativa pero no limitativa, tendrán las siguientes atribuciones y obligaciones: a) llevar la firma social; b) representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente; c) realizar las operaciones inherentes al objeto de la sociedad; d) ejecutar y celebrar todos los actos y contratos que requiera la marcha de los negocios sociales; e) desempeñar sus cargos con facultad de apoderados generales judiciales para pleitos y cobranzas, para actos de administración de bienes, para actos de dominio; f) hacer toda clase de gestiones y promociones ante cualesquiera autoridades judiciales, administrativas o del trabajo, del fuero común, federal o militar, sean civiles, penales, familiares o junta de conciliación y arbitraje, ejerciendo acciones y oponiendo excepciones, con facultades expresas para interponer demandas, absolver y articular posiciones, transigir y recibir pagos, comprometer en árbitros o arbitradores, formular e interponer denuncias y querallas, otorgar el perdón, en su caso, constituirse en coadyuvantes del Ministerio Público, e interponer, llevar en su secuela y desistirse de toda clase de recursos y juicios, el de amparo inclusive; g) comprar o adquirir por cualquier título, bienes y productos para la sociedad y realizar las ventas de los que esta produzca; h) aceptar, emitir, otorgar y suscribir con cualquier inclusive por aval carácter toda clase de títulos de crédito y realizar operaciones de crédito; i) tener bajo su responsabilidad la custodia y el manejo de los fondos sociales y supervisar la contabilidad; j) nombrar y remover a los empleados, factores y dependientes de la sociedad y otorgar poderes generales o especiales, sin delegar su cargo y revocarlos en su caso; k) convocar a asamblea general de accionistas; l) informar anualmente a la asamblea general de accionistas de la marcha de los negocios sociales, remitiendo el balance y cuentas respectivas; m) Otorgar toda clase de garantías en favor

- 19 -

de terceros; n) en general, hacer todo cuanto fuere necesario para la oportuna marcha de las actividades y negocios sociales. En el desempeño de los poderes a que se refiera el inciso e) de la presente cláusula, el Administrador Único o el Consejo de Administración, según el caso, quedan investidos de todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, con la amplitud de facultades establecidas por el Artículo Dos mil ochocientos diez del Código Civil para el Estado de Quintana Roo; Dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, y sus correlativos de los Códigos Civiles para las demás Entidades Federativas de la República Mexicana a que en la letra dicen:

--- "ARTICULO 2810.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los poderes generales para ejercer actos de dominio, con la sola excepción de la donación, que en este Código es un negocio jurídico personalísimo para el donante, y por tanto admite la representación en cuanto a éste, bastará que se diga que dichos poderes generales se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.- Cuando se quieran limitar en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o se otorgarán al respecto poderes especiales.- Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que ante ellos se otorguen.- Lo mismo harán al calce del poder y antes de las firmas de la ratificación si es que en el texto del documento no lo hubieran insertado los interesados, los funcionarios ante quienes los otorgantes y los testigos ratifiquen sus firmas de conformidad con la fracción II del Artículo 2807 en relación con el 219 y el 2811. Sin esta inserción, los aludidos testimonios y las mencionadas ratificaciones carecerán de todo efecto legal".



• 11 •

ARTICULO 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se diga que dichos poderes generales se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.- Cuando se quisieran limitar en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, ó los poderes especiales.- Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que ante ellos se otorguen".

--- TRIGESIMA.- La dirección y gestión inmediata de los negocios de la sociedad estará encomendada a uno o varios Gerentes, quienes durarán en su cargo indefinidamente, serán nombrados y removidos libremente por el Administrador Unico o por el Presidente del Consejo de Administración, en su caso, o por la asamblea general de accionistas y tendrán las facultades y atribuciones que les otorgue quien los nombre.

-----DE LA VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD

--- TRIGESIMA PRIMERA.- La vigilancia de la sociedad estará a cargo de uno o varios comisarios que serán nombrados y removidos libremente por la asamblea general de accionistas, y durarán en su cargo indefinidamente y tendrán las facultades y atribuciones que establece el artículo ciento sesenta y seis de la Ley General de Sociedades Mercantiles.-----

---DE LAS UTILIDADES, DE LAS PERDIDAS Y DEL FONDO DE RESERVA---

--- TRIGESIMA SEGUNDA.- Los ejercicios sociales se computarán del primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año, a excepción del primero y el último que podrán ser irregulares. Dentro de los dos meses siguientes a la expiración de cada ejercicio social, el Consejo de Administración o el Administrador Unico, formularán la información financiera a que se refiere el artículo ciento setenta y dos de la Ley General

de Sociedades Mercantiles y lo entregará al comisario con cuarenta y cinco días de anticipación por lo menos a la fecha de la asamblea general en que deba discutirse.

--- TRIGESIMA TERCERA.- Aprobada la información financiera a que se refiere la cláusula anterior y aprobadas las utilidades de cada ejercicio social, de ellas se deducirá:

--- a).- Un cinco por ciento para formar e incrementar el fondo de reserva hasta que importe la quinta parte del capital social.

--- b).- Las cantidades que la misma asamblea destine para la formación de fondos de reserva extraordinarios o de previsión.

--- Una vez hechas estas deducciones, el saldo constituirá la utilidad líquida de la sociedad, la cual se dividirá entre los accionistas en calidad de dividendos en proporción al número de acciones que representen o se aplicarán en la forma que determine la propia asamblea de accionistas. Las pérdidas se absorberán en la misma forma que las utilidades, sin que los accionistas sean responsables de ellas por una suma mayor al importe de sus acciones.

-----DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD-----

--- TRIGESIMA CUARTA.- La sociedad se disolverá en cualesquiera de los casos previstos en el artículo doscientos veintiuna de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

--- TRIGESIMA QUINTA.- Al concluir la sociedad por vencimiento del plazo para la cual fue constituida o por disolución anticipada, se pondrá en liquidación. La asamblea, a propuesta del Administrador Unico o del Consejo de Administración, en su caso, acordará la forma de liquidarla y nombrará al o a los liquidadores, fijándose el número de éstos y el término que considere conveniente para realizar la liquidación, así como sus facultades, sirviendo de base las prevenciones contenidas en los artículos del doscientos treinta y cuatro al doscientos cuarenta y nueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

--- TRIGESIMA SEXTA.- Durante la liquidación, cesarán en sus funciones los Administradores y los Gerentes. El Comisario desempeñará durante la liquidación y respecto de él o los liquidadores, las mismas funciones que desempeñaba durante la vida de la sociedad en relación al Administrador Unico o Consejo de Administración. Las convocatorias para la celebración de asambleas generales de accionistas durante la liquidación.

-----DISPOSICIONES GENERALES-----

--- TRIGESIMA OCTAVA.- En todo lo que no esté específicamente previsto en esta escritura, se aplicarán las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

--- PRIMERA.- El capital social mínimo fijo de la sociedad ---
será de SEISCIENTOS MIL PESOS, Moneda Nacional, mismo que ha-
quedado íntegramente suscrito y pagado en los términos siguien-
tes:-----

--- RICARDO VILLALVAZO COBAR: quinientas acciones, equivalente
a TRESCIENTOS MIL PESOS, Moneda Nacional.

--- SEGUNDA.- Los comparecientes, considerando el presente otorgamiento como Asamblea General Ordinaria de Accionistas, tomaron los siguientes acuerdos:-----

--- A).- Que la sociedad sea administrada por un ADMINISTRADOR UNICO.

--- B).- Se nombra como Administrador Unico de la sociedad al señor Licenciado MARIO VILLALVAZO COBAR, quien gozará en lo individual de todas y cada una de las facultades contenidas en la cláusula vigésima novena de los estatutos sociales. -----

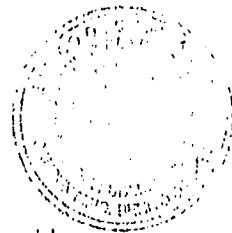
----- C) - Se nombra como Comisario al señor EFRAIN VALDEZ CON--
TRERAS.-----

--- D).- Se nombra como Apoderado General de la sociedad al se
ñor Licenciado RICARDO VILLALVAZO SOBAR, quien gozará en lo
individual de todas y cada una de las facultades contenidas en
la cláusula vigésima novena de los estatutos sociales.-----

--- TERCERA.- Los señores MARIO VILLALVAZO COBAR y RICARDO VILLALVAZO COBAR y EFRAIN VALLEZ CONTRERAS, aceptan los cargos que les han sido conferidos, protestando su leal y fiel desempeño.

--- CUARTA.- Los comparecientes declaran que para la constitución de la sociedad que formalizan, la Secretaría de Relaciones

100



- 14 -

nes Exteriores concedió con fecha veinte de Marzo de mil novecientos noventa y siete, el correspondiente permiso bajo el número 31000869 (treinta y uno cero cero cero ochocientos sesenta y nueve); expediente número 9731000860 (nueve mil setecientos treinta y uno cero cero cero ochocientos sesenta); y folio número 1342 (mil trescientos cuarenta y dos), mismo que exhiben para acumular al apéndice de esta escritura bajo la letra "A".

-----G E N E R A L E S-----

--- Por sus generales y advertidos de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad, los comparecientes manifestaron ser:-----

--- MARIO VILLALVAZO COBAR, casado, Licenciado en Psicología, nacido en México, Distrito Federal, el diez de abril de mil novecientos cincuenta y ocho, con domicilio en Plaz América local A quión treinta y A quión treinta y dos en esta ciudad.---

--- RICARDO VILLALVAZO COBAR, casado, Licenciado en Administración de Empresas, nacido en México, Distrito Federal, el veintuno de mil abril de mil novecientos cincuenta y seis, con domicilio en Samahil doscientos veintinueve, Jardines del Ajusco de la ciudad de México, Distrito Federal, de paso por esta ciudad.-----

--- EFRAIN VALDEZ CONTRERAS, casado, Contador, nacido en México, Distrito Federal, el diecinueve de febrero de mil novecientos sesenta y cinco, con domicilio en retorno Yacaba departamento doscientos uno, lote dos, manzana cinco, supermanzana noventa y ocho en esta ciudad.-----

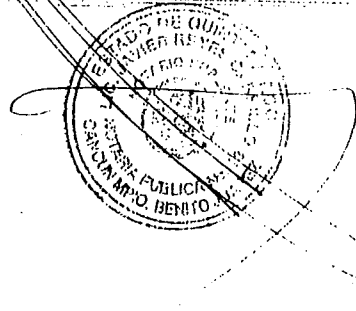
--- Todos mexicanos por nacimiento e hijos de padres de la misma nacionalidad y origen; todos con capacidad legal para obligarse y contratar y conocidos de Mi, el Notario.-----

--- Con relación al pago del Impuesto Sobre la Renta, los comparecientes manifestaron estar al corriente, sin adeudarlo, habiendo Yo, el Notario, percibido a los mismos de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad.-----

--- Yo, el Notario, hago constar: que cumplo con el artículo sesenta y cinco de la Ley Orgánica del Notariado vigente; que la presente escritura e los comparecientes; que éstos manifestaron estar conformes con el tenor de la misma y que la firman ante Mi, para debida constancia. Soy Fe.-----

CERTIFICADO QUE LA COPIA DE LA CARTA
DE CONSTITUCION DE LA LEY DE LA LEY
DEL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE BENTON
PROVINCIA DE BENTON

LA LEY DE LA LEY DE LA LEY DE LA LEY
DEL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE BENTON
PROVINCIA DE BENTON



SIN TEXTO

2

6

4

ESCRITURA PUBLICA NUMERO TRES MIL DIECISIEETE.

TOMO "E". VOLUMEN DECIMO CUARTO.

EN CANCUN QUINTANA ROO MEXICO a los dos dias del mes de Abril de mil novecientos noventa y siete, ante Mi. Licenciado JAVIER REYES CARRILLO, actuando como Notario Publico Substituto en el Protocolo de la Notaria Publica Numero Dieciocho del Estado, por licencia concedida a su titular Licenciada Celis Pérez Gordillo, ambos con residencia en esta ciudad, comparecieron:

I.- El señor MARIO VILLALVAZO COBAR, por su propio y personal derecho,

II.- El señor RICARDO VILLALVAZO COBAR, por su propio y personal derecho,

III.- El señor EFRAIN VALDEZ CONTRERAS, por su propio y personal derecho.

DIJERON: Que formalizan la CONSTITUCION DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL que han acordado la cual se regira por las estipulaciones que se consignan en las siguientes:

CLAU S U L A S

DENOMINACION, DOMICILIO, DURACION,

OBJETO SOCIAL Y NACIONALIDAD

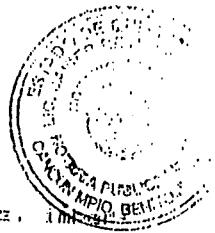
PRIMERA.- Los señores MARIO VILLALVAZO COBAR y RICARDO VILLALVAZO COBAR, constituyen una sociedad mercantil denominada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", seguida por las palabras SOCIEDAD ANONIMA o de sus abreviaturas "G.I.R.", S.A.

SEGUNDA.- El domicilio de la sociedad será esta ciudad de CANCUN, QUINTANA ROO, sin perjuicio de establecer agencias o sucursales en cualquier parte de la Republica Mexicana o en el extranjero, sin que por ello se entienda variado el domicilio social.

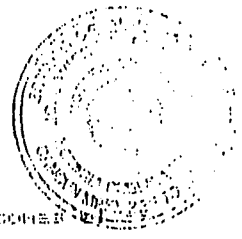
TERCERA.- La duración de la sociedad será de NOVENTA y NUEVE AÑOS, contados a partir de la fecha de esta escritura.

CUARTA.- La sociedad tendrá por objeto:

a). La supervisión, coordinación, administración, proyecto, dirección de excavaciones, perforaciones, urbanizaciones y movimientos de tierra; la compra, venta, arrendamiento subarrendamiento, exportación e importación de todo tipo de maquinaria para los fines sociales, así como todo tipo de herramientas y refacciones; la fabricación, comercialización, compra y venta de materiales y acabados para la industria de la-



- construcción, así como la aplicación de recubrimientos, impermeabilizantes, pintura y en general cualquier producto de acabado para la construcción, la construcción, edificación y fraccionamiento de cualquier tipo de obra, así como cualquier acto de comercio, importación y exportación de cualquier producto que de manera indirecta o directa se vean relacionados con el objeto de la sociedad.
- b).- La celebración de todos los actos y contratos civiles y mercantiles que de una manera directa se relacionen con los fines anteriores y sean necesarios para su realización.
- c).- La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, consignación, consecución de uso y explotación de toda clase de bienes muebles e inmuebles que se relacionen con su objeto.
- d).- La adquisición de bienes muebles, vehículos y maquinarias que sean necesarios para la realización de sus objetos sociales.
- e).- Contratar activa o pasivamente toda clase de prestación de servicios, celebrar operaciones o actos civiles o mercantiles, contratos, convenios, así como adquirir por cualquier título patentes, marcas industriales, nombres comerciales, opciones y preferencias, derecho de propiedad literaria, industrial, artística o concesiones de alguna autoridad.
- f).- Formar parte de otras sociedades de objeto similar.
- g).- Emitir, girar, endosar, aceptar, avalar, descontar y suscribir toda clase de títulos de crédito, sin que se ubiquen en los supuestos del Artículo Cuarto de la Ley del Mercado de Valores.
- h).- Adquirir acciones, participaciones, partes de interés, obligaciones de toda clase de empresas o sociedades, formar parte en ellas y entrar en comandita, sin que se ubiquen en los supuestos del Artículo Cuarto de la Ley del Mercado de Valores, ni del Séptimo de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.
- i).- Aceptar o conferir toda clase de mandatos, obrando en su propio nombre del mandante.
- j).- Adquirir o por cualquier otro título, poseer y explotar toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales y personales que sean necesarios para la consecución de su objeto, inclusive para dar en arrendamiento.
- k).- Contratar el personal necesario para el cumplimiento.



de los fines sociales y delegar en una o varias personas el cumplimiento de mandatos, comisiones, servicios y demás actividades propias de su objeto.

--- I).- La sociedad podrá otorgar avales y obligarla solidariamente por terceros, así como constituir todo tipo de garantías inclusive reales a favor de terceros.

--- II).- En general, la realización y emisión de toda clase de actos, operaciones, convenios, contratos y títulos, ya sean civiles, mercantiles o de crédito.

--- QUINTA.- La sociedad es de Nacionalidad Mexicana. Los socios fundadores y los futuros convienen desde ahora en que: "Ninguna persona extranjera física o moral podrá tener participación social alguna o ser propietaria de acciones de la sociedad. Si por algún motivo alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a adquirir una participación social o ser propietaria de una o más acciones, contraviendo así lo establecido en este apartado, se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula y por tanto cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trate y los títulos que la representen, teniendose por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada".

-----DEL CAPITAL SOCIAL Y LAS ACCIONES-----

--- SEXTA.- El capital social será de SEISCIENTOS MIL PESOS, Moneda Nacional, y un máximo ilimitado.

--- SEPTIMA.- El capital social estará representado por MIL ACCIONES nominativas numeradas en forma progresiva y con un valor nominal de SEISCIENTOS PESOS, Moneda Nacional, cada una.

--- OCTAVA.- Los aumentos y reducciones del capital social que darán sujetos a las siguientes disposiciones:

--- I.- Los aumentos y reducciones del capital fijo de la sociedad, sólo podrán decretarse por una Asamblea Extraordinaria de Accionistas.

--- II.- No podrá decretarse un aumento de capital social sino hasta que estén totalmente pagadas las acciones emitidas con anterioridad.

--- III.- Solamente acciones íntegramente pagadas podrán ser amortizadas o retiradas.

--- IV.- Salvo pacto en contrario acordado por la Asamblea Ex-



traordinaria, la suscripción por aumento o la amortización o el retiro de acciones, se hará entre los accionistas en proporción al número de sus acciones.

--- NOVENA. - Los accionistas tendrán derecho preferente en proporción al número de sus acciones, para suscribir las que se emitan en caso de aumento de capital. Este derecho deberá ejercitarse dentro de los quince días siguientes a la publicación en el periódico oficial del domicilio de la sociedad del acuerdo de la Asamblea sobre el aumento de capital, en caso de que el quorum no haya sido de la totalidad de los accionistas presentes, ya que en este caso los quince días serán contados a partir de la fecha de la celebración de la Asamblea en donde haya sido tomado el acuerdo.

--- DECIMA. - El retiro total o parcial de aportaciones de un socio, deberá notificarse en forma fehaciente a la sociedad y no surtirá efectos sino hasta el fin del ejercicio anual en curso; si la notificación se hace antes del último trimestre de dicho ejercicio y hasta el fin del ejercicio siguiente, si se hiciere después.

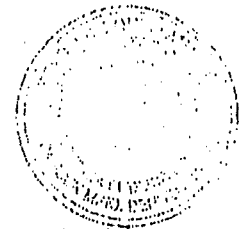
--- No podrá ejercitarse el derecho de separación cuando tenga como consecuencia reducir a menos del mínimo el capital social.

--- DECIMA PRIMERA. - Todo aumento o disminución del capital social deberá inscribirse en un Libro de Registro que al efecto llevará la sociedad.

--- DECIMA SEGUNDA. - Cada acción confiere a su tenedor los mismos derechos y obligaciones y la misma proporción en el capital social, fondo de reserva y demás bienes de la sociedad. Los socios fundadores no se reservan participación especial alguna en las utilidades de la sociedad.

--- DECIMA TERCERA. - La posesión de una acción implica la sumisión expresa del adquirente a esta escritura y a las decisiones de la Asamblea General de Accionistas, así como su conformidad con cuantos negocios y operaciones lleve a cabo la sociedad, sin perjuicio del derecho concedido a las minorías por el Artículo Doscientos Uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

--- DECIMA CUARTA. - Cada acción dará derecho a su tenedor a un voto en las asambleas generales de accionistas. Las acciones serán indivisibles y en consecuencia, cuando hayan varios



propietarios de una misma acción, nombrarán un representante común.

--- DECIMA QUINTA.--- Los títulos representativos de las acciones podrán amparar una o más acciones y deberán contener los requisitos a que se refiere el artículo ciento veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles y la inserción íntegra de la cláusula quinta de esta escritura; deberán estar expedidos dentro del término de un año a partir del presente otorgamiento y mientras se expidan, se entregarán a los accionistas certificados provisionales que contendrán los mismos requisitos señalados en esta cláusula.

--- DECIMA SEXTA.--- La sociedad llevará un libro de registro de acciones, en el que se harán constar el nombre, domicilio y nacionalidad del accionista, si las acciones han sido total o parcialmente pagadas, las exhibiciones que de las mismas se efectúen. Toda transmisión será efectiva respecto de la sociedad a partir de la fecha en que la misma haya sido inscrita en el libro de registro de acciones de la sociedad.

--- DECIMA SEPTIMA.--- Los accionistas de la sociedad tendrán derecho de preferencia en proporción al número de sus acciones, para adquirir las acciones de la sociedad que se ofrezcan en venta. Cuando algún accionista desee transmitir sus acciones, deberá notificarlo por escrito al Administrador Único o al Presidente del Consejo de Administración en su caso, para que éste a su vez, por telegrama o por correo certificado con acuse de recibo, notifique a los demás accionistas la pretensión de venta para el ejercicio de derecho de preferencia dentro del término de quince días. Las acciones ofrecidas en venta serán siempre a valor nominal. El derecho de preferencia establecido en esta cláusula será indivisible y en consecuencia, podrá ser ejercitado por el comprador respecto a todas o algunas de las acciones ofrecidas.

-----DE LAS ASAMBLEAS-----

--- DECIMA OCTAVA.--- El órgano supremo de la sociedad es la Asamblea General de Accionistas, constituida legalmente representará a la totalidad de los accionistas, sus resoluciones serán cumplidas por la persona que ella misma designe o en su defecto, por el Administrador Único o Consejo de Administración y sus decisiones legalmente tomadas obligan a todos, in-

clusiva a los ausentes o disidentes, salvo el derecho de apelación consignado en el artículo doscientos uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

--- DECIMA NOVENA.- Las asambleas generales ordinarias se reunirán cuando menos una vez al año en el domicilio social de la sociedad, dentro de los cuatro meses siguientes a la expiración de cada ejercicio social, para discutir y aprobar, en su caso, el informe financiero a que se refiere el artículo ciento setenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles; nombramiento o revocación, en su caso, del Administrador Único o del Consejo de Administración, y del o los Comisarios; así como la determinación de los emolumentos que a cada uno correspondan; así como los términos y condiciones de como se realizarán y en general, para tratar los demás asuntos que no sean de la competencia de las asambleas generales extraordinarias.

--- VIGESIMA.- Las Asambleas Generales Extraordinarias serán aquellas que se reúnan para tratar: a).- Prórroga de la duración de la sociedad; b).- Disolución anticipada de la sociedad; c).- Aumento o reducción del capital de la sociedad; d).- Cambio de objeto de la sociedad; e).- Transformación de la sociedad; f).- Fusión y escisión con otra sociedad; g).- Emisión de acciones privilegiadas; h).- Amortización por la sociedad de sus propias acciones y emisión de acciones de goce; i).- Emisión de bonos; j).- y Cualquier modificación al contrato social.

--- VIGESIMA PRIMERA.- La convocatoria para las asambleas deberán hacerse por el Administrador, el Presidente del Consejo de Administración o el Comisario. Los accionistas que representen el treinta y tres por ciento del capital social podrán solicitar por escrito a los antes citados, la convocatoria de una asamblea general para tratar los asuntos que indiquen en su petición y en caso de que no se hiciere por quienes deban realizar la convocatoria dentro del término de quince días, la solicitud deberá elevarse a la autoridad judicial competente. El que sea titular de una sola acción, podrá solicitar la convocatoria siempre y cuando no se haya celebrado ninguna asamblea durante dos ejercicios consecutivos o cuando las asambleas celebradas no se hayan ocupado de los asuntos a que se refiere la cláusula décima novena.

--- VIGESIMA SEGUNDA.- La convocatoria para las asambleas de



Se hará hacerle por medio de su publicación en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio social con una anticipación de quince días a la fecha señalada para su celebración. Durante todo ese tiempo, estará a disposición de los accionistas en las oficinas de la sociedad el informe a que se refiere el artículo ciento setenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La convocatoria expresará el día, lugar y hora en que deba celebrarse la asamblea; contendrá el orden del día y será firmada por quien la haga. En caso de segunda convocatoria, aquella deberá ser hecha con expresión de tal circunstancia, dentro de los diez días siguientes a la fecha fijada para la celebración de la primera y con cinco días de anticipación a la fecha señalada para la segunda. Toda resolución de la asamblea tomada con infracción a lo que dispone esta cláusula será nula, salvo que en el momento de la votación haya estado representada la totalidad de las acciones.

--- VIGESIMA TERCERA.--- Las asambleas generales ordinarias se considerarán legalmente reunidas cuando esté representado por lo menos la mitad del capital social y sus resoluciones serán válidas cuando sean tomadas por mayoría de los votos presentes. Si la asamblea se celebra en segunda convocatoria, en ella se resolverá sobre los asuntos indicados en el orden del día cualquiera que sea el número de acciones representadas. En las asambleas generales extraordinarias, deberán estar representadas las tres cuartas partes del capital social y las resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto de las acciones que representan la mitad del capital social.

--- VIGESIMA CUARTA.--- Los accionistas tendrán derecho a hacerse representar en las asambleas por un mandatario que podrá pertenecer o no a la sociedad, por medio de simple carta poder, no pudiendo ser mandatarios los administradores y los Comisarios.

--- VIGESIMA QUINTA.--- Las asambleas generales serán presididas por el Administrador Único o por el Consejo de Administración y a falta de ellos por quien designe la propia asamblea. Las actas de asambleas se asentarán en el libro respectivo y deberán ser firmadas por quienes las presidan, se agregará a las mismas los documentos que acrediten que las convocatorias se hicieron en los términos establecidos en las cláusulas vigesi-

ma primera y vigésima segunda.

--- todos los acuerdos y resoluciones tomados fuera de asamblea, tendrán la misma validez y fuerza legal como si se hubiesen adoptado en asamblea general ordinaria o extraordinaria legalmente constituida, siempre y cuando confirmen por escrito por unanimidad de las acciones que representan la totalidad de las acciones con derecho a voto.

DE LA ADMINISTRACIÓN

--- VIGESIMA SEXTA.- La sociedad será administrada por uno o varios administradores, según acuerde la asamblea general de accionistas; desempeñarán sus cargos indefinidamente, serán nombrados y removidos libremente por la asamblea general ordinaria de accionistas y continuarán en el desempeño de sus cargos hasta que entren en funciones los que fueren nombrados para sustituirlos; podrán ser socios o personas ajenas a la sociedad; cuando los administradores sean dos o más, constituirán el Consejo de Administración, y por el orden de su elección serán: Presidente, Secretario, Tesorero y Vocal o Vocales; en este caso, la minoría que represente el veinticinco por ciento del capital social tendrá derecho a nombrar un consejero, del cual no podrá ser revocado el nombramiento si no cuando se revoque el nombramiento de los demás administradores. La representación y firma social corresponden al Administrador Único o al Presidente del Consejo de Administración.

--- VIGESIMA SEPTIMA.- Cuando exista Consejo de Administración, éste se reunirá en sesión siempre que por acuerdo del Presidente sea citado por el Secretario o cuando lo soliciten por escrito dos consejeros. Para que el consejo sesione, se requerirá la presencia de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones se tomarán por la mayoría de votos de los consejeros presentes. En caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad.

--- Las resoluciones y acuerdos tomados por el Consejo fuera de sesión, tendrán toda la validez y fuerza legal, siempre que cuente con la confirmación por escrito unánime de sus miembros.

--- VIGESIMA OCTAVA.- El Consejo de Administración podrá nombrar a uno o varios consejeros de entre sus miembros, quienes tendrán las más amplias facultades para representar a la sociedad y al propio consejo, salvo el derecho de los mismos re-

ra limitar las facultades de los consejeros delegados a ciertos y determinados actos.

--- VIGESIMA NOVENA.--- El Administrador Unico o el Consejo de Administración, según sea el caso, tendrán las más amplias facultades para el desempeño de su cargo, en los términos de los artículos diez de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, de manera enunciativa pero no limitativa, tendrán las siguientes atribuciones y obligaciones: a) llevar la firma social; b) representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente; c) realizar las operaciones inherentes al objeto de la sociedad; d) ejecutar y celebrar todos los actos y contratos que requiera la marcha de los negocios sociales; e) desempeñar sus cargos con facultad de apoderados generales judiciales para pleitos y cobranzas, para actos de administración de bienes, para actos de dominio; f) hacer toda clase de gestiones y promociones ante cualesquiera autoridades judiciales, administrativas o del trabajo, del fuero común, federal o militar, sean civiles, penales, familiares o junta de conciliación y arbitraje, ejerciendo acciones y oponiendo excepciones, con facultades expresas para interponer demandas, absolver y articular posiciones, transigir y recibir pagos, comprometer en árbitros o arbitrajes, formular e interponer denuncias y querrelas, o tergiversar perdón; en su caso, constituirse en coadyuvantes del Ministerio Público, e interponer, llevar en su secuela y desistirse de toda clase de recursos y juicios, el de amparo inclusive; g) comprar o adquirir por cualquier título, bienes y productos para la sociedad y realizar las ventas de los que esta produzca; h) aceptar, emitir, otorgar y suscribir con cualquier inclusive por aval carácter toda clase de títulos de crédito y realizar operaciones de crédito; i) tener bajo su responsabilidad la custodia y el manejo de los fondos sociales y supervisar la contabilidad; j) nombrar y remover a los empleados, factores y dependientes de la sociedad y otorgar poderes generales o especiales, sin delegar su cargo y revocarlos en su caso; k) convocar a asamblea general de accionistas; l) informar anualmente a la asamblea general de accionistas de la marcha de los negocios sociales, remitiendo el balance y cuentas respectivas; m) Otorgar toda clase de garantías en favor

de terceros; ni en general, hacer todo cuanto fuere necesario para la acaudita marcha de las actividades y negocios sociales. En el desempeño de los poderes a que se refiere el inciso a) de la presente cláusula, el Administrador Único o el Consejo de Administración, según el caso, quedan investidos de todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, con la amplitud de facultades establecidas por el Artículo Dos mil ochocientos diez del Código Civil para el Estado de Quintana Roo; Dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, y sus correlativos de los Códigos Civiles para las demás Entidades Federativas de la República Mexicana a que aplica la letra dicente:

--- "ARTICULO 2810.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales para ejercer actos de dominio, con la sola excepción de la donación, que en este Código es un negocio jurídico personalísimo para el donante y por tanto admite la representación en cuanto a éste, bastará que se diga que dichos poderes generales se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quieran limitar en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o se otorgarán al respecto poderes especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que ante ellos se otorguen. Lo mismo harán al calce del poder y antes de las firmas de la ratificación si es que en el texto del documento no lo hubieran insertado los interesados, los funcionarios ante quienes los otorgantes y los testigos ratifiquen sus firmas de conformidad con la fracción II del Artículo 2807 en relación con el 218 y el 2811. Sin esta inserción, los aludidos testimonios y las mencionadas ratificaciones carecerán de todo efecto legal".

--- "ARTICULO 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se diga que dichos poderes generales se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.- Cuando se quisieren limitar en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, ó los poderes especiales.- Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que ante ellos se otorguen".-----

--- TRIGESIMA.- La dirección y gestión inmediata de los negocios de la sociedad estará encomendada a uno o varios Gerentes, quienes durarán en su cargo indefinidamente, serán nombrados y removidos libremente por el Administrador Unico o por el Presidente del Consejo de Administración, en su caso, o por la asamblea general de accionistas y tendrán las facultades y atribuciones que les otorgue quien los nombre.-----

-----DE LA VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD-----

--- TRIGESIMA PRIMERA.- La vigilancia de la sociedad estará a cargo de uno o varios comisarios que serán nombrados y removidos libremente por la asamblea general de accionistas, y durarán en su cargo indefinidamente y tendrán las facultades y atribuciones que establece el artículo ciento sesenta y seis de la Ley General de Sociedades Mercantiles.-----

---DE LAS UTILIDADES, DE LAS PERDIDAS Y DEL FONDO DE RESERVA---

--- TRIGESIMA SEGUNDA.- Los ejercicios sociales se computarán del primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año, a excepción del primero y el último que podrán ser irregulares. Dentro de los dos meses siguientes a la expiración de cada ejercicio social, el Consejo de Administración o el Administrador Unico, formularán la información financiera a que se refiere el artículo ciento setenta y dos de la Ley General

de Sociedades Mercantiles y lo entregará al comisario con cuarenta y cinco días de anticipación por lo menos a la fecha de la asamblea general en que deba discutirse.

--- TRIGESIMA TERCERA.- Aprobada la información financiera a que se refiere la cláusula anterior y aprobadas las utilidades de cada ejercicio social, de ellas se deducirá:

a). Un cinco por ciento para formar e incrementar el fondo de reserva hasta que importe la quinta parte del capital social.

b). Las cantidades que la misma asamblea destine para la formación de fondos de reserva extraordinarios o de previsión.

Una vez hechas estas deducciones, el saldo constituirá la utilidad líquida de la sociedad, la cual se dividirá entre los accionistas en calidad de dividendos en proporción al número de acciones que representen o se aplicarán en la forma que determine la propia asamblea de accionistas. Las pérdidas se absorberán en la misma forma que las utilidades, sin que los accionistas sean responsables de ellas por una suma mayor al importe de sus acciones.

-----DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD-----

--- TRIGESIMA CUARTA.- La sociedad se disolverá en cualquier caso de los casos previstos en el artículo doscientos veintinueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

--- TRIGESIMA QUINTA.- Al concluir la sociedad por vencimiento del plazo para la cual fue constituida o por disolución anticipada, se pondrá en liquidación. La asamblea, a propuesta del Administrador Único o del Consejo de Administración, en su caso, acordará la forma de liquidación y nombrará al o a los liquidadores, fijándose el número de éstos y el término que considere conveniente para realizar la liquidación, así como sus facultades, sirviendo de base las prevenciones contenidas en los artículos del doscientos treinta y cuatro al doscientos cuarenta y nueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

--- TRIGESIMA SEXTA.- Durante la liquidación, cesarán en sus funciones los Administradores y los Gerentes. El Comisario desempeñará durante la liquidación y respecto de él o los liquidadores, las mismas funciones que desempeñaba durante la vida de la sociedad en relación al Administrador Único o Consejo de Administración. Las convocatorias para la celebración de asambleas generales de accionistas durante la liquidación,

serán hechas por él o los liquidadores o por el Comisario.

-----DISPOSICIONES GENERALES-----

--- TRIGESIMA SEPTIMA.- Los Administradores, Comisarios, Gerentes y demás funcionarios de la sociedad, deberán ser de nacionalidad mexicana. Todos estos funcionarios podrán ser o no accionistas de la sociedad.

--- TRIGESIMA OCTAVA.- En todo lo que no esté específicamente previsto en esta escritura, se aplicarán las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

-----CLAUSULAS TRANSITORIAS-----

--- PRIMERA.- El capital social mínimo fijo de la sociedad será de SEISCIENTOS MIL PESOS, Moneda Nacional, mismo que ha quedado integralmente suscrito y pagado en los términos siguientes:

--- MARIO VILLALVAZO COBAR: quinientas acciones, equivalente a TRESCIENTOS MIL PESOS, Moneda Nacional.

--- RICARDO VILLALVAZO COBAR: quinientas acciones, equivalente a TRESCIENTOS MIL PESOS, Moneda Nacional.

--- SEGUNDA.- Los comparecientes, considerando el presente otorgamiento como Asamblea General Ordinaria de Accionistas, toman los siguientes acuerdos:

--- A).- Que la sociedad sea administrada por un ADMINISTRADOR UNICO.

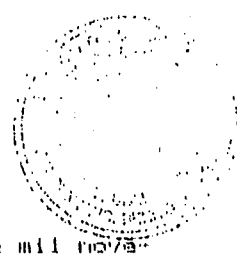
--- B).- Se nombra como Administrador Unico de la sociedad al señor Licenciado MARIO VILLALVAZO COBAR, quien gozará en lo individual de todas y cada una de las facultades contenidas en la cláusula vigésima novena de los estatutos sociales.

--- C).- Se nombra como Comisario al señor EFRAIN VALDEZ CONTRERAS.

--- D).- Se nombra como Apoderado General de la sociedad al señor Licenciado RICARDO VILLALVAZO COBAR, quien gozará en lo individual de todas y cada una de las facultades contenidas en la cláusula vigésima novena de los estatutos sociales.

--- TERCERA.- Los señores MARIO VILLALVAZO COBAR y RICARDO VILLALVAZO COBAR y EFRAIN VALDEZ CONTRERAS, aceptan los cargos que les han sido conferidos, protestando su leal y fiel desempeño.

--- CUARTA.- Los comparecientes declaran que para la constitución de la sociedad que formalizan, la Secretaría de Relacio-



nes Exteriores concedió con fecha veinte de Marzo de mil noventa y siete, el correspondiente permiso bajo el número 31000369 (treinta y uno cero cero cero ochocientos sesenta y nueve); expediente número 9731000360 (nueve mil setecientos treinta y uno cero cero cero ochocientos sesenta); y folio número 1342 (mil trescientos cuarenta y dos), mismo que exhiben para acumular al apéndice de esta escritura bajo la letra "A".

----- G E N E R A L E S -----

--- Por sus generales y advertidos de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad, los comparecientes manifestaron ser:-----

--- MARIO VILLALVAZO COBAR, casado, Licenciado en Psicología, nacido en México, Distrito Federal, el diez de abril de mil novecientos cincuenta y ocho, con domicilio en Plaz América local A guión treinta y A guión treinta y dos en ésta ciudad.---

--- RICARDO VILLALVAZO COBAR, casado, Licenciado en Administración de Empresas, nacido en México, Distrito Federal, el veintuno de mil abril de mil novecientos cincuenta y seis, con domicilio en Samahil doscientos veintinueve, Jardines del Ajusco de la ciudad de México, Distrito Federal, de paso por ésta ciudad.-----

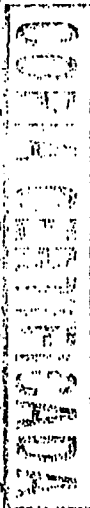
--- EFRAIN VALDEZ CONTRERAS, casado, Contador, nacido en México, Distrito Federal, el diecinueve de febrero de mil novecientos sesenta y cinco, con domicilio en retorno Yancaba departamento doscientos uno, lote dos, manzana cinco, supermanzana noventa y ocho en ésta ciudad.-----

--- Todos mexicanos por nacimiento e hijos de padres de la misma nacionalidad y origen; todos con capacidad legal para obligarse y contratar y conocidos de Mí, el Notario.-----

--- Con relación al pago del Impuesto Sobre la Renta, los comparecientes manifestaron estar al corriente, sin acreditarlo, habiendo Yo, el Notario, apercibido a los mismos de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad.-----

--- Yo, el Notario, hago constar: que cumplí con el artículo sesenta y cinco de la Ley Orgánica del Notariado vigente; que leí la presente escritura a los comparecientes; que éstos manifestaron estar conformes con el tenor de la misma y que la firman ante Mí, para debida constancia.-----

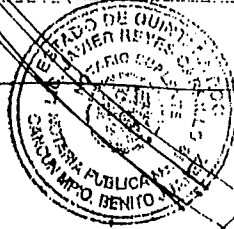
--- Yo, el Notario, hago constar: que cumplí con el artículo sesenta y cinco de la Ley Orgánica del Notariado vigente; que leí la presente escritura a los comparecientes; que éstos manifestaron estar conformes con el tenor de la misma y que la firman ante Mí, para debida constancia.-----



UNO DEL TITULO DE CREDITO...
...LA CITA SEPOE...

CERTIFICAR: QUE LO PRESENTE CONE...
...CONSTANTE DE COPIAS...
...FIEL Y EXACTO DEL ORIGINAL...
...PROTOCOLA... EL CARGO...

QUINTO: QUENTARO RUC...
...MES DE ABRIL DE DEL...
...NOVENTA... NIEVE...



SIN TEXTO

P<MEXVILLALVAZO<<COBAR<MARIO<<<<<<<<<<<<
3100113593MEX5804100M0607155<<<<<<<<<<<<<6

COPIA CERTIFICADA

notaría 18



--- ESCRITURA PUBLICA NUMERO TRECE MIL DOSCIENTOS CUATRO.

--- VOLUMEN "A", TOMO OCTAGESIMO SEGUNDO.-----

--- EN LA CIUDAD DE CANCÚN, QUINTANA ROO, a los siete días del mes de mayo del año dos mil tres, ante Mí, Licenciado JAVIER REYES CARRILLO, actuando como Notario Público Suplente en el protocolo de la Notaría Pública Número Dieciocho del Estado, por licencia concedida a su Titular Licenciada Celia Pérez Gordillo, ambos con residencia en esta Ciudad, comparece: ----

--- I.- La señora MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ MORA, en su carácter de Delegada Especial designada por la sociedad denominada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.-----

--- DIJO: Que formaliza en este acto la PROTOCOLIZACION de un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de su representada y al efecto expone lo siguiente:-----

----- A N T E C E D E N T E S -----

--- PRIMERO.- Por escritura pública número tres mil diecisiete de fecha dos de abril de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante la fe del Suscrito Notario, cuyo primer testimonio quedó inscrito bajo el número doce, fojas ciento treinta a la ciento cuarenta y cinco del Tomo Ciento Sesenta (romano), Sección Cuarta del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, con fecha ocho de enero de mil novecientos noventa y ocho, se constituyó la sociedad denominada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", SOCIEDAD ANONIMA, con domicilio en Cancún, Quintana, Roo; duración de noventa y nueve años; con cláusula de exclusión de extranjeros, con capital social de seiscientos mil pesos, Moneda Nacional, cuyo objeto social es, entre otros,: a.- La supervisión, coordinación, administración, proyecto, dirección de excavaciones, perforaciones, urbanizaciones y movimientos de tierra; la compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, exportación e importación de todo tipo de herramientas y refacciones; la fabricación, comercialización, compra y venta de materiales y acabados para la industria de la construcción, así como la aplicación de recubrimientos, impermeabilizantes, pintura y en general cualquier producto de acabado para la construcción; la construcción, edificación y fraccionamiento de cualquier tipo de obra, así como cualquier acto de comercio, importación y exportación de cualquier producto que de manera indirecta o directa se vean relacionados con el

copia certificada

objeto de la sociedad.- b).- La celebración de todos los actos y contratos civiles y mercantiles que de una manera directa se relacionen con los fines anteriores y sean necesarios para su realización.- c).- La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, consignación, consecución de uso y explotación de toda clase de bienes muebles e inmuebles que se relacionen con su objeto..."-----

--- SEGUNDO.- Por escritura pública número trece mil trescientos cincuenta de fecha trece de abril de mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Edmundo Lechón Rosas, Notario Público Número Diez del Estado de Quintana Roo, cuyo primer testimonio quedó inscrito bajo el número setenta y cuatro, fojas setecientos setenta y ocho a setecientos ochenta y tres, Tomo Ciento Ochenta y Dos (romano), Sección Cuarta del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, con fecha veintiocho de octubre de ese mismo año, se formalizó la Protocolización del Acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Mercantil denominada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", SOCIEDAD ANÓNIMA, celebrada el día dieciséis de febrero de ese mismo año, en la cual el señor Ricardo Villalvazo Cobar donó a Título gratuito las acciones de las que era titular a su esposa la señora María de los Angeles González Mora; asimismo presentó su renuncia como Apoderado Legal de la sociedad.-----

--- TERCERO.- Con fecha quince de marzo del año dos mil tres, los accionistas de la citada sociedad mercantil, celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, de la cual se levanto el acta correspondiente, misma que el compareciente solicita del Notario autorizante se protocolice.-----

--- Yo, el Notario, accediendo a lo solicitado por el compareciente, certifico que el mismo me exhibe el documento original del acta de asamblea de la citada sociedad mercantil, el cual es del tenor literal siguiente:-----

--- "ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", SOCIEDAD ANONIMA.-----

--- EN LA CIUDAD DE CANCUN, ESTADO DE QUINTANA ROO, SIENDO LAS TRECE HORAS DEL DIA QUINCE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL TRES, SE REUNIERON LOS SEÑORES LICENCIADO MARIO VILLALVAZO COBAR Y LICENCIADA MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ MORA, EN EL DOMICILIO



SOCIAL DE LA EMPRESA "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", SOCIEDAD ANONIMA, CON EL OBJETO DE LLEVAR A CABO UNA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA CITADA SOCIEDAD, LA CUAL ES PRESIDIDA POR SU ADMINISTRADOR UNICO LICENCIADO MARIO VILLALVAZO COBAR, Y ACTUANDO COMO SECRETARIA LA SEÑORA LICENCIADA MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ MORA, CARGOS QUE LES FUERON CONFERIDOS POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EN USO DE LA PALABRA EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA MANIFIESTA, QUE NO HUBO NECESIDAD DE CONVOCATORIA PREVIA YA QUE SE LES NOTIFICO CON ANTERIORIDAD PERSONALMENTE Y POR LO CUAL SE ENCUENTRAN TODOS REUNIDOS ASI COMO EL CAPITAL SOCIAL EL CUAL ESTA CONFORMADO DE LA SIGUIENTE MANERA:-----

ACCIONISTAS	ACCIONES	VALOR
MARIO VILLALVAZO COBAR	500	\$300,000.00
MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ MORA	500	\$300,000.00
Total	1000	\$600,000.00

--- VISTO LO ANTERIOR EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA LA DECLARO LEGALMENTE CONSTITUIDA, PROCEDIENDO A DAR LECTURA A LA SIGUIENTE:-----

----- ORDEN DEL DIA -----

--- I.- CAMBIO DE ESPECIE DE LA SOCIEDAD, DE SOCIEDAD ANONIMA A SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.-----

--- II.- ASUNTOS GENERALES.-----

--- ACEPTADA QUE FUE POR UNANIMIDAD DE VOTOS, SE PROCEDE A TRATAR:-----

--- PRIMER PUNTO.-- EN USO DE LA PALABRA EL SEÑOR LICENCIADO MARIO VILLALVAZO COBAR, MANIFIESTA QUE POR ASI CONVENIR A LOS INTERESES DE LA SOCIEDAD, CREAN UN CAPITAL VARIABLE ILIMITADO NO SUSCRITO NI EXHIBIDO, POR LO QUE A PARTIR DE AHORA LA DENOMINACION DE LA SOCIEDAD SERA "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, CONVALIDANDO TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE CON ANTERIORIDAD HAYAN CELEBRADO CON ESTA DENOMINACION, SIENDO TITULAR DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES CREADOS A SU FAVOR.-----

--- SEGUNDO PUNTO.-- NO HABIENDO MAS QUE TRATAR LA ASAMBLEA DESIGNA A LA SEÑORA LICENCIADA MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ MORA, A QUE COMPAREZCA ANTE NOTARIO PUBLICO DE SU ELECCION A PROTOCOLIZAR LA PRESENTE ACTA, ASI COMO LOGRAR SU INSCRIPCION ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EN CASO DE SER

copia certificada

NECESARIO DAR AVISO A LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES DE DICHA MODIFICACION, NO HABIENDO MAS ASUNTOS QUE TRATAR LA SECRETARIA REDACTA LA PRESENTE ACTA, LA CUAL ES FIRMADA POR LOS PRESENTES PARA CONSTANCIA, Y SIENDO LAS CATORCE HORAS DEL DIA EN QUE SE ACTUA SE DA POR CONCLUIDA DICHA ASAMBLEA.- MARIO VILLALVAZO COBAR.- Presidente.- firmado.- MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ MORA.- Secretaria.- firmado.-----

--- Cotejada la transcripción que antecede con el documento original del que precede, Yo, el Notario, devuelvo a la compareciente el referido documento, haciendo constar que éste ha quedado debidamente protocolizado.-----

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

--- PRIMERA.- Queda debidamente protocolizado el documento antes citado para todos los efectos legales correspondientes.-

--- SEGUNDA.- Se resuelve el cambio de especie de la sociedad de "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", SOCIEDAD ANONIMA, quedando a partir de ahora como "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.-----

--- TERCERA.- Mediante escritura pública número veintiocho mil quinientos dieciocho de fecha trece de enero de mil novecientos noventa y nueve, otorgada ante la fe del Licenciado Marco Antonio Sánchez Vales, Notario Público Número Tres del Estado de Quintana Roo, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito bajo el número ciento veintiocho fojas ochocientos treinta y seis a ochocientos cuarenta y uno, Tomo Ochenta y Seis, Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cozumel, Quintana Roo, con fecha veintisiete de mayo de ese mismo año, la sociedad "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", SOCIEDAD ANÓNIMA, formalizó el Contrato de Compraventa respecto de la Fracción Uno del Predio Rustico denominado "La Gloria" localizado en la Carretera Federal Cancún Tulum, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, con una superficie de cincuenta y cuatro hectáreas, cero áreas, cero centiáreas y las medidas y colindancias siguientes: al noreste, un mil veintiséis punto setecientos noventa y dos metros, con Rancho "El Pirata"; al suroeste, un mil ciento veintisiete punto novecientos sesenta metros, con lote doscientos trece; al sureste, cuatrocientos noventa y cinco punto trescientos cuarenta y ocho metros con propiedad de Adolfo Arévalo; y al noroeste, quinientos doce punto doscientos veinte metros con Carretera Federal Tulum Cancún.--



--- CLAVE CATASTRAL: uno, cero, ocho, cero, cuatro, cero, dos, uno, dos (1080402212).-----

--- En virtud del cambio de especie de la sociedad denominada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y siendo titular de los derechos y obligaciones, se convalida el contrato descrito en la cláusula que antecede, asimismo se procede a hacer las anotaciones correspondientes en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.-----

--- CUARTA.- Mediante escritura pública número diecinueve mil quinientos cuarenta y nueve de fecha seis de julio del año dos mil, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Edmundo Lechón Rosas, Notario Público Número Diez del Estado de Quintana Roo, cuyo primer testimonio quedó inscrito bajo el número doce fojas cincuenta y uno a cincuenta y cinco, Tomo Ciento Dos (romano), Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cozumel, Quintana Roo, con fecha día diez de agosto de ese mismo año, la Sociedad "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, formalizó el Contrato de Compraventa respecto del lote trece guión dos, localizado en la Carretera Federal Chetumal Puerto Juárez número trescientos siete, en el Kilómetro Doscientos Noventa y Seis más Cuatrocientos Cincuenta, en el Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, con una superficie de Cincuenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Un Punto Treinta y Tres Metros Cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte, mil noventa y dos punto ochenta y un metros, con fracción uno "La Gloria"; al Sur, mil ciento tres punto treinta y siete metros, con lote trece; al Este, cuarenta y siete punto cuarenta y cuatro metros, con Rancho Montecarlo; y al Oeste, cuarenta y siete punto veintidós metros, con Carretera Federal Chetumal Puerto Juárez.-----

--- CLAVE CATASTRAL: uno, cero, ocho, cero, cuatro, cero, dos, dos, uno, tres, guión, dos (1080402213-2).-----

--- En virtud del cambio de especie de la sociedad denominada "GRUPO INMOBILIARIA RIMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y siendo titular de los derechos y obligaciones, se convalida el contrato descrito en la cláusula que antecede, asimismo se procede a hacer las anotaciones correspondientes en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.-----

copia certificada

----- G E N E R A L E S -----

--- Por sus generales y advertida de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad, la compareciente manifestó ser:-----

--- MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ MORA, soltera, Licenciada en Administración de Empresas, nacida en México, Distrito Federal, el día primero de octubre de mil novecientos cincuenta y cuatro, con domicilio en la Calle Brisas locales treinta y treinta y dos, Supermanzana Cuatro, Plaza Américas, de esta Ciudad.-----

--- Mexicana por nacimiento e hija de padres de la misma nacionalidad y origen y con capacidad legal para obligarse y contratar, y conocida de Mí, el Notario.-----

--- Yo, el Notario, hago constar que solicite a la compareciente las claves de Registro de Contribuyentes, así como las Cédulas de Identificación Fiscal de los asistentes a la Asamblea que se protocoliza, las cuales no me fueron proporcionadas, por lo que se dará aviso de dicha situación a la oficina de Recaudación Local.-----

--- Lo anterior en cumplimiento del artículo veintisiete del Código Fiscal Federal.-----

--- Con relación al pago del Impuesto Sobre la Renta, la compareciente manifestó estar al corriente sin acreditarlo, habiendo Yo el Notario, apercibido a la misma de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad.-----

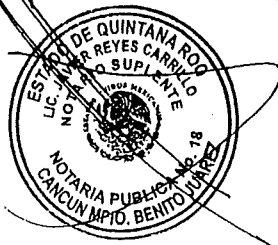
--- Yo, el Notario, hago constar: que cumplí con el Artículo Sesenta y uno de la Ley del Notariado para el Estado de Quintana Roo; que leí la presente escritura a la compareciente, que ésta manifestó estar conforme con el tenor de la misma y que la firma ante Mí, para debida constancia.-----

Doy Fe.-----

Licenciado Javier Reyes Carrillo, actuando como notario público suplente de la Notaría Pública Número Dieciocho del Estado de Quintana Roo, en ejercicio y con residencia en esta Ciudad.

CERTIFICO: Que la presente copia fotostática, constante de tres foja (s) útil (es), es reproducción fiel y exacta de la escritura pública original de donde proviene la cual fue otorgada en el protocolo, a mi cargo. Doy fe.

Cancun, Quintana Roo, a los treinta días del mes de NOVIEMBRE del año Dos mil tres.



1111 FOLIO
HACIENDA E 1269336
SECRETARIA DE HACIENDA
Y CREDITO PUBLICO
SUBSECRETARIA DE INGRESOS
CEDULA DE EMPLANTACION FISCAL
UNIDOS MEXICANOS
CIR97040286
CLAVE DE REG. FED. DE CONTRIBUYENTES
GRUPO INMOBILIARIA 12
NOMBRE, DENOMINACION O RAZON SOCIAL
RIIA SA DE CV
20/09/97
SFBZ018008
111 V - HACIENDA

