

NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



P. A.

--- INSTRUMENTO PÚBLICO P. A. NÚMERO 771 (SETECIENTOS SETENTA Y UNO)---

--- VOLUMEN QUINTO TOMO "C" ---

--- FOLIOS: CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO A CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES ---

--- En la ciudad de Cancún, municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, Estados Unidos Mexicanos, a los cinco días del mes de febrero del año dos mil veinte, ante Mí, Licenciado en Derecho **JUAN MACARI JORGE**, Notario Público Titular de la Notaría Pública número Veintiocho del Estado, en ejercicio, con residencia en esta ciudad y adscripción territorial a este municipio; hago constar: ---

--- **A) EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y OBLIGADO SOLIDARIO**, que celebran por una parte la sociedad denominada **GRUPO SP DEL CARIBE, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por la señora **ANA YOLANDA FARIAS PANIAGUA**, a quien en lo sucesivo se le denominará el "ACREDITADO"; por una segunda parte los señores **ANA YOLANDA FARIAS PANIAGUA** y **ARI SAINZ DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, a quienes en lo sucesivo se les denominará el "OBLIGADO SOLIDARIO", y por una tercera y última parte la sociedad denominada **PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor **DIEGO CREEL MORENO**, a quien en lo sucesivo se le denominará el "ACREDITANTE"; ---

--- **B) EL CONTRATO DE FIDECOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA "F/1001 [F. DIAGONAL, MIL UNO]"**, que celebran por una por una primera parte la sociedad denominada **GRUPO SP DEL CARIBE, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por la señora **ANA YOLANDA FARIAS PANIAGUA** a quien en lo sucesivo se le denominará el "FIDECOMITENTE y FIDECOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR"; por una segunda parte la sociedad denominada **PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor **DIEGO CREEL MORENO**, a quien en lo sucesivo se le denominará el "FIDECOMISARIO EN PRIMER LUGAR"; por una tercera parte la sociedad denominada **FRONTAL CREDIT, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, representada

en este acto por su delegado fiduciario el señor **ENRIQUE BRACAMONTES LAVALLE**, a quien en lo sucesivo se le denominará el "FIDUCIARIO", y por una cuarta y última parte el señor **ARI SAINZ DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará el "DEPOSITARIO";

--- **C) LA SECCIÓN ESPECIAL DEL CONTRATO DE FIDECOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA**, relativa al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial a que se refiere el artículo cuatrocientos tres y demás relativos y aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----
Todos en su conjunto como Las Partes, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: -----

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

--- **PRIMERO.- TITULO DE PROPIEDAD** -----

--- Mediante escritura pública número ciento once, de fecha dos de junio de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Licenciado Alberto Martínez Albarrán, Notario Público Titular de la Notaría Pública número ciento diez del Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Playa del Carmen, municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en el folio real electrónico número 111636 (ciento once mil seiscientos treinta y seis), la sociedad denominada GRUPO SP DEL CARIBE, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, compró en un precio de \$251,176.00 M.N. (Doseientos cincuenta y un mil ciento setenta y seis pesos, sin centavos, moneda nacional), el inmueble siguiente:-----

---**CDA. (CERRADA) CANTIL DEL ATLÁNTICO NTE. (NORTE), MAZ. 002 (MANZANA CERRO CERRO DOS), LOTE 002-028 (CERRO CERRO DOS GÜION CERRO VEINTIOCHO), NÚMERO LOTE 410 (CUATROCIENTOS DIEZ), EN PLAYA DEL SOL II, DE LA CIUDAD DE PLAYA DEL CARMEN, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, ESTADO DE QUINTANA ROO**, con las medidas y colindancias que transcribo a continuación:-----
"...CON UNA SUPERFICIE DE NOVENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS.-----

Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-----

Al sur: en 6.01 m (seis punto cero un metros) colinda con área común vialidad (cerrada El Cantil del Atlántico Norte); **al oeste:** en 16.50 m (dieciséis punto cincuenta metros), colinda con unidad privativa número cuatrocientos doce; **al norte:** en 6.00 m (seis punto cero metros) colinda con unidad privativa número cuatrocientos setenta y uno; **al este:** en 16.75 m (dieciséis punto setenta y cinco metros) colinda con unidad privativa número cuatrocientos

número 2017038886 (dos, cero, uno, siete, cero, tres, ocho, ocho, seis), el día dieciocho de mayo de dos mil diecisiete, la cual cuenta con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato así como, para suscribir los Pagares como Acreditado y asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito. -----

--- **b)** Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato, según consta en escritura pública número mil setecientos treinta y dos, de fecha quince de abril de dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Licenciado Héctor Rodrigo Sansores López, Notario Público Titular de la Notaría Pública noventa y seis de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo, en el folio mercantil electrónico número 2017038886 (dos, cero, uno, siete, cero, tres, ocho, ocho, seis), el día veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna. -----

--- **c)** Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en Cerrada de Magnolias veintiocho, supermanzana trescientos veintiséis, Fraccionamiento Jardines del Sur, Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, Código Postal 77536 (setenta y siete mil quinientos treinta y seis), mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto. -----

--- **d)** Es su voluntad, obligarse bajo los términos y condiciones que se establecen en el presente Contrato. -----

--- **e)** Toda la información y documentación que ha proporcionado al Acreditante para el análisis y estudio del otorgamiento del Crédito, es verdadera y refleja en forma correcta y completa su situación financiera actual. -----

--- **f)** Detenta los recursos económicos para el cumplimiento de las obligaciones que en términos del presente Contrato, contrae a su cargo, mismos que provienen y provendrán de fuentes lícitas. -----

--- **g)** Previamente a la celebración del presente Contrato, el Acreditante hizo de su conocimiento el Costo Anual Total expresado en términos porcentuales anuales. -----

--- **h)** A la fecha de este Contrato de Crédito, no se encuentra en incumplimiento respecto de alguna Deuda del que sea parte o por virtud del cual pueda estar obligada y que pudiera tener un Efecto Sustancial Adverso en el Acreditado. --

--- **i)** No existe acción, demanda o procedimiento alguno pendiente, o que al leer saber del Acreditado sea inminente, ante tribunal, Autoridad Gubernamental o

NOTARIA PÚBLICA Número 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



árbitro alguno, contra el Acreditado, que pudiera causar un Efecto Sustancialmente Adverso en el Acreditado.-----

--- **f)** Le fue entregado y explicado el alcance y contenido del Aviso de Privacidad del Acreditante, por lo cual manifiesta estar de acuerdo con el tratamiento que el Acreditante da a sus datos personales en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, mismo que puede consultar a través de la siguiente página de internet: <https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>.-----

--- **SEGUNDA.**- El "OBLIGADO SOLIDARIO", por su propio y personal derecho y habiendo sido enterados por el suscrito Notario de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad, bajo formal protesta de decir verdad proceden a declarar:-----

--- **a)** Son personas físicas, de nacionalidad mexicana, mayores de edad y con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato, así como, para suscribir los Pagares como Obligado Solidario y asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito. -----

--- **b)** Señalan como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en Cerrada de Magnolias veintiocho, supermanzana trescientos veintiseis, Fraccionamiento Jardines del Sur, Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, Código Postal 77536 (setenta y siete mil quinientos treinta y seis), mismo que manifiestan bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----

--- **c)** Es su voluntad, obligarse bajo los términos y condiciones que se establecen en el presente Contrato. -----

--- **d)** Detenta los recursos económicos para el cumplimiento de las obligaciones que en términos del presente Contrato, contrae a su cargo, mismos que provienen y provendrán de fuentes lícitas. -----

--- **e)** Les fue entregado y explicado el alcance y contenido del Aviso de Privacidad del Acreditante, por lo cual manifiesta estar de acuerdo con el tratamiento que el Acreditante da a sus datos personales en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, mismo que puede consultar a través de la siguiente página de internet: <https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>.-----

--- **TERCERA.**- El "ACREDITANTE", por conducto de su representante legal compareciente y habiendo sido enterado por el suscrito Notario de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad, bajo formal protesta de decir verdad procede a declarar:-----

--- a) Que es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la escritura pública número ciento seis mil quinientos noventa y ocho, de fecha catorce de octubre de dos mil nueve, otorgada ante la fe del Licenciado Arturo Sobrino Franco, Notario Público Titular de la Notaría Pública número cuarenta y nueve de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), en el folio mercantil electrónico número 407415-1 (cuatro, cero, siete, cuatro, uno, cinco, guion, uno) el día veintiséis de noviembre de dos mil nueve, facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato.-----

--- b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato, según consta en la escritura pública número ciento catorce mil cuatrocientos noventa, de fecha diecisiete de septiembre de dos mil quince, otorgada ante la fe del Licenciado Arturo Sobrino Franco, Notario Público Titular de la Notaría Pública número cuarenta y nueve de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), en el folio mercantil electrónico número 407415-1 (cuatro, cero, siete, cuatro, uno, cinco, guion, uno), el día dos de marzo de dos mil dieciséis, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna.-----

--- c) Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en Calle Bahía de Santa Barbara ciento cuarenta y cinco, Piso Planta Baja, Colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, Código Postal 11300 (once mil trescientos).-----

--- d) El otorgamiento del presente instrumento no contraviene ni resulta en incumplimiento de: (i) sus estatutos sociales, (ii) cualquier ley, reglamento, decreto o autorización (incluyendo licencias o concesiones) aplicable, o (iii) cualquier contrato o convenio de cualquier naturaleza, respecto del cual sea parte.-----

--- e) Su aviso de privacidad se encuentra disponible al público en general y puede consultarse a través de la siguiente página de internet: <https://www.creze.com/políticas-de-privacidad/>.-----

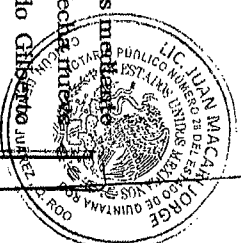
DEL CONTRATO DE FIDELCOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA

"F/1001 (F. DIAGONAL, MIL UNO)"

--- PRIMERA.-EL "FIDELCOMITENTE Y/O EL FIDELCOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR", por conducto de su representante legal compareciente y habiendo sido enterado por el suscrito Notario de las penas en que incurrirán quienes declararan con falsedad, bajo formal protesta de decir verdad procede a declarar:-----

NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



--- a) Es una sociedad constituida al amparo de las leyes mexicanas, inscrita en la escritura pública número tres mil cuatrocientos treinta y tres, de fecha nueve de marzo de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Licenciado Gilberto González Anguiano, Notario Público Titular de la Notaría Pública número veintinueve de la Ciudad de Cancún, Municipio de Bertio Juárez, Estado de Quintana Roo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo, en el folio mercantil electrónico número 2017038886 (dos, cero, uno, siete, cero, tres, ocho, ocho, seis) la cual cuenta con plena capacidad legal para celebrar y asumir las obligaciones que se establecen en el presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía.-----

--- b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato, según consta en escritura pública número mil setecientos treinta y dos, de fecha quince de abril de dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Licenciado Héctor Rodrigo Sansores López, Notario Público Titular de la Notaría Pública noventa y seis de la Ciudad de Cancún, Municipio de Bertio Juárez, Estado de Quintana Roo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo, en el folio mercantil electrónico número 2017038886 (dos, cero, uno, siete, cero, tres, ocho, ocho, seis), el día veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna.-----

--- c) Señala como su domicilio, el ubicado en Cerrada de Magnolias veintiocho, supermanzana trescientos veintiséis, Fraccionamiento Jardines del Sur, Ciudad de Cancún, Municipio de Bertio Juárez, Quintana Roo, Código Postal 77536 (setenta y siete mil quinientos treinta y seis), mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----

--- d) El inmueble se encuentra libre de todo gravamen y sin limitación de dominio, lo anterior lo declaran las Partes bajo protesta de decir verdad y liberan al suscrito notario de toda responsabilidad derivado de no contar con el certificado de libertad de gravamen correspondiente, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Playa del Carmen, municipio de Solidaridad Estado de Quintana Roo.-----

--- e) Es de su conocimiento la existencia y contenido del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Obligado Solidario contenido en el inciso A) del presente instrumento.-----

--- f) Es su voluntad otorgar garantía fiduciaria, mediante la afectación del Inmueble al Fideicomiso, a través de la constitución del presente Fideicomiso a

fin de garantizar todas y cada una de las obligaciones que ha contraído conforme al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Obligado Solidario contenido en el inciso A) del presente instrumento. -----

--- g) Es su voluntad designar a **FRONTAL CREDIT, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, como Fiduciario del presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, para dar cumplimiento a los fines que adelante se pactan, a efecto de que el Inmueble que en este acto se afecta al Patrimonio del Fideicomiso (según dicho término se define más adelante), garantice el pago total y oportuno (ya sea al vencimiento programado o anticipado o por cualquier otra causa), de todas y cada una de las cantidades que por concepto de principal, intereses y demás accesorios se adeuden conforme al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Obligado Solidario y del presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, asimismo, garantizará los convenios modificatorios al mismo que el Fideicomisario en Primer Lugar Llegue a otorgar al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, previa autorización por escrito del Fideicomitente, designando para tales efectos a **PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, como Fideicomisario en Primer Lugar. -----

--- h) Tiene plena capacidad legal para celebrar y cumplir con las obligaciones que contrae con motivo del presente Contrato de Fideicomiso y está conforme con los términos del mismo, por lo que se compromete expresamente a cumplir con las obligaciones que como tales, derivan de este Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, asimismo, se obliga a mantener el aforo requerido por el Fideicomisario en Primer Lugar entre el valor del Inmueble y el importe de lo adeudado respecto del importe del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Obligado Solidario, obligándose para ello en los términos de lo establecido en el artículo 401 (cuatrocientos uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

--- i) El otorgamiento del presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía no contraviene, ni resulta en incumplimiento de: (i) sus estatutos sociales; (ii) cualquier ley, reglamento, decreto o autorización (incluyendo licencias o concesiones) aplicable a su representada o, (iii) cualquier contrato o convenio de cualquier naturaleza, respecto del cual sea parte. -----

--- j) Las obligaciones que asume conforme al presente instrumento constituyen obligaciones legales y válidas, exigibles en su contra de conformidad con sus respectivos términos.-----

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



--- k) La suscripción, entrega y cumplimiento por su parte del presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, no violan la ley o restricción contractual alguna que lo obligue o afecte. -----

--- l) Acepta y reconoce el alcance y contenido de lo dispuesto en el artículo 406 (cuatrocientos seis) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que a la letra dice: -----

** Artículo - 406. - Al que teniendo la posesión material de los bienes objeto de garantías otorgadas mediante Fideicomiso de garantía transmita, grave o afecte la propiedad o posesión de los mismos, en términos distintos a los previstos en la ley, sustraiga sus componentes o los desgaste fuera de su uso normal o por alguna razón disminuya intencionalmente el valor de los mismos, se le sancionará con prisión hasta de un año y multa de 100 (cien) veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, cuando el monto de la garantía no exceda del equivalente a 200 (doscientas) veces de dicho salario. Si dicho monto excede de esta cantidad, pero no de 10,000 (diez mil), la prisión será de uno a seis años y la multa de 100 (cien) a 180 (ciento ochenta) veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal. Si el monto es mayor de 10,000 (diez mil) veces de dicho salario, la prisión será de seis a doce años y la multa de 120 (ciento veinte) veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal". -----*

--- m) Es su deseo usar y disfrutar el Inmueble en los términos y condiciones que se señalan en el presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y con las limitaciones que la legislación aplicable establece. -----

--- n) En atención a la buena fe con la que las Partes comparecen a la celebración de los actos consignados en el presente instrumento, y para efectos de los artículos 7 (siete), 12 (doce) y 15 (quince) de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, tanto el Fideicomitente como el Inmueble, desde la adquisición del mismo a la fecha de este instrumento y durante la vigencia de las Obligaciones Garantizadas, han estado y estarán al margen de cualquier acto ilícito, específicamente aquellos a que se refieren dichos ordenamientos. -----

--- ñ) En el supuesto de que la posesión del Inmueble sea otorgada a un tercero mediante cualquier figura legalmente reconocida, será responsable de vigilar y supervisar que dicho tercero y las actividades que se realicen en el Inmueble, estén al margen de cualquier acto ilícito, específicamente aquellos a que se refieren la Ley Nacional de Extinción de Dominio, y para el caso de que tenga evidencia de la comisión de cualquier delito, lo hará del conocimiento de la autoridad correspondiente, reconociendo desde este momento que tanto el Fideicomisario en Primer Lugar como el Fiduciario no están en posibilidad de

conocer de dichos actos, toda vez que el Fideicomisario en Primer Lugar y/o el Fiduciario, no son ni serán parte de los instrumentos mediante los cuales se otorgue la citada posesión a un tercero. -----

--- o) El Fiduciario le ha explicado en forma inequívoca el valor y consecuencias legales del precepto legal contenido en el artículo 87-Ñ (ochenta y siete guion Ñ) de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, mismo que se transcribe en la Cláusula Décima Cuarta de este Contrato de Fideicomiso denominada Prohibiciones Legales. -----

--- p) Le fue entregado y explicado el alcance y contenido del Aviso de Privacidad del Fiduciario, por lo cual manifiesta estar de acuerdo con el tratamiento que el Fiduciario da a sus datos personales en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, mismo que puede consultar a través de la siguiente página de internet: <https://www.frontalffn.com/aviso-de-privacidad/>. -----

--- SEGUNDA.- El "FIDUCIARIO", por conducto de su representante legal compareciente y habiendo sido enterado por el suscrito Notario de las penas en que incurrirán quienes declaren con falsedad, bajo formal protesta de decir verdad procede a declarar: -----

--- a) Es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, debidamente constituida conforme a las leyes de México, facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía. -----

--- b) Para su constitución y operación como sociedad financiera de objeto múltiple no requiere de autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y que en términos del artículo 87-J (ochenta y siete guion J) de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito está sujeto a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores únicamente para efectos de lo dispuesto por los artículos 56 (cincuenta y seis) y 95 Bis (noventa y cinco Bis) de la citada ley en materia de prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo, así como a la supervisión y regulación de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros. -----

--- c) Acredita la existencia y subsistencia legal de su representación, así como la personalidad con la que comparece como apoderado legal en su nombre y representación, con los documentos que se relacionan en el capítulo de personalidad de este instrumento; manifestando el compareciente que los poderes y facultades con los que comparece no le han sido revocados,

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge

TITULAR



modificados o restringidos en forma alguna a la fecha de celebración de este instrumento.

--- d) Señala como su domicilio el ubicado en Calle Alpes trescientos cuarenta y cinco, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, Código Postal 11000 (once mil).

--- e) Es su deseo aceptar el cargo que se le confiere y constituirse en Fiduciario del presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía conforme a los términos y condiciones que más adelante se establecen.

--- f) Hizo saber inequívocamente a las Partes de este instrumento, el alcance y consecuencias legales de lo dispuesto en el artículo 87-Ñ (ochenta y siete guion "Ñ") de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, mismo que se transcribe en la Cláusula Décima Cuarta del presente Fideicomiso denominada Prohibiciones Legales.

--- g) Conoce el deseo y voluntad de las Partes de este instrumento para formalizar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía que se consigna en el presente instrumento, por lo que está de acuerdo en comparecer a este Fideicomiso y en aceptar el cargo que se le confiere, a fin de desempeñarlo de conformidad con lo que más adelante se conviene.

--- h) Declaraciones Fiscales: (i) Por lo que se refiere al Impuesto al Valor Agregado, el Fiduciario declara que el acto que se otorga en la presente escritura no se considera como enajenación; (ii). - Por lo que se refiere al Impuesto Sobre la Renta por enajenación, el Fideicomitente declara que el acto que se otorga en la presente escritura no se considera enajenación, y (iii). - Por lo que se refiere al Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o su equivalente, el Fiduciario declara que el acto que se otorga en la presente escritura no se considera adquisición para los efectos de la legislación local.

--- i) Declara el Fiduciario de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que para los efectos de los artículos 7 (siete), 12 (doce) y 15 (quince) de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, se le transfere la propiedad del Inmueble bajo el entendido que a la fecha de este instrumento y durante la vigencia de las Obligaciones Garantizadas, estarán al margen de cualquier acto ilícito, específicamente aquellos a que se refieren dichos ordenamientos y demás correlativos en las legislaciones de los Estados de la República Mexicana, y que en el supuesto de que la posesión del Inmueble se otorgue a un tercero mediante cualquier figura legalmente reconocida, es el Fideicomitente el responsable de vigilar y supervisar que dicho tercero y las actividades que se realicen en el Inmueble, estén al margen de cualquier acto ilícito, específicamente los hechos ilícitos y delitos a que se refieren la Ley Nacional de

Extinción de Dominio y demás correlativos en las legislaciones de los Estados de la República Mexicana y de tener conocimiento de la comisión de cualquier delito, lo hará del conocimiento de la autoridad correspondiente, toda vez que ni el Fideicomisario en Primer Lugar ni el Fiduciario tienen posibilidad de conocer de dichos actos, por no ser parte de los instrumentos mediante los cuales se otorgue la citada posesión a un tercero de conformidad a lo establecido en el Fideicomiso. -----

--- **TERCERA.**-. El "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR", por conducto de su representante legal compareciente y habiendo sido enterado por el suscrito Notario de las penas en que incurrirán quienes declaren con falsedad, bajo formal protesta de decir verdad procede a declarar:-----

--- **a)** Es sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la escritura pública número ciento seis mil quinientos noventa y ocho, de fecha catorce de octubre de dos mil nueve, otorgada ante la fe del Licenciado Arturo Sobrino Franco, Notario Público Titular de la Notaría Pública número cuarenta y nueve de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), en el folio mercantil electrónico número 407415-1 (cuatro, cero, siete, cuatro, uno, cinco, guion, uno), el día veintiséis de noviembre de dos mil nueve, facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía. ---

--- **b)** Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias según consta en la escritura pública número ciento catorce mil cuatrocientos noventa, de fecha diecisiete de septiembre de dos mil quince, otorgada ante la fe del Licenciado Arturo Sobrino Franco, Notario Público Titular de la Notaría Pública número cuarenta y nueve de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), en el folio mercantil electrónico número 407415-1 (cuatro, cero, siete, cuatro, uno, cinco, guion, uno), el día dos de marzo de dos mil dieciséis, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna. -----

--- **c)** Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en Calle Bahía de Santa Barbara ciento cuarenta y cinco, Piso Planta Baja, Colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, Código Postal 11300 (once mil trescientos). -----

--- **d)** El otorgamiento del presente instrumento no contraviene ni resulta en incumplimiento de: (i) sus estatutos sociales; (ii) cualquier ley, reglamento, decreto o autorización (incluyendo licencias o concesiones) aplicable a su

NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR

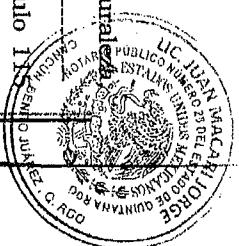
representada, o (iii) cualquier contrato o convenio de cualquier naturaleza respectado del cual sea parte. -----

--- e) De conformidad con las estipulaciones contenidas en el artículo 111 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables, manifiestan bajo protesta de decir verdad que ha proporcionado toda la información necesaria para que se realice su adecuada identificación, obligándose a proporcionar al Fiduciario y a las autoridades competentes, la información que le requieran; asimismo, manifiesta su conformidad para que el Fiduciario se reserve el derecho de verificar tal circunstancia o bien proporcionar información sobre el mismo a las autoridades competentes.-----

--- f) El Fiduciario le hizo saber el alcance y consecuencias legales de lo dispuesto en el Artículo 87-N (ochenta y siete guion "N") de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, mismo que se transcribe en la cláusula Décima Cuarta del presente Fideicomiso denominada Prohibiciones Legales.-----

--- CUARTA.- El "DEPOSITARIO", por su propio y personal derecho, y habiendo sido enterado por el suscrito Notario de las penas en que incurrirán quienes declaren con falsedad, bajo formal protesta de decir verdad procede a declarar: --- a) Es una persona física con pleno ejercicio de sus derechos y capacidad jurídica para obligarse en todos sus términos. -----

--- b) De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, denominada Fines del Fideicomiso, el Depositario detenta la posesión material del Inmueble, en tal virtud, acepta y reconoce el alcance y contenido de lo dispuesto en el Artículo 406 (cuatrocientos seis), de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que a la letra dice: "Artículo 406.- Al que teniendo la posesión material de los bienes objeto de garantías otorgadas mediante fideicomiso de garantía transmite, grave o afecte la propiedad o posesión de los mismos, en términos distintos a los previstos en la ley, sustraiga sus componentes o los desgaste fuera de su uso normal o por alguna razón disminuya intencionalmente el valor de los mismos, se le sancionará con prisión hasta de un año y multa de 100 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, cuando el monto de la garantía no exceda del equivalente a 200 veces de dicho salario. Si dicho monto excede de esta cantidad, pero no de 10,000, la prisión será de uno a seis años y la multa de 100 a 180 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal. Si el monto es mayor de 10,000 veces de dicho salario, la prisión será de seis a doce años y la multa de 120 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal".-----



--- **QUINTA.**- Todas las Partes manifiestan:-----
--- **a)** Se reconocen mutuamente la personalidad y capacidad legal con la que comparecen a la formalización del presente instrumento.-----

--- **b)** Han sido enteradas por el suscrito Notario del contenido, alcance y sentido de la Ley Nacional de Extinción de Dominio y de sus efectos respecto de los terceros adquirentes de derechos reales sobre los bienes objeto de la acción de extinción de dominio, y declaran que los bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso que se constituye mediante esta escritura, son y serán de procedencia y destino lícitos, por lo que no se encuentra en ninguno de los supuestos de procedencia de la acción de extinción de dominio prevista en la citada ley.-----

--- **c)** En cumplimiento a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, se le explicó y entregó por parte del Fiduciario el Aviso de Privacidad, el cual declaran conocer y estar de acuerdo en su totalidad.-----

--- **d)** Es su voluntad otorgar el presente Contrato de Fideicomiso.-----
--- En virtud de las declaraciones anteriores, las Partes convienen en otorgar las siguientes:-----

C L A U S U L A S

CAPÍTULO PRIMERO

DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE

CON INTERÉS Y OBLIGADO SOLIDARIO

--- **PRIMERA. Definiciones.** Los términos definidos a continuación tendrán en el presente Contrato los significados atribuidos a dichos términos en esta Cláusula, los cuales serán aplicables tanto a la forma singular como plural de dichos términos:-----

--- **a)** Autoridad Gubernamental: significa cualquier cuerpo o ente gubernamental o regulatorio, así como cualquier subdivisión política del mismo, de cualquier país, ya sea federal, estatal o municipal, o cualquier agencia o departamento de los mismos, cualquier corte arbitral de cualquier jurisdicción.-----

--- **b)** Obligado Solidario: los señores **ANA YOLANDA FARIAS PANIAGUA y ARI SAINZ DE LA PEÑA HERRÁNDEZ**, quienes responderán con todos sus bienes por el monto del Crédito.-----

--- **c)** Causas de Vencimiento Anticipado: tiene el significado atribuido a dicho término en la Cláusula Décima Segunda Capítulo Primero de este Contrato. --

--- **d)** Contrator: tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Obligado Solidario.-----

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge

TITULAR

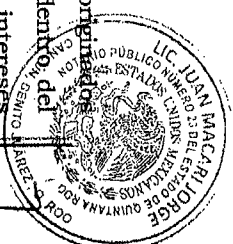


- e) Costo Annual Total: significa el costo anual total del crédito expresado en términos porcentuales anuales que para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes al Crédito. Conforme a las disposiciones emitidas por el Banco de México el Costo Annual Total del presente Contrato asciende al **54.10% (cincuenta y cuatro punto diez por ciento)**.
- f) Cuenta del Acreditado: significa la cuenta con CLABE interbancaria número 012691001121900362 (cerro, uno, dos, seis, nueve, uno, cero, cero, uno, uno, dos, uno, nueve, cero, tres, seis, dos), con número de cuenta 0112190036 (cerro, uno, uno, dos, uno, nueve, cero, tres, seis), de la Institución Bancaria BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, a nombre de "GRUPO SP DEL CARIBE", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.
- g) Cuenta del Acreditante: significa la cuenta del Acreditante relacionada en la Cláusula Séptima Capítulo Primero de este Contrato.
- h) Deuda: significa (i) todas las obligaciones de crédito, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación y de la legislación que las rija, y (iii) toda la deuda de terceros respecto de la cual el Acreditado u Obligado Solidario otorguen garantía, fianza, hipoteca o asuman obligación solidaria.
- i) Día Hábil: significa cualquier día que no sea sábado, domingo o algún día en el que los bancos ubicados en Ciudad de México deban o puedan permanecer cerrados al público en general conforme a la legislación aplicable.
- j) Disposición: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Tercera Capítulo Primero de este Contrato.
- k) Documentos del Crédito: significa el presente Contrato y el Pagaré.
- l) Efecto Sustancial Adverso: significa un efecto negativo sobre (i) la condición financiera, negocios, operaciones, bienes o activos del Acreditado, o (ii) la capacidad del Acreditado para cumplir puntualmente con cualquiera de sus obligaciones bajo este Contrato y los demás Documentos del Crédito.
- m) Fecha de Disposición: significa la fecha en que se lleve a cabo la Disposición del Crédito.
- n) Fecha de Pago: significa cada una de las fechas de pago de la parcialidad correspondiente de acuerdo a la tabla de amortización que quedó agregada al apéndice de este instrumento bajo la letra "B".
- ñ) México: significa los Estados Unidos Mexicanos.

- o) Pagaré: significan los pagares que suscriban el Acreditado y el Obligado Solidario a la orden del Acreditante documentando la obligación de pagar al Acreditante la suma principal de dicha Disposición y los intereses causados por la misma, copia de los cuales se agrega bajo la letra "C" al apéndice de este instrumento.-----
- p) Persona: significa cualquier persona física o entidad, incluyendo una sociedad, compañía, asociación, fideicomiso, asociación en participación, sindicato u otra asociación similar o cualquier Autoridad Gubernamental.-----
- q) Crédito: significa la suma de dinero que el Acreditante pone a disposición del Acreditado de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Segunda Capítulo Primero del presente Contrato.-----
- r) Acreditante: significa la sociedad denominada PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.-----
- s) Acreditado: la sociedad denominada GRUPO SP DEL CARIBE, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.-----
- t) Pena Convencional: significa la cantidad de dinero que el Acreditado pagará conforme a lo dispuesto en la Cláusula Quinta en caso de que incumpla conforme a la Cláusula Décima Segunda Capítulo Primero de este Contrato. --
- u) Saldo Insoluto: significa en cualquier fecha el saldo de principal del Crédito.-----
- v) Tasa de Interés Moratorio: significa la tasa de interés anual que resulte de multiplicar la Tasa de Interés Ordinario por dos.-----
- w) Tasa de Interés Ordinario: significa una tasa de interés equivalente al **34.10% (treinta y cuatro punto diez por ciento)** anual sobre saldos insolutos.-----
- **SEGUNDA. Crédito y Destino del Crédito.**-----
- a) Sujeto a los términos y condiciones de este Contrato, el Acreditante conviene en otorgar un crédito simple en favor del Acreditado. En consecuencia, el Acreditante pone a disposición del Acreditado una suma de dinero hasta por la cantidad de **\$1,770,000.00 M.N. (UN MILLÓN SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** (en adelante el "límite de Crédito"), del cual dispondrá el Acreditado en los términos que se establecen en la Cláusula Tercera, quedando obligado a restituir al Acreditante las sumas que disponga, y en todo caso a pagarle los intereses, gastos y comisiones que más adelante se estipulen.-----
- b) El Acreditado acepta el Crédito puesto a su disposición y se obliga a pagarlo en los términos y bajo las condiciones del presente Contrato, más los

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



correspondientes intereses, gastos, comisiones y demás conceptos originados con motivo del otorgamiento del Crédito. Las Partes aceptan que dentro del Crédito no se encuentran comprendidos los intereses ordinarios, intereses moratorios, comisiones, gastos y demás conceptos que se generen en relación con el otorgamiento del Crédito. -----

--- El Crédito se otorga bajo la modalidad de simple sin el carácter de revolvente o en cuenta corriente, por lo que una vez que el Acreditado realice la Disposición, no podrá volver a disponerse cantidad alguna. -----

---c) El Acreditado se obliga a utilizar el Crédito única y exclusivamente para capital de trabajo (en adelante el "Destino del Crédito"). Se entiende que el Acreditante otorga al Acreditado el Crédito, única y exclusivamente, con la finalidad de que este realice el Destino del Crédito. De lo anterior se desprende que la obligación del Acreditante de cumplir con el Destino del Crédito constituye un motivo determinante de la voluntad del Acreditante para la celebración de este Contrato. -----

---d) El Acreditado expone que el Acreditante, previo a la celebración del Contrato, hizo de su conocimiento el Costo Annual Total, mismo que se obtuvo conforme a la fórmula, componentes y la metodología de cálculo establecida por el Banco de México. -----

--- **TERCERA. Forma de Disposición del Crédito.** -----

---a) Sujeto a los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato, el Acreditado dispondrá del Crédito mediante una sola Disposición en la fecha de firma del presente Contrato. -----

--- b) El Acreditante pondrá a disposición del Acreditado el importe de la Disposición del Crédito en fondos inmediatamente disponibles en la Cuenta del Acreditado, sin que su falta de cobro por parte del Acreditado implique modificación alguna a la Fecha de Disposición. -----

---c) Comisión por Estructuración. El Acreditado se obliga a pagar una comisión por estructuración el equivalente al 5% (cinco por ciento), más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado ("I.V.A."), el cual podrá ser descontado del total del Crédito. -----

--- d) Comisión por Formalización. El Acreditado se obliga a pagar por concepto de gastos derivados de la celebración del Contrato y su inscripción en Registro Público de la Propiedad la cantidad de \$55,000.00 M.N. (CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado ("I.V.A."), el cual podrá ser descontado del total del Crédito. -----

--- **CUARTA. Intereses.** -----

---a) Intereses ordinarios. El Saldo Insoluto del Crédito generará un interés ordinario la Tasa de Interés Ordinario, a partir de la Fecha de Disposición y hasta la fecha del pago total del Crédito y cualquier otra cantidad que se adeude conforme al presente Contrato. En el entendido de que siempre y cuando exista un Saldo Insoluto del Crédito a cargo del Acreditado, el Crédito seguirá generando intereses ordinarios hasta su total liquidación. Esta tasa se calculará multiplicando el Saldo Insoluto del Crédito por la Tasa de Interés Ordinario y serán calculados sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días. -----

--- El Acreditante no podrá exigir el pago de los intereses por adelantado, sino únicamente por periodos vencidos. -----

--- b) Intereses Moratorios. En caso de que el Acreditado no pague en tiempo y forma algún pago o parte del mismo conforme a las Fechas de Pago, dicha cantidad devengará intereses moratorios sobre la cantidad vencida y no pagada desde, e incluyendo, la fecha en que dicho pago debió realizarse y hasta, e incluyendo, la fecha de su pago total, a una tasa anual igual a la Tasa de Interés Moratorio. -----

--- Para calcular los intereses moratorios se multiplicará las cantidades vencidas por la Tasa de Interés Moratorio sobre la base de 360 (trescientos sesenta) días por el tiempo haya transcurrido la mora. -----

--- QUINTA. Pena Convencional. En caso de que el Acreditado incumpla cualquiera de las obligaciones conforme al Contrato, el Acreditante podrá exigir el pago de una pena convencional equivalente a **\$800,000.00 M.N. (OCHOCIENTOS MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL).** -----

--- SEXTA. Plazo del Crédito y Pagos Anticipados. -----

---a) Plazo del Crédito. El presente Contrato de Crédito tendrá una vigencia de **30 (treinta) meses** contados a partir de la Fecha de Disposición. Periodo mediante el cual, el Acreditado realizará **30 (treinta) pagos** consecutivos e ininterrumpidos, cada uno de conformidad con la Fecha de Pago y la tabla de amortización que se agrega bajo la letra "**B**" al apéndice de este instrumento.

--- b) Pagos anticipados. En caso de que el Acreditado pretenda realizar pagos anticipados, este último podrá realizarlos en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato de Crédito y libre de comisión o penalidad alguna. -----

--- SÉPTIMA. Lugar y Forma de pago, y Amortización del Crédito. -----

---a) Lugar y Forma de pago. Todos los pagos que el Acreditado deba hacer conforme a este Contrato se harán sin compensación alguna, en los términos convenidos en el presente Contrato, en la Fecha de Pago, sin necesidad de

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



previo requerimiento y a satisfacción del Acreditante, mediante abono a la Cuenta del Acreditante con CLABE interbancaria 012180001038026989 (cero, uno, dos, uno, ocho, cero, cero, cero, uno, tres, ocho, cero, dos, seis, nueve, ocho), con número de cuenta 0103802698 (cero, uno, cero, tres, ocho, cero, dos, seis, nueve, ocho) de la Institución Bancaria BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, a nombre de PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE. -----

---b) Cualquier pago que se deba hacer conforme al presente Contrato que corresponda a un día que no sea Día Hábil, dicho pago se hará en el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido que, si dicho Día Hábil inmediato siguiente corresponde al mes siguiente del que debe hacerse el pago el Día Hábil inmediato anterior. -----

--- c) En los casos en que el Acreditado haya solicitado la domiciliación de los pagos que deba hacer conforme a este Contrato se obliga a tener los fondos disponibles para que el Acreditante a través de una institución de crédito pueda realizar el retiro de los mismos. La autorización de domiciliación de los pagos al amparo del presente Contrato no constituye el pago de las obligaciones al amparo del mismo, en todo momento el Acreditado será responsable de la suficiencia de fondos en la cuenta que haya designado y la falta de retiro de los mismos por parte del Acreditante o la institución de crédito no exime del pago que el Acreditado deba realizar. -----

--- d) Amortización del Crédito. Todos los pagos que el Acreditante reciba bajo este Contrato de Crédito serán aplicados hasta donde alcance a los conceptos señalados a continuación, en el orden de preferencia que se indica: (i) a los honorarios, gastos y demás conceptos distintos de los siguientes que se encuentren vencidos y que se adeuden al Acreditante conforme a este Contrato, (ii) en su caso, al pago de intereses moratorios devengados bajo el presente Contrato, (iii) al pago de intereses ordinarios devengados bajo el presente Contrato, (iv) al pago de la suma principal del Saldo Insoluto del Crédito, y (v) a aquellas otras cantidades adeudadas conforme al presente Contrato de Crédito. -----

--- OCTAVA. Seguro. El Acreditado se obliga a contratar el seguro de vida con la compañía aseguradora de su preferencia, pudiendo optar por cualquiera de las compañías aseguradoras sugeridas por el Acreditante, en cuya póliza se designe al Acreditante como beneficiario preferente y, en primer lugar, lo cual deberá acreditar el Acreditado a la firma de este Contrato de Crédito, en todo

caso la póliza deberá tener vigencia multiannual igual al plazo del presente Contrato. -----

--- El Seguro deberá mantenerse vigente hasta en tanto no se dé por terminado este Contrato. El seguro podrá contratarse con la compañía aseguradora sugerida por el Acreditante al Acreditado cuando se cuente con el consentimiento de esta para tales efectos, bajo la premisa de que es un derecho innegable del Acreditado contratar el seguro a través de un tercero independiente.-----

--- En caso de que el Seguro sea contratado directamente por el Acreditado este deberá mantenerse vigente por la duración del Contrato de Crédito bajo la entera responsabilidad del Acreditado, dando lugar a la terminación anticipada en caso de incumplimiento.-----

--- En caso de que el Acreditado no haya presentado la póliza de seguro correspondiente dos días antes de la firma del presente Contrato, autoriza al Acreditante a contratar en su nombre el seguro y el Acreditado se obliga a pagar en forma mensual el importe correspondiente al seguro que se conforme se indique en la tabla de amortización que quedó agregada al apéndice de este instrumento bajo la letra "B", en caso de que no sea cubierto el importe correspondiente, el Acreditante no tendrá obligación de continuar pagando el seguro. -----

De manera particular deberán observarse las siguientes reglas respecto del seguro: -----

--- a) La póliza debe amparar el pago al Acreditante de cualquier saldo insoluto del Crédito, para el caso de fallecimiento del Acreditado. -----

--- b) Cualquier deducible aplicable conforme a los seguros, será a cargo del Acreditado y su Obligado Solidario. -----

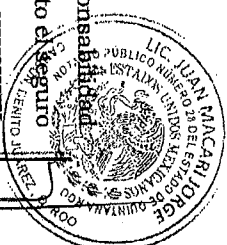
--- c) Si la Compañía Aseguradora se niega parcial o totalmente a pagar cualquier suma de dinero al verificarse cualquier siniestro conforme a las condiciones generales del seguro, el Acreditado y el Obligado Solidario, deberán continuar cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones derivadas de este Contrato. -----

--- El Acreditado reconoce que el Acreditante no es responsable de las obligaciones a cargo de la compañía aseguradora. No habrá devolución de montos de primas no devengadas entregadas por la compañía aseguradora al Acreditado cuando este haya optado por contratar los seguros a través del Acreditante.-----

--- El Acreditado está de acuerdo en que, si este incurre en mora en el pago del Crédito y/o cualquier otra obligación de pago pactado en este Contrato, el

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



Acreditante podrá cancelar cualquiera de dichos seguros sin responsabilidad alguna y sin previa notificación al Acreditado cuando hubiera contrato de seguro a través del Acreditante. -----

--- En caso de que el Acreditado contrate por su cuenta cualquiera de los seguros, se obliga a mantener vigentes las pólizas correspondientes mientras exista cualquier saldo insoluto del Crédito, debiendo exhibirlas a satisfacción del Acreditante y, renovarlas por lo menos diez días naturales antes de su vencimiento. -----

--- El Acreditado notificará al Acreditante, a más tardar el mismo día en que surta efectos cualquier terminación de cualquiera de los seguros contratados por su cuenta, a fin de que las Partes acuerden la contratación de dicho seguro con la compañía aseguradora sustituta, cumpliendo en todo caso con los términos y condiciones establecidos en este Contrato. -----

--- **NOVENA. Obligaciones del Acreditado y el Obligado Solidario.** Mientras el Acreditado tenga cualquier obligación conforme a este Contrato, a menos que el Acreditante consienta previamente y por escrito, no podrá:-----

--- **a) Endeudamiento.** Incurrir o asumir, ni permitir la existencia de Deuda adicional del Acreditado, así como el Obligado Solidario con terceros, excepto por la Deuda derivada de este Contrato, el Pagaré y cualquiera de los Documentos del Crédito. -----

--- **b) Gravámenes.** Crear, incurrir, asumir o permitir la existencia de cualquier gravamen o limitación sobre el Inmueble o cualquier derecho en relación con el mismo, sin el consentimiento previo y por escrito del Acreditante. -----

--- **c) Titularidad del Inmueble.** Defender la titularidad del Inmueble contra las reclamaciones y demandas de cualquier tercero. -----

--- **d) Reparaciones.** Conservar y mantener el Inmueble en condiciones óptimas de uso, y realizar, a su costo, todas las reparaciones y proporcionar mantenimiento al Inmueble para que estos se encuentren en todo momento en condiciones óptimas de uso. -----

--- **e) Contribuciones e Impuestos.** Pagar todos y cada uno de los impuestos, contribuciones, derechos, servicios y cualesquier otras cargas de cualquier naturaleza que sean determinadas, cobradas o impuestas sobre el Inmueble. En especial los adeudos que presenta el Inmueble por concepto de impuesto predial, los cuales deberán quedar cubiertos en un plazo máximo de 30 (treinta) días naturales, posteriores a la firma del presente Contrato. -----

--- **DÉCIMA. Buró de Crédito.** El Acreditado y el Obligado Solidario autorizan al Acreditante para que solicite y obtenga en cualquier momento de cualquier sociedad de información crediticia, la información sobre su historial crediticio,

respecto de las operaciones crediticias y otras de naturaleza análoga, que lo integran. Por lo tanto y, toda vez que el Acreditado, ha leído y comprendido la naturaleza y alcance de las sociedades de información crediticia y de la información contenida en su base de datos, cualquier incumplimiento del Acreditado a las obligaciones de pago que a su cargo establece el Contrato, será registrado por el Acreditante, en las sociedades de información crediticia con claves de observación establecidas, las cuales podrán afectar el historial crediticio del Acreditado. -----

--- **DÉCIMA PRIMERA. Estados de Cuenta y Atención a Usuarios.** Respecto de los movimientos, transacciones y saldos que sean relativos al Crédito, para su envío, recepción y consulta el Acreditado deberá hablar a los teléfonos y/o enviar un correo electrónico a la dirección de correo electrónico del Acreditante, quien proporcionará dicha información por correo electrónico o por teléfono. Adicionalmente, el Acreditado otorga su consentimiento para que el medio de envío de los estados de cuenta sea vía correo electrónico que señaló. En el entendido que el Acreditante deberá enviar un estado de cuenta en una periodicidad no mayor a 6 (seis) meses. -----

--- **DÉCIMA SEGUNDA. Causas de Vencimiento Anticipado.** Las Partes convienen en que el Acreditante podrá dar por vencido anticipadamente el presente Contrato. --- En dado caso, el Saldo Insoluto del Crédito, los intereses devengados no pagados, los intereses moratorios devengados no pagados y las demás cantidades pagaderas en los términos de este Contrato, se vencerán y serán pagaderas de inmediato por el Acreditado y/o el Obligado Solidario, sin requisito de presentación, requerimiento, demanda, solicitud u otro aviso de cualquier naturaleza, en cualquiera de los siguientes casos: -----

--- a) Si el Acreditado no paga íntegramente cualquier cantidad de principal, intereses o de cualquier otra naturaleza, que conforme a este Contrato de Crédito deba ser pagada por su cuenta, o -----

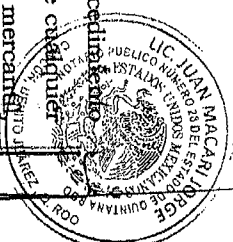
--- b) Si cualquier declaración hecha por el Acreditado y/o el Obligado Solidario en relación con el presente Contrato de Crédito o cualquier información o documento que haya sido entregada al Acreditante en cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme a lo dispuesto en el presente Contrato de Crédito, resulta ser incorrecta o falsa, o -----

--- c) Si el Acreditado y/o el Obligado Solidario no cumplen u observan cualquier otra obligación o convenio contenido en este Contrato de Crédito o los Documentos del Crédito, que deban ser cumplidos u observados, respecto del cual no se haga referencia específica en esta Cláusula, o -----

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge

TITULAR



--- d) Si el Acreditado y/o el Obligado Solidario inician cualquier procedimiento de acción: (i) conforme a cualquier legislación, presente o futura, de cualquier país (ya sea en México o en el extranjero) relacionada con concurso mercantil, insolvencia, quiebra, reorganización o asistencia a deudores que tenga como objetivo solicitar su respectivo concurso mercantil, quiebra, insolvencia, reorganización, reestructuración, disolución, liquidación o cualquier otra asistencia judicial respecto a cualquiera de ellos o sus Deudas, o (ii) que busque el nombramiento de un síndico, conciliador, interventor, visitador, custodio, administrador, conservador o cualquier funcionario similar respecto a todos o una parte substancial de sus activos o si el Acreditado y/o el Obligado Solidario efectúan una cesión general para el beneficio de sus acreedores, o -----

--- e) Si se inicia en contra del Acreditado y/o el Obligado Solidario conforme a cualquier ley, presente o futura, de México o de cualquier otro país que sea aplicable, cualquier procedimiento u otra acción que busque la emisión de una orden de embargo, ejecución o proceso similar contra todos o una parte substancial de sus activos que resulte en una orden para tales efectos y que no sea desechada o dejada sin efectos dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se dicte dicha orden y que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso sobre el Acreditado; o -----

--- f) Si cualquier Autoridad Gubernamental o cualquier persona confiscare, expropiare o asumiere la custodia o el control de todos o cualquier parte importante de los bienes o patrimonio y que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso, siempre y cuando lo anterior no sea causado por el Acreditante, o -----

--- g) Si cualquier persona, por cualquier causa, embargara todos o cualquier parte importante de los bienes y dicho embargo no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o resolviere favorablemente dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que se hubiera realizado dicho embargo, o -----

--- h) Si cualquier tercero iniciare cualquier acción o procedimiento legal que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso respecto al presente Contrato de Crédito o cualquiera de los Documentos del Crédito y dicha acción o procedimiento no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o se resolviere favorablemente al Acreditado dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere iniciado dicha acción o procedimiento, o -----

--- i) Si cualquier tercero iniciare cualquier acción o procedimiento legal alegando contar con una opción o derecho de compra sobre el Inmueble y dicha acción o procedimiento no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o

se resolviere favorablemente al Acreditado dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere iniciado dicha acción o procedimiento, o -----

--- j) Si el Acreditado utilizara cualquier parte de los recursos del Crédito para un fin distinto al autorizado conforme al Destino del Crédito previsto en este Contrato de Crédito, o -----

--- k) Si ocurre cualquier suceso que el Acreditante considere que cause o pueda causar un Efecto Sustancial Adverso en la situación del Acreditado y/o el Obligado Solidario que impida que cumplan con las actividades y obligaciones contempladas en este Contrato de Crédito, o cualquier Documento del Crédito, o -----

--- l) Si el Acreditado y/o Obligado Solidario no mantiene vigente durante todo el plazo del Crédito el Seguro conforme a la Cláusula Octava del presente Contrato. -----

--- **DÉCIMA TERCERA. Obligación Solidaria.** -----

--- a) El Obligado Solidario en este acto convienen y se obligan en los términos de los artículos 109 (cientos nueve) y demás artículos aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y asume el carácter de Obligado Solidario del Acreditado y comparece a la firma del presente Contrato para constituirse en Obligado Solidario del Acreditado frente al Acreditante, en términos de los artículos 1987 (mil novecientos ochenta y siete), 1988 (mil novecientos ochenta y ocho), 1989 (mil novecientos ochenta y nueve) y demás aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, y asume solidariamente la obligación de realizar todos y cualesquiera pagos de principal, intereses y demás cantidades pagaderas conforme al presente Contrato, y el Acreditante podrá exigir el pago total de dichas cantidades indistintamente al Acreditado y/o el Obligado Solidario en lo individual o en forma conjunta. -----

--- b) Asimismo, en caso de que el Obligado Solidario realice un pago por cuenta del Acreditado, se obliga a no repetir en contra del Acreditado, sino hasta que el Acreditante haya recibido todo cuanto se le adeudare conforme al Contrato de Crédito, los Pagares y el resto de los Documentos del Crédito. -----

--- **DÉCIMA CUARTA. Notificaciones.** -----

--- a) Para todos los efectos relativos al presente Contrato de Crédito, las notificaciones judiciales y extrajudiciales, así como los emplazamientos a todo tipo de juicio o procedimiento ante autoridad jurisdiccional, las Partes señalarán como su domicilio, el siguiente: -----

El Acreditante: -----

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



Calle Bahía de Santa Barbara ciento cuarenta y cinco, Piso Planta Baja, Colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, Código Postal 06700, México.-----
11300 (once mil trescientos), México.-----
Atención: PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.-----
Teléfono: (55) 76 93 69 50 (cinco, cinco, siete, seis, nueve, tres, nueve, cinco, cero).-----
Correo electrónico: "contacto@creze.com".-----
El Obligado Solidario:-----
Cerrada de Magnolias veintiocho, supermanzana trescientos veintiséis, Fraccionamiento Jardines del Sur, Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, Código Postal 77536 (setenta y siete mil quinientos treinta y seis), México.-----
Atención: ANA YOLANDA FARIAS PANIAGUA.-----
Teléfono: (998) 229 4654 (nueve, nueve, ocho, dos, dos, nueve, cuatro, seis, cinco, cuatro).-----
Correo electrónico: "grupospdelcaribe@gmail.com".-----
Cerrada de Magnolias veintiocho, supermanzana trescientos veintiséis, Fraccionamiento Jardines del Sur, Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, Código Postal 77536 (setenta y siete mil quinientos treinta y seis), México.-----
Atención: ARI SAINZ DE LA PEÑA HERNÁNDEZ.-----
Teléfono: (998) 254 6945 (nueve, nueve, ocho, dos, cinco, cuatro, seis, nueve, cuatro, cinco).-----
Correo electrónico: "grupospdelcaribe@gmail.com".-----
El Acreditado:-----
Cerrada de Magnolias veintiocho, supermanzana trescientos veintiséis, Fraccionamiento Jardines del Sur, Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, Código Postal 77536 (setenta y siete mil quinientos treinta y seis), México.-----
Atención: "GRUPO SP DEL CARIBE", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.-----
Teléfono: (998) 267 9605 (nueve, nueve, ocho, dos, seis, siete, nueve, seis, cero, cinco).-----
Correo electrónico: "grupospdelcaribe@gmail.com".-----

--- Para cualquier aclaración, inconformidad, reclamación o queja que se relacione con el Crédito, el Acreditado contará con un periodo de 5 (cinco) días naturales, contado a partir de la fecha en que tenga conocimiento del acto u

omisión que la motive, para formularla, por escrito, en un horario de atención de las 9:00 (nueve) a las 18:00 (dieciocho) horas, de lunes a viernes. Asimismo, para cualquier solicitud o consulta que se relacione con el Crédito, el Acreditado podrá formularla, por escrito, ante la persona, dirección de correo y domicilio antes mencionados.-----

--- **b)** Todos los avisos y notificaciones que se realicen al amparo del presente Contrato de Crédito se enviarán por escrito, y surtirán efectos en el momento en que las mismas sean entregadas al destinatario y, en el caso de notificaciones por correo electrónico, al momento en que las mismas se transmitan y se obtenga confirmación de transmisión.-----

--- **c)** Mientras no se notifique por escrito alguna modificación o cambio de domicilio a las otras Partes del presente Contrato de Crédito, los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios y/o a través de mensajes de datos, surtirán plenamente sus efectos.-----

--- **DÉCIMA QUINTA. Costos, Gastos e Indemnización.**-----

--- **a)** Costos y gastos. Las Partes convienen que el Acreditado deberá pagar todos los derechos, gastos, honorarios y costos incurridos en la preparación, firma, notificación, registro, administración, ejecución judicial o extrajudicial del presente Contrato de Crédito y cualquier otro acto o documento que deba celebrarse o entregarse conforme al presente Contrato de Crédito.-----

--- **b)** Indemnización. El Acreditado conviene en indemnizar al Acreditante y a sus respectivos consejeros, funcionarios, empleados, asesores legales y agentes y sacarlos en paz y a salvo de cualesquier pérdidas, responsabilidades, reclamaciones, daños o gastos incurridos por ellos, que resulten de cualquier litigio, procedimiento o procesos relacionados con este Contrato de Crédito, incluyendo, sin limitación a, honorarios y gastos de asesores legales, incurridos en relación con dicho litigio o proceso (pero excluyendo cualesquier pérdidas, responsabilidades, reclamaciones daños o gastos derivados exclusivamente de la culpa grave o negligencia de la persona con derecho a ser indemnizada, según se determine por sentencia firme dictada por un tribunal competente). Las obligaciones del Acreditado conforme a esta cláusula permanecerán vigentes aún después de la terminación de este Contrato de Crédito.-----

--- **DÉCIMA SEXTA. Modificación del Contrato.** Este Contrato de Crédito solo podrá ser modificado con el común acuerdo que por escrito celebren entre el Acreditante, Acreditado y el Obligado Solidario. Dichos cambios surtirán efectos a partir de la fecha de firma del convenio o a partir de la fecha que de común acuerdo fijen las Partes.-----

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



--- **DÉCIMA SÉPTIMA. Cesión.** Los derechos y obligaciones del **Acreditado** derivados del presente Contrato no podrán cederse, gravarse, enajenarse o, por cualquier otro título comprometerse con terceros, bajo ningún título, salvo consentimiento expreso y por escrito del Acreditante. Por su parte, el Acreditante podrá libremente ceder, sin necesidad de previa notificación, transmitir u otorgar en garantía a favor de terceros los derechos derivados del presente Contrato de Crédito, así como de los demás Documentos del Crédito, sin requerir el consentimiento del Acreditado y el Obligado Solidario o su previa notificación, sujetándose en todo momento a lo dispuesto por la legislación vigente.-----

--- **DÉCIMA OCTAVA. Transferencia de Datos Personales.** El Acreditado y el Obligado Solidario autorizan y reconocen expresamente que el Acreditante podrá, sin autorización adicional transferir sus datos personales, con las limitaciones previstas en el aviso de privacidad.-----

--- **DÉCIMA NOVENA. Títulos y Definiciones.** Los títulos de las cláusulas de este Contrato de Crédito se han incluido para conveniencia de las Partes únicamente, y no se considerarán en la interpretación del mismo.-----

--- **VIGÉSIMA. Anexos.** Las Partes convienen que los anexos del presente Contrato de Crédito forman parte integrante del mismo como si se hubieran incluido en él, y que este Contrato de Crédito deberá interpretarse tomando en cuenta el contenido de dichos anexos.-----

--- **VIGÉSIMA PRIMERA. Acuerdo Total.** Las Partes acuerdan que este Contrato de Crédito constituye el acuerdo total entre ellas y que deja sin efecto todos los acuerdos y entendimientos previos, orales y escritos, entre las Partes respecto la materia de este Contrato de Crédito.-----

--- **VIGÉSIMA SEGUNDA. Independencia.** En caso de que cualquiera de las disposiciones de este Contrato de Crédito fuere declarada inválida, ilegal o inexistente, dicha disposición deberá ser considerada independiente del resto del presente Contrato de Crédito, y la validez, legalidad y exigibilidad del resto de las disposiciones no serán afectadas o anuladas.-----

--- **VIGÉSIMA TERCERA. Legislación Aplicable y Jurisdicción.** El Contrato de Crédito se rige por lo dispuesto en sus cláusulas, en su defecto o supletoriamente, por las disposiciones contenidas y que resulten aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros y del Código de Comercio. Para la interpretación y cumplimiento de este Contrato de Crédito, las Partes expresamente se someten a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero al que tengan derecho o

lleguen a tenerlo en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.-----

----- **CAPÍTULO SEGUNDO** -----

----- **DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA** -----

----- **"F/1001 F. DIAGONAL, MIL UNO"** -----

--- **PRIMERA. Definiciones.** Los términos que se indican a continuación tendrán para todos los efectos legales, el significado que se indica, independientemente de que se citen en el texto de este Fideicomiso en plural o en singular, en distintos tipos de letras, minúsculas, mayúsculas, negritas, u otra análoga.-----

--- **a)** Aviso de Incumplimiento: Significa la notificación que debe realizar el Fiduciario al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar en los términos de la Sección Especial denominada PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL que forma parte integral del presente instrumento.-----

--- **b)** Cédula de Notificación de Incumplimiento: Significa la notificación por escrito, que el Fideicomisario en Primer Lugar entregue al Fiduciario mediante la cual les notifique la existencia de cualquier incumplimiento a las Obligaciones Garantizadas a cargo del Acreditado y el Obligado Solidario conforme al Contrato de Crédito conforme al inciso A) de este instrumento y en su caso del Fideicomitente y/o del Fideicomisario en Segundo Lugar.-----

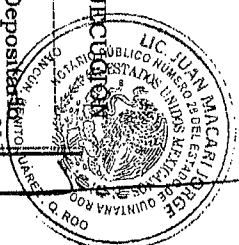
--- **c)** Contrato de Crédito: Es el contrato mediante el cual el Fideicomisario en Primer Lugar puso a disposición del Acreditado el Crédito conforme al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Obligado Solidario conforme al Capítulo Primero de este instrumento.-----

--- **d)** Crédito: Es la suma de dinero conforme a la Cláusula Segunda del Contrato de Crédito que el Fideicomisario en Primer Lugar pone a disposición del Acreditado de términos con el Contrato de Crédito conforme al Capítulo Primero de este instrumento.-----

--- **e)** Depositario: El señor ARI SAINZ DE LA PEÑA HERNÁNDEZ persona a quien, las Partes de común acuerdo encomienda durante la vigencia del Fideicomiso, la guarda y custodia del Inmueble bajo la absoluta responsabilidad de cada uno de ellos, en términos de la Cláusula Quinta Capítulo Segundo del presente instrumento denominada Designación de Depositario.-----

--- **f)** Depósito de Seriedad: Significa el depósito de dinero que el Fiduciario requerirá a cada uno de los postores que comparezcan a las subastas públicas

NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 28.
Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



que se realicen en términos del PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL.-----

--- g) Depositario del Fideicomisario en Primer Lugar: Significa el Depositario que el Fideicomisario en Primer Lugar puede nombrar en términos de la Cláusula Quinta Capítulo segundo de este instrumento denominada Designación de Depositario.-----

--- h) Días Hábles: Significa cualquier día del año, excepto, los sábados y domingos, en el que la oficina principal del Fideicomisario en Primer Lugar y del Fiduciario estén abiertas al público para llevar a cabo operaciones.-----

--- i) Fideicomisario En Primer Lugar: Es la persona que con tal carácter comparece a este Contrato de Fideicomiso, de conformidad al proemio del presente instrumento.-----

--- j) Fideicomisario En Segundo Lugar: Es la persona que con tal carácter comparece a este Contrato de Fideicomiso, de conformidad al proemio del presente instrumento.-----

--- k) Fideicomiso: Significa el presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía.-----

--- l) Fideicomitente: Es la persona que con tal carácter comparece a este Contrato de Fideicomiso, de conformidad al proemio del presente instrumento.

--- m) Fiduciario: Es la persona que con tal carácter comparece a este Contrato de Fideicomiso, de conformidad al proemio del presente instrumento.-----

--- n) Formas de Incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas: Los hechos o actos jurídicos, conductas o circunstancias que serán consideradas como incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, mismas que para efectos del presente Contrato de Fideicomiso, serán aquellas que se encuentran comprendidas en la Cláusula Décima Segunda Capítulo Primero del presente instrumento.-----

--- ñ) Horas Hábles: Significan las horas consideradas dentro de las 09:00 (nueve horas) a las 18:00 (dieciocho horas) de días hábiles.-----

--- o) Inmueble: Significa el Inmueble que se describe en el Antecedente Primero de este instrumento y que se encuentra considerado dentro del concepto Patrimonio del Fideicomiso que se define más adelante.-----

--- p) Obligaciones Garantizadas: Tiene el significado atribuido a las obligaciones que se detallan y a las que se identifica bajo el dicho término en la Cláusula Sexta Capítulo Segundo del presente instrumento.-----

--- q) Patrimonio del Fideicomiso: Significa todos y cada uno de los bienes que el Fideicomitente aporte en este acto y en el futuro al presente Fideicomiso incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa el Inmueble, para el

cumplimiento de los fines del Fideicomiso, bienes que se detallan en la Cláusula Cuarta Capitulo Segundo del presente instrumento denominada Patrimonio del Fideicomiso. -----

--- **r)** Pesos: Significa la Moneda del curso legal de los Estados Unidos Mexicanos. -----

--- **s)** Procedimiento de Ejecución Extrajudicial: Significa el procedimiento al que se sujetarán las Partes para enajenar el Patrimonio del Fideicomiso en el caso de que exista el incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas por parte del Acreditado conforme al Contrato de Crédito y/o del Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, procedimiento al que se refiere la Cláusula Octava del presente Contrato de Fideicomiso, mismo que se suscribe por todas las Partes en este mismo acto, en instrumento por separado, formando parte integral del presente Contrato de Fideicomiso. -----

--- Los términos definidos aplicarán tanto a la forma singular como al plural de dichos términos. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina o neutral correspondiente. Salvo que expresamente se establezca lo contrario, todas las referencias a Cláusulas y Secciones, incisos, sub-incisos o numerales de Cláusulas o Secciones, se refieren a Cláusulas, Secciones, incisos, sub-incisos o numerales de este instrumento y todas las referencias a los Anexos se refieren a Anexos adjuntos e incorporados por referencia al presente instrumento. Se entenderá que las palabras (i) "en el presente", "del presente", "conforme al presente" "más adelante en el presente" y palabras de significado similar hacen referencia a este instrumento en su conjunto y no a alguna Cláusula, Sección, inciso, sub-inciso o numeral en particular del Contrato de Fideicomiso. -----

--- Asimismo, se considerará que cualquier referencia a (i) cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento según el mismo sea modificado ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado de tiempo en tiempo, y (ii) cualquier ley, regla o reglamento incluye las reformas a los mismos de tiempo en tiempo o a cualquier ley, regla o reglamento que los sustituya.---

--- **SEGUNDA. Constitución del Fideicomiso.** El Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Segundo Lugar en este acto constituye un Fideicomiso Irrevocable de Garantía identificado con el número **F/1001 (F, DIAGONAL, MIL UNO)**, mediante la transmisión al Fiduciario del Inmueble. Las Partes en este acto reconocen que el Fiduciario revertirá a favor del Fideicomitente dicho Inmueble al momento de que se extingan completamente las Obligaciones Garantizadas y, en su caso, sus accesorios. -----

NOTARÍA PÚBLICA Número 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



--- Para lo anterior y así como para el cumplimiento y la consecución de los fines del Fideicomiso, se encomienda como Fiduciario a la sociedad denominada **FRONTAL CREDIT, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, quien en este acto acepta su encargo y protesta su legal desempeño y por ello se extiende el recibo más amplio que en derecho proceda, por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los bienes materia del presente Contrato de Fideicomiso. -----
--- Queda expresamente establecido que, con fundamento en el artículo 382 (trescientos ochenta y dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Fideicomitente ha designado al Fiduciario y en el presente Contrato de Fideicomiso se establecen el orden y las condiciones para desempeñar dicha encomienda. -----

--- **TERCERA. Partes.** Las Partes de este Contrato de Fideicomiso son las siguientes:-----

Fideicomitente: la sociedad denominada GRUPO SP DEL CARIBE, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE. -----
Fideicomisario en Segundo Lugar: la sociedad denominada "GRUPO SP DEL CARIBE, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.-----

Fideicomisario en Primer Lugar: PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.
Fiduciario: FRONTAL CREDIT, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA. -----
Depositario: el señor ARI SAINZ DE LA PEÑA HERNÁNDEZ.-----

--- **CUARTA. Patrimonio del Fideicomiso.** El patrimonio del presente Fideicomiso estará integrado por:-----

- a) La propiedad del Inmueble.-----
- b) Las construcciones o mejoras permanentes que durante la vigencia del Fideicomiso se realicen en el Inmueble por el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. Todas y cada una de las construcciones que el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar realice sobre el Inmueble, quedarán afectadas en forma automática al Patrimonio del Fideicomiso.-----
- c) Las adhesiones naturales al Inmueble.-----
- d) Los bienes muebles incorporados permanentemente al Inmueble y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor.-----

--- e) Los recursos derivados del producto de la enajenación del Inmueble, y de los demás bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso, conforme al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, así como los rendimientos, intereses y frutos civiles que resulten de la inversión de los recursos monetarios que en cualquier momento y por cualquier causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. -----

--- f) Las cantidades de dinero cobradas por concepto de seguros, con el cual se hubiese respaldado contra toda eventualidad a que se encuentre expuesto el Inmueble. -----

--- g) En general, todos los bienes, recursos o derechos que de hecho y conforme a derecho correspondan al Patrimonio del Fideicomiso, así como por los que resulten del cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. -----

--- h) Con las posteriores aportaciones de cualquier especie que, en los términos de este Contrato de Fideicomiso, realice el Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Segundo Lugar y/o cualquier otra persona física o moral, previo acuerdo del Fiduciario y del Fideicomisario en Primer Lugar. -----

--- Toda transmisión de propiedad de bienes o derechos que se aporten al presente Fideicomiso, deberán realizarse con sujeción a los términos, condiciones y con las formalidades que establezcan las leyes de la materia, que sean aplicables para el tipo de bienes o derechos que se deseen transmitir al Fideicomiso. Los bienes o derechos que constituyan el objeto o Patrimonio del Fideicomiso se considerarán afectos a los fines del Fideicomiso, y en consecuencia, solo podrán ejercitarse respecto a ellos los derechos y acciones que correspondan conforme a este Contrato de Fideicomiso. -----

--- El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fideicomisario en Primer Lugar, y el Fiduciario acuerdan que la relación anterior de bienes constituye el inventario del patrimonio del presente Fideicomiso, sin perjuicio de los demás bienes que llegaren a integrar el Patrimonio del Fideicomiso. -----

--- El Fiduciario recibe la propiedad del Inmueble que integra el Patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo a los documentos que acreditan la propiedad del mismo, así como por el asiento registral consignado en el Registro Público de la Propiedad correspondiente al lugar de ubicación del Inmueble, y consecuentemente no será responsable en forma alguna ni frente al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, ni al Fideicomisario en Primer Lugar o frente a cualquier tercero, incluyendo aquellos en cuyo favor se llegue a transmitir, parte o la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso, por defectos o vicios del título de propiedad correspondiente o por las impugnaciones que se hicieran a los derechos que ampare el mismo,

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



responsabilidad que en todo caso asume el Fideicomitente y/o Fideiataria en Segundo Lugar.

--- **QUINTA. Designación de Depositario.** Las Partes están de acuerdo en que la guarda y custodia del "Inmueble" quede encomendada bajo la absoluta responsabilidad del Depositario, designando para tal efecto al señor **ARI SAINZ DE LA PEÑA HERRÁNDEZ**, quien en este acto es designado con el carácter de Depositario, aceptando dicho cargo, y protestando cumplirlo fielmente, sirviendo la presente como acta de entrega y recepción del Inmueble que en un inicio integra el Patrimonio del Fideicomiso, obligándose el Depositario a la guarda y custodia de dicho bien en el lugar de su ubicación, asumiendo la obligación de efectuar los pagos relacionados con servicios, derechos y demás contribuciones que fueren necesarias conforme a la ley o a las disposiciones federales, estatales o municipales, incluyendo el impuesto predial y en su caso, las cuotas condominiales, que se deriven o se refieran al Inmueble, obligándose además a entregar materialmente el Inmueble, en los supuestos previstos en este Contrato de Fideicomiso, todo ello sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario.

--- El Depositario a partir de la fecha de firma del presente instrumento, tendrá las obligaciones legales de un Depositario en términos de la legislación aplicable y estará obligado a cumplir con dicho encargo, siendo responsable civil y penalmente del mal uso que se dé al Inmueble.

--- Las Partes convienen expresamente que en caso de transmisión parcial o total de la propiedad del Inmueble en cumplimiento de los fines del Fideicomiso y/o del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial que se pacta mediante este instrumento, el Depositario se obliga a realizar los actos jurídicos necesarios para poner a disposición del o de los adquirentes o del Depositario del Fideicomisario en Primer Lugar, en un plazo no mayor a cinco días naturales, contados a partir de la fecha de la formalización de la transmisión de la propiedad del Inmueble, ya que el Fiduciario no es responsable de la entrega material del Inmueble a favor de los adquirentes, siendo su única responsabilidad el otorgar la escritura correspondiente que reúna los requisitos legales. Las Partes acuerdan que, en caso de no hacerlo así, sin que medie causa legítima, el Depositario y/o Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar quedarán obligados en forma solidaria e ilimitada a pagar, por concepto de pena convencional la cantidad que al efecto se precise en el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial pactado en este Contrato de Fideicomiso.

--- El Depositario acepta ejercer el cargo sin cobrar honorario alguno, obligándose además a cubrir todos los gastos de conservación y mantenimiento del Inmueble renunciando a su derecho de repetir los gastos y honorarios en que incurran con motivo de la conservación y mantenimiento del mismo, lo anterior debido a que su designación fue realizada por el Fiduciario, a nombre y por cuenta del mismo Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. En virtud de lo anterior, el Depositario tendrá la posesión del Inmueble en términos de lo establecido en el inciso Bde la Cláusula Séptima del presente Fideicomiso denominada Fines del Fideicomiso.-----

--- El Depositario y/o Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Segundo Lugar no podrá ceder, transmitir, ni gravar durante la vigencia del Fideicomiso, el uso o posesión del Inmueble a persona alguna, sin consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar y previo aviso dado por escrito al Fiduciario.-----

--- En caso de iniciarse el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial como consecuencia de cualquier incumplimiento a las Obligaciones Garantizadas por parte del Acreditado al amparo del Contrato de Crédito, y/o Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, las Partes acuerdan que el Fideicomisario en Primer Lugar estará facultado para remover al Depositario de su cargo y en su caso designar al Depositario del Fideicomisario en Primer Lugar, como nuevo Depositario, caso en el cual, el Depositario deberá entregar el Inmueble objeto del depósito, al Depositario del Fideicomisario en Primer Lugar cumpliendo para ello con las formalidades previstas en el párrafo siguiente.-----

--- En caso de que el Fideicomisario en Primer Lugar decidiera remover de su cargo al Depositario, se deberá formalizar por escrito el acta de entrega correspondiente, misma que deberá notificar al Depositario en el domicilio de este último. Asimismo, queda establecido que el Depositario del Fideicomisario en Primer Lugar no podrá permitir el uso o posesión del Inmueble a persona alguna, sin consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar, y previo aviso por escrito dado al Fiduciario.-----

--- Queda expresamente estipulado que si el Inmueble y/o sus acciones otorgados en depósito, se pierden o se deterioran, o bien, disminuyen su valor y por tales motivos no sean suficientes para garantizar las Obligaciones Garantizadas, el Fideicomisario en Primer Lugar tendrá derecho a exigir al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y/o al Acreditado conforme al Contrato de Crédito indistinta y/o conjuntamente y estos estarán obligados a lo siguiente, aún y cuando no fueren causas imputables al deudor:

NOTARIA PÚBLICA Número 28

Lic. Juan Macari Jorge

TITULAR



- a) Transmitir al Fideicomiso otros bienes que, a juicio del Fideicomisario, sean necesarios para el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas.
- b) Realizar el pago de la suma principal, intereses y accesorios del Crédito, so pena en caso contrario, antes del plazo convenido en el Contrato de Crédito, se haga en caso contrario, antes del plazo convenido en el Contrato de Crédito, se haga de que el pago de la suma principal, intereses y accesorios del Crédito se hagan exigibles a esa fecha, aún antes del plazo convenido, y se lleve a cabo la ejecución de la garantía objeto del Fideicomiso, de acuerdo al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial.
- c) El Fideicomisario en Primer Lugar tendrá derecho a inspeccionar, en cualquier tiempo, el Inmueble y sus accesiones, por lo que el Depositario se obliga a permitir el acceso y a brindar al Fideicomisario en Primer Lugar y/o a la persona o personas que el Fideicomisario en Primer Lugar designe, toda clase de facilidades para la realización de dicha inspección, en los términos antes referidos. Para efectos de lo anterior, en cualquier caso, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá cerciorarse de que esta obligación sea cumplida cabalmente.
- El Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Segundo Lugar estará obligado a dar aviso al Fiduciario y al Fideicomisario en Primer Lugar de cualquier notificación y/o reclamación que reciban con respecto al Inmueble y sus accesiones.
- El Fideicomitente y el Depositario aceptan y se obligan a:
- a) Que en el supuesto de que el Fideicomitente desee otorgar la posesión del Inmueble a persona diferente del Depositario, deberá contar con la autorización por escrito del Fiduciario y del Fideicomisario en Primer Lugar ratificada ante fedatario público.
- b) Que previamente a celebrar contratos con algún tercero, por virtud de los cuales dicho tercero tenga relación y acceso al Patrimonio del Fideicomiso, se mencionan de manera enunciativa mas no limitativa, arrendatarios, administradores maestros, poseedores, etcétera, deberá notificarlo al Fiduciario y en su caso deberá contar con la autorización por escrito del Fiduciario y del Fideicomisario en Primer Lugar y cumplir con lo dispuesto por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, respecto de las Partes de los instrumentos legales correspondientes, la contravención a lo dispuesto en este inciso, traerá como consecuencia la nulidad de dichos actos, y será considerado como causa de rescisión del Fideicomiso y deberá iniciarse el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial.
- c) Que previamente a realizar actividades consideradas como vulnerables en términos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones

con Recursos de Procedencia Ilícita, o de celebrar con terceros contratos que impliquen la realización de dichas actividades, deberá notificarlo a, y contar con la autorización por escrito del Fiduciario y del Fideicomisario en Primer Lugar. -----

--- Por su parte, desde este momento las Partes acuerdan que cualquiera de las personas nombradas como Depositario podrán ejercer, cada una de por sí, de manera independiente e indistinta, las obligaciones y/o derechos que se precisan en la presente cláusula o en cualquier otra parte de este instrumento.

--- Las Partes acuerdan expresamente que cualquiera de los Depositarios, conjunta o individualmente, podrá entregar la posesión del Inmueble, una vez que haya sido requerido por el Fiduciario o Fideicomisario en Primer Lugar, para efectos de lo estipulado en los artículos mil cuatrocientos catorce bis, mil cuatrocientos catorce bis uno y mil cuatrocientos catorce bis cuatro; así como en términos del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial del Presente Contrato de Fideicomiso. -----

--- **Sexta.- Obligaciones Garantizadas.** Para efectos del presente Contrato de Fideicomiso, se denominarán Obligaciones Garantizadas las siguientes:-----

--- a) El pago exacto y oportuno, a su vencimiento (ya sea al vencimiento programado o anticipado o por cualquier otra causal), de todas y cada una de las cantidades (incluyendo todas y cada una de las amortizaciones del Crédito que por concepto de suma principal, intereses y demás accesorios se adeuden al Fideicomisario en Primer Lugar conforme al Contrato de Crédito,-----

--- b) El cumplimiento exacto y oportuno de todas y cada una de las obligaciones del Contrato de Crédito y conforme a cualquier otro documento que se suscriba en relación con dicho documento,-----

--- c) El cumplimiento exacto y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que en un futuro sean reconocidas y que aumenten el concepto de las Obligaciones Garantizadas, en términos de lo establecido en la Cláusula Séptima de Fines del Fideicomiso, inciso G, subinciso b), y-----

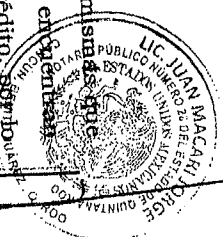
--- d) El cumplimiento exacto y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que se establecen en el presente documento, de manera enunciativa mas no limitativa se mencionan las siguientes: impuestos, derechos, honorarios, y demás gastos necesarios para cubrir las Obligaciones Garantizadas y sus accesorios, inclusive las que correspondan al Fideicomitente como Impuesto Sobre la Renta, y demás gastos en general.-----

--- Para agilizar la interpretación del Fideicomiso y del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial consignados en este instrumento, las Partes acuerdan detallar las formas en que pueden ser incumplidas las Obligaciones

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge

TITULAR



Garantizadas consignadas en los incisos a, b, c, y d anteriores, mismas que se encuentran comprendidas en la cláusula Décima Segunda del Contrato de Crédito, y en el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial que cuando en el Fideicomiso y en el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial se haga referencia al incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, deberá entenderse que se hace referencia de manera enunciativa mas no limitativa, individual o conjunta, a las formas en que pueden ser incumplidas las Obligaciones Garantizadas consignadas en los incisos a, b, c, y d anteriores, mismas que para efectos del presente instrumento, serán aquellas que se encuentran comprendidas en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Crédito, todo lo anterior, sin perjuicio de que pueda presentarse el incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas conforme a lo establecido en el Fideicomiso u otro documento legalmente válido. El Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Segundo Lugar transmite en virtud y como consecuencia de la celebración de este instrumento a favor del Fiduciario la propiedad del Inmueble, comprendiendo todos sus usos, costumbres, servidumbres, acciones, mejoras y tanto más que de hecho y por derecho le corresponda al Inmueble dentro de la superficie, medidas y colindancias y demás datos de identificación con los que ha quedado descrito en el Antecedente Primero de este instrumento, las cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen, así como por las obras, construcciones y mejoras que en el mismo se realicen por el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, el cual no reporta gravamen alguno y se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, impuestos y derechos estatales y municipales, de las cuotas condominales o de mantenimiento del condominio o desarrollo donde se ubica el Inmueble y con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda o le llegare a corresponder.-----

--- Las Partes reconocen que el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar transmite el Inmueble al Fiduciario únicamente con la finalidad de cumplir con los Fines del Fideicomiso, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Séptima Capítulo Segundo del presente instrumento. El Fiduciario acepta el cargo que se le confiere y protesta su fiel cumplimiento de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. El Fiduciario en este acto recibe la propiedad fiduciaria del Inmueble, en los terminos señalados, para destinarlo al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Las Partes expresamente reconocen que el Fideicomiso tiene como finalidad, entre otras, garantizar las Obligaciones Garantizadas, por lo que:-----

--- i. Ni el Fideicomitente, o en su caso sus cesionarios o sucesores, podrán designar Fideicomisarios subsecuentes distintos al Fideicomisario en Primer Lugar, sin el consentimiento previo, por escrito y con fecha fehaciente del Fideicomisario en Primer Lugar.-----

--- ii. Ni el Fideicomitente, ni el Fideicomisario en Segundo Lugar, ni el Fiduciario podrán establecer garantías adicionales sobre el Patrimonio del Fideicomiso para garantizar otras obligaciones distintas a las Obligaciones Garantizadas, sino mediante el consentimiento previo por escrito y con fecha fehaciente del Fideicomisario en Primer Lugar;-----

--- **SÉPTIMA. Fines del Fideicomiso.** Las partes establecen como fines del presente Fideicomiso: -----

--- **A)** Garantizar al Fideicomisario en Primer Lugar, a sus sucesores o cesionarios, con el Patrimonio del Fideicomiso, el pago y cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, hasta donde este alcance; en el entendido de que los intereses vencidos se garantizarán aun cuando excedan de tres años, por todo el tiempo de prescripción de estos, de cuya circunstancia deberá tomarse debida nota en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.-----

--- En razón de lo anterior, las Partes acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso servirá como fuente de pago o dación de pago en su caso, de las Obligaciones Garantizadas en el orden y prelación establecidos en el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial.-----

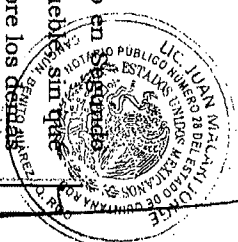
--- **B)** Que el Fiduciario reciba y conserve la propiedad originaria del Inmueble, así como de aquellos otros bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso, y mientras no se produzca un incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas otorgue la posesión del Inmueble al Depositario, quien será considerado para todos los efectos a que haya lugar como Depositario del mismo, en los términos de la Cláusula Quinta del presente Fideicomiso denominada Designación de Depositario.-----

--- **C)** Que mientras no se produzca un incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, el Fiduciario conserve la titularidad sobre el dominio del Inmueble y sin conceder derechos reales, permita el uso y aprovechamiento temporal del mismo al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar por sí o a través del Depositario, para destinarlo a los fines que se encuentra autorizado en los términos de las leyes aplicables, liberando en dichos casos al Fiduciario de cualquier responsabilidad de índole fiscal; en el entendido de que el Fiduciario no tendrá la obligación de calcular, retener y enterar impuesto o contribución alguna, salvo lo relacionado con sus honorarios.-----

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge

TITULAR



--- En virtud de lo anterior, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a la utilización y aprovechamiento del Inmueble o sobre los bienes del Patrimonio del Fideicomiso. Por lo tanto, tendrá derecho a los frutos o productos que se generen por la explotación de los derechos personales que se ejerciten sobre el Inmueble y, en general, a cualquier rendimiento que resulte de la operación y/o explotación del mismo, que realice por sí mismo, o través de terceros, desde luego, debiendo contar con la autorización por escrito del Fiduciario y del Fideicomisario en Primer Lugar. -----

--- Queda establecido que el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar no requerirá del consentimiento, ni de la intervención del Fiduciario para la explotación, uso y disfrute de sus derechos personales sobre Inmueble; en la inteligencia de que para la formalización de cualquier contrato o convenio que se requiera para ejercer sus derechos como Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, no solicitará la intervención o participación del Fiduciario, quien en ningún momento será responsable de los actos jurídicos o implicaciones de índole fiscal que se generen o lleguen a generarse con motivo de dichos contratos o convenios celebrados directamente por el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, con algún tercero o terceros. Por lo anterior, queda entendido que el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar será el único obligado a expedir los recibos con los requisitos fiscales, así como las constancias respectivas y llevar a cabo las retenciones, en caso de así requerirse. -----

--- **D)** Que el Fiduciario permita al Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y/o Depositario, realizar en el Inmueble las obras y mejoras: -----

--- i. Que considere necesarias, así como las construcciones que juzgue convenientes, previa autorización del Fideicomisario en Primer Lugar, -----

--- ii. Que en su caso se haya comprometido en el Crédito, -----

--- iii. Como consecuencia del mantenimiento o conservación del Inmueble, -----

--- Lo anterior en el entendido que el Fiduciario no será responsable de: -----

--- i. Verificar el avance de las obras realizadas; -----

--- ii. Verificar el cumplimiento o incumplimiento que se dé a las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano y a aquellas reglamentarias que sean aplicables al Inmueble con motivo de su ubicación; -----

--- iii. De la calidad de las obras que se realicen en el Inmueble; -----

--- iv. De los vicios ocultos que dichas obras pudieren llegar a tener, siendo lo anterior de la exclusiva responsabilidad del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. -----

- El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar o en su caso el Depositario realizará a su costa, durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, todos los gastos correspondientes a la conservación, mantenimiento, pago de servicios e impuestos que correspondan al Inmueble.
- **E)** Que el Fiduciario inicie el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, conforme a lo establecido en la Sección Especial de este Contrato de Fideicomiso, así denominada, en los siguientes supuestos: -----
- a) En caso de la existencia de cualquier incumplimiento a las Obligaciones Garantizadas a cargo del Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Segundo Lugar y/o del Acreditado conforme al Contrato de Crédito. -----
- b) En el momento en que el Fiduciario tenga conocimiento de que el Fideicomitente o de el Acreditado conforme al Contrato de Crédito, sea sujeto de un procedimiento judicial de Concurso Mercantil o Suspensión de Pagos, toda vez que el derecho de reversión del Inmueble se tendrá por extinguido, perdiendo en ese momento el Fideicomitente dicho derecho de reversión. -----
- **F)** Que en caso de que el Fiduciario inicie el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, el Fiduciario queda facultado para proceder a: -----
- (i) Ejecutar la garantía, conforme al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, y aplique los recursos derivados de la ejecución de conformidad con el orden y prelación que se indican en el apartado 7 (siete) de la Sección Especial del presente Fideicomiso denominada Procedimiento de Ejecución Extrajudicial. -----
- En caso de que el producto que se obtenga con la ejecución del Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para pagar en su totalidad la suma principal, intereses y accesorios del Crédito que el Acreditado conforme al Contrato de Crédito adeuda al Fideicomisario en Primer Lugar, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá realizar todas las gestiones judiciales y extrajudiciales que sean necesarias para cobrar y recibir del Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Segundo Lugar y/o del Acreditado conforme al Contrato de Crédito, el pago total del Crédito, incluyendo la suma principal del mismo, sus intereses ordinarios, moratorios, gastos y demás accesorios que deriven a cargo de estos, conforme al Contrato de Crédito y sus convenios modificatorios, o-----
- (ii) Solicitar un Crédito para cubrir las Obligaciones Garantizadas, en términos de lo dispuesto en el numeral nueve siguiente de esta cláusula. -----
- **G)** Que el Fiduciario, para el caso de que se presentare el supuesto de ejecución del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso, en los términos que se establecen y se refieren en la Sección Especial denominada Procedimiento de Ejecución Extrajudicial del presente

NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



Fideicomiso, una vez cumplidas todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas, incluyendo los honorarios y/o gastos que se adeuden, Reseña Fiduciario y previas instrucciones escritas que reciba del Fideicomisario en Primer Lugar, haga entrega al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar de las cantidades remanentes que resulten de dicha ejecución.-----

---- H) Que el Fiduciario, previas instrucciones giradas mediante escrito ratificado ante fedatario público, por parte del Fideicomisario en Primer Lugar y del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, proceda a:-----

--- a) Otorgar con el Inmueble, garantía hipotecaria o fiduciaria respecto del Crédito que hubiere sido contratado por el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y/o terceras personas, lo anterior en el entendido de que el Fiduciario no asume responsabilidad personal de pago respecto del Crédito garantizado con el Patrimonio del Fideicomiso, limitando su responsabilidad a otorgar con el Inmueble fideicomitido, las garantías hipotecarias o fiduciarias que por escrito le hubiere instruido el Fideicomisario en Primer Lugar.-----

--- b) Reconocer y aumentar el concepto de Obligaciones Garantizadas, con aquellas obligaciones que se le indiquen mediante la instrucción correspondiente, las cuales quedarán garantizadas a favor del Fideicomisario en Primer Lugar, debiendo el Fideicomitente y el Fideicomisario en Primer Lugar actualizar el contenido de las obligaciones que se encuentran comprendidas en la Clausula Décima Segunda del Contrato de Crédito.-----

--- I) Que el Fiduciario, previas las instrucciones que por escrito le remita el Fideicomisario en Primer Lugar (cuando ambas Partes sean distintas), y una vez transcurrido el plazo a que se refiere el numeral 3.5 (tres punto cinco) del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, y sin perjuicio de continuar con dicho procedimiento, proceda a solicitar y obtener un crédito con algún intermediario financiero perteneciente al sistema financiero mexicano, cuyo destino sea el dar cumplimiento a las Obligaciones Garantizadas, siempre que se cumpla con lo siguiente:-----

--- a) Que se solicite y obtenga en el tiempo en que se ejecute el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial y siempre que el Fiduciario no afecte derechos de tercero o incumpla obligaciones contraídas con motivo del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial.-----

--- b) Que las condiciones del crédito contratado sean mejores o iguales a las de las Obligaciones Garantizadas.-----

--- c) Que en el Contrato de Crédito respectivo quede establecido que el Fiduciario liquidará el Crédito, con recursos que el Fideicomitente proporcione al Fiduciario, los cuales deberán ser suficientes para liquidar el Crédito, en los

terminos que apruebe la institución financiera que otorgue dicho crédito, lo anterior se hará del conocimiento del Fideicomitente mediante notificación realizada por fedatario público siguiendo las reglas establecidas en el numeral 3.4. (tres punto cuatro) del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial. -----

--- d) Como garantía del Crédito contratado se otorgará el Patrimonio del Fideicomiso, ya sea mediante el otorgamiento de garantía hipotecaria, fiduciaria o cualquier otra permitida por la ley. -----

--- e) Que en el Contrato de Crédito respectivo quede establecido que en caso de incumplimiento de una o más amortizaciones del Crédito, el Fiduciario podrá dar en dación en pago el Patrimonio del Fideicomiso incluyendo sin limitar el Inmueble, lo anterior sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario, a quien desde este momento las Partes y expresamente el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, instruyen para actuar conforme a lo anterior y lo liberan de cualquier responsabilidad. -----

--- f) Que el Fideicomisario en Primer Lugar una vez recibido el monto del Crédito y liquidadas las Obligaciones Garantizadas, otorgue el finiquito correspondiente y se deslinde del Fideicomiso. -----

--- J) Que el Fiduciario otorgue en dación en pago de las Obligaciones Garantizadas, el Patrimonio del Fideicomiso cuando el saldo reclamado por el Fideicomisario en Primer Lugar sea superior al valor del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad al avalúo que se elabore en términos del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, lo anterior sin perjuicio de que el Fideicomisario en Primer Lugar pueda requerir del Acreditado al amparo del Contrato de Crédito y/o del Fideicomitente las diferencias que existan a favor del Fideicomisario en Primer Lugar con motivo de las Obligaciones Garantizadas. -----

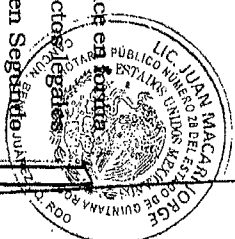
--- K) Que una vez que el Fideicomisario en Primer Lugar le haya indicado por escrito al Fiduciario (cuando ambas Partes sean distintas) que se han cumplido cabalmente todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas del Acreditado al amparo del Contrato de Crédito y en su caso del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario procederá a: -----

--- a) Realizar la reversión de la propiedad del Inmueble al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar; lo anterior en el entendido de que al recibir dicha notificación y sin necesidad de declaración o formalidad adicional alguna, el Fideicomisario en Primer Lugar deja de tener derechos en el presente instrumento. -----

--- b) Transmitir el Inmueble a favor de las personas que le indique el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. -----

NOTARÍA PÚBLICA Número 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



--- En caso de que la transmisión de propiedad del Inmueble, se realice en forma onerosa, el producto de la misma corresponderá para todos los efectos legales y fiscales a que hubiere lugar al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, quien deberá comparecer a la formalización del acto jurídico en virtud del cual se formalice dicha transmisión de propiedad, a efecto de darse por recibido de la contraprestación correspondiente.-----

--- L) Que el Fiduciario, previas instrucciones que por escrito le dirija al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar (con la conformidad por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar, cuando el Fiduciario y el Fideicomisario en Primer Lugar sean diferentes personas) o individualmente el Fideicomisario en Primer Lugar, proceda a otorgar los poderes que sean necesarios a favor de la o las personas físicas o morales que en dichas instrucciones se precisen, para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, o bien para tramitar los permisos y licencias que sean necesarios para la realización de las obras que en su caso se llegaren a efectuar y a los que se refiere el punto D) anterior de esta Cláusula, a efecto de poder dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso. El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, estará obligado a estar y pasar por todos los actos realizados por aquellas personas a las que se les otorgue el o los poderes, de conformidad a lo establecido en el Fideicomiso.-----

--- M) Que el Fiduciario en el caso de que detecte o tenga información o noticia de que el Fideicomitente realiza actividades de las que puedan derivarle alguna responsabilidad de tipo legal, se mencionan de manera enunciativa mas no limitativa, materias como fiscal, civil, mercantil, laboral, de derecho público, de las consideradas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, el Fiduciario queda facultado para que a su consideración y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, dé cumplimiento a dichas obligaciones a fin de sacar en paz y a salvo a todas las Partes del Fideicomiso, incluido el mismo Fiduciario. Para los efectos de este inciso, el Fiduciario no requerirá de instrucción, ni conformidad alguna, de ninguna de las Partes del Fideicomiso.-----

--- N) Que el Fiduciario celebre y/o ejecute los actos jurídicos que le solicite el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, siempre que estén apegados a las condiciones señaladas en el presente Fideicomiso, en la inteligencia de que si existen Obligaciones Garantizadas a cargo del Acreditado al amparo del Contrato de Crédito y/o el Fideicomitente, se requerirá además el consentimiento expreso y por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar a fin de que el Fiduciario celebre y/o ejecute tales actos.-----

--- **N)** Que el Fiduciario realice todos los actos jurídicos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso. -----

--- **O)** Que el Fiduciario proporcione la información estrictamente necesaria a:

a) Los proveedores de servicios, colaboradores, empleados, con los que el Fiduciario y el Fideicomisario en Primer Lugar tienen relación. -----

b) Las autoridades mexicanas o extranjeras en materia fiscal, financiera, de impartición de justicia incluso en temas penales, ya sea por requerimientos expreso de las mismas o por mandamiento de ley. Para los efectos de este inciso, el Fiduciario no requerirá de instrucción, ni conformidad alguna, de ninguna de las Partes del Fideicomiso. -----

--- **P)** Que el Fiduciario para dar cumplimiento por las leyes que le son aplicables y expresamente a lo previsto por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y sus correlativas en los Estados de la República Mexicana, realice la investigación de las personas físicas o morales que comparecen al Fideicomiso, en cualquier base de datos ya sea en México o en el extranjero. Para los efectos de este inciso, el Fiduciario no requerirá de instrucción, ni conformidad alguna, de ninguna de las Partes del Fideicomiso. -----

--- Las Partes convienen que cuando el Fiduciario actúe en cumplimiento de instrucciones del Fideicomisario en Primer Lugar o del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, estará libre de toda responsabilidad. -----

--- **OCTAVA. Procedimiento de Ejecución Extrajudicial.** -----

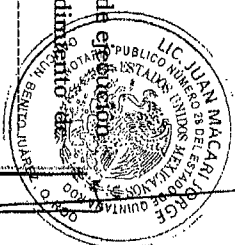
--- Las Partes acuerdan en sujetarse al procedimiento de venta extrajudicial del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos y condiciones que se establecen en la Sección Especial del presente Fideicomiso denominada e identificada en este instrumento como Procedimiento de Ejecución Extrajudicial la cual se suscribe por todas las Partes en este mismo acto, en instrumento por separado, formando parte integral del presente Contrato de Fideicomiso. -----

--- Asimismo, en este acto el Fideicomitente da su consentimiento expreso de manera irrevocable para que, en caso de incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, el Fiduciario proceda a la venta extrajudicial del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, y en el presente instrumento. -----

--- **NOVENA. Provisión de Fondos.** El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar deberá proveer sin requerimiento alguno al Fiduciario, de las

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



cantidades de dinero que sean necesarias para sufragar los gastos de ejecución del Contrato de Fideicomiso, en caso de que se inicie el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial. -----

--- El Fideicomisario en Primer Lugar podrá sufragar dichos gastos de ejecución, si el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar no provee al Fiduciario con las cantidades necesarias para llevar a cabo el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial y, en este caso, aquél tendrá derecho de repetir en contra de estos, todas aquellas cantidades desembolsadas. El Fiduciario con cargo al producto de la venta del Inmueble, deberá reembolsar al Fideicomisario en Primer Lugar en los términos de este Contrato de Fideicomiso, las cantidades de dinero que hubiese entregado el Fideicomisario en Primer Lugar al Fiduciario, necesarias para sufragar los gastos de ejecución del Fideicomiso, conforme al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial. -----

--- El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad en caso de que no pueda llevarse a cabo el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, si no se le proveen los fondos necesarios para tal fin, conforme a la presente cláusula. -----

--- **DÉCIMA. Gastos, Impuestos, Derechos y Honorarios.** Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen por el otorgamiento de la presente escritura hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente al lugar de ubicación del Inmueble, serán a cargo del Fideicomitente y/o del Acreditado al amparo del Contrato de Crédito. No obstante lo anterior y para el caso en que estos, no cubran los gastos y honorarios a que se refiere la presente cláusula, los mismos deberán ser cubiertos por el Fideicomisario en Primer Lugar, reservándose este en dicho supuesto el derecho de repetir indistinta y/o conjuntamente los mismos contra el Acreditado al amparo del Contrato de Crédito y/o el Fideicomitente. -----

--- **DÉCIMA PRIMERA. Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.** Las Partes y el notario autorizante reconocen que este último, ante quien se otorga la presente escritura que contiene el Fideicomiso, es el obligado a tramitar la inscripción del primer testimonio de la misma el Registro Público de la Propiedad del lugar de ubicación del Inmueble, conforme a lo señalado en el artículo trescientos ochenta y ocho de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo dicho fedatario entregar al Fiduciario el primer testimonio de la presente escritura, debidamente inscrito y con datos de registro y tanto al Fideicomisario en Primer Lugar, como al Fideicomisario en Segundo Lugar copia certificada del mismo, la cual deberá contar con los datos de registro correspondientes. -----

--- **DÉCIMA SEGUNDA. Saneamiento para el Caso de Evisción.** El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar se obliga y será responsable de:-----

--- i. El saneamiento para el caso de evicción total o parcial en los términos de la ley respecto al Inmueble y de sus accesiones, aportados al presente Fideicomiso, obligación que contrae frente al Fiduciario, facultándolo para obligarlo en tales términos ante la o las personas físicas o morales, a quienes se les transmite la propiedad del Inmueble, y -----

--- ii. De cualquier vicio oculto en relación con el Inmueble. -----

--- Cuando el Fiduciario en cumplimiento a los fines de este Contrato de Fideicomiso transmite parte o la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso incluido el Inmueble, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar quedará obligado a responder del saneamiento para el caso de evicción, así como de los vicios ocultos en relación con el Inmueble en términos de ley, facultando en este acto al Fiduciario para obligarlo en dichos términos ante las personas físicas o morales a quienes conforme a este Contrato de Fideicomiso se les transmite parte o la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso incluido el Inmueble, bastando para ello la suscripción del o los contratos correspondientes en virtud de los cuales se transmitan los mismos. -----

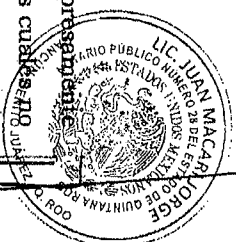
--- **DÉCIMA TERCERA. Responsabilidad del Fiduciario.** El Fiduciario, sus Delegados Fiduciarios y funcionarios, no serán responsables cuando actúen, en sus respectivos casos, en cumplimiento de lo establecido en el presente Fideicomiso, y en su caso conforme a las instrucciones giradas por el Fideicomisario en Primer Lugar, o bien, por el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda de acuerdo a lo establecido en el presente Fideicomiso, ni por hechos, actos, inobservancias u omisiones de las Partes contratantes, o de terceras personas o autoridades, anteriores o posteriores a esta fecha, ni de actos jurídicos en los que no haya intervenido directamente o interpretaciones de autoridades o cambios en torno a la legislación vigente, que dificulten, contraríen, impidan o sancionen el cumplimiento de sus funciones o la validez del Fideicomiso, siendo a cargo del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar todas las consecuencias legales de lo anterior. -----

--- Ni el Fiduciario ni sus Delegados Fiduciarios responden con su patrimonio en ningún evento y, sin excepción, de ninguna reclamación relacionada con el Fideicomiso, proveniente de autoridad o terceros, la cual será en última instancia con cargo del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar.-

NOTARÍA PÚBLICA Número 28

Lic. Juan Macari Jorge

TITULAR



--- El Fiduciario no tiene a su cargo más obligaciones que las expresadas en el Contrato de Fideicomiso o en la ley, dentro de las cuales quedan incluidas las fiscales o laborales de ninguna índole. -----

--- El Fiduciario hará constar en todos los actos y contratos que realice con los bienes del Fideicomiso, que los lleva a cabo en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, sin que asuma, en lo personal, responsabilidad alguna por ello. -

--- El Fiduciario será responsable civilmente de los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en este Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando hubiere actuado de manera negligente.-----

--- Si el Fideicomisario en Primer Lugar y/o el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, actúan por medio de representante, el Fiduciario cumplirá con las obligaciones a su cargo previas las instrucciones que por escrito le remitan la persona o personas que según sus archivos tengan acreditada dicha representación, a menos que estos hayan dado al Fiduciario aviso previo por escrito con acuse de recibo, comunicándole la extinción de la representación anterior y que hayan acreditado debidamente su nueva representación.-----

--- En el supuesto de que exista alguna demanda o acción judicial en contra del Fiduciario por parte del Fideicomisario en Primer Lugar y/o Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, los gastos que se originen con motivo de la defensa, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso sin que para este efecto se requiera autorización alguna por parte del Fideicomisario en Primer Lugar y/o del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y/o de algún tercero que adquiriera derechos. En caso de que no fueren suficientes los fondos que integran el Patrimonio del Fideicomiso o el mismo carezca de la liquidez necesaria para sufragar los gastos, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar será el obligado a cubrirlos directamente y en caso de que no lo hiciere será el Fideicomisario en Primer Lugar quien estará obligado a cubrirlos directamente, resarciendo al Fiduciario en caso de que este hubiere erogado o cubierto algún gasto, reservándose el Fideicomisario en Primer Lugar, en este supuesto, el derecho de repetir los mismos contra el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar.-----

--- **DÉCIMA CUARTA. Prohibiciones Legales.** En cumplimiento de lo que dispone el artículo 87-Ñ (ochenta y siete guion "Ñ") de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, el Fiduciario hace del conocimiento de las Partes que tendrá prohibido lo siguiente, que a la letra dice:

"Artículo 87-N.- Las sociedades financieras de objeto múltiple quedarán sujetas, en lo que respecta a las operaciones de "Fideicomiso" de garantía que administren de acuerdo con la Sección II del Capítulo V del Título II de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a lo dispuesto por los artículos 79 y 80 de la Ley de Instituciones de Crédito para dichas instituciones. En los contratos de "Fideicomiso" de garantía a que se refiere el artículo 395 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y en la ejecución de los mismos, a las sociedades financieras de objeto múltiple les estará prohibido: -----

I. Actuar como fiduciarias en cualesquier otros Fideicomisos distintos a los de garantía; -----

II. Utilizar el efectivo, bienes, derechos o valores de los Fideicomisos para la realización de operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores o beneficiarios sus Delegados Fiduciarios; administradores, los miembros de su consejo de administración, propietarios o suplentes, estén o no en funciones; sus directivos o empleados; sus comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; sus auditores externos; los miembros del comité técnico del Fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas; las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas sociedades financieras de objeto múltiple; -----

III. Celebrar operaciones por cuenta propia; -----

IV. Actuar en Fideicomisos a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en esta u otras leyes; -----

V. Responder a los Fideicomitentes o Fideicomisarios del incumplimiento de los deudores por los bienes, derechos o valores del Fideicomiso, salvo que sea por su culpa según lo dispuesto en la parte final del Artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

Si al término del Fideicomiso, los bienes, derechos o valores no hubieren sido pagados por los deudores, la fiduciaria deberá transferirlos, junto con el efectivo, bienes, y demás derechos o valores que constituyan el Patrimonio Fiduciario al Fideicomitente o Fideicomisario, según sea el caso, absteniéndose de cubrir su importe. -----

En los contratos de Fideicomiso se insertará en forma notoria lo previsto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido el efectivo, bienes, derechos o valores para su afectación fiduciaria; -----

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge

TITULAR



VI Actuar como fiduciarias en Fideicomisos a través de los cuales se otorga el derecho de pasivo directo o contingente; _____

VII Actuar en Fideicomisos a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en esta u otras leyes; _____

VIII Actuar como fiduciarias en los Fideicomisos a que se refiere el segundo párrafo del Artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión, y _____

IX Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para garantizar al "Fideicomisario" el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago con el valor de la misma finca o de sus productos. _____

Cualquier pacto en contrario a lo dispuesto por las fracciones anteriores será nulo." _____

--- **DÉCIMA QUINTA. De la Renuncia o Sustitución del Fiduciario.** El Fiduciario podrá renunciar al cargo conferido en el presente Fideicomiso por causas graves a juicio de un juez de primera instancia del lugar de su domicilio, conforme lo establece el artículo trescientos noventa y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. _____

--- Para efecto de lo establecido en el párrafo anterior, las Partes acuerdan que la falta de pago de los honorarios que a favor del Fiduciario se establecen en este Contrato de Fideicomiso, será considerada como falta grave. _____

--- El Fideicomisario en Primer Lugar, sin requerir el consentimiento del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar ni del Fiduciario, podrá en cualquier tiempo sustituir al Fiduciario, notificando a este, con veinte días hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo dicha sustitución, a efecto de que prepare lo conducente para la formalización de la misma, en el entendido de que el Fiduciario estará obligado a realizar los actos y celebrar y suscribir los documentos y convenios que sean necesarios o convenientes para que la sustitución se lleve a cabo en dicha fecha y se deberá abstener de realizar cualquier acto que impida o entorpezca la referida sustitución. El Fiduciario procederá a la sustitución fiduciaria, previo el pago de los gastos y/u honorarios que de conformidad a este Contrato de Fideicomiso tenga derecho a percibir. _____

--- **DÉCIMA SEXTA. Impuestos y Obligaciones Fiscales.** Toda vez que el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar se reserva el derecho de readquirir el Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con el presente Fideicomiso, el mismo no se considerará enajenación en los términos del Artículo Catorce del Código Fiscal de la Federación. _____

--- Todos los impuestos que se causen con motivo de las operaciones efectuadas en cumplimiento de los fines establecidos en el presente Fideicomiso, serán por cuenta y cargo del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, en la medida de su participación respecto del Patrimonio del Fideicomiso, obligándose en este acto a realizar en forma directa y sin la intervención del Fiduciario los enteros y pagos correspondientes, así como a cumplir con todas aquellas disposiciones de índole fiscal que les sean aplicables en cumplimiento a los fines del Fideicomiso.-----

--- El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar se obliga a cumplir en forma directa y sin la intervención del Fiduciario con las obligaciones del pago de los impuestos, contribuciones y derechos que a su cargo se generen, en virtud de los ingresos que en su caso lleguen a percibir con motivo del presente Fideicomiso, obligándose a mantener en paz y a salvo al Fiduciario así como a indemnizarlo, en términos de lo establecido en la Clausula Vigésima Primera de este Fideicomiso denominada Indemnización, para el caso de que se le finque o se le trate de fincar cualquier responsabilidad en virtud de las estrategias fiscales que aplique el propio Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar en relación al Patrimonio del Fideicomiso y a los beneficios que a su favor se deriven del Fideicomiso.-----

--- Lo anterior, en el entendido de que el Fiduciario en ningún momento realizará cálculos, ni fungirá como retenedor, en caso de que se lleguen a generar contribuciones de índole fiscal, en cumplimiento de los fines establecidos en el presente Fideicomiso, siendo esta responsabilidad exclusiva del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar.-----

--- En este acto, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar asume cualquier obligación de información y de proporcionar documentación a las autoridades hacendarias, retenedoras de impuestos o terceros, que por disposición legal requieran de dicha información; autorizando al Fiduciario a que por su cuenta proporcione a las autoridades hacendarias, emisoras, secretarios de consejo, fedatarios públicos y demás retenedores que correspondan, el Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar o cualquier información relacionada, para cumplir con las obligaciones de información requerida conforme a las leyes y reglamentos aplicables.-----

--- **DÉCIMA SÉPTIMA. Facultades del Fiduciario.** El Fiduciario administrará el Patrimonio del Fideicomiso con las facultades y obligaciones que establece el artículo trescientos noventa y uno y demás relativos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-----

necesarios para tales actos jurídicos. No obstante lo anterior, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá proveer al Fiduciario de los recursos necesarios para solventar los gastos y honorarios en que pudiere incurrir con motivo de la formalización del presente Contrato de Fideicomiso y el cumplimiento de sus fines, reservándose el Fideicomisario en Primer Lugar el derecho a repetir los mismos al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. -----

--- **VIGÉSIMA. Domicilios.** Las Partes señalan como sus domicilios y correos electrónicos para todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales, así como los emplazamientos a todo tipo de juicio o procedimiento ante autoridad jurisdiccional, las Partes señalan como su domicilio, los siguientes: -----

FIDEICOMITENTE y/o FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR: -----

Cerrada de Magnolias veintiocho, supermanzana .trescientos veintiséis, Fraccionamiento Jardines del Sur, Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, Código Postal 77536 (setenta y siete mil quinientos treinta y seis), México. -----

Atención: "GRUPO SP DEL CARIBE, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE. -----

Teléfono: (998) 267 9605(nueve, nueve, ocho, dos, seis, siete, nueve, seis, cero, cinco).-----

Correo electrónico: "grupospdelcaribe@gmail.com". -----

FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR: -----

Calle Bahía de Santa Barbara ciento cuarenta y cinco, Piso Planta Baja, Colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, Código Postal 11300 (once mil trescientos), México. -----

Atención: PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE. -----

Teléfono: (55) 76 93 69 50 (cinco, cinco, siete, seis, nueve, tres, seis, nueve, cinco, cero).-----

Correo electrónico: "contacto@creze.com". -----

FIDUCIARIO: -----

Calle Alpes trescientos cuarenta y cinco, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, Código Postal 11000 (once mil), México. -----

Atención: FRONTAL CREDIT, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA.-----

Teléfono: (55) 79 69 95 09 (cinco, cinco, siete, nueve, seis, nueve, nueve, cinco, cero, nueve).-----

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge

TITULAR



Correo electrónico: "cumplimiento@frontalfn.com".

DEPOSITARIO:-----

Cerrada de Magnolias veintiocho, supermanzana trescientos veintiseis, Fraccionamiento Jardines del Sur, Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, Código Postal 77536 (setenta y siete mil quinientos treinta y seis), México.-----

Atención: ARI SAINZ DE LA PEÑA HERNÁNDEZ.-----

Teléfono: (998) 254 6945 (nueve, nueve, ocho, dos, cinco, cuatro, seis, nueve, cuatro, cinco).-----

Correo electrónico: "grupospdelcaribe@gmail.com".-----

--- Cualquier aviso, requerimiento u otra comunicación que sea necesario, en cumplimiento de cualquier disposición del presente Contrato de Fideicomiso, se hará constar por escrito en idioma español, y será enviada por correspondencia certificada, a través de las compañías comercialmente conocidas como "DHL" y/o "FedEx", o por cualquier otro servicio de mensajería comparable (para entrega, dentro de los dos días hábiles siguientes, o menos), a los domicilios que se precisan anteriormente, o por fax o correo electrónico con confirmación telefónica; en este último caso, los avisos e instrucciones dirigidas al Fiduciario, deberán ser enviados en original al domicilio antes mencionado o bien, al domicilio correspondiente en caso de un cambio posterior comunicado por escrito, en un plazo que no excederá de diez días hábiles siguientes a la fecha de la confirmación del fax o correo electrónico enviado. ---

--- Si alguna de las Partes cambia de domicilio, estará obligada a notificarlo por escrito y mediante fedatario público a las demás, en el entendido que mientras tanto no se formule dicha notificación, se tendrá como válido el último domicilio que se hubiere designado ante el Fiduciario.-----

--- El Fideicomisario en Primer Lugar, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, el Acreditado al amparo del Contrato de Crédito, y el Depositario en este acto se obligan a mantener siempre un domicilio dentro de cualesquiera de los Estados que integran la República Mexicana, obligándose además a mantener siempre un representante para que oiga y reciba notificaciones en su nombre, dentro del territorio nacional.-----

--- **VIGÉSIMA PRIMERA Indemnización.** El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, a las empresas subsidiarias o afiliadas del Fiduciario (en lo sucesivo las Subsidiarias) y a sus respectivos consejeros, funcionarios, empleados, representantes, Delegados Fiduciarios o asesores, incluidos en este último caso, sin limitación alguna, abogados, contadores, consultores, banqueros,

financieros y cualquiera de los representantes de dichos asesores (en lo sucesivo denominados todos ellos como los "Representantes"), en caso de que se presente alguna reclamación, procedimiento, juicio o demanda en contra del Fiduciario y/o de cualquiera de sus Subsidiarias o afiliadas y/o de cualquiera de sus respectivos Representantes, en virtud de cualquiera de los actos que realice el Fiduciario y/o sus Subsidiarias y/o afiliadas y/o sus respectivos Representantes en relación con este Fideicomiso, excepto por error, negligencia o mala fe. Por tanto, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar se obliga a rembolsar al Fiduciario y/o a sus Subsidiarias y/o a sus afiliadas y/o a sus respectivos Representantes cualquier gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo honorarios y gastos legales) en que incurran o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento o demanda entablada en México o en el extranjero, en contra del Fiduciario y/o de sus Subsidiarias y/o sus afiliadas y/o de sus respectivos Representantes en relación con cualquiera de los actos que estos lleven a cabo, en los términos de este Fideicomiso, excepto por error, negligencia o mala fe. -

--- El Fideicomisario en Primer Lugar responderá al Fiduciario de todos los conceptos mencionados en el párrafo anterior, en el supuesto de que el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar incumpla con las obligaciones a su cargo y frente al Fiduciario, previstas en dicho párrafo. Para este efecto, bastará que el Fiduciario presente al Fideicomisario en Primer Lugar el requerimiento por escrito que le haya hecho al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y la manifestación del Fiduciario que aquel no ha cumplido dicha obligación. El Fideicomisario en Primer Lugar se reserva el derecho de repetir en contra del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar todas las cantidades erogadas por este concepto.-----

--- **VIGÉSIMA SEGUNDA. Registro Documental.** El Fiduciario se obliga a registrar y conservar en sus archivos por el término que señalan las leyes, reglamentos y circulares aplicables, los documentos en los que consten los actos u operaciones que haya celebrado en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso. -----

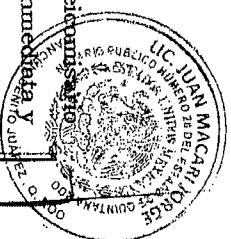
--- **VIGÉSIMA TERCERA. Operaciones con Terceros.** El Fiduciario deberá ostentarse como tal ante las personas físicas o morales, con las que celebre actos jurídicos, en cumplimiento de los fines el presente Fideicomiso, sin que asuma en lo personal responsabilidad alguna por ello. -----

--- **VIGÉSIMA CUARTA. Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.** El Fiduciario no será responsable de actos, hechos u omisiones de las Partes o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge

TITULAR



--- El Fideicomisario en Primer Lugar y/o el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, deberán instruir en forma inmediata y por escrito al Fiduciario, para que este otorgue el o los poderes necesarios a la persona o personas que sean designadas de conformidad a lo establecido en esta Cláusula.-----

--- En caso de surgir algún conflicto relacionado con los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario no estará obligado a defender el Patrimonio del Fideicomiso por sí mismo, estando obligado únicamente a otorgar el o los poderes necesarios en favor de la persona o personas que por escrito le indiquen el Fideicomisario en Primer Lugar y/o el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar según corresponda, para que se aboquen al cuidado, conservación o defensa del Patrimonio del Fideicomiso, debiendo comparecer el Fideicomisario en Primer Lugar y/o el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, con la manifestación de su conformidad respectiva.-----

--- Cuando el Fiduciario reciba alguna notificación de cualquier demanda judicial, requerimiento de alguna autoridad y en general cualquier aviso relacionado con el Patrimonio del Fideicomiso, lo notificará por escrito al Fideicomisario en Primer Lugar y al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar según corresponda, con lo que cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario.-----

--- El Fiduciario no será responsable de las gestiones de los apoderados, ni del pago de sus honorarios, gastos, costas o de cualesquier expensa que se deriven de los juicios respectivos, requerimiento de autoridad o cualquier aviso relacionado con el Patrimonio del Fideicomiso, los cuales en todo caso serán con cargo al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. Asimismo, queda establecido que el Fideicomisario en Primer Lugar y/o el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar según corresponda, podrán instruir al Fiduciario para que las expensas que se originen con motivo del juicio correspondiente, se cubran con cargo a los recursos que en efectivo integren el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde los mismos alcancen.-----

--- En caso de que no fueren suficientes los fondos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, o el mismo carezca de la liquidez necesaria para sufragar los gastos, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar será el obligado en cubrirlos directamente y en caso de que no lo hiciere, el Fideicomisario en Primer Lugar deberá cubrirlos directamente, reservándose el Fideicomisario en Primer Lugar en este supuesto el derecho de repetir los mismos contra el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar.-----

--- En todos los poderes que se otorguen por el Fiduciario en cumplimiento a los fines y demás términos de este instrumento, se deberá hacer constar el contenido del párrafo inmediato anterior.-----

--- Queda establecido que, en cualquier caso, el Fiduciario tendrá derecho a que se le restituyan todas y cada una de las erogaciones realizadas para pagar conceptos a que se refiere esta cláusula, y por los montos suficientes para pagar entre otros los honorarios de abogados sin deducción o restricción alguna, inclusive y de ser el caso con cargo al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso, conforme al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial.-----

--- Para los efectos de la presente cláusula y en caso de que el Fiduciario reciba instrucciones del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y del Fideicomisario en Primer Lugar, que sean contradictorias entre sí, el Fiduciario sin su responsabilidad seguirá las instrucciones del Fideicomisario en Primer Lugar.-----

--- **VIGÉSIMA QUINTA. Honorarios.** El Fiduciario por su intervención en el presente contrato de Fideicomiso, tendrá derecho a percibir del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar los siguientes honorarios:-----

--- A) Por la firma y aceptación del Fideicomiso, la cantidad de \$10,000.00 M.N. (DIEZ MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado. Dicha cantidad será pagada por una sola vez y al momento de firma del presente instrumento.-----

--- B) Por la administración del Fideicomiso:-----
--- i) Mientras existan Obligaciones Garantizadas, la cantidad de \$10,000.00 M.N. (DIEZ MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado, y-----

--- ii) Una vez que se haya dado cumplimiento a las Obligaciones Garantizadas, pero se mantenga vigente el Fideicomiso, la cantidad de \$5,000.00 M.N. (CINCO MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado.-----

--- El monto correspondiente, será pagado anualmente y de manera anticipada, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que la misma se genere.

--- C) Por cualquier modificación al Contrato de Crédito el importe que corresponda de conformidad con las tarifas vigentes del Fiduciario, el cual se hará del conocimiento del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar de manera previa.-----

--- D) Por cualquier modificación al Fideicomiso, la cantidad de \$15,000.00 M.N. (QUINCE MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), más el

NOTARÍA PÚBLICA Número 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



Impuesto al Valor Agregado por cada evento. Dicha cantidad será pagada por una sola vez y a la fecha de firma del convenio correspondiente.

--- E) Por el otorgamiento de poderes, la cantidad de \$15,000.00 M.N. (QUINCE MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado, la cantidad anterior será pagada por cada poder otorgado y en la fecha de firma del instrumento respectivo.

--- F) Por la reversión del Patrimonio del Fideicomiso, la cantidad de \$15,000.00 M.N. (QUINCE MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado por cada evento. Dicha cantidad será pagada por una sola vez y a la fecha de firma del convenio correspondiente.

--- G) Por la transmisión a un tercero del Inmueble o de cualquier otro bien que sea aportado al Fideicomiso, la cantidad de \$15,000.00 M.N. (QUINCE MIL PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado. Dicha cantidad será pagada por una sola vez y a la fecha de firma de transmisión correspondiente.

--- H) Por el ejercicio del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, la cantidad que resulte de aplicar el 7% (siete por ciento) calculado sobre el precio de venta del Inmueble o cualquier otro bien que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que dicho monto será pagadero al momento de la firma del instrumento en el que conste la adjudicación del patrimonio.

--- I) Los servicios Bancarios o Financieros, que se llegaren a requerir para el desarrollo de los fines del Fideicomiso, serán cobrados, de conformidad con las tarifas vigentes en la Institución al momento de solicitarse el servicio.

--- Los honorarios anteriormente mencionados, serán a cargo del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y/o el Acreditado al amparo del Contrato de Crédito de forma solidaria e ilimitada, quienes se obligan a su pago y causarán el Impuesto al Valor Agregado por disposición de la Ley respectiva que así lo establece.

--- Los pagos de dichos honorarios deberán ser liquidados en las oficinas del Fiduciario, cuyo domicilio se precisa en la Cláusula Vigésima del presente Fideicomiso denominada Domicilios, y sin necesidad de requerimiento previo de parte de este último.

--- En el caso de que el Fiduciario tenga que realizar actos no previstos en el presente Contrato de Fideicomiso, cobrará los gastos que estos originen.

--- Las Partes convienen en que el presente instrumento acompañado con la liquidación de honorarios devengados no pagados tendrá el carácter de título ejecutivo y traerá aparejada ejecución, de conformidad a lo establecido en los artículos mil trescientos noventa y uno y siguientes del Código de Comercio. -

--- El Fiduciario se reserva el derecho de actualizar sus honorarios en forma anual, en la misma proporción en que se incrementa el Índice Nacional de Precios al Consumidor, que publique el Banco de México o el organismo que lo sustituya para tales efectos. -----

--- El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar expresamente autoriza al Fiduciario para cargar en cualquiera de la(s) cuenta(s) de cheques y/o valores y/o inversión que mantengan apertura das, los honorarios que el Fiduciario tenga derecho a percibir de conformidad a lo establecido en esta cláusula.-----

--- El Patrimonio del Fideicomiso garantiza preferentemente los honorarios del Fiduciario así como los gastos que este haya realizado en el ejercicio del cargo que se le confiere dentro del presente Fideicomiso.-----

--- En caso de mora en el pago de los honorarios, el Fiduciario tendrá derecho a cobrar por concepto de pena convencional, la cantidad que resulte de aplicar la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio más 4 (cuatro) puntos, calculado sobre el importe de la comisión no cubierta y por el plazo que la misma permanezca insoluta: -----

--- El Fiduciario, mientras exista cualquier saldo a su favor, pendiente de liquidarse, se abstendrá de realizar cualquier trámite administrativo, así como proceder a cancelaciones parciales o totales del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna para el mismo.-----

--- **VIGÉSIMA SEXTA. Duración.** El Fideicomiso que mediante el presente instrumento se formaliza, tendrá la duración que sea necesaria para el cumplimiento de sus fines, sin que exceda del término máximo que permitan o lleguen a permitir la o las leyes de la materia, y podrá darse por terminado por cualquiera de los supuestos previstos en el artículo 392 (trescientos noventa y dos) y 392 Bis (trescientos noventa y dos bis) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a excepción de lo previsto en la Fracción VI (seis romano) por tratarse de un Fideicomiso de naturaleza irrevocable. -----

--- Las Partes acuerdan que el presente Fideicomiso no podrá ser extinguido ni total ni parcialmente, o modificado o sustituido, mientras el o los obligados al pago de los honorarios fiduciarios, no se encuentren al corriente de la liquidación de los mismos.-----

--- **VIGÉSIMA SÉPTIMA. Del Derecho de Reversión.** El derecho de reversión del Inmueble procederá a favor del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, una vez pagadas o cubiertas todas las Obligaciones Garantizadas y sus accesorios a entera satisfacción del Fideicomisario en Primer Lugar. -----

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge

TITULAR



--- Queda expresamente pactado para el caso de que el Fideicomitente Acreditado conforme al Contrato de Crédito, sea sujeto de un procedimiento Judicial de Concurso Mercantil o Suspensión de Pagos, el derecho de reversión del Inmueble se tendrá por extinguido automáticamente, perdiendo en ese momento el Fideicomitente dicho derecho de reversión, y se procederá a iniciar y ejecutar el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial pactado en el Fideicomiso. -----

--- **VIGÉSIMA OCTAVA. Irrevocabilidad.** En virtud de que el presente Fideicomiso se otorga con el objeto principal de que se cumplan los fines establecidos en la Cláusula Séptima de este Fideicomiso denominada Fines del Fideicomiso, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, en este acto, renuncia expresamente a su derecho de revocar el presente Fideicomiso.

--- **VIGÉSIMA NOVENA. Cesión.** Los derechos y obligaciones del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar derivados del presente Fideicomiso no podrán cederse, gravarse, enajenarse o por cualquier otro título comprometerse con terceros, bajo ningún título, salvo consentimiento expreso y por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar. -----

--- Por su parte, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá, sin necesidad de previa notificación, ceder y en cualquier forma transmitir u otorgar en garantía a favor de terceros los derechos de que es titular en el presente Fideicomiso, sin requerir el consentimiento del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar ni del Fiduciario. Asimismo, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar autoriza y reconoce expresamente que el Fideicomisario en Primer Lugar y el Fiduciario podrán, sin autorización adicional del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, transmitir y transferir los datos personales del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. Con anterioridad a la celebración del presente Contrato, el Fideicomisario en Primer Lugar y el Fiduciario le explicaron el tratamiento que le dará a sus datos personales mediante la entrega de un aviso de privacidad en términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, donde señala los derechos con los que cuenta Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar en dicha materia, tales como derecho de acceso, rectificación, cancelación, oposición, revocación, limitación en el uso y/o divulgación, así como la forma de cómo puede hacerlos valer. -----

--- **TRIGÉSIMA. Modificaciones al Fideicomiso.** Salvo por lo señalado más adelante, este Fideicomiso podrá ser modificado, en cualquier momento durante su vigencia, mediante la formalización del convenio correspondiente suscrito por el Fideicomisario en Primer Lugar, Fideicomitente y/o

Fideicomisario en Segundo Lugar y el Fiduciario, siempre y cuando dichas modificaciones no afecten los derechos de ningún tercero, y mientras no hayan sido cubiertas en su totalidad las Obligaciones Garantizadas a satisfacción del Fideicomisario en Primer Lugar, en el entendido de que, una vez cubiertas las mismas, el presente Fideicomiso podrá ser modificado únicamente con el acuerdo por escrito entre el Fideicomitente y/o "Fideicomisario en Segundo Lugar" y el Fiduciario. Como excepción a lo anterior, cuando el objeto del convenio modificatorio sea única y exclusivamente la designación de un Fiduciario Sustituto, las partes acuerdan expresamente en este acto que el Fideicomisario en Primer Lugar podrá designarlo y celebrar el convenio modificatorio sin la necesidad de obtener el consentimiento del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, siempre y cuando el Fideicomisario en Primer Lugar notifique dicha modificación a las demás Partes, mediante mensaje de datos enviado al correo electrónico señalado para tales efectos por cada una de las Partes.-----

--- **TRIGÉSIMA PRIMERA. Independencia de las Partes.** Las Partes son independientes una de la otra, por lo que ninguna de ellas podrá asumir obligaciones a nombre o representación de la otra, salvo consentimiento previo y por escrito que al efecto suscriban y previa aceptación del Fiduciario.-----

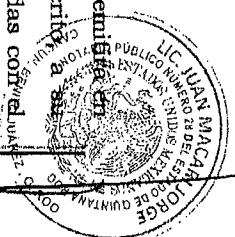
--- **TRIGÉSIMA SEGUNDA. Individualidad de las Cláusulas.** Si cualquier estipulación del Fideicomiso es declarada inválida, ilegal o no ejecutable por tribunal competente de acuerdo a los términos de este instrumento, dicha estipulación se considerará como "no puesta" y, en consecuencia, será declarada nula; en la inteligencia de que las restantes estipulaciones del Fideicomiso, no serán invalidadas por representar la voluntad e intención de las Partes.-----

--- **TRIGÉSIMA TERCERA. Encabezados de las Cláusulas.** Los encabezados de las cláusulas que aparecen en el Fideicomiso se han colocado por así haberlo convenido las Partes, con el exclusivo propósito de facilitar su lectura; por tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas.-----

Para efectos de la interpretación de cada cláusula deberá atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título, por lo que no afectarán la interpretación y validez de este Fideicomiso, ni los términos, condiciones, obligaciones y derechos pactados en el mismo.-----

De igual manera las Partes acuerdan que para la interpretación de este Contrato de Fideicomiso cuando se haga referencia a alguna cláusula del mismo y haya discrepancia entre el número de la cláusula y el encabezado de la misma, se estará al encabezado respecto del número referido.-----

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28
Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



--- **TRIGÉSIMA CUARTA. Informes del Fiduciario.** El Fiduciario remitirá en el momento que alguno de los Fideicomisarios lo solicite por escrito a domicilio, un estado de cuenta respecto a las operaciones realizadas con el Patrimonio del Fideicomiso.-----

--- Las Partes gozarán de un plazo de quince días naturales contados a partir de la fecha de emisión del citado estado de cuenta, para analizarlo, y en su caso realizar las aclaraciones que juzgue necesarias, quedando establecido que, de no realizar observación alguna dentro del periodo de tiempo antes indicado, se entenderá tácitamente aprobado.-----

--- El Fiduciario no será responsable cuando por causas no imputables a este, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar o el Fideicomisario en Primer Lugar no reciban el estado de cuenta respectivo, siendo a cargo de estos, solicitar al Fiduciario, una copia del estado de cuenta correspondiente.-----

--- **TRIGÉSIMA QUINTA. Operaciones con la Propia Institución.** El Fiduciario estará facultado para celebrar operaciones con la misma institución, actuando por cuenta propia, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, en la inteligencia que no podrá haber dependencia jerárquica entre los departamentos que intervengan en dichas operaciones.-----

--- A efecto de lo anterior, el Fiduciario requerirá autorización expresa y por escrito del Fideicomitente y Fideicomisario en Primer Lugar para celebrar cualquier contrato con la propia institución, con el fin de evitar conflictos de intereses, siempre y cuando se trate de actos que le permita realizar la Ley de Instituciones de Crédito, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, o las Disposiciones que de ellas emanen.-----

--- Adicionalmente, en virtud de que el Fiduciario actuará por cuenta y orden de terceros en las operaciones que celebra con la propia institución, no operará la extinción por confusión de los derechos y obligaciones derivados de dichos contratos, en virtud de que el Fiduciario actúa en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso y de acuerdo a instrucciones del Fideicomisario en Primer Lugar y/o del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar.-----

--- **TRIGÉSIMA SEXTA. Reconocimiento de Contenido.** Las Partes manifiestan estar debidamente enteradas del contenido y alcance de todas y cada una de las disposiciones legales que se citan en el Fideicomiso y desde luego de aquellas a cuyos beneficios renuncian, por lo que se obligan a estar y pasar por él, en todo momento, como si se tratara de sentencia ejecutoriada elevada a la categoría de cosa juzgada.-----

--- **TRIGÉSIMA SÉPTIMA. Jurisdicción y Competencia.** El presente Fideicomiso se registrá e interpretará de acuerdo con las leyes de la Ciudad de

México. Para el caso de presentarse cualquier controversia entre las Partes que intervienen en este Fideicomiso, con relación a la interpretación, cumplimiento y ejecución del mismo, el Fiduciario, el Fideicomisario en Primer Lugar y el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, se someten expresamente a los tribunales competentes en la Ciudad de México, renunciando a cualquier otra jurisdicción, fuero o competencia que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro, en virtud de lo cual el Fideicomisario en Primer Lugar y el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar reconocen que el Fiduciario no podrá ser requerido judicialmente en tribunal o jurisdicción distintos a los antes señalados. En el entendido que la ejecución del presente Fideicomiso podrá realizarse de forma extrajudicial de acuerdo a la Sección Especial y al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial. -----

--- **TRIGÉSIMA OCTAVA. Del Registro del Fideicomiso.** En cumplimiento a lo estipulado en los artículos setenta y nueve y ochenta de la Ley de Instituciones de Crédito, el presente Contrato de Fideicomiso quedará registrado en los archivos contables del Fiduciario con el nombre del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y con el número de Fideicomiso con el que administrativamente se identifica el cual se menciona en el proemio de este Contrato de Fideicomiso, por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire al amparo del presente Contrato de Fideicomiso y en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia a dichos datos.-----

----- **DE LA SECCIÓN ESPECIAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO** -----
----- **IRREVOCABLE DE GARANTÍA "F/1001 F. DIAGONAL, MIL UNO"** -----

--- En este acto, el Fideicomitente me exhibe firmada, la Sección Especial del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía relativa al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial a que se refiere el artículo cuatrocientos tres y demás relativos y aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y el Código de Comercio, misma que agrego al apéndice en el legajo marcado con el número de esta escritura con la letra "**D**", y que transcribo en su parte conducente lo siguiente:-----

“...**I. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL.** -----

Las Partes acuerdan que el objeto principal de este instrumento es establecer el procedimiento a que habrá de sujetarse la ejecución del Patrimonio del Fideicomiso en caso de presentarse cualquier incumplimiento a las Obligaciones Garantizadas a cargo del Acreditado al amparo del Contrato de Crédito y Contrato de Fideicomiso. En consecuencia, las Partes expresamente aceptan lo siguiente:-----

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge

TITULAR



- a) Sujeterse al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial del Patrimonio Fideicomiso, conforme al procedimiento convencional pactado en el presente Fideicomiso y con fundamento en lo establecido en los Artículos 400 (cuatrocientos), 401 (cuatrocientos uno) y 403 (cuatrocientos tres) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como en el Título Tercero Bis del Libro Quinto del Código de Comercio. -----
- b) Someterse al presente Procedimiento de Ejecución Extrajudicial a fin de que se paguen las Obligaciones Garantizadas, incluyendo sin limitar, el pago de las cantidades de principal, intereses y accesorios del Crédito adeudadas conforme al Contrato de Crédito y por aquellos establecidos en el presente contrato de fideicomiso, mediante la venta extrajudicial de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y la obtención de la posesión derivada de dichos bienes. Para mayor precisión las Partes reconocen que en lo que respecta a la restitución de la posesión del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso, no será aplicable lo dispuesto por el artículo 402 (cuatrocientos dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en virtud de que las Partes han convenido el presente Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, actualizándose lo dispuesto en el artículo 1414 bis 7 (mil cuatrocientos catorce bis siete) del Código de Comercio, en el sentido de que no será necesario el ejercitar el procedimiento ante Tribunales contenido en el Capítulo II (segundo romano), del Título Tercero Bis del Libro Quinto del Código de Comercio, para iniciar el procedimiento de venta del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso, sujetándose la recuperación de la posesión conforme a las reglas contenidas en el presente instrumento. En consecuencia, las Partes están de acuerdo en sujetarse a las reglas procesales convenidas en el presente convenio, mismo que forma parte integrante del Fideicomiso antes referido, constituyéndose como una Sección Especial del mismo, y formalizándose a través de este instrumento y el respectivo anexo. --
- c) Proporcionar toda la documentación e información que a consideración del Fiduciario sean necesarias o convenientes para ejecutar el presente Procedimiento de Ejecución Extrajudicial de acuerdo con la legislación aplicable. -----
- II. NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO.** El Fideicomisario en Primer Lugar notificará por escrito al Fiduciario el incumplimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas; estableciendo con precisión las obligaciones incumplidas y las prestaciones que reclama, solicitando la venta del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a lo siguiente:-----

1 (uno) Formalidad de la Notificación. La notificación mediante la cual el Fideicomisario en Primer Lugar informará al Fiduciario del incumplimiento, se realizará conforme a la Cédula de Notificación de Incumplimiento, debiendo ser suscrita por los representantes legales del Fideicomisario en Primer Lugar, sin necesidad de ratificación de firmas ante Fedatario Público o de formalidad adicional alguna, acompañando copia simple de los instrumentos notariales en donde consten el otorgamiento de sus respectivos poderes con facultades respectivas. -----

2 (dos) Lugar de la Notificación. La Cédula de Notificación de Incumplimiento deberá realizarse en el domicilio convencional del Fiduciario, pactado en la Cláusula Vigésima denominada Domicilios en este contrato de Fideicomiso. --

3 (tres) Contenido esencial. Dicha Cédula de Notificación de Incumplimiento, deberá comprender lo siguiente: -----

a) Precisar el incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas; -----

b) Adjuntar la documentación que emita el Fideicomisario en Primer Lugar, en donde se desglosen las cantidades adeudadas y exigibles de las Obligaciones Garantizadas, identificando los conceptos que se deriven o las obligaciones incumplidas; -----

c) Designación del Depositario que reciba en depósito el Inmueble, en cumplimiento del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial pactado en este instrumento, en caso de requerirse sustituir al o a los Depositarios que ostentan la posesión derivada del Inmueble; y -----

d) Instruir al Fiduciario proceder a llevar a cabo la venta del Inmueble y del Patrimonio del Fideicomiso así como en su caso solicitar al Fiduciario proceda a requerir al Depositario la posesión derivada del Inmueble y se formalice la designación del Depositario. -----

III. AVISO DE INCUMPLIMIENTO. REGLAS PARA LA NOTIFICACIÓN AL

FIDEICOMITENTE. El Fiduciario deberá notificar por escrito al Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar sobre el inicio del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, conforme a lo siguiente: -----

a) Formalidad de la Notificación. La notificación se realizará por escrito, mediante Fedatario Público, en el entendido que el Fiduciario queda facultado para determinar el Fedatario Público mediante el cual se deberá formalizar el Aviso de Incumplimiento al Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar; asimismo, en el entendido de que todos los gastos que se originen por dicho concepto deberán ser cubiertos y proveídos por el Fideicomisario en Primer Lugar en forma previa a la notificación que deba realizar el Fiduciario. -----



b) El documento original de la Cédula de Notificación de Incumplimiento de cualquier documentos anexos al mismo, estarán adjuntos a la cédula que entregue al Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar. -----

c) Contenido de la Cédula de Notificación: la cédula de notificación entregada por el Fideuciario al Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar deberá incluir (i) la solicitud dirigida al Depositario designado por el Fideicomisario en Primer Lugar para obtener la posesión derivada del Inmueble dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la fecha en la cual se entregó la Cédula de Notificación de Incumplimiento, y (ii) los días y horas hábiles en los cuales el avalúo se llevará a cabo, de conformidad con las disposiciones de la sección VI (seis romano) más adelante; y -----

d) Reglas para asegurar que el Aviso de Incumplimiento se lleve a cabo por un Fedatario Público. Se acuerda que el Fedatario Público que realice la notificación de Cédula de Notificación de Incumplimiento estará sujeto a la legislación aplicable a la entrega de las notificaciones correspondientes. El acta relativa a dicha notificación deberá constar en un instrumento público. -----

IV. DERECHOS DEL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR ANTE EL AVISO DE INCUMPLIMIENTO. El Fideicomisario en Segundo Lugar, tendrá los siguientes derechos: -----

Uno) El Fideicomisario en Segundo Lugar podrá dentro de un plazo de 10 (diez) días hábiles contados a partir del día en que fue realizado el Aviso de Incumplimiento, al Fideicomisario en Segundo Lugar suspender el presente Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, siempre y cuando acredite al Fiduciario lo siguiente:-----

a) Que se ha cumplido totalmente con la Obligación Garantizada a cargo del Acreditado al amparo del Contrato de Crédito incluyendo sin limitar el pago de la cantidad solicitada por el Fideicomisario en Primer Lugar, en los términos del presente instrumento. -----

b) Que acompañe el documento original en donde conste un convenio de prórroga o de novación, debidamente suscrito entre las Partes.-----

c) Que exhiba el importe adeudado, comprendido por suerte principal, intereses y demás accesorios. -----

El Fideicomisario en Segundo Lugar, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 403 (cuatrocientos tres), fracción III (tres romano) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, solo podrá ejercer su derecho de oposición a la ejecución del presente Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, cuando acredite los hechos y documentos señalados en este inciso. -----

V. EL PROCEDIMIENTO DE VENTA DEL INMUEBLE. Transcurrido el plazo de 10 (diez) días hábiles señalado en el numeral anterior, las Partes convienen que el Fiduciario, posteriormente a que haya determinado que el incumplimiento de la Obligación Garantizada ha ocurrido y ha continuado y, en consideración de cualesquier documentos de evidencia mencionados anteriormente que hayan sido entregados por el Fideicomisario en Segundo Lugar dentro de dicho plazo de 10 (diez) días hábiles, efectúe la venta del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso sujetándose al procedimiento siguiente:-----

Uno) Avalúos. Las Partes están de acuerdo y convienen en que el Fiduciario solicitará la realización de avalúo, previa provisión de fondos del Fideicomisario en Primer Lugar, contratará al Perito Valuador que a su juicio considere, para que proceda a realizar el avalúo correspondiente del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con este Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, con la finalidad de determinar su valor. El Fideicomisario en Primer Lugar, el Fideicomisario en Segundo Lugar, el Depositario o en su caso el Depositario designado por el Fideicomisario en Primer Lugar, se obligan a otorgar al Perito Valuador designado por el Fiduciario todas las facilidades necesarias para que el avalúo sea físicamente realizado en el Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso. En el supuesto de que el Fideicomisario en Segundo Lugar, no otorgue las facilidades de acceso en el Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso, el Perito Valuador designado llevará a cabo un avalúo estimado, sin responsabilidad alguna hacia el Fiduciario, misma que se considerará válida para fijar la postura de venta de dichos bienes. Se establece que ni el Fideicomisario en Primer Lugar ni el Fiduciario son responsables por el valor determinado en el avalúo, ya que el mismo será responsabilidad del Perito Valuador que lo haya realizado.-----

Dos) Determinación del Valor Base de Venta. El avalúo deberá expresar el valor comercial del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso en términos monetarios, considerando sus condiciones al momento del avalúo. El 75% (setenta y cinco por ciento) por ciento del valor comercial que determine el avalúo, servirá de base para llevar a cabo la venta del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso.-----

Tres)- Convocatoria y Subasta Pública.-----
Tres punto uno. El Fiduciario procederá a la venta del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso en subasta pública que será llevada a cabo ante Fedatario Público, debiendo el Fiduciario publicar la

NOTARIA PÚBLICA Número 28

Lic. Juan Macari Jorge

TITULAR



convocatoria respectiva en un periódico que el mismo seleccione a su discreción, en el entendido de que: (i) La citada publicación deberá ser señalada para ser realizada la subasta y; (ii) en la citada publicación se deberán hacer constar, cuando menos, los siguientes datos: a) La fecha, hora y lugar para la subasta; b) El Valor Base de Venta del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso; c) Información relativa a la descripción y ubicación del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso y d) Los requisitos mínimos que deberán cubrir cada uno de los postores que pretendan asistir a la subasta, así como todos aquellos que el Fiduciario considere necesario incluir.

Tres punto dos. Por lo menos tres días hábiles anteriores a la fecha de la celebración de la subasta, los postores participantes deberán entregar sus ofertas por escrito al Fiduciario, en un sobre cerrado y sellado en el domicilio del Fiduciario, conjuntamente con un cheque certificado emitido a favor del Fiduciario por el monto equivalente al diez por ciento del Valor Base de Venta señalado en la publicación a que se hace referencia en el numeral tres punto uno anterior, con el fin de garantizar la seriedad de su oferta. No obstante lo anterior, se señala que el Fideicomisario en Primer Lugar, se podrá adjudicar el Inmueble en cualquier momento.

Tres punto tres. El postor, que en cualquier subasta resultare ganador, deberá pagar al Fiduciario mediante transferencia bancaria electrónica y/o en cheque certificado, el respectivo precio total en que hubiere sido subastado el Inmueble y cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso debiendo el Fiduciario descontar el importe correspondiente al cheque que el postor hubiere efectuado en los términos del numeral tres punto dos inmediato anterior. El precio total deberá cubrirse al Fiduciario, dentro de los cinco días hábiles siguientes a haberse fincado el remate del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso a favor del postor ganador, debiendo devolver el Fiduciario a los demás postores que no hayan resultado ganadores en la subasta, el cheque entregado para garantizar la seriedad de su participación.

Tres punto cuatro. En el supuesto de que el precio total en que hubiere sido subastado el Inmueble, no fuere efectuado por el postor ganador, por causas imputables a este, dentro de los cinco días hábiles contados a partir de la fecha en que se hubiere fincado a su favor el remate en la subasta correspondiente, perderá la cantidad principal e intereses y/o rendimientos que correspondiere a la cantidad que hubiere entregado al Fiduciario como depósito de seriedad,

en los términos de este instrumento. El Fiduciario procederá a entregar dicha cantidad en favor del Fideicomisario en Primer Lugar, a fin de recuperar los gastos incurridos en la subasta y el remanente lo aplicará en abono de las cantidades adeudadas al amparo del Contrato de Crédito. En tal caso, se procederá a una segunda subasta con reducción del 10% (diez por ciento) respecto al valor reducido en la primera subasta, o a petición del Fideicomisario en Primer Lugar, a su respectiva adjudicación al Valor Base de Venta, determinado conforme al numeral dos del apartado II (dos romano) de este Procedimiento de Ejecución Extrajudicial. -----

Tres punto cinco. Si la venta no hubiere podido realizarse con motivo de lo expuesto en el numeral tres punto cuatro anterior o, por declararse desierta y/o no se designe postor ganador en cualquiera de las subastas, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá solicitar al Fiduciario que proceda a la transmisión del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso en adjudicación a su favor, por el monto equivalente al comprendido por la suma de la suerte principal, intereses y demás accesorios, una vez descontados los impuestos, gastos, honorarios del Fiduciario, la pena convencional prevista en este Fideicomiso por la falta de entrega de la posesión derivada del Inmueble, y demás importes que se generen por la transmisión del Inmueble en virtud del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial. -----

Tres punto seis. Se establece que la venta del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso se realizará con los bienes y mejoras que existan a esa fecha, así como con los derechos y obligaciones que de hecho o por derecho le correspondan. -----

Tres punto siete. Si por alguna circunstancia el Depositario y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, no entregare la posesión derivada del Inmueble o cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso en los términos de este Fideicomiso, el adquirente será el legitimado a solicitar la entrega de la posesión. Lo anterior, en el entendido de que las Partes, están de acuerdo que podrá solicitarse a los tribunales competentes, el que se procedan a aplicar las medidas de apremio estipuladas en la fracción I (uno romano) y II (dos romano) del Artículo 1414 bis 9 (nueve) del Código de Comercio. -----

Además de cumplir con los requisitos antes señalados, los postores deberán firmar de conformidad con las reglas establecidas en el presente numeral denominado "Convocatoria y Subasta Pública". -----
Tres punto ocho. Para el caso de que de conformidad al presente Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, el Fiduciario deba transmitir la propiedad del

Cubiertos los montos anteriores en su totalidad, cualquier cantidad restante se entregará al Fideicomisario en Segundo Lugar directamente por el Fiduciario.

VII. RESPONSABILIDAD Y FINIQUITO AL FIDUCIARIO. -----

En caso, de que dicho Procedimiento de Ejecución Extrajudicial se detenga por resoluciones de autoridades con motivo de las demandas o diversos recursos interpuestos por el Fideicomisario en Segundo Lugar y/o terceros que tengan interés legal, las Partes acuerdan que las costas judiciales y demás gastos incurridos por el Fideicomisario en Primer Lugar o el Fiduciario en la defensa legal, como es la contratación de despachos de abogados y demás especialistas, una vez que se resuelva la improcedencia de dichos recursos, el monto de los mismos, serán adeudados a cargo del Fideicomisario En Segundo Lugar, pudiéndose cubrir con cargo a la cantidad resultante de la venta del Inmueble o al valor de adjudicación del mismo, reservándose las acciones legales necesarias para reclamar las cantidades que hubieren quedado pendientes de saldar, en caso de que no fuere suficiente el Inmueble y demás bienes que en su caso llegaren a aportarse o incorporarse al Patrimonio del Fideicomiso.-----

El Procedimiento de Ejecución Extrajudicial podrá ser detenido por el Fideicomisario en Primer Lugar mediante instrucción por escrito al Fiduciario en cualquier momento antes de la celebración de la subasta pública sin responsabilidad alguna para el Fiduciario, y en tal caso de igual forma dicho procedimiento podrá iniciarse y/o reiniciarse de nueva cuenta por el Fideicomisario en Primer Lugar, en cualquier momento, mediante instrucción por escrito al Fiduciario.-----

El Fiduciario solo estará obligado a lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso, toda vez que el Patrimonio del Fideicomiso garantiza el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, por lo que el Fideicomisario en Segundo Lugar, se obliga a mantenerla en paz y a salvo de cualquier conflicto derivado del Contrato de Crédito, mismo que deberá dirimirse entre el Fideicomisario en Segundo Lugar y el Fideicomisario en Primer Lugar sin involucrar al Fiduciario. Por tal motivo, en este acto liberan expresamente de toda responsabilidad tanto al Fiduciario cuando haya procedido al pago, conforme a lo dispuesto en este Contrato de Fideicomiso ...? -----

-----DISPOSICIONES RELATIVAS A LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN-----

-----DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES-----

----- Los comparecientes declaran y hacen constar: Que tuvieron a la vista el aviso de privacidad y que otorgan su consentimiento en términos de los artículos ocho y nueve de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, en lo referente al tratamiento de los datos

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



personales que constan en este instrumento público, su apéndice expediente respectivo y autorizan a que los mismos puedan ser propuestos a las autoridades competentes, entre ellas las tributarias, judiciales y registrales públicos, al igual que a las personas que tengan interés legítimo en los mismos, para todos los efectos legales a que haya lugar.

DISPOSICIONES RELATIVAS A LA LEY FEDERAL

PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES

CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA

Por cuanto uno o varios de los actos contenidos en el presente instrumento público, tienen el carácter de actividades vulnerables conforme a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (en lo sucesivo para los efectos del presente apartado identificada como la "Ley"), para cumplir con las obligaciones que impone la referida Ley, yo, el Notario, hago constar:

a) Que identifiqué a los comparecientes, con los documentos oficiales que exhibieron, y los cuales agregaré al apéndice de este instrumento público y que los propios comparecientes me expresaron, bajo formal protesta de decir verdad, que son las personas a cuyos nombres fueron expedidos dichos documentos.

b) Que entre los comparecientes y el suscrito Notario no existe relación de negocios, tal como dicho concepto ha sido definido por la Ley.

c) Que hice del conocimiento de los comparecientes el contenido de la fracción tercera del artículo tercero de la Ley, respecto al concepto de beneficiario controlador y los de presunción de su existencia, y al respecto me manifestaron que en el presente instrumento público actúan en nombre y por cuenta propia, por ser quienes se beneficiarían de los actos que se contienen y quienes ejercen los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del instrumento público y por tanto no existe dueño beneficiario.

d) Que hice del conocimiento de los comparecientes que el suscrito Notario custodiará, protegerá, resguardará y evitará la destrucción u ocultamiento de la información y documentación que sirve de soporte para las actividades vulnerables consignadas en el presente instrumento público, así como la que sirve para identificar a los comparecientes; de lo cual manifestaron quedar enterados y conformes los comparecientes.

e) Que se brindará a las autoridades competentes de vigilar la aplicación u observancia de la Ley, las facilidades necesarias para que lleven a cabo las

visitas de verificación en los términos de la Ley; de lo cual manifestaron quedar enterados y conformes los comparecientes; y -----

--- f) Que, en su caso, se presentarán los avisos a las autoridades competentes, respecto de la celebración de los actos jurídicos contenidos en el presente instrumento público que así lo requieran; de lo cual manifestaron quedar enterados los comparecientes.-----

PERSONALIDAD-----

--- l.- El señor DIEGO CREEL MORENO declara, bajo formal protesta de decir verdad, que su representada "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, es una sociedad legalmente constituida conforme a las Leyes Mexicanas, con los siguientes documentos:-----

--- a) Con la escritura pública número ciento seis mil quinientos noventa y ocho, de fecha catorce de octubre de dos mil nueve, otorgada ante la fe del Licenciado Arturo Sobrino Franco, titular de la Notaría número cuarenta y nueve del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil electrónico número 407415-1 (cuatro, cero, siete, cuatro, uno, cinco, guion, uno), el día veintiséis de noviembre de dos mil nueve, por el cual se hizo constar la constitución de la sociedad denominada "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), duración de noventa y nueve años, cláusula de admisión de extranjeros, capital social mínimo fijo de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, y con el objeto social que se relaciona en dicha escritura.-----

--- b) Con la escritura pública número ciento catorce mil cuatrocientos noventa, de fecha diecisiete de septiembre de dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Arturo Sobrino Franco, titular de la Notaría número cuarenta y nueve del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil electrónico número 407415-1 (cuatro, cero, siete, cuatro, uno, cinco, guion, uno), el día dos de marzo de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la protocolización de las Resoluciones Unánimes de los Accionistas de la sociedad denominada "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, tomadas el dos de julio de dos mil quince, en la cual entre otros, se acordó otorgar poderes de la Sociedad al señor DIEGO CREEL MORENO, para que los ejerza de forma individual, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, y

NOTARIA PÚBLICA Número 28

Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR



para otorgar y suscribir títulos de crédito, suficientes para el otorgamiento de este instrumento, agregando una copia de la referida escritura al apéndice del presente instrumento público bajo la letra "E", haciendo constar de esta manera la existencia del referido instrumento y dejando plenamente acreditada la personalidad del compareciente en términos de lo dispuesto por el inciso b) de la fracción doce del artículo ochenta y nueve y la fracción cuarta del artículo ciento quince de la Ley del Notariado para el Estado de Quintana Roo. -----

--- El señor DIEGO CREEL MORENO declara que su representada es capaz y que la representación que ostenta y por la que actúa en este acto se encuentra vigente en todos sus términos, protestando la vigencia de dicha representación ante el suscrito Notario. -----

--- II.- El señor ENRIQUE BRACAMONTES LAVALLE declara, bajo formal protesta de decir verdad, que su representada FRONTAL CREDIT, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA, es una sociedad legalmente constituida conforme a las Leyes Mexicanas, con la escritura número sesenta y dos mil seiscientos seis, de fecha nueve de julio de dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Licenciado Arturo Talavera Autrique, titular de la Notaría número ciento veintidos de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número N-2019060319 (N, guion, dos, cero uno, nueve, cero, seis, cero, tres, uno, nueve), el día veintinueve de julio de dos mil diecinueve, por el cual se hizo constar la constitución de la sociedad denominada "FRONTAL CREDIT", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, con domicilio en la Ciudad de México, duración indefinida, cláusula de admisión de extranjeros, capital social mínimo fijo de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, y con el objeto social que se relaciona en dicha escritura. En la mencionada escritura se nombró al señor ENRIQUE BRACAMONTES LAVALLE, como Apoderado de la Sociedad, otorgándole los poderes y facultades que se relacionan en dicha escritura, suficientes para el otorgamiento de este instrumento, agregando una copia de la referida escritura al apéndice del presente instrumento público bajo la letra "E", haciendo constar de esta manera la existencia del referido instrumento y dejando plenamente acreditada la personalidad del compareciente en términos de lo dispuesto por el inciso b) de la fracción doce del artículo ochenta y nueve y la fracción cuarta del artículo ciento quince de la Ley del Notariado para el Estado de Quintana Roo. -----

--- El señor ENRIQUE BRACAMONTES LAVALLE declara que su representada es capaz y que la representación que ostenta y por la que actúa en este acto se encuentra vigente en todos sus términos, protestando la vigencia de dicha representación ante el suscrito Notario. -----

--- III.- La señora ANA YOLANDA FARIAS PANIAGUA, declara, bajo formal protesta de decir verdad, que su representada "GRUPO SP DEL CARIBE", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, es una sociedad legalmente constituida conforme a las Leyes Mexicanas, con los siguientes documentos:-----

--- a) Con la escritura número tres mil cuatrocientos treinta y tres, de fecha nueve de marzo de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Licenciado Gilberto González Anguiano, titular de la Notaría número veintinueve de Cancún, Estado de Quintana Roo, inscrita en el Registro Público de Comercio de Cancún, Estado de Quintana Roo, en el folio mercantil electrónico número N-2017038886 (N, guion, dos, cero, uno, siete, cero, tres, ocho, ocho, seis), el día dieciocho de mayo de dos mil diecisiete, por el cual se hizo constar la constitución de la sociedad denominada "GRUPO SP DEL CARIBE", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, duración de noventa y nueve años, cláusula de exclusión de extranjeros, capital social mínimo fijo de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, y con el objeto social que se relaciona en dicha escritura.-----

--- b) Con la escritura número mil setecientos treinta y dos, de fecha quince de abril de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Rodrigo Sansores López, titular de la Notaría número noventa y seis de Cancún, Estado de Quintana Roo, inscrita en el Registro Público de Comercio de Cancún, Estado de Quintana Roo, en el folio mercantil electrónico número N-2017038886 (N, guion, dos, cero, uno, siete, cero, tres, ocho, ocho, seis), el día veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, en la cual se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de "GRUPO SP DEL CARIBE", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada el día doce de abril de dos mil diecinueve, en la cual entre otros, se acordó la el nombramiento como Gerente General de la Sociedad a la señora otorgándole para el desempeño de su cargo, para que los ejerza de forma individual, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio, para otorgar y suscribir títulos de crédito, y para otorgar y revocar poderes, suficientes para el otorgamiento de este instrumento, agregando una copia de la referida escritura al apéndice del presente

supermanzana trescientos veintiséis Jade, en Cancún, Estado de Quintana Roo, código postal setenta y siete mil quinientos treinta y seis, con Clave Única de Registro de Población SAHA850411HDFNRR08 (S, A, H, A, ocho, cinco, cero, cuatro, uno, uno, H, D, F, N, R, R, cero, ocho).-----

--- **YO, EL NOTARIO CERTIFICO Y HAGO CONSTAR:**-----

--- I.- Que me aseguré de la identidad de los comparecientes por haber exhibido documentos oficiales con fotografía, expedidos por autoridades competentes, en el que aparece su nombre y apellidos, conforme a los términos del artículo noventa, fracción segunda, en relación con el numeral ochenta y nueve, fracción diecisiete, inciso a), ambos de la Ley del Notariado para el Estado de Quintana Roo; haciendo constar de esta manera las identidades de los otorgantes y adjuntándose copia de la referida identificación al apéndice de este instrumento bajo la letra "A".-----

--- II.- Que, a juicio del suscrito Notario, los comparecientes tienen plena capacidad legal para obligarse y contratar sin que me conste nada en contrario, en virtud de que no observé en ellos ninguna manifestación evidente de incapacidad natural y no tengo noticias de que estén sujetos a incapacidad civil.-----

--- III.- Certifico haber tenido a la vista los documentos que fueron presentados ante mí para la elaboración del presente instrumento público.-----

--- IV.- Finalmente hago constar: a) Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente el presente instrumento y de que su contenido les sea explicado por el suscrito Notario. b) Que enteré a los comparecientes de las penas en que incurrirán quienes declararan con falsedad. c) Que ilustré a los otorgantes acerca del valor, las consecuencias y los alcances legales del contenido del presente instrumento. d) Que leí a los comparecientes el presente instrumento y les expliqué sus efectos y alcances legales, con cuyo tenor manifestaron quedar enterados y conformes y manifestaron su comprensión plena, en cuyo testimonio así lo dijeron, otorgan y firman los comparecientes conmigo el Notario autorizante, en la fecha señalada en el rubro del presente instrumento, para debida constancia. **DOY FE.**-----

FIRMA ILEGIBLE.- DIEGO CREEL MORENO.- FIRMA ILEGIBLE.- ENRIQUE BRACAMONTES LAVALLE.- FIRMA ILEGIBLE.- ANA YOLANDA FARIAS PANIAGUA.- FIRMA ILEGIBLE.- ARI SAINZ DE LA PEÑA HERNÁNDEZ.- ANTE MI.- FIRMA ILEGIBLE.- JUAN MACARI JORGE.- NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA NÚMERO VEINTIOCHO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.- EL SELLO NOTARIAL CON EL ESCUDO NACIONAL AL CENTRO QUE DICE: LIC. JUAN MACARI JORGE - CANCÚN, BENTO JUÁREZ, Q. ROO.- NOTARIO

NOTARÍA PÚBLICA Número 28
Lic. Juan Macari Jorge
TITULAR

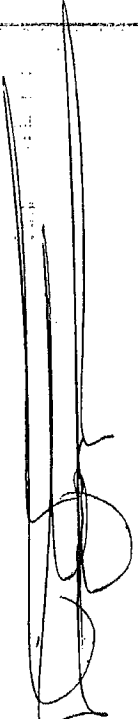

PÚBLICO NÚMERO 28 DEL ESTADO DE QUINTANA ROO - ESTADO DE QUINTANA ROO - ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

AUTORIZACIÓN DEFINITIVA

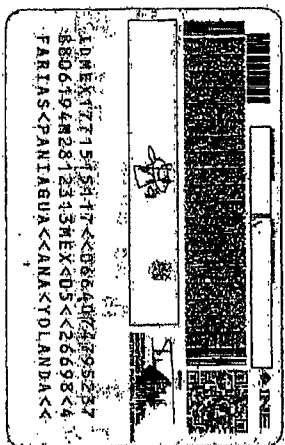
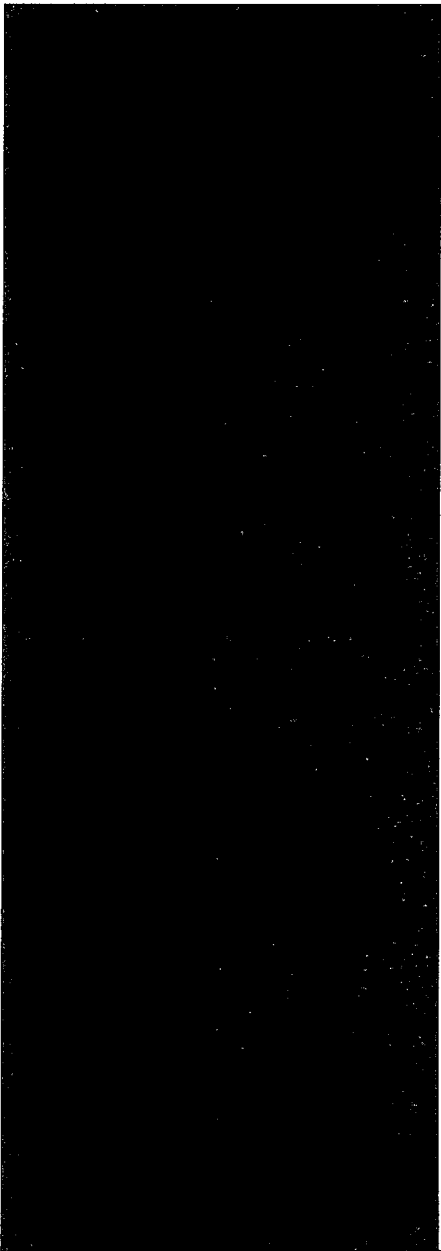
--- Con esta fecha y después de cumplir los requisitos legales correspondientes autorizo definitivamente la presente escritura pública y agrago al apéndice la documentación respectiva. Cancún, Benito Juárez, Quintana Roo, México a dos de marzo del año dos mil veinte. - Firma del Notario Público Licenciado Juan Macari Jorge.- El sello notarial con el Escudo Nacional al centro que dice: LIC. JUAN MACARI JORGE - CANCÚN, BENITO JUÁREZ, Q. ROO.- NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 28 DEL ESTADO DE QUINTANA ROO - ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

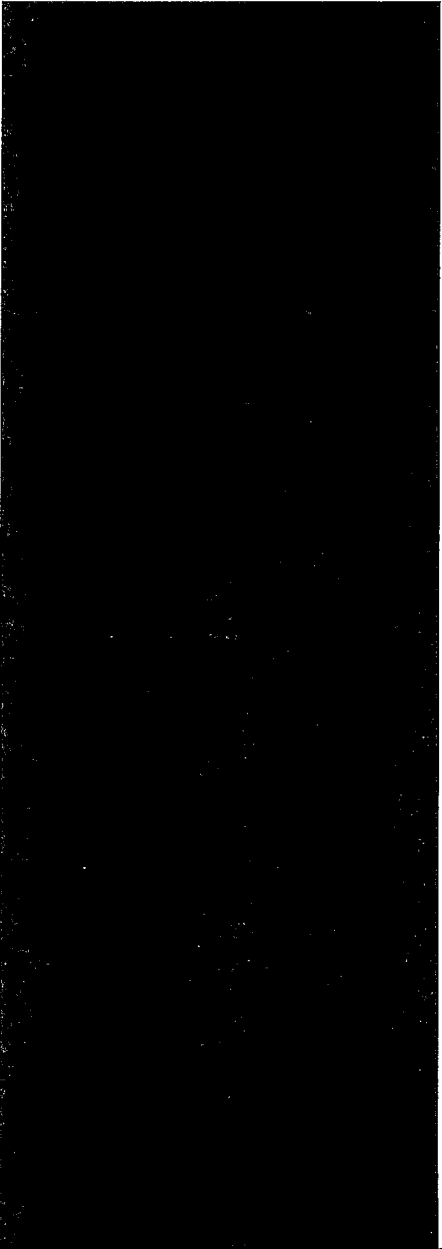
DOCUMENTOS DEL APÉNDICE

- A.- Copia de la identificación de los comparecientes. - Cuatro fojas. -----
 - B.- Copia de la Tabla de Amortización Una foja. -----
 - C.- Pagars Dos fojas. -----
 - D.- Sección Especial del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía relativa al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial. Nueve Fojas. -----
 - E.- Copia de la escritura pública ciento catorce mil cuatrocientos noventa. Veinte fojas. -----
 - F.- Copia de la escritura número sesenta y dos mil seiscientos seis. Quince Fojas. -----
 - G.- Copia de la escritura número mil setecientos treinta y dos. Catorce fojas. -
 - H.- Certificado de Libertad de Gravamen, expedido por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, oficina registral Playa del Carmen. Una foja. -----
 - I.- Copia del Pago de derecho de expedición de escrituras. Dos fojas. -----
- ES PRIMER TESTIMONIO DE ESTA ESCRITURA PÚBLICA QUE, EN CIENTO SIETE FOJAS, INCLUYENDO LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS DEL APÉNDICE, EXPIDO EN FAVOR DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, PARA QUE LE SIRVA DE TÍTULO JUSTIFICATIVO. CANCÚN, BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, MÉXICO, A DOS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTE.**

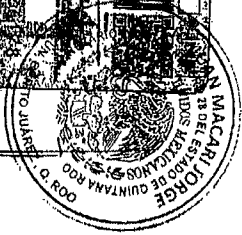
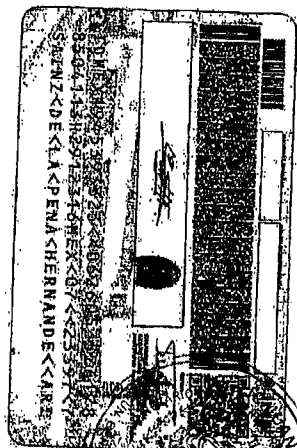



JUAN MACARI JORGE
NOTARIO PÚBLICO TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA
NÚMERO VEINTIOCHO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO





Two horizontal lines, likely representing a header or separator.



En caso de que el titular de este pasaporte requiera de asistencia o protección del gobierno mexicano, se recomienda que acuda a la representación diplomática o consular mexicana más cercana.

Notario Público
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FERIAZ
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

Número: _____
 Dirección: _____
 Ciudad: _____
 Estado: _____

Número: _____
 Dirección: _____
 Ciudad: _____
 Estado: _____

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
 SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FERIAZ
 SECRETARÍA DE ECONOMÍA





Secretaría de Gobierno
Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del
Comercio del Estado de Quintana Roo.

OFICINA REGISTRAL: PLAYA DEL CARMEN

Emisión: 21/04/2020
 Calle: Calle 19 de Abril, 13-11-03, L1F
 478917 27-03-2020 13-11-03.L1F


BOLETA DE REGISTRO

478917

EL C. REGISTRADOR CRISTIAN JOSE ROSADO PECH HACE CONSTAR QUE EN VIRTUD DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR LIC. JUAN MACARI JORGE CON MOTIVO DEL DOCUMENTO NO. P.A. 771 QUEDA(N) REGISTRADO(S) EL(LOS) ACTO(S) QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE(N)

DESCRIPCIÓN ACTO	FOLIO	OFICINA	FECHA DE REGISTRO	HORA DE REGISTRO	NÚM. CONSECUTIVO DEL ACTO
Fideicomisos	111636	PLAYA DEL CARMEN	21/04/2020	09:10:39	14

C. REGISTRADOR

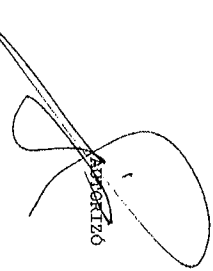

 CRISTIAN JOSE ROSADO PECH

Analizó: URIEL VALLE PEREZ

SELLO OFICIAL



APORTIZÓ


 LIC. MANUEL JESUS CANTO PRESUEL
 DELEGADO DEL REGISTRO PUBLICO
 DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
 EN SOLIDARIDAD.