



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

SECCIÓN DE AMPARO

FORMA B-2
J. A. 1189/2025-I PRAL.

JUZGADO TERCERO DE DISTRITO EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO.

"2025, Año de la Mujer Indígena."

ASUNTO: SE ADMITE DEMANDA DE AMPARO Y SE SOLICITA INFORME JUSTIFICADO.

Oficios:

CANCÚN, QUINTANA ROO.	
31061-I	Fiscal del Ministerio Público del Fuero Común adscrito a la Fiscalía Especializada en Combate a Delitos Patrimoniales, de la Fiscalía General del Estado de Quintana Roo FGE/QROO/CAN/FEDP/04/78/2025
31062-I	Titular de la Fiscalía Especializada en Combate a Delitos Patrimoniales, de la Fiscalía General del Estado de Quintana Roo
31063-I	Delegación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Benito Juárez
CHETUMAL, QUINTANA ROO	
31063-I	Titular de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Quintana Roo.

En autos del juicio de amparo 1189/2025-I, promovido por "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como Fiduciaria en el Fideicomiso Irrevocable de Garantía Identificado con el número "Cib/2380", por conducto de su apoderado legal Ricardo Cajal Díaz, en esta fecha se dictó un auto del tenor literal siguiente:

(SE ANEXA PROVEÍDO Y COPIA DE LA DEMANDA DE AMPARO).

Lo que comunico a usted para su conocimiento y efectos legales pertinentes.

ATENTAMENTE.

[FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE]

JORGE ALEJANDRO GARCÍA JARERO
SECRETARIO DEL JUZGADO TERCERO DE DISTRITO
EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO.

CANCÚN, QUINTANA ROO, A 08 DE DICIEMBRE DE 2025.

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN





PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:
135862945_0425000040678973001.p7m
Autoridad Certificadora:
Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal
Firmante(s): 2

FIRMANTE				
Nombre:	JORGE ALEJANDRO GARCIA JARERO	Validez:	BIEN	Vigente
FIRMA				
No Serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.32.00.00.00.00.00.00.00.01.bf.ff	Revocación:	Bien	No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	08/12/25 16:53:11 - 08/12/25 10:53:11	Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	ab 1e b9 58 40 9b b3 8c 9a 1b ea 6d 95 bf 0b b9 7d 81 83 44 64 43 07 c7 06 cf 8b 62 27 62 df 66 0d f8 ce cc a4 ec 47 3e 36 db 7a 2d 99 05 da c7 77 98 13 f7 4d 17 09 e2 5c a6 76 38 ea c5 e5 bc 3c 5a c0 25 7a f7 cf 98 d2 70 50 23 a1 97 ad f9 02 03 10 c2 a5 7a a7 42 e3 ab 81 79 fe b3 b5 7f 9a af 94 08 ad 3c 32 a8 07 49 df 35 75 41 dd f3 2b b9 f4 42 95 9c 27 ca 0b 2e 00 62 93 47 b4 8b b8 c5 19 a2 1e d9 c1 e5 73 2e 2a be 65 94 10 a5 19 f3 1d cd e8 c2 c7 9d cd be 16 e9 c9 d9 da 2a 6d 62 81 9d cb a0 75 da 08 09 d7 79 4d a8 14 b0 c3 28 d3 b9 d7 dc 1f 13 aa a5 05 6a 12 62 1f 41 45 6a 0e 5c 5c a5 6c 52 77 c7 1a d0 85 89 84 07 df ba 6f 98 3a 38 b6 45 27 cb f8 de 2a b7 c5 59 59 4c 3d 8f f4 88 2f 54 81 7e 27 32 23 23 f2 b0 ea 19 e9 eb 11 d0 63 df d5 ba ba bb 2b ce 90 c1			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	08/12/25 16:53:11 - 08/12/25 10:53:11			
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP ACI del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del respondedor:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Número de serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.32.00.00.00.00.00.00.00.01.bf.ff			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	08/12/25 16:53:11 - 08/12/25 10:53:11			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	91231620			
Datos estampillados:	kI5EQct0kZPzg0e0DqJUKLNcm+Q=			



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

SECCIÓN DE AMPARO

FORMA B-2
J. A. 1189/2025-I PRAL.

En ocho de diciembre de dos mil veinticinco, Jorge Alejandro García Jarero, secretario del Juzgado Tercero de Distrito en el Estado de Quintana Roo, **CERTIFICA Y HACE CONSTAR:**

✓ Que hecha la búsqueda en la página oficial del Registro Nacional de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública¹, sí se encontró registrada la cédula profesional a nombre de Carlos Emilio Sánchez Colorado y Diego Ruiz Durán.

✓ Que en esta fecha se dieron de alta en el Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes los usuarios: (rcajal) y (hector.badillo), para consulta del expediente electrónico y notificaciones electrónicas, como se advierte de la siguiente imagen:

Resolución Nacional: 40678973 Número de Expediente Asignado: 1189/2025 Número de control Oficina de Correspondencia Común: 20250926



Lo que se hace constar para los efectos legales a que haya lugar. **Doy fe:**

En la misma data doy cuenta a la Juez con la certificación que antecede y con la demanda de amparo con registro 20690. **Consta.**

Cancún, Quintana Roo, a ocho de diciembre de dos mil veinticinco.

I. Radicación de la demanda de amparo

Téngase por recibida la demanda de amparo presentada por "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como Fiduciaria en el Fideicomiso Irrevocable de Garantía Identificado con el número "CIB/2380" por conducto

¹ <https://www.cedulaprofesional.sep.gob.mx/cedula/presidencia/indexAvanzada.action>



de quien se ostenta como su apoderado legal **Ricardo Cajal Díaz**, en contra del acto que reclama del Fiscal del Ministerio Público del Fuero Común adscrito a la Fiscalía Especializada en Combate a Delitos Patrimoniales, de la Fiscalía General del Estado de Quintana Roo; y otras autoridades.

En consecuencia, fórmese expediente y anótese su ingreso en el Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes (SISE), bajo el número de expediente **1189/2025-I**.

II. Personalidad

Con fundamento en los artículos 6° y 10 de la Ley de Amparo, se reconoce la personalidad con que se ostenta **Ricardo Cajal Díaz**, como apoderado legal de la moral quejosa **“CIBANCO”**, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como Fiduciaria en el Fideicomiso Irrevocable de Garantía Identificado con el número “CIB/2380”, en términos de la copia digitalizada de la escritura pública número treinta y tres mil seiscientos cincuenta y siete de doce de mayo de dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Notario Público Número 42, con sede en la Ciudad de México.

III. Admisión

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 103, fracción I, 107, fracciones I, VII y XV, de la Constitución Federal; 1º, fracción I, 33, fracción IV, 35, 37, 107, 108 y 115 de la Ley de Amparo, **SE ADMITE** la demanda en sus términos.

IV. Fecha de audiencia

Se señalan las **NUEVE HORAS DEL DIECISÉIS DE ENERO PRÓXIMO**, para llevar a cabo la audiencia constitucional.

Fecha que quedó debidamente registrada en el Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes (SISE), como se aprecia de la imagen que se inserta a continuación:





PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

SECCIÓN DE AMPARO

FORMA B-2
J. A. 1189/2025-I PRAL.

Data que se considera con base al **AVISO CALENDARIO VACACIONES INVIERNO 2025** y la **CIRCULAR CCJyE/03/2025**, aprobados en sesión extraordinaria de diecisiete de septiembre de dos mil veinticinco, por la Comisión de Carrera Judicial y Especialización del Órgano de Administración Judicial, en el que se establece que a este órgano jurisdiccional le corresponde como segundo período vacacional en el año que transcurre, la **segunda quincena de diciembre** del dos mil veinticinco.

De igual forma, se hace del conocimiento de las partes que, en el supuesto de diferimiento de la **audiencia constitucional**, como esta actuación no está prevista como notificación personal, las partes podrán consultar la nueva fecha y hora que se fije para tal efecto, en la página de internet con la siguiente dirección electrónica:

<https://www.cjf.gob.mx/micrositios/DGGJ/paginas/serviciosTramites.htm?pageName=servicios%2FListaAcuerdos.htm>

V. Partes en este juicio de amparo.

1. **Parte quejosa:** "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como Fiduciaria en el Fideicomiso Irrevocable de Garantía Identificado con el número "CIB/2380" por conducto de su apoderado legal Ricardo Calal Díaz.

a. Autorizados

Se tienen como sus autorizados en amplios términos a Carlos Emilio Sánchez Colorado y Diego Ruiz Durán, de conformidad con el artículo 12 de la Ley de Amparo; y con las limitaciones del citado numeral a Sebastián Andrés García Espinosa, Regina Castro Álvarez y Patricio Aguado Villa Michel por así haberlo solicitarlo expresamente el ocursoante.

b. Consulta del expediente electrónico y notificaciones electrónicas

Por otra parte, se accede a la petición de la parte quejosa de que se asocie el usuario (**rcajal**) al presente expediente, a fin



de que esté en aptitud de consultarlo en el Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes vía internet, de conformidad con lo establecido en los artículos 3° y Décimo Primero Transitorio de la Ley de Amparo.

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3°, párrafo primero, 26, fracción IV, inciso a), y 27, fracción IV, todos de la Ley de Amparo, **practíquensele vía electrónica las notificaciones ordenadas en este asunto** en el usuario proporcionado para tal efecto.

c. Pruebas

Se tiene a la parte quejosa ofreciendo como pruebas de su parte, las documentales que obran como **anexo** de su escrito de demanda, con las que se ordena dar cuenta y proveer lo relativo en la audiencia constitucional, por ser el momento procesal oportuno para ello, de conformidad con el artículo 124 de la Ley de Amparo.

Asimismo, realícese el cotejo de las pruebas documentales que anexó a su demanda con sus copias respectivas que exhibió para la compulsa, y glósense éstas últimas al cuaderno incidental relativo.

2. Autoridades responsables

1	Fiscal del Ministerio Público del Fuero Común adscrito a la Fiscalía Especializada en Combate a Delitos Patrimoniales, de la Fiscalía General del Estado de Quintana Roo, Luis Alberto Dorantes López y/o quien lo sustituya en sus funciones
2	Titular de la Fiscalía Especializada en Combate a Delitos Patrimoniales, de la Fiscalía General del Estado de Quintana Roo
3	Delegación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Benito Juárez
4	Titular de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Quintana Roo

a. Solicitud de informe



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

SECCIÓN DE AMPARO

FORMA B-2
J. A. 1189/2025-I PRAL.

Con fundamento en el artículo 117 de la Ley de Amparo, solicítese a la autoridad responsable su informe justificado, el que deberá rendir por escrito o en medios magnéticos, dentro del término de **QUINCE DÍAS** siguientes a aquél en que reciba el o los oficios en el que se les solicita, al que se deberá adjuntar copia de la demanda de amparo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116, primer párrafo, de la ley de la materia.

Hágase saber a la **autoridad responsable** que podrá rendir su informe a través del Portal de Servicios en Línea del Poder Judicial de la Federación o a la dirección de correo electrónico institucional: **3ido27cto@correo.cjf.gob.mx**.

Asimismo, se le solicita señale un correo electrónico oficial para enviarle determinaciones decretadas en este juicio, y de no hacerlo, manifieste las razones por las cuales no se le pueda enviar vía electrónica las comunicaciones que correspondan en el presente asunto.

En la inteligencia que, de optar por el uso del correo electrónico, deberá adjuntar el documento digitalizado de manera que pueda apreciarse el sello oficial y firma de quien rinda el informe justificado.

b. Obligación de informar sobre convenio de interconexión o generar y señalar usuario en el Portal de Servicios en Línea del Poder Judicial de la Federación

De conformidad con el artículo 3º de la Ley de Amparo, se hace saber a las autoridades que en caso de que cuenten con Convenio de Interconexión con el Órgano de Administración Judicial y la Suprema Corte de Justicia de la Nación, **deberán informarlo en su primera promoción**, a efecto de que las notificaciones se realicen por medio de dicho sistema.

Asimismo, se hace de su conocimiento que de no contar con Convenio de Interconexión, se encuentran **obligadas a generar un usuario** dentro del Portal de Servicios en Línea del Poder Judicial de la Federación, a efecto de que por dicho medio actúen dentro del juicio.



c. Multa por no recibir oficios u omisión de rendir informe justificado

Con fundamento en los artículos 245 y 260, fracción II, ambos de la Ley de Amparo, apercíbase a la autoridad responsable que si se niega, sin causa justificada a recibir los oficios librados en el presente juicio, o no rinda informe con justificación, o lo haga sin remitir copia certificada completa y legible de las constancias necesarias, se les impondrá multa de doscientos treinta unidades de medida y actualización, vigentes en el país.

d. Obligación de comunicar causas de sobreseimiento y de remitir, en su caso, las constancias que las acrediten

Con fundamento en lo dispuesto en el numeral 64 de la Ley de Amparo, se requiere a las autoridades responsables para que en caso de que tengan conocimiento o con su conducta provoquen la actualización de alguna causa de improcedencia o sobreseimiento, o bien, si saben que la parte quejosa ha promovido diverso juicio de amparo que pueda tener relación con el presente asunto y en qué órgano jurisdiccional se radicó, lo comuniquen de inmediato a este juzgado de Distrito en cualquier estado procesal que se encuentre el juicio de amparo.

3. Representación Social Federal

Dese la intervención que legalmente corresponde al agente del Ministerio Público de la Federación adscrito a este juzgado.

De igual forma, de conformidad con lo que dispone el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles², de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, se invoca como "*hecho notorio*" que mediante proveído de cinco de septiembre de dos mil veintidós, dictado en el cuaderno varios **4/2022**, del índice de este órgano jurisdiccional, se tuvo por recibido el oficio **498/2022**, de la propia data, signado por el Agente del Ministerio Público de la

² **Artículo 88.-** Los hechos notorios pueden ser invocados por el tribunal, aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes.



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

SECCIÓN DE AMPARO

J. A. 1189/2025-I PRAL.

Federación adscrito a este órgano jurisdiccional, a través del cual solicitó la vinculación electrónica, notificación y acceso a todos los expedientes de este Juzgado de Distrito en los que tenga el carácter de parte procesal, a través del usuario (**hector.badillo**).

En consecuencia, y conforme a lo establecido en el artículo 26, inciso a), de la Ley de Amparo, asóciase al presente expediente, el usuario proporcionado por el representante social de la adscripción (**hector.badillo**), y practíquense en vía electrónica la totalidad de las notificaciones relativas a este juicio de amparo.

4. Tercero interesado

De conformidad con lo dispuesto en el inciso c) de la fracción III, del artículo 5º de la Ley de Amparo, téngase por reconocido con el carácter de parte tercera interesada en el presente juicio de derechos fundamentales a Eduardo de Martín Alborn Villanueva.

En consecuencia, se comisiona a cualquiera de los actuarios de la adscripción para que realice el emplazamiento de la citada parte tercera interesada en el domicilio señalado por la parte quejosa en su demanda de amparo, entregándole copia del recurso constitucional y del presente proveído, de conformidad con el numeral 116, segundo párrafo, de la ley de la materia

VI. Incidente de Suspensión

Tramítese por cuerda separada el cuaderno único del incidente de suspensión, de conformidad con el artículo 264 del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que abroga los acuerdos de contingencia por COVID-19 y reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones relativas a la utilización de medios electrónicos y soluciones digitales como ejes rectores del nuevo esquema de trabajo en las áreas administrativas y órganos jurisdiccionales del propio Consejo, publicado el veintiocho de octubre de dos mil veintidós, en el Diario Oficial de la Federación.



VII. Apercibimiento a las autoridades responsable

Hágase del conocimiento de la autoridad señalada como responsable, que de conformidad con el artículo 28, fracción I, párrafo segundo, de la Ley de Amparo, está obligada a recibir el o los oficios que con motivo de este juicio se les dirijan, por lo que en caso de negarse a recibirlos, sin pretexto de una imprecisión en su denominación, que no sea sustancial, si no existe duda y, resulte evidente la existencia de la autoridad, se tendrá por hecha la notificación y serán responsables de la falta de cumplimiento del acuerdo o resolución que el o los propios oficios contengan; en el entendido que podrá hacer la aclaración correspondiente en cuanto a su denominación e incluso al domicilio correcto al rendir su respectivo informe, o en su defecto mediante oficio.

VIII. Habilitación de días y horas inhábiles

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21, párrafo tercero, de la Ley de Amparo, **se habilitan días y horas inhábiles**, a efecto de que cualquiera de los actuarios de la adscripción lleve a cabo las notificaciones personales ordenadas en el presente asunto.

IX. Invitación de tramitación de juicio en línea

De conformidad con lo establecido en Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal que abroga los acuerdos de contingencia por COVID-19, reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones relativas a la utilización de medios electrónicos y soluciones digitales como ejes rectores del nuevo esquema de trabajo en las áreas administrativas y órganos jurisdiccionales del propio Consejo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiocho de octubre de dos mil veintidós, **se extiende la invitación a las partes**, para que continúen la tramitación del presente asunto mediante el esquema de “juicio en línea”, a través del Portal de Servicios en Línea del Poder Judicial de la Federación, así como, para que propongan formas especiales y expeditas de contacto, como correos electrónicos y números telefónicos, para el servicio de mensajería instantánea, a



través de los cuales se puedan entablar comunicaciones no procesales.

X. Oposición de publicación de datos personales.

Con fundamento en el artículo 8° de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental y 8° del Reglamento de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y del Consejo de la Judicatura Federal, téngase a la parte impetrante oponiéndose a la publicación de sus datos personales.

Por lo antes expuesto, se comisiona al Actuario y a la
Oficial Judicial "A", adscritos a este órgano jurisdiccional para
que realicen las gestiones necesarias a fin de dar cumplimiento a
lo ordenado en el párrafo que antecede.

Notifíquese, en la vía electrónica a la parte quejosa y al Agente del Ministerio Público de la Federación adscrito, personalmente al tercero interesado y mediante oficio a las autoridades responsables, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26, fracción II, inciso a) de la Ley de Amparo.

Así lo proveyó y firma Ana María Nava Ortega, Juez Tercero de Distrito en el Estado de Quintana Roo, ante el Secretario Jorge Alejandro García Jaramero, con quien actúa y da fe.

adgm

En esta misma fecha, se giraron los oficios 31061, 31062, 31063 y 31064, para notificar el auto que antecede. Conste.

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN





PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:
135862945_0425000040678973001.p7m
Autoridad Certificadora:
Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal
Firmante(s): 2

FIRMANTE				
Nombre:	JORGE ALEJANDRO GARCIA JARERO	Validez:	BIEN	Vigente
FIRMA				
No Serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.32.00.00.00.00.00.00.00.01.bf.ff	Revocación:	Bien	No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	08/12/25 16:53:11 - 08/12/25 10:53:11	Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	ab 1e b9 58 40 9b b3 8c 9a 1b ea 6d 95 bf 0b b9 7d 61 83 44 64 43 07 c7 06 cf 8b 62 27 62 df 66 0d f8 ce cc a4 ec 47 3e 36 db 7a 2d 99 05 da c7 77 98 f3 f7 4d 17 09 e2 5c a5 76 38 ea c5 e5 bc 3c 5a c0 25 7a f7 cf 98 d2 70 50 23 a1 97 ad f9 02 03 10 c2 a5 7a a7 42 e3 ab 81 79 fe b3 b5 7f 9a af 94 08 ad 3c 32 a5 07 49 4f 35 75 41 dd f3 2b b8 f4 42 95 9c 27 ca 0b 2e 00 32 93 47 b4 8b b6 c5 19 a2 1e d9 c1 e5 73 2e 2a be 65 94 10 a5 19 f3 1d cd e8 c2 c7 9d c0 be 18 e9 c9 d9 de 2a 6d 62 81 9d cb a0 75 d8 06 09 d7 79 4d a5 14 b0 c3 28 d3 b9 d7 dc 1f 13 aa a5 05 6a 12 32 1f 41 45 6e 0e 5c 5c a5 6c 52 77 c7 1a d0 85 68 84 07 df ba 6f 98 3a 38 b6 45 27 cb f8 de 2a b7 c5 59 59 4c 3d 8f f4 88 2f 54 81 7e 27 32 23 23 f2 b0 ea 19 e9 eb 11 d0 63 0f d6 ba ba bb 2b ce 90 c1			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	08/12/25 16:53:11 - 08/12/25 10:53:11			
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP ACI del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del respondedor:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Número de serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.32.00.00.00.00.00.00.00.00.01.bf.ff			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	08/12/25 16:53:11 - 08/12/25 10:53:11			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	91231620			
Datos estampillados:	kt5EQct0kZPg0e0DqjUKLNcm+Q=			



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

FIRMANTE				
Nombre:	ANA MARIA NAVA ORTEGA		Validez:	BIEN Vigente
FIRMA				
No Serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.32.00.00.00.00.00.00.00.01.d6.b6		Revocación:	Bien No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	08/12/25 18:55:42 - 08/12/25 12:55:42		Status:	Bien Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	55 81 f7 bc 6d 25 1e 67 31 60 a9 fe e5 b4 e3 29 cd f1 dd de 33 62 d7 0c c5 a0 0b ce 32 53 11 28 8f b8 44 08 a5 cb 9a 58 e0 6e ad 92 04 49 d1 9f 4f 6e 8b 39 39 9d 1e 97 f7 f5 6a 4f ab c9 a5 86 4e bc ac db e3 82 43 96 8f b8 8f 03 53 78 4b c5 21 98 61 d5 50 65 9a 6e 6c e7 bc 93 d4 0f a6 ae bb 48 bb c5 f4 f7 64 d9 c5 f9 ab d0 c4 9f eb f1 8c 49 ff ed 33 86 bb 64 6f a0 b2 fc ac 84 b9 b1 50 bf c6 ff 13 2c 26 40 72 c5 b2 d0 50 c5 f6 53 55 21 09 62 a6 3d 47 01 79 e7 c0 6f c5 a6 af aa 04 00 18 24 10 71 ae fd fa fd 52 d1 17 4a 4e ad fb b1 9c 37 5c e7 dd f7 8a 96 76 e2 47 bf 49 61 f0 99 d0 6a 6d 0a 5f 92 05 45 71 d6 f0 f0 87 e0 57 c6 07 82 16 0a e5 52 c9 03 b6 79 8f 83 ce 79 75 03 72 fa 6f 17 c9 02 8d 55 51 4a c4 4c 40 ad b9 7d 87 12 17 2c e0 5b 0f 87 5d 44 95 cf 22 fb			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	08/12/25 18:55:42 - 08/12/25 12:55:42			
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP ACI del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del respondedor:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Número de serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.32.00.00.00.00.00.00.00.00.01.d6.b6			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	08/12/25 18:55:43 - 08/12/25 12:55:43			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	91363419			
Datos estampillados:	kwwptqr8Qz9pi2KtNJSJKvBWd70=			

DEMANDA DE AMPARO INDIRECTO

**JUEZ DE DISTRITO EN EL ESTADO
DE QUINTANA ROO, EN TURNO.**

RICARDO CAJAL DÍAZ, en mi carácter de apoderado legal de **"CIBANCO"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, como fiduciaria en el **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "CIB/2380"** ("CIB" DIAGONAL DOSMIL TRESCIENTOS OCHENTA), calidad que acredito con el instrumento público número 33,657 (treinta y tres mil seiscientos cincuenta y siete), de fecha doce de mayo de 2025, pasado ante la fe del licenciado MARCO ANTONIO VACA VÉLEZ, Notario Público número 142 de la Ciudad de México¹; ante Usted, con el debido respeto, expongo:

1. En relación con el instrumento público referido en el párrafo anterior, manifiesto bajo protesta de decir verdad que el instrumento público en mención es una copia íntegra e inalterada del documento impreso original en términos del artículo 3, fracción VI, del Acuerdo General 12/2020² dictado por el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal.

2. MEDIO TECNOLÓGICO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES.

Señalo como medio tecnológico para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos el Portal de Servicios en Línea del Poder Judicial de la Federación, a través del usuario **"rcajal"**, debidamente registrado en el Portal de Servicios en Línea del Poder Judicial de la Federación y del que el suscrito soy titular.

3. AUTORIZACIÓN DE PROFESIONISTAS EN TÉRMINOS AMPLIOS. En términos de lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley de Amparo, autorizo a los Licenciados en Derecho **DIEGO RUIZ DURÁN** y **CARLOS EMILIO SÁNCHEZ COLORADO**.

4. AUTORIZACIÓN EN TÉRMINOS RESTRINGIDOS. En términos de lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley de Amparo, autorizo para oír y recibir notificaciones e

¹ Documental que se agrega al cuerpo del presente escrito como **Anexo 1**
² **Artículo 3.** La integración y consulta de los expedientes electrónicos regulados en el presente Acuerdo General se regirán por las siguientes bases

VI. Los documentos públicos que se ingresen a un expediente electrónico mediante el uso de Firma Electrónica conservarán el valor probatorio que les corresponde conforme a la legislación aplicable, siempre y cuando al presentarse por vía electrónica se manifieste bajo protesta de decir verdad que el documento digitalizado respectivo es copia íntegra e inalterada del documento impreso. Al respecto, la juzgadora o juzgador que conozca del asunto podrá solicitar, de manera oficiosa o a petición de algunas de las partes legitimadas para tal efecto, el cotejo con el documento original, o su incorporación al expediente hasta el momento procesal oportuno.

imponerse de autos, a los señores **SEBASTIÁN ANDRÉS GARCÍA ESPINOSA, REGINA CASTRO ÁLVAREZ** y **PATRICIO AGUADO VILLA MICHEL**, indistintamente.

5. PETICIÓN. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, 103, fracción I y 107, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1º, fracción I, y último párrafo, 2º, 3º, 5º, fracción I, 6º, 17, 33, fracción IV, 35, 37, 107, fracciones I y II y demás relativos aplicables de la Ley de Amparo; solicito el amparo y protección de la Justicia de la Unión en beneficio de mi representado, respecto de los actos de autoridad que más adelante se detallan.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 108 de la Ley de Amparo, manifiesto:

I. NOMBRE Y DOMICILIO DEL QUEJOSO Y DE QUIEN PROMUEVE EN SU NOMBRE:

I.1. RICARDO CAJAL DÍAZ, en mi carácter de apoderada legal de **"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, como fiduciaria en el **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "CIB/2380"** ("CIB" DIAGONAL DOSMIL TRESCIENTOS OCHENTA), acreditando mi personalidad con el instrumento notarial precisado en el proemio de la presente demanda de amparo y señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos el Portal de Servicios en Línea del Poder Judicial de la Federación.

II. NOMBRE Y DOMICILIO DEL TERCERO INTERESADO:

II.1. EDUARDO DE MARTÍN ALBOR VILLANUEVA, con domicilio ubicado en Banco Chinchorro, lote 8, manzana 1, supermanzana 13, Cancún, Quintana Roo, México.

III. AUTORIDADES RESPONSABLES ORDENADORAS:

III.1. LICENCIADO LUIS ALBERTO DORANTES LÓPEZ, FISCAL DEL MINISTERIO PÚBLICO DEL FUERO COMÚN ADSCRITO A LA FISCALÍA ESPECIALIZADA EN COMBATE A DELITOS PATRIMONIALES, DE LA FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

III.2. GUILLERMO DOMINGUEZ ESPINOSA, TITULAR DE LA FISCALÍA ESPECIALIZADA EN COMBATE A DELITOS PATRIMONIALES, DE LA FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

AUTORIDADES RESPONSABLES EJECUTORAS

III.3 TITULAR DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

III.4. DELEGACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN BENITO JUÁREZ

Asimismo, y para el caso de que, existiera imprecisión en el señalamiento de las autoridades responsables, solicito corrija oficiosamente dicho error y la tenga por señalada con su denominación correcta. Para estos efectos, cobra aplicación a la solicitud, la tesis publicada el 9 de mayo de 2014 en el Semanario Judicial de la Federación cuyo rubro es "AUTORIDADES RESPONSABLES. AUN CUANDO EL QUEJOSO LAS MENCIONE INCORRECTAMENTE O CON IMPRECISIONES, SI ELLO NO IMPIDE AL JUEZ DE DISTRITO IDENTIFICARLAS DEBERÁ CORREGIRSE OFICIOSAMENTE ESE ERROR Y TENERLAS POR SEÑALADAS CON SU DENOMINACIÓN CORRECTA, A FIN DE NO INTERPRETAR LA CON RIGORISMOS FORMALISTAS QUE OBSTRUYAN LOS DERECHOS DE ACCESO A LA JUSTICIA Y A UN RECURSO EFECTIVO".

IV. ACTO RECLAMADO:

IV.1. A las autoridades responsables señaladas en los numerales **III.1.** y **III.2.** le atribuyo la suscripción y emisión del oficio número FGE/QROO/CAN/FEDP/04/7127/2025 de fecha 13 de noviembre de 2025, mediante el cual se ordenó el aseguramiento precautorio y urgente de los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377, de los que mi representada es titular registral.

A efecto de acreditar lo anterior, el referido oficio número FGE/QROO/CAN/FEDP/11/1134/2025 de fecha 13 de noviembre de 2025 se agrega al cuerpo del presente escrito como **Anexo 2.**

IV.2. A las autoridades responsables señaladas en los numerales **III.3.** y **III.4.** de la presente demanda de amparo, le atribuyo la inscripción de la orden de aseguramiento e inmovilización precautorio respecto de los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377 correspondientes todos a inmuebles propiedad de mi representada.

V. BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, EXPRESO LOS HECHOS QUE CONSTITUYEN LOS ANTECEDENTES DE LOS ACTOS DE AUTORIDAD RECLAMADOS Y QUE SIRVEN DE FUNDAMENTO A LOS CONCEPTOS DE VIOLACIÓN:

V.1 En fecha 8 de octubre de 2015, Promotora Garrafón, S.A. de C.V. (en lo sucesivo, "Garrafón") Dolphin Capital Company, S. de R.L. de C.V. (en lo sucesivo, "Dolphin Capital") y Controladora Dolphin, S.A. de C.V. (en lo sucesivo "Controladora Dolphin"), en calidad de fideicomitentes, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, (en lo sucesivo, "CIBanco") en calidad de fiduciario, y Wilmington como fideicomisario en primer

lugar, con la comparecencia de Aqua Tours, S.A. de C.V. (en lo sucesivo, “**Aqua Tours**”) y Viajero Cibernético, S.A. de C.V. (en lo sucesivo, “**Viajero**”), junto con demás sociedades que de tiempo en tiempo se adhieran al mismo en el carácter que allí se indique, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía número CIB/2380 (en lo sucesivo, el “**Fideicomiso de Garantía**”).

Dicho Fideicomiso de Garantía fue modificado y/o re-expresado en virtud de diversos convenios modificatorios y/o de aportación, que para efectos de la presente demanda de amparo resaltan el celebrado en fecha 8 de octubre de 2015 y 6 de junio de 2020, sobre los que se ahondará enseguida.

A efecto de acreditar lo anterior, se agrega al presente escrito como **Anexo 3** copia simple del Contrato de Fideicomiso.

V.2. En fecha 8 de octubre de 2015, Controladora Dolphin, S.A. de C.V. y Promotora Garrafón, S.A. de C.V., como fideicomitentes en el Contrato de Fideicomiso, mi representada, como fiduciaria del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía número CIB/2380, celebraron un Convenio de Aportación respecto del referido Contrato de Fideicomiso.

En virtud de la cláusula primera, sección 1.01, inciso (a), en relación con el antecedente **III** del referido Convenio de Aportación, Controladora Dolphin, S.A. de C.V. aportó al Fideicomiso Irrevocable de Garantía número CIB/2380 la propiedad y titularidad de los siguientes inmuebles: i) el ubicado en el Lote 24, Manzana 75, Supermanzana 007, perteneciente al Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, correspondiente al folio real 185619; ii) el ubicado en el Lote 26, Manzana 75, Supermanzana 007, perteneciente al Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, correspondiente al folio real 148933; iii) el ubicado en el Lote 29, Manzana 75, Supermanzana 007, perteneciente al Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, correspondiente al folio real 166696, y ;iv) el ubicado en el Lote 30, Manzana 75, Supermanzana 007, perteneciente al Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, correspondiente al folio real 166697.

Asimismo, en virtud de la cláusula primera, sección 1.01, inciso (a), en relación con el antecedente **IV** del Convenio de Aportación en comento, Promotora Garrafón, S.A. de C.V. aportó al Fideicomiso Irrevocable de Garantía número CIB/2380 la propiedad y titularidad de los siguientes inmuebles: i) el ubicado en el Lote 13, Manzana 041, Supermanzana 009, perteneciente al Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, correspondiente al folio real 148871, y; ii) el ubicado en el Lote 008, Manzana 041, Supermanzana 009, perteneciente al Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, correspondiente al folio real 148868.

Lo anterior, tal y como se desprende de la copia simple del instrumento público 182,543, de fecha 8 de octubre de 2015, pasado ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaría Pública número ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México, mismo que es copia fiel del que se encuentra inscrito en los folios reales 185619,

148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377 se agrega al cuerpo del presente escrito como **Anexo 4**, solicitando se admita y se tenga por desahogada en términos de lo dispuesto por el artículo 119 de la Ley de Amparo.

V.3. En fecha 6 de junio de 2020, Controladora Dolphin, S.A. de C.V., como fideicomitente del Contrato de Fideicomiso y mi representada, como fiduciario dentro del Contrato de Fideicomiso, celebraron un Convenio de Aportación de Bien Inmueble.

En términos de la cláusula primera, sección 1.01 inciso (a), en relación con el antecedente **VII** del referido Convenio de Aportación, Controladora Dolphin, S.A. de C.V., aportó al Fideicomiso Irrevocable de Garantía CIB/2380 la propiedad y titularidad del inmueble ubicado en la Unidad Condominal 19 del "Condominio Maestro Cancún Health City", ubicado en el Lote 1-22, Manzana 1, Supermanzana 47, Kilómetro 21, Carretera Cancún – Puerto Morelos, de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, correspondiente al folio real 401377.

Lo anterior, tal y como se desprende de la copia simple del instrumento público 182,543, de fecha 8 de octubre de 2015, pasado ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaría Pública número ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México, mismo que es copia fiel del que se encuentra inscrito en el folio real 401377 y se agrega al cuerpo del presente escrito como **Anexo 5**, solicitando se admita y se tenga por desahogada en términos de lo dispuesto por el artículo 119 de la Ley de Amparo.

En ese sentido, a juicio de esta parte quejosa, ha quedado evidenciado que mi representada efectivamente es propietaria y, por ende, titular registral de todos y cada uno de los inmuebles correspondientes a los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377, identificados a su vez con los numerales A, B, C, D, E, F y G del acto reclamado, a saber, el oficio FGE/QROO/CAN/FEDP/11/1134/2025 de fecha 13 de noviembre de 2025.

V.4. En fecha 17 de noviembre del 2025, Controladora Dolphin, S.A. de C.V., por medio de su apoderado legal Emilio García Naranjo Toledo, hizo del conocimiento de mi representada que en fecha 12 de abril de 2025, el señor Eduardo Albor Villanueva presentó una denuncia de hechos en contra de Controladora Dolphin, por el delito de despojo. Lo anterior, según fue hecho del conocimiento de mi representada, devino en el inicio de la carpeta de investigación número FGE/QROO/CAN/FEDP/04/78/2025, con número de caso FGE/QROO/CAN/FEDP/04/7127/2025.

De igual forma, por medio de dicha comunicación, el referido apoderado legal de Controladora Dolphin hizo del conocimiento del suscrito la existencia del oficio número FGE/QROO/CAN/FEDP/11/1134/2025 de fecha 13 de noviembre de 2025, mediante el cual se ordenó el aseguramiento precautorio y urgente de los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377, de los que mi representada es titular registral. Ello, sin que dicha técnica de investigación se hubiere sometido a ningún tipo de control judicial.

Asimismo, no fue omiso en mencionar que no es la primera vez que la autoridad investigadora a cargo de la referida carpeta de investigación había emitido ordenes de aseguramiento sin autorización judicial. Ello, pues mencionó que en fecha 12 de abril de 2025, las autoridades responsables señaladas en los numerales III.1 y III.2 de la presente demanda de amparo habían emitido el oficio número FGE/QROO/CAN/FEDP/04/388/2025 de fecha 12 de abril de 2025, mediante el cual se ordenó el aseguramiento físico y material del inmueble ubicado en Banco Chinchorro, lote 8, manzana 1, supermanzana 13, Cancún, Quintana Roo.

Posteriormente, el multireferido apoderado legal de Controladora Dolphin hizo del conocimiento del suscrito que frente al oficio referido en el párrafo anterior, había promovido una demanda de amparo indirecto en contra del oficio de aseguramiento referido en el punto anterior. Dicha demanda de amparo quedó radicada bajo el número de expediente 524/2025, del índice del Juzgado Tercero de Distrito del Estado de Quintana Roo. Asimismo, es importante precisar que dicha autoridad judicial constitucional, mediante sentencia dictada en fecha 18 de noviembre de 2025, concedió el amparo y protección de la Justicia de la Unión a controladora Dolphin en contra de la orden de aseguramiento emitida por las autoridades responsables señaladas en los numerales III.1 y III.2 de la presente demanda de amparo. Ello, por considerar que el actuar de la autoridad ministerial había sido contrario a la institución de control judicial previo, prevista en el artículo 16, décimo cuarto párrafo, de la Constitución, que tiene como propósito salvaguardar el pleno respeto de los derechos humanos que se involucran o relacionan en la realización de las actuaciones de la autoridad investigadora.

V.5. En fecha 19 de noviembre del 2025, la orden de aseguramiento precautorio de los folios reales correspondientes a inmuebles propiedad de mi representada cuya inconstitucionalidad se impugna por esta vía, fue inscrita por las autoridades ejecutoras en todos y cada uno de los folios reales en comento, es decir, en los folios 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377.

Lo anterior se pudo constatar tras una consulta realizada por personal de mi representada en el portal en línea del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Quintana Roo.

A efecto de acreditar lo anterior, se agregan al cuerpo del presente escrito como Anexo 6, Anexo 7, Anexo 8, Anexo 9, Anexo 10, Anexo 11 y Anexo 12, copia simple de las capturas de pantalla correspondientes a las consultas realizadas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Quintana Roo respecto de los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377.

VI. PRECEPTOS CONSTITUCIONALES Y NORMAS INTERNACIONALES CUYA VIOLACIÓN SE RECLAMA:

Los preceptos Constitucionales que contienen derechos humanos de seguridad y certeza jurídica y legalidad, que se consideran infringidas en perjuicio de la parte quejosa con el acto reclamado, son los artículos 1, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

VII. COMPETENCIA.

A juicio de esta parte quejosa, este Juzgado de Distrito en materia penal en Quintana Roo es competente para conocer del presente juicio de garantías, ello, de conformidad con lo establecido en los artículos 35 y 37 de la Ley de Amparo, mismos que se transcriben a continuación para su pronta apreciación:

"Artículo 35. Los juzgados de distrito y los tribunales colegiados de apelación son competentes para conocer del juicio de amparo indirecto.

También lo serán las autoridades del orden común cuando actúen en auxilio de los órganos jurisdiccionales de amparo.

Artículo 37. Es juez competente el que tenga jurisdicción en el lugar donde el acto que se reclame deba tener ejecución, trate de ejecutarse, se esté ejecutando o se haya ejecutado.

Si el acto reclamado puede tener ejecución en más de un distrito o ha comenzado a ejecutarse en uno de ellos y sigue ejecutándose en otro, es competente el juez de distrito ante el que se presente la demanda.

Cuando el acto reclamado no requiera ejecución material es competente el juez de distrito en cuya jurisdicción se haya presentado la demanda".

Así, a partir de la lectura de los preceptos anteriormente transcritos es posible advertir que el juzgado de distrito competente para conocer del juicio de amparo indirecto lo es aquel que se encuentre en el lugar donde el acto reclamado se haya ejecutado. Por tal motivo, toda vez que el oficio número FGE/QROO/CAN/FEDP/11/1134/2025 de fecha 13 de noviembre de 2025, mediante el cual se ordenó el aseguramiento precautorio y urgente de los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377 de los que mi representada es titular, fue emitido por una autoridad en esta jurisdicción, y que todos y cada uno de los bienes inmuebles objeto de dicho acto se encuentran en esta circunscripción, a juicio de esta parte quejosa la autoridad judicial competente para conocer del presente juicio de amparo es el Juez de Distrito de este Circuito Jurisdiccional que por turno corresponda:

VIII. CONCEPTOS DE VIOLACIÓN:

Previo al desarrollo de los conceptos de violación, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 111 de la Ley de Amparo, me reservo el derecho a ampliar la presente demanda de amparo en los términos establecidos por dicho precepto.

PRIMERO. El acto reclamado precisado por el numeral IV.1. viola en perjuicio de mi representada lo dispuesto por el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que constituye técnica de investigación que viola derechos fundamentales, ordenado y ejecutado

“Artículo 252. Actos de investigación que requieren autorización previa del Juez de control

Con excepción de los actos de investigación previstos en el artículo anterior, requieren de autorización previa del Juez de control todos los actos de investigación que impliquen afectación a derechos establecidos en la Constitución, así como los siguientes:

- I. La exhumación de cadáveres;
- II. Las órdenes de cateo;
- III. La intervención de comunicaciones privadas y correspondencia;
- IV. La toma de muestras de fluido corporal, vello o cabello, extracciones de sangre u otros análogos, cuando la persona requerida, excepto la víctima u ofendido, se niegue a proporcionar la misma;
- V. El reconocimiento o examen físico de una persona cuando aquella se niegue a ser examinada, y
- VI. Las demás que señalen las leyes aplicables”.

Ahora bien, la razón por cual el Código Nacional de Procedimientos Penales distingue entre aquellos actos que requieren control judicial previo, obedece a la necesidad de garantizar la tutela efectiva de los derechos fundamentales durante la etapa de investigación. Así, dicha disposición establece que los actos que impliquen una afectación significativa a derechos como la intimidad, la inviolabilidad del domicilio o el secreto de las comunicaciones, deberán ser autorizados por un juez de control.

Es decir, el requisito adicional previsto por el artículo 252 previamente referido y transcrito, opera como un filtro de legalidad y constitucionalidad que limita el ejercicio de las facultades investigadoras del Ministerio Público, asegurando que aquellas medidas que sean intrusivas respecto de la esfera jurídica de los gobernados se practiquen únicamente cuando sean estrictamente necesarias, proporcionales y razonables.

En este sentido, el control judicial previo no se concibe únicamente como un requisito formal, sino como una salvaguarda sustantiva orientada a preservar el equilibrio entre la eficacia en la persecución penal y el respeto irrestricto a los derechos humanos de todas las partes que intervienen en el proceso.

Ahora bien, si bien es cierto que el aseguramiento de folios reales no se incluye en el listado del multirreferido artículo 252 del Código Nacional de Procedimientos Penales, existe jurisprudencia que dispone que el aseguramiento o inmovilización catastral de folios reales, en efecto, es un acto de investigación que requiere autorización judicial. Ello, atendiendo a que el listado contenido en el artículo 252 del Código Nacional adjetivo es meramente enunciativo, más no limitativo. De este modo, por mera analogía, es posible afirmar que el aseguramiento físico y material de un bien inmueble, también es un acto de investigación que requiere control judicial previo.

Por tal motivo, según lo dispuesto por el artículo 252 del Código Nacional de Procedimientos Penales, en relación con establecido por la jurisprudencia obligatoria III.2o.P. J/2 P (11a.) referida en el párrafo anterior, el libramiento y la ejecución de una orden

de aseguramiento sin control judicial, constituye una violación grave a los derechos fundamentales que asisten a mi representada, aún más considerando que esta no tiene ningún tipo de personalidad dentro de la carpeta de investigación en la que fue dictada la orden de aseguramiento que se reclama mediante el presente juicio de amparo.

A efecto de brindar mayor claridad a la presente exposición, la referida tesis de jurisprudencia obligatoria se transcribe a continuación:

Registro digital: 2027713

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Undécima Época

Materias(s): Constitucional, Penal

Tesis: III.2o.P. J/2 P (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 32, Diciembre de 2023, Tomo IV, página 3530

Tipo: Jurisprudencia

ASEGURAMIENTO O INMOVILIZACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES EN UNA CARPETA DE INVESTIGACIÓN. LA ORDEN RELATIVA DEBE SER AUTORIZADA POR UN JUEZ DE CONTROL (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 16, PÁRRAFO CATORCE, DE LA CONSTITUCIÓN GENERAL, EN RELACIÓN CON LOS ALCANCES DE LA ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 10/2014 Y SU ACUMULADA 11/2014).

Hechos: En una carpeta de investigación, con motivo de diversas denuncias presentadas contra el quejoso, el Ministerio Público decretó el aseguramiento de un inmueble de su propiedad por haberse utilizado posiblemente como instrumento del delito y ordenó su inmovilización registral y catastral, con fundamento en los artículos 16 y 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 229 del Código Nacional de Procedimientos Penales; sin embargo, dicho aseguramiento no se sujetó a la autorización previa de un Juez de Control.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que cuando en una carpeta de investigación el agente del Ministerio Público ordena asegurar o inmovilizar registral y catastralmente un bien inmueble, al margen de si es instrumento, objeto o producto del delito o pudiera contener huellas o una posible relación con los delitos investigados, o constituya un acto de molestia y no privativo de derechos, debe solicitar la autorización de un Juez de Control, sin que sea legal que pretenda justificar su actuar unilateral en la atribución que le confieren los artículos 21 de la Constitución General y 229 del Código Nacional de Procedimientos Penales.

Justificación: De la interpretación armónica y sistemática de los artículos 229, 230, 233 y 252 del Código Nacional de Procedimientos Penales, en relación con el artículo 16, párrafo catorce, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos —que introdujo la figura de los Jueces de Control—, se advierte que éstos tienen como función primordial autorizar las solicitudes de medidas cautelares, providencias precautorias y técnicas de investigación que requieran control judicial, pues del artículo 229 citado se desprende que los instrumentos, objetos o productos del delito, así como los bienes en que existan huellas o pudieran tener relación con éste, serán asegurados durante el desarrollo de la investigación, conforme a los mecanismos que se establezcan para su resguardo, en atención a la naturaleza del bien y la peligrosidad de su conservación; en tanto que los artículos 230 y 233 mencionados revelan las reglas y procedimientos que el legislador federal previó para el aseguramiento de bienes, entre ellos, que la representación social o la policía en auxilio de aquella son las autoridades facultadas y encargadas para llevarlo a cabo, cuando se esté en alguno de los supuestos que se prevén en el capítulo III, intitulado: "Técnicas de investigación" del

título III, denominado: "Etapa de investigación", del Código Nacional de Procedimientos Penales: luego, el artículo 252 referido contiene una lista de hipótesis en la que los actos deberán estar sujetos a control judicial; sin embargo, ésta únicamente es enunciativa, pero no limitativa. Es así, en razón de que al realizarse una interpretación teleológica de dicho precepto, se advierte que la intención del legislador fue prever el control o aprobación judicial para todos aquellos actos de investigación que impliquen afectación a derechos establecidos en la Constitución, sin limitación alguna, al margen de si se trata de actos privativos o de molestia, pues éstos también representan interferencias, afectaciones o violaciones a los derechos fundamentales –aunque se encuentren constitucionalmente autorizados, al no ser derechos absolutos–. Es decir, el artículo 252 en cita, en su primer párrafo, supedita la validez de los actos de investigación atentatorios de los derechos fundamentales de las personas, a la autorización previa del Juez de Control, quien ponderará la pertinencia, fundamentación, motivación y justificación de la medida solicitada por el Ministerio Público. Tal afirmación encuentra sustento en las consideraciones adoptadas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la acción de inconstitucionalidad 10/2014 y su acumulada 11/2014, al analizar la invalidez del artículo 242 del Código Nacional de Procedimientos Penales, en la que si bien es verdad que su punto jurídico significativo versó en el aseguramiento de bienes o derechos relacionados con operaciones financieras, también lo es que se estableció que la finalidad de lo previsto en el artículo 16, párrafo catorce, constitucional, consiste en salvaguardar el pleno respeto de los derechos fundamentales que se involucran o relacionan con la realización de las actuaciones de la autoridad investigadora, así como las acontecidas durante el proceso, por medio de la intervención del Juez de Control, como legitimador de las medidas cautelares, providencias precautorias y técnicas de investigación que el Ministerio Público pretende llevar a cabo, cuando éstas inciden en los derechos fundamentales de las personas.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA PENAL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo en revisión 211/2022. 20 de octubre de 2022. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Augusto Castro López. Secretario: Mario Hazael Romero Mejía.

Amparo en revisión 124/2023. 13 de septiembre de 2023. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Augusto Castro López. Secretaria: María Yolanda Ascencio López.

Amparo en revisión 225/2023. 21 de septiembre de 2023. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Augusto Castro López. Secretario: Mario Hazael Romero Mejía.

Amparo en revisión 185/2023. 28 de septiembre de 2023. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Augusto Castro López. Secretaria: María Yolanda Ascencio López.

Amparo en revisión 125/2023. 5 de octubre de 2023. Unanimidad de votos. Ponente: Adalid Ambríz Landa. Secretaria: Angélica Ramos Vaca.

Nota: La sentencia relativa a la acción de inconstitucionalidad 10/2014 y su acumulada 11/2014 citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 8 de marzo de 2019 a las 10:11 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 64, Tomo I, marzo de 2019, página 424, con número de registro digital: 28400.

Por ejecutoria del 15 de mayo de 2024, el Pleno Regional en Materias Penal y de Trabajo de la Región Centro-Sur, con residencia en la Ciudad de México declaró, por una parte, inexistente la contradicción de criterios 43/2024 respecto de lo sostenido en los amparos en revisión 211/2022, 124/2023 y 125/2023, ya que resolvieron un diverso supuesto jurídico y, por otra, que existe con lo sustentado por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Penal del Tercer Circuito, al resolver los amparos en revisión 159/2022, 189/2023

**ASEGURAMIENTO DEL FOLIO REAL ELECTRÓNICO DE UN INMUEBLE
DECRETADO POR EL MINISTERIO PÚBLICO COMO TÉCNICA DE
INVESTIGACIÓN. CUANDO LA DETENCIÓN DEL IMPUTADO NO SE
CONFIGURÓ BAJO LA HIPÓTESIS DE FLAGRANCIA. LA ORDEN**

RELATIVA REQUIERE DE AUTORIZACIÓN PREVIA DEL JUEZ DE CONTROL.

Hechos: En un asunto en el que la detención del imputado no se configuró bajo la hipótesis de flagrancia, un Juez de Distrito concedió el amparo y protección de la Justicia de la Unión a la parte quejosa, al considerar que la orden de aseguramiento ministerial del folio real electrónico de un inmueble reclamada, como técnica de investigación, requería ser autorizada previamente por el Juez de Control, en términos de los artículos 16, párrafo décimo cuarto, de la Constitución General y 252, párrafo primero, del Código Nacional de Procedimientos Penales.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que la orden de aseguramiento del folio real electrónico de un inmueble decretada por el Ministerio Público como técnica de investigación, cuando no se está ante un delito en flagrancia, debe sujetarse a control judicial previo, al margen de si el bien era instrumento, objeto o producto del delito o tenía una posible relación con el delito investigado o constituya un acto de molestia –y no privativo de derechos–.

Justificación: Ello es así, porque al no estar ante la presencia de un asunto que debiera calificarse de flagrancia delictiva, en términos del artículo 146 del Código Nacional de Procedimientos Penales, que justificara el aseguramiento de dicho bien sin orden judicial, porque no se llevó a cabo en el mismo momento, ni inmediatamente después del hecho delictivo denunciado, la medida de aseguramiento del folio real electrónico perteneciente a un inmueble sí vulnera derechos fundamentales, porque al quejoso se le transgrede el derecho sustantivo de propiedad, al limitar la libre disposición de ese bien, en la medida en que impide que se lleven a cabo movimientos registrales hasta que subsista el aseguramiento. En efecto, una de las innovaciones del nuevo sistema penal acusatorio fue la introducción, en el artículo 16, párrafo catorce, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la figura de los Jueces de Control, que tienen como función constitucional primordial autorizar las solicitudes de medidas cautelares, providencias precautorias y técnicas de investigación "que requieran control judicial". Ahora, de los artículos 137, 138 y 139 del código nacional citado, se desprende cuándo procederán y en qué caso se deben decretar las medidas de protección y providencias precautorias; solicitud que debe realizarse al Juez de Control. Luego, el artículo 252 del mismo ordenamiento establece una lista de hipótesis en la que los actos deberán estar sujetos a control judicial, que como regla general consiste en que la intención del legislador fue prever el control o aprobación judicial para todos aquellos actos de investigación que impliquen afectación a los derechos establecidos en la Constitución General, y requieren de autorización previa del Juez de Control; ello, al margen de si se trata de actos privativos o de molestia, es decir, que resulta irrelevante que los actos de investigación no sean privativos, porque los de molestia también representan interferencias, afectaciones o violaciones a los derechos humanos (aunque se encuentren constitucionalmente autorizadas, al no ser derechos absolutos). Por tanto, los perjuicios a las personas pueden presentarse tanto en los actos de privación como en los de molestia, sean o no definitivos, como puede ser en los casos en que se trastoque el derecho de posesión. Es decir, el artículo 252 en comento, en su primer párrafo, supedita la validez de los actos de investigación atentatorios de los derechos fundamentales, a la autorización previa del correspondiente Juez de Control, quien ponderará la pertinencia, fundamentación, motivación y justificación de la medida solicitada por el Ministerio Público.

Lo anterior, porque el control judicial, como regla general, se ideó como un mecanismo de protección de derechos fundamentales, al ponderar los casos o circunstancias donde sea necesario que la autorización judicial previa será obligatoria, razón por la cual no es factible asumir que el requerimiento de la orden judicial implique un obstáculo para la función investigadora, por lo que si se ordena el aseguramiento ministerial del folio real electrónico como técnica de investigación, sin que sea autorizado previamente por el Juez de Control, afecta el derecho de propiedad del quejoso ante la limitación para la disposición sobre el dominio del bien cuyo registro fue ordenado; de ahí que

requiere que sea un Juez de Control competente quien lo autorice antes de que se haga la anotación registral que la materialice.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA PENAL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 180/2022. 20 de octubre de 2022. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sarabia Ascencio. Secretario: Carlos Ernesto Franco Rivero.

Amparo en revisión 213/2022. 20 de octubre de 2022. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sarabia Ascencio. Secretario: Carlos Ernesto Franco Rivero.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia I.1o.P. J/1 P (11a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 28 de junio de 2024 a las 10:34 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Undécima Época, Libro 38, Tomo IV, junio de 2024, página 3661, de rubro: "ASEGURAMIENTO DEL FOLIO REAL ELECTRÓNICO DE UN INMUEBLE, O DEL PROPIO INMUEBLE, DECRETADO POR EL MINISTERIO PÚBLICO COMO TÉCNICA DE INVESTIGACIÓN. CUANDO LA DETENCIÓN DEL IMPUTADO NO SE CONFIGURÓ BAJO LA HIPÓTESIS DE FLAGRANCIA, LA ORDEN RELATIVA REQUIERE DE AUTORIZACIÓN PREVIA DEL JUEZ DE CONTROL."

Esta tesis se publicó el viernes 12 de mayo de 2023 a las 10:17 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Trasladando lo anterior al caso concreto, resulta evidente que el aseguramiento e inmovilización registral de los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377, todos ellos propiedad de mi representada, se decretó en franca contravención a lo dispuesto por el artículo 16 constitucional y el artículo 252 del Código Nacional de Procedimientos Penales. De los oficios emitidos por la Fiscalía General del Estado de Quintana Roo se advierte que la medida fue ordenada de manera directa por el agente del Ministerio Público, quien, fuera de todo cauce constitucional y legal, ordenó unilateralmente la inmovilización de los folios reales referidos, sin someter su solicitud a la valoración previa de un juez de control ni obtener la autorización judicial que, en términos de la legislación aplicable, constituye presupuesto de validez de cualquier técnica de investigación que incida en derechos fundamentales.

Así, en términos de la jurisprudencia III.2o.P. J/2 P (11a.), de rubro "ASEGURAMIENTO O INMOVILIZACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES EN UNA CARPETA DE INVESTIGACIÓN. LA ORDEN RELATIVA DEBE SER AUTORIZADA POR UN JUEZ DE CONTROL" previamente referida, no existe margen para sostener que el Ministerio Público pueda, por sí y ante sí, ordenar el aseguramiento registral de inmuebles, aun cuando pretenda justificarlo en el artículo 21 constitucional y en el 229 del Código Nacional de Procedimientos Penales. Lo anterior, puesto que el propio criterio obliga a entender que la lista de actos prevista en el artículo 252 es meramente enunciativa y que cualquier diligencia de investigación que implique una afectación relevante al derecho de propiedad o a la libertad de disposición, como lo es la inmovilización registral de un bien raíz, requiere necesariamente de control judicial previo. En consecuencia, la decisión ministerial que dio origen al aseguramiento reclamado se ubicó fuera del ámbito de atribuciones constitucionales de la Fiscalía, al prescindir por completo del juez de control

como garante de los derechos de las personas sujetas a investigación y de terceros ajenos al procedimiento.

Además, la naturaleza misma de la medida ordenada demuestra que no se trató de un simple acto de investigación, sino de una verdadera restricción al ejercicio del derecho de propiedad de mi representada. La inmovilización de los folios reales impide, en los hechos, que mi representada disponga libremente de los bienes que le fueron transmitidas en virtud de su calidad de fiduciario, colocándola en una situación de sujeción y riesgo jurídico, sin que exista resolución jurisdiccional que haya ponderado la necesidad, idoneidad y proporcionalidad de tal afectación.

En ese sentido, precisamente para evitar que una autoridad investigadora pueda imponer este tipo de cargas de manera arbitraria, el artículo 16 constitucional y la jurisprudencia citada con anterioridad exigen que sea un juez de control quien valore la medida, escuche los argumentos de la representación social y, en su caso, la autorice bajo parámetros de estricta motivación y respeto a los derechos humanos involucrados.

En ese sentido, el aseguramiento de los folios reales de los que mi representada es titular adolece de una ilegalidad absoluta: no sólo carece del elemento esencial de control judicial previo, sino que, además, desconoce la interpretación vinculante que del artículo 16 constitucional ha realizado el Poder Judicial de la Federación al establecer que la inmovilización registral de inmuebles constituye una técnica de investigación que no puede válidamente ordenarse sin intervención de un juez de control. Mantener vigente una medida decretada en tales condiciones implicaría convalidar un acto de molestia emitido por una autoridad que se extralimitó en sus facultades, vulnerando de manera directa los derechos de propiedad, seguridad jurídica y debido proceso de mi representada. Por ello, lo jurídicamente procedente es que se declare la inconstitucionalidad del aseguramiento reclamado y se ordene dejar sin efectos las anotaciones registrales practicadas sobre los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377, restituyendo así a la quejosa en el pleno goce de sus derechos fundamentales.

SEGUNDO. El acto reclamado precisado por el numeral IV.1. de la presente demanda de amparo viola en perjuicio de mi representada el derecho humano a la seguridad jurídica, en su vertiente de prohibición de la arbitrariedad, reconocido en el artículo 16 constitucional, puesto que está viciado por un deficiente ejercicio de fundamentación.

Bien, como fue expuesto en conceptos de violación anteriores a lo largo de la presente demanda de amparo, el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos consagra el principio de legalidad en su vertiente de seguridad y certeza jurídica, puesto que establece las reglas mínimas que facultan a las autoridades para actuar en determinado sentido en el ámbito de sus actuaciones a fin de que, por un lado, el gobernado conozca cuál será la consecuencia jurídica de los actos que realice, y por otro, que el actuar de la respectiva autoridad se encuentre limitado, de manera que la posible afectación a la esfera jurídica de aquél no resulte caprichosa o arbitraria, es decir, las autoridades sólo pueden hacer aquello para lo que expresamente les facultan las leyes, en

el entendido de que éstas, a su vez, constituyen la manifestación de la voluntad general. Para mayor claridad en la exposición se transcribe a continuación el artículo constitucional en mención:

“Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento. En los juicios y procedimientos seguidos en forma de juicio en los que se establezca como regla la oralidad, bastará con que quede constancia de ellos en cualquier medio que dé certeza de su contenido y del cumplimiento de lo previsto en este párrafo.

[...]

Los Poderes Judiciales contarán con jueces de control que resolverán, en forma inmediata, y por cualquier medio, las solicitudes de medidas cautelares, providencias precautorias y técnicas de investigación de la autoridad, que requieran control judicial, garantizando los derechos de los indiciados y de las víctimas u ofendidos. Deberá existir un registro fehaciente de todas las comunicaciones entre jueces y Ministerio Público y demás autoridades competentes.

[...]

Ahora bien, nuevamente tal y como fue expuesto en el concepto de violación anterior, el artículo 229 del Código Nacional de Procedimientos Penales, establece que, el Ministerio Público puede asegurar los instrumentos, objetos o productos del delito, así como los bienes en que existan huellas o pudieran tener relación con éste, siempre que guarden relación directa con el lugar de los hechos o del hallazgo, a fin de que no se alteren, destruyan o desaparezcan. Para mayor claridad en la exposición se transcribe el artículo en mención.

“Artículo 229. Aseguramiento de bienes, instrumentos, objetos o productos del delito

Los instrumentos, objetos o productos del delito, así como los bienes en que existan huellas o pudieran tener relación con éste, siempre que guarden relación directa con el lugar de los hechos o del hallazgo, serán asegurados durante el desarrollo de la investigación, a fin de que no se alteren, destruyan o desaparezcan. Para tales efectos se establecerán controles específicos para su resguardo, que atenderán como mínimo a la naturaleza del bien y a la peligrosidad de su conservación.”

Es decir, para poder ordenar el aseguramiento de un inmueble, por considerar que este actualiza los supuestos del artículo 229 del Código de Procedimientos penales, es evidente que, en aras de emitir dicho acto de molestia legal bajo los principios previstos en el artículo 1º, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el ministerio público debe especificar y establecer en el caso concreto, i) el supuesto por el que procede el aseguramiento, es decir, si es objeto, producto, instrumento, un bien en el que existen huellas, o un bien relacionado con los hechos o el hallazgo, ii) las razones por las cuales se considera que ese bien es objeto, producto, instrumento, un bien en el que existen huellas, o un bien relacionado con los hechos o el hallazgo, iii) la

clasificación jurídica preliminar del delito de que se trata iv) la finalidad del aseguramiento, etc.

Ahora bien, de una lectura literal del referido precepto, se desprende que la facultad conferida al Ministerio Público no es absoluta, sino que se encuentra constreñida a límites muy claros contenidos en el propio artículo 229 del Código Nacional de Procedimientos Penales.

Así, de un análisis de la disposición en comento, se advierte que esta es una de muchas contenidas en el Código Nacional de Procedimientos Penales que confiere facultades al Ministerio Público para que ejerza la facultad de investigación de los delitos que le fue conferida constitucionalmente. Sin embargo, es pertinente recordar que la facultad de aseguramiento, con base en los diferentes requisitos establecidos en el artículo 229, no es una facultad discrecional a disposición del Ministerio Público, sino que es una facultad *reglada* que debe observar y sujetarse a los lineamientos establecidos por la propia disposición normativa que prevé dicha facultad.

Sobre esa línea, es importante recordar que una facultad reglada no es más que una directriz establecida en una ley o en una norma general que debe servir como una guía para el actuar de una autoridad, en este caso el Ministerio Público. Al respecto cobra aplicación lo dispuesto por el criterio orientador número XIV.2o.44 K, mismo que se transcribe a continuación para su pronta apreciación:

Registro digital: 184888
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materia(s): Común
Tesis: XIV.2o.44 K
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
 Tomo XVII, Febrero de 2003, página 1063
Tipo: Aislada

FACULTADES DISCRECIONALES Y REGLADAS. DIFERENCIAS.

Para determinar si la autoridad goza de facultades discrecionales o regladas debe atenderse al contenido de la norma legal que las confiere. Si ésta prevé una hipótesis de hecho ante la cual la autoridad puede aplicar o no la consecuencia de derecho prevista en la misma, según su prudente arbitrio, debe afirmarse que la autoridad goza de facultades discrecionales. Empero, cuando la autoridad se encuentra vinculada por el dispositivo de la ley a actuar en cierto sentido sin que exista la posibilidad de determinar libremente el contenido de su posible actuación, debe concluirse que la autoridad no goza de facultades discrecionales sino regladas.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 191/2002. Joaquín Pacheco Medina. 31 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Alfonso Gabriel García Lanz, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretaria: Leticia Evelyn Córdova Ceballos.

El subrayado es propio.

Sobre esta misma línea, es importante precisar que las facultades regladas, infinitas en su variedad, pueden serlo en distintos niveles. Es decir, puede haberlas aquellas en las que la norma indica con detalle y concreción lo que debe hacerse o no hacerse y, en otros casos, el uso de algún concepto jurídico indeterminado o vaguedad en las disposiciones permite y obliga a la autoridad a tomar la mejor decisión. Sin embargo, en todos los casos, debe existir un ejercicio de fundamentación y motivación a cargo de la autoridad de que se trate, el cual tiene que estar ligado a la consecución de un interés público, realizada en forma objetiva, técnica y razonada, de forma que se excluya toda posibilidad de arbitrariedad. Al respecto, cobra aplicación lo dispuesto por el criterio orientador número I.1o.A.E.30 A (10a.), mismo que se transcribe a continuación para su pronta apreciación:

Registro digital: 2008770

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materia(s): Administrativa

Tesis: I.1o.A.E.30 A (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 16, Marzo de 2015, Tomo III, página 2365

Tipo: Aislada

FACULTADES REGLADAS Y DISCRECIONALES. SUS DISTINTOS MATICES.

La división de facultades regladas y discrecionales no es categórica o pura, sino que hay facultades discrecionales fuertes que confieren una gran libertad para tomar decisiones o crear disposiciones, frente a otras débiles, donde esa libertad está delimitada por determinados principios o estándares, conceptos jurídicos indeterminados o supuestos predeterminados. Por su parte, las facultades regladas pueden serlo en distintos niveles, donde la norma indica con detalle y concreción lo que debe hacerse o no hacerse y, en otros casos, el uso de algún concepto jurídico indeterminado o vaguedad en las disposiciones permite y obliga a la autoridad a tomar la mejor decisión. En todos los casos, debe existir una motivación, la cual tiene que estar ligada a la consecución de un interés público, realizada en forma objetiva, técnica y razonada, excluyendo toda posibilidad de arbitrariedad; de ahí que las facultades discrecionales deben estar enmarcadas y constreñidas a satisfacer ciertos fines y conforme a referentes elementales.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO EN MATERIA ADMINISTRATIVA ESPECIALIZADO EN COMPETENCIA ECONÓMICA, RADIODIFUSIÓN Y TELECOMUNICACIONES, CON RESIDENCIA EN EL DISTRITO FEDERAL Y JURISDICCIÓN EN TODA LA REPÚBLICA.

Amparo en revisión 28/2014. Alvafig, S.A. de C.V. y otras. 16 de octubre de 2014. Mayoría de votos. Disidente: Rosa Elena González Tirado. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Claudia Patricia Peraza Espinoza.

Esta tesis se publicó el viernes 27 de marzo de 2015 a las 09:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

En este tenor, de los criterios anteriormente referidos y transcritos, se desprende que las facultades regladas no son absolutas, sino que encuentran sus límites - como todo acto de autoridad- en los principios de legalidad, en su vertiente de debida fundamentación, el respecto al orden público y, por supuesto, en el respeto a los derechos fundamentales de los gobernados.

En esencia, de dicho precepto se desprende que la facultad de aseguramiento está ligada exclusivamente a los bienes u objetos que sean fruto, producto, objeto o instrumento del delito. Sin embargo, como ha sido expuesto en la presente demanda de amparo, toda vez que los inmuebles a los que corresponden los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377 no tienen relación alguna con los hechos que se investigan, es posible afirmar que no se actualiza la hipótesis normativa establecida en el artículo 229 del código adjetivo.

Aún más, además de que el Agente del Ministerio Público carece de toda motivación al solicitar el aseguramiento de los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377 mediante el oficio número FGE/QROO/CAN/FEDP/11/1134/2025, resulta jurídicamente imposible sostener que dichos folios guarden relación con los hechos materia de la indagatoria. Eilo, puesto que, como se desprende de los antecedentes expuestos en la presente demanda de amparo, tales folios reales pertenecen a mi representada desde antes de que supuestamente ocurrieran los hechos investigados. En decir, desde la celebración del Convenio de Aportación relativo al Contrato de Fideicomiso de fecha 8 de octubre de 2015, fueron aportados a dicho fideicomiso los inmuebles: i) el ubicado en el Lote 24, Manzana 75, Supermanzana 007, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, correspondiente al folio real 185619; ii) el ubicado en el Lote 26, Manzana 75, Supermanzana 007, del mismo municipio, correspondiente al folio real 148933; iii) el ubicado en el Lote 29, Manzana 75, Supermanzana 007, correspondiente al folio real 166696; y iv) el ubicado en el Lote 30, Manzana 75, Supermanzana 007, correspondiente al folio real 166697.

De igual manera, desde la celebración del Convenio de Aportación respecto del mismo Contrato de Fideicomiso, de fecha 6 de junio de 2020, el inmueble ubicado en la Unidad Condominal 19 del "Condominio Maestro Cancún Health City", ubicado en el Lote 1-22, Manzana 1, Supermanzana 47, Kilómetro 21, Carretera Cancún–Puerto Morelos, en la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, correspondiente al folio real 401377, también forma parte del patrimonio de mi representada con mucha anterioridad a los hechos que ahora se investigan.

Por lo tanto, según le fue informado a mi representada, los hechos denunciados por Eduardo de Martín Albor Villanueva mediante escrito presentado en fecha 12 de abril de 2025, según su dicho, habrían acontecido precisamente en el año 2025, por lo que carece de toda lógica y sustento jurídico que se pretenda vincular esos folios reales —*incorporados al fideicomiso desde 2015 y 2020*— con los hechos materia de la indagatoria.

Por tal motivo, es posible advertir que el ejercicio de fundamentación realizado por la autoridad responsable es, por decir lo menos, deficiente. Puesto que en ningún momento expresó con precisión el precepto legal aplicable al caso que nos ocupa, puesto que no existe disposición legal alguna que permitiera justificar el actuar de la autoridad responsable.

Ello, considerando que de una interpretación sistemática de los artículos 16 constitucional, en relación con los preceptos aplicables del Código Nacional de Procedimientos Penales, se desprende que en el ordenamiento jurídico mexicano no existe fundamento legal alguno que concede a la autoridad ministerial la facultad para emitir el acto reclamado y, por lo tanto, su actuar implica una violación lisa y llana a la Constitución y, por ende, un ejercicio arbitrario del poder que no debería tener cabida en un estado de derecho constitucional.

En ese contexto, es posible concluir que resulta incuestionable que en el caso que nos ocupa no existe una fundamentación ni siquiera mínima del acto reclamado, sino una auténtica ausencia absoluta de esta. Me explico.

Del análisis del oficio número FGE/QROO/CAN/FEDP/11/1134/2025 se advierte que el Agente del Ministerio Público se limita a ordenar el aseguramiento de los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377, sin identificar con precisión la disposición normativa que expresamente le confiera tal atribución, ni mucho menos a desarrollar la hipótesis legal en la que pretende subsumir su actuación. Es cierto que la autoridad responsable enlistó una serie de preceptos contenidos en la legislación adjetiva aplicable, sin embargo, también lo es que ninguna de las disposiciones invocadas prevé la facultar ejercida *-de forma ilegal-* por la autoridad responsable.

Más aún, es igualmente importante mencionar que los bienes que fueron asegurados fuera de todo cauce constitucional y sin que existiera disposición alguna que hiciera que tal situación fuera posible forman parte del patrimonio de mi representada desde 2015 y 2020, es decir, con mucha anterioridad a los hechos denunciados, que supuestamente acontecieron en 2025. Por lo mismo, no guardan relación alguna con los hechos materia de la investigación dentro de la que fue ordenada su aseguramiento.

Por lo anterior, es dable afirmar que la actuación de la autoridad ministerial no encuentra sustento o fundamento jurídico en ninguna disposición normativa y, por ende, es procedente que su Señoría otorgue a mi representado el Amparo y Protección de la Justicia de la Unión respecto del acto de autoridad reclamado, con el objeto de restituirla en el pleno goce de los derechos humanos violados.

TERCERO. El acto reclamado precisado con el numeral IV.1. viola en perjuicio del quejoso, lo dispuesto por los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su vertiente de fundamentación y motivación, toda vez que el acto reclamado está viciado por una falta absoluta de motivación.

El artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece, entre otras cosas, a) la prohibición de restringir y suspender los derechos humanos reconocidos, salvo los casos y condiciones establecidos en la Constitución, b) que las normas relativas a derechos humanos deben interpretarse favoreciendo en todo tiempo la protección más amplia de las personas y, c) las obligaciones generales y específicas de las autoridades, en el ámbito de sus competencias. Para mayor claridad en la exposición se transcribe el artículo en mención:

“Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia **favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.**

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de **promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.** En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley”.

Ahora bien, por su parte los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos prevén el principio de legalidad en su vertiente de seguridad y certeza jurídica, puesto que establece las reglas mínimas que facultan a las autoridades para actuar en determinado sentido en el ámbito de sus actuaciones a fin de que, por un lado, el gobernado conozca cuál será la consecuencia jurídica de los actos que realice, y por otro, que el actuar de la respectiva autoridad se encuentre limitado, de manera que la posible afectación a la esfera jurídica de aquél no resulte caprichosa o arbitraria, es decir, las autoridades sólo pueden hacer aquello para lo que expresamente les facultan las leyes, en el entendido de que éstas, a su vez, constituyen la manifestación de la voluntad general. Para mayor claridad en la exposición se transcribe a continuación los artículos constitucionales en mención:

“Artículo 14. A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.

(...)”.

“Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento. En los juicios y procedimientos seguidos en forma de juicio en los que se establezca como regla la oralidad, bastará con que quede constancia de ellos en cualquier medio que dé certeza de su contenido y del cumplimiento de lo previsto en este párrafo.

(...)”.

En ese mismo sentido, cobran relevancia los criterios emitidos por nuestra Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Registro digital: 2014864
Instancia: Segunda Sala
Décima Época
Materias(s): Constitucional
Tesis: 2a./J. 106/2017 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 45, Agosto de 2017, Tomo II, página 793
Tipo: Jurisprudencia

DERECHOS FUNDAMENTALES DE LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA. SU CONTRAVENCIÓN NO PUEDE DERIVAR DE LA DISTINTA REGULACIÓN DE DOS SUPUESTOS JURÍDICOS ESENCIALMENTE DIFERENTES.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jurídica reconocidos por los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se respetan por el legislador cuando las normas que facultan a las autoridades para actuar en determinado sentido encauzan el ámbito de esa actuación a fin de que, por un lado, el gobernado conozca cuál será la consecuencia jurídica de los actos que realice, y por otro, que el actuar de la respectiva autoridad se encuentre limitado, de manera que la posible afectación a la esfera jurídica de aquél no resulte caprichosa o arbitraria. Por tanto, tratándose de normas generales, la contravención a los precitados derechos no puede derivar de la distinta regulación de dos supuestos jurídicos esencialmente diferentes, sino en todo caso, de la ausente o deficiente regulación del supuesto normativo que es materia de impugnación.

Registro digital: 2005766

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Constitucional, Común

Tesis: IV.2o.A.51 K (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 3, Febrero de 2014, Tomo III, página 2239

Tipo: Aislada

PRINCIPIO DE LEGALIDAD. CARACTERÍSTICAS DE SU DOBLE FUNCIONALIDAD TRATÁNDOSE DEL ACTO ADMINISTRATIVO Y SU RELACIÓN CON EL DIVERSO DE INTERDICCIÓN DE LA ARBITRARIEDAD Y EL CONTROL JURISDICCIONAL.

Del artículo 16, primer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se advierten los requisitos de mandamiento escrito, autoridad competente y fundamentación y motivación, como garantías instrumentales que, a su vez, revelan la adopción en el régimen jurídico nacional del principio de legalidad, como una garantía del derecho humano a la seguridad jurídica, acorde al cual las autoridades sólo pueden hacer aquello para lo que expresamente les facultan las leyes, en el entendido de que éstas, a su vez, constituyen la manifestación de la voluntad general. Bajo esa premisa, el principio mencionado tiene una doble funcionalidad, particularmente tratándose del acto administrativo, pues, por un lado, impone un régimen de facultades expresas en el que todo acto de autoridad que no represente el ejercicio de una facultad expresamente conferida en la ley a quien lo emite, se considerará arbitrario y, por ello, contrario al derecho a la seguridad jurídica, lo que legitima a las personas para cuestionar la validez de un acto desajustado a las leyes, pero, por otro, bajo la adopción del mismo principio como base de todo el ordenamiento, se genera la presunción de que toda actuación de la autoridad deriva del ejercicio de una facultad que la ley le confiere, en tanto no se demuestre lo contrario, presunción de legalidad ampliamente reconocida tanto en la doctrina como en la legislación nacional. Así, el principio de legalidad, apreciado en su mayor amplitud, da cabida al diverso de interdicción de la arbitrariedad, pero también conlleva que éste opere a través de un control jurisdiccional, lo que da como resultado que no basta que el gobernado considere que determinado acto carece de fundamentación y motivación para que lo estime no obligatorio ni vinculante o lo señale como fuente de un derecho incontrovertible a una sentencia que lo anule, sino que, en todo caso, está a su cargo recurrir a los órganos de control a hacer valer la asumida ausencia o insuficiencia de fundamento legal y motivación dentro de dicho procedimiento y, a su vez, corresponderá a la autoridad demostrar que el acto cuestionado encuentra sustento en una facultad prevista por la norma, so pena de que sea declarado contrario al derecho a la seguridad jurídica, lo que revela que los procedimientos de

control jurisdiccional, constituyen la última garantía de verificación del respeto al derecho a la seguridad jurídica, cuyas reglas deben ser conducentes y congruentes con ese propósito.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.

Registro digital: 2005777

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Constitucional, Común

Tesis: IV.2o.A.50 K (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 3, Febrero de 2014, Tomo III, página 2241

Tipo: Aislada

SEGURIDAD JURÍDICA. ALCANCE DE LAS GARANTÍAS INSTRUMENTALES DE MANDAMIENTO ESCRITO, AUTORIDAD COMPETENTE Y FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN, PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 16, PRIMER PÁRRAFO, DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, PARA ASEGURAR EL RESPETO A DICHO DERECHO HUMANO.

De las jurisprudencias 1a./J. 74/2005 y 2a./J. 144/2006, de la Primera y Segunda Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomos XXII, agosto de 2005, página 107, de rubro: "PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN UNA VÍA INCORRECTA. POR SÍ MISMO CAUSA AGRAVIO AL DEMANDADO Y, POR ENDE, CONTRAVIENE SU GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA." y XXIV, octubre de 2006, página 351, de rubro: "GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. SUS ALCANCES.", respectivamente, se advierte una definición clara del contenido del derecho humano a la seguridad jurídica, imbibido en el artículo 16, primer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual consiste en que la persona tenga certeza sobre su situación ante las leyes, o la de su familia, posesiones o sus demás derechos, en cuya vía de respeto la autoridad debe sujetar sus actuaciones de molestia a determinados supuestos, requisitos y procedimientos previamente establecidos en la Constitución y en las leyes, como expresión de una voluntad general soberana, para asegurar que ante una intervención de la autoridad en su esfera de derechos, sepa a qué atenerse. En este contexto, de conformidad con el precepto citado, el primer requisito que deben cumplir los actos de molestia es el de constar por escrito, que tiene como propósito que el ciudadano pueda constatar el cumplimiento de los restantes, esto es, que provienen de autoridad competente y que se encuentre debidamente fundado y motivado. A su vez, el elemento relativo a que el acto provenga de autoridad competente, es reflejo de la adopción en el orden nacional de otra garantía primigenia del derecho a la seguridad, denominada principio de legalidad, conforme al cual, las autoridades sólo pueden hacer aquello para lo cual expresamente les facultan las leyes, en el entendido de que la ley es la manifestación de la voluntad general soberana y, finalmente, en cuanto a fundar y motivar, la referida Segunda Sala del Alto Tribunal definió, desde la Séptima Época, según consta en su tesis 260, publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo VI, Materia Común, Primera Parte, página 175, de rubro: "FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.", que por lo primero se entiende que ha de expresarse con exactitud en el acto de molestia el precepto legal aplicable al caso y, por motivar, que también deben señalarse con precisión las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para su emisión, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, lo cual tiene como propósito primordial, confirmar que al conocer el destinatario del acto el marco normativo en que el acto de molestia surge y las razones de hecho consideradas para emitirlo, pueda ejercer una defensa adecuada ante el mismo. Ahora bien, ante esa configuración del primer párrafo del artículo 16 constitucional, no cabe asumir una postura dogmatizante, en la que se entienda que por el solo hecho de establecerse dichas condiciones,

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.

La interferencia y transgresión a los derechos de las personas, específicamente el aseguramiento de un bien, debe ser en estricto cumplimiento de las facultades otorgadas al ministerio público encaminadas a investigar los delitos, brindar adecuada protección y efectividad a los derechos de las víctimas, acompañada de una ineludible necesidad de emitir ese acto de molestia, sometido al imperio de la ley y la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no así de manera arbitraria y sin motivación alguna.

“Artículo 229. Aseguramiento de bienes, instrumentos, objetos o productos del delito

En ese sentido, es evidente que, previo a decretar el aseguramiento de un inmueble -o su folio real en este caso-, el ministerio público debe acreditar que ese bien

constituye el instrumento, objeto, o producto del delito, o en su caso, que existen huellas en él, o que el bien puede tener relación con el delito que se investiga, y finalmente, que guarda relación directa con el lugar de los hechos o del hallazgo.

Es decir, para poder ordenar el aseguramiento de un inmueble, por considerar que este actualiza los supuestos del artículo 229 del Código de Procedimientos penales, es evidente que, en aras de emitir dicho acto de molestia legal bajo los principios previstos en el artículo 1º, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el ministerio público debe especificar y establecer en el caso concreto, i) el supuesto por el que procede el aseguramiento, es decir, si es objeto, producto, instrumento, un bien en el que existen huellas, o un bien relacionado con los hechos o el hallazgo, ii) las razones por las cuales se considera que ese bien es objeto, producto, instrumento, un bien en el que existen huellas, o un bien relacionado con los hechos o el hallazgo, iii) la clasificación jurídica preliminar del delito de que se trata iv) la finalidad del aseguramiento, etc.

Bien, tal y como se ha manifestado en líneas anteriores del presente concepto de violación, el artículo 229 del Código Nacional de Procedimientos Penales, establece que, el Ministerio Público puede asegurar los instrumentos, objetos o productos del delito, así como los bienes en que existan huellas o pudieran tener relación con éste, siempre que guarden relación directa con el lugar de los hechos o del hallazgo, a fin de que no se alteren, destruyan o desaparezcan.

En ese sentido, es evidente que, el aseguramiento de un folio real solo puede ser procedente en el caso concreto el Ministerio Público sustente su petición con base en datos de prueba que indiquen que el bien inmueble objeto del aseguramiento constituya el instrumento, objeto, o producto del delito que se investigue, o que el bien puede tener relación con el delito que se investiga, y finalmente, que guarda relación directa con el lugar de los hechos o del hallazgo, situación que en el caso concreto, no aconteció.

Ahora bien, en el presente caso la autoridad responsable identificada con el numeral III.1. de la presente demanda de amparo, pretendió dar cumplimiento a su obligación de fundamentar y motivar sus determinaciones, mediante una enumeración de los delitos que se investigan en la carpeta de investigación FGE/QROO/CAN/FEDP/04/78/2025, mencionando que aquellos en apariencia fueron cometidos en agravio de Eduardo de Martín Albor Villanueva. Lo anterior, al tenor literal siguiente:

[...]

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 6, 17, 20, 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: 24, 10, 11, 12, 13, 16, 20 fracción, 127, 128, 129, párrafo primero, 131 fracción I. IX y XXIV, 212, 213, 214, 217, 229 y 130 del Código nacional de Procedimientos Penales, vigente y en cumplimiento a lo ordenado en el acuerdo de aseguramiento precautorio dictado por esta autoridad el ocho de agosto de dos mil veinticuatro, dentro de la carpeta de investigación con datos de investigación citados al rubro del presente oficio, por la investigación de los hechos probablemente constitutivos de los delitos de EDUARDO DE

MARTÍN ALBOR VILLANUEVA, por los delitos de DESPOJO, ABUSO DE AUTORIDAD, FRAUDE PROCESAL, FALSIFICACION Y USO DE DOCUMENTOS FALSOS Y/O LO QUE RESULTE, cometidos en agravio de EDUARDO DE MARTÍN ALBOR VILLANUEVA y LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. De la manera más atenta le instruyo que **CON CARÁCTER DE URGENTE, Y SIN DEMORA ALGUNA, se sirva a REALIAR ASEGURAMIENTO PRECAUTORIO**, respecto de los siguientes folios electrónicos [...]

Sobre esa línea, de una lectura literal del ejercicio realizado por la autoridad responsable, se desprende que el mismo fue absolutamente deficiente. Ello, toda vez que la autoridad responsable fue omisa en señalar, de entre la multiplicidad de preceptos legales que citó, la hipótesis normativa aplicable en el caso concreto, así como los supuestos fácticos que justifican el ejercicio de la técnica de aseguramiento. Ello, puesto que la autoridad responsable se limitó a enunciar delitos que, en apariencia, fueron cometidos por personas morales absolutamente ajenas a mi representada.

Lo anterior se afirma, toda vez que de una lectura literal del oficio número FGE/QROO/CAN/FEDP/11/1134/2025 de fecha 13 de noviembre de 2025, mediante el cual se ordenó el aseguramiento precautorio y urgente de los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377, es posible apreciar que el mismo fue emitido dentro de una carpeta iniciada por hechos con los que mi representada no tiene relación alguna, y en la que, incluso, ni siquiera tiene reconocida personalidad alguna.

Es decir, según se desprende del oficio número FGE/QROO/CAN/FEDP/11/1134/2025, es posible advertir que la Fiscalía, lejos de realizar un ejercicio apropiado de fundamentación y motivación, ordenó, *motu proprio* y sin ningún tipo de control judicial, el aseguramiento precautorio de los folios reales de los que mi representada es titular con base en hechos que le son totalmente ajenos a ella. Dicho de otra forma, las autoridades responsables pretendieron fundamentar el acto de molestia practicado a mi representada con base en hechos que, **según el propio dicho de las autoridades responsables en su ejercicio de fundamentación, no guardan relación alguna con los hechos relacionados con mi representada.**

Lo anterior es, a todas luces, completamente ilegal y violatorio de lo dispuesto por los artículos 1, 14 y 16 constitucionales, además del diverso artículo 229 del Código Nacional de Procedimientos Penales.

Por tal motivo, es posible afirmar que el ejercicio de y motivación realizada por las autoridades responsables precisadas en los puntos III.1. y III.2. se hizo con total desapego al mandato constitucional de fundar y motivar los actos de molestia dirigido a toda autoridad contenido en el artículo 16 de nuestra Carta Magna.

Al respecto, cobra aplicación la siguiente tesis de jurisprudencia obligatoria:

Tesis: 266
Segunda Sala
Apéndice de 2011

**Tomo I. Constitucional 3. Derechos Fundamentales Primera Parte -
SCJN Décima Tercera Sección - Fundamentación y motivación
Séptima Época
Pag. 1239
1011558 4 de 153**

Jurisprudencia (Común)

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.

De acuerdo con el artículo 16 de la Constitución Federal, todo acto de autoridad debe estar adecuada y suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso y, por lo segundo, que también deben señalarse, con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto; siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configuren las hipótesis normativas.

Volumen CXXXII, página 49.—Amparo en revisión 8280/67.—Augusto Vallejo Olivo.—24 de junio de 1968.—Cinco votos.—Ponente: José Rivera Pérez Campos.—Secretario: José Tena Ramírez.

Séptima Época, Tercera Parte:

Volumen 14, página 37.—Amparo en revisión 3713/69.—Elías Chain.—20 de febrero de 1970.—Cinco votos.—Ponente: Pedro Guerrero Martínez.—Secretario: Juan Díaz Romero.

Volumen 28, página 111.—Amparo en revisión 4115/68.—Emeterio Rodríguez Romero y coagraviados.—26 de abril de 1971.—Cinco votos.—Ponente: Jorge Saracho Álvarez.

Volúmenes 97-102, página 61.—Amparo en revisión 2478/75.—María del Socorro Castrejón C. y otros y acumulado.—31 de marzo de 1977.—Unanimidad de cuatro votos.—Ponente: Carlos del Río Rodríguez.—Secretaria: Fausta Moreno Flores.

Volúmenes 97-102, página 61.—Amparo en revisión 5724/76.—Ramiro Tarango R. y otros.—28 de abril de 1977.—Cinco votos.—

Ponente: Jorge Iñárritu.—Secretario: Luis Tirado Ledesma.
Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volúmenes 97-102, Tercera Parte, página 143, Segunda Sala.

Apéndice 1917-2000, Tomo VI, Materia Común, Jurisprudencia, Suprema Corte de Justicia de la Nación, página 166, Segunda Sala, tesis 204.

Así, por todo lo anteriormente expuesto, es posible concluir que del acto reclamado anteriormente transcrito no se advierte que la autoridad responsable haya cumplido con el requisito de motivación contenido en el artículo 16 de la Constitución. Aún más, de una lectura literal del acto reclamado, se desprende que ni siquiera hubo un ejercicio de motivación, lo cual, evidentemente, deviene ilegal y violatorio de derechos fundamentales en perjuicio de mi representada.

Por tal motivo, es procedente que su Señoría otorgue a mi representado el Amparo y Protección de la Justicia de la Unión respecto del acto de autoridad reclamado, con el objeto de restituirla en el pleno goce de los derechos humanos violados.

CUARTO. El acto reclamado precisado por el numeral IV.1. de la presente demanda de amparo viola en perjuicio de mi representada el derecho humano a la seguridad jurídica, reconocido en el artículo 16 constitucional,

puesto que, al no delimitar la temporalidad de la duración del aseguramiento, se entiende que este fue decretado en forma indefinida.

El artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tal y como fue expresado en los conceptos de violación anteriores, prevé la garantía de seguridad jurídica.

“Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento. En los juicios y procedimientos seguidos en forma de juicio en los que se establezca como regla la oralidad, bastará con que quede constancia de ellos en cualquier medio que dé certeza de su contenido y del cumplimiento de lo previsto en este párrafo.

[...].”

Bien, la garantía de seguridad jurídica no debe entenderse en el sentido de que la ley ha de señalar de manera especial y precisa un procedimiento para regular cada una de las relaciones que se entablen entre las autoridades y los particulares. Por otro lado, dicha garantía constitucional debe contener los elementos mínimos para hacer valer el derecho del gobernado y para que, sobre este aspecto, la autoridad no incurra en arbitrariedades.

Al respecto, cobra aplicación lo dispuesto por la tesis de jurisprudencia número 2a./J. 144/2006 emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, misma que se transcribe a continuación:

Registro digital: 174094
Instancia: Segunda Sala
Novena Época
Materia(s): Constitucional
Tesis: 2a./J. 144/2006
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV, Octubre de 2006, página 351

Tipo: Jurisprudencia

GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. SUS ALCANCES.

La garantía de seguridad jurídica prevista en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no debe entenderse en el sentido de que la ley ha de señalar de manera especial y precisa un procedimiento para regular cada una de las relaciones que se entablen entre las autoridades y los particulares, sino que debe contener los elementos mínimos para hacer valer el derecho del gobernado y para que, sobre este aspecto, la autoridad no incurra en arbitrariedades, lo que explica que existen trámites o relaciones que por su simplicidad o sencillez, no requieren de que la ley pormenore un procedimiento detallado para ejercer el derecho correlativo. Lo anterior corrobora que es innecesario que en todos los supuestos de la ley se deba detallar minuciosamente el procedimiento, cuando éste se encuentra definido de manera sencilla para evidenciar la forma en que debe hacerse valer el derecho por el particular, así como las facultades y obligaciones que le corresponden a la autoridad.

Amparo directo en revisión 538/2002. Confecciones y Artesanías Típicas de Tlaxcala, S.A. de C.V. 24 de mayo de 2002. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: José Vicente Aguinaco

Alemán; en su ausencia hizo suyo el asunto Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: Claudia Mendoza Polanco.

Amparo directo en revisión 503/2002. Agencia Llantera, S.A. de C.V. 8 de noviembre de 2002. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretario: Marco Antonio Cepeda Anaya.

Amparo directo en revisión 1769/2002. Raúl Jaime Ayala Alejo. 7 de marzo de 2003. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretario: Javier Arnaud Viñas.

Amparo directo en revisión 405/2004. Empaques Modernos San Pablo, S.A. de C.V. 19 de mayo de 2004. Cinco votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretario: Jorge Luis Revilla de la Torre.

Amparo en revisión 164/2004. Inmobiliaria TMM, S.A. de C.V. y otras. 18 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretario: Fernando Silva García.

Tesis de jurisprudencia 144/2006. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal en sesión privada del veintinueve de septiembre de dos mil seis.

En ese sentido, la garantía de seguridad jurídica consiste en que el gobernado tenga certeza sobre el estado que guarda frente su situación frente a las leyes, o el de sus posesiones o sus demás derechos. Así, la autoridad debe sujetar sus actuaciones de molestia a requisitos y procedimientos específicos previstos en la Constitución y en las leyes, para asegurar que, ante una intervención de la autoridad en su esfera de derechos, los gobernados sepan a qué atenerse.

Cobra aplicación lo dispuesto en la tesis IV.2o.A.50 K (10a.), misma que se transcribe a continuación para su pronta apreciación:

Registro digital: 2005777
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materia(s): Constitucional, Común
Tesis: IV.2o.A.50 K (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.
 Libro 3, Febrero de 2014, Tomo III, página 2241

Tipo: Aislada

SEGURIDAD JURÍDICA. ALCANCE DE LAS GARANTÍAS INSTRUMENTALES DE MANDAMIENTO ESCRITO, AUTORIDAD COMPETENTE Y FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN, PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 16, PRIMER PÁRRAFO, DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, PARA ASEGURAR EL RESPETO A DICHO DERECHO HUMANO.

De las jurisprudencias 1a./J. 74/2005 y 2a./J. 144/2006, de la Primera y Segunda Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomos XXII, agosto de 2005, página 107, de rubro: "PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN UNA VÍA INCORRECTA. POR SÍ MISMO CAUSA AGRAVIO AL DEMANDADO Y, POR ENDE, CONTRAVIENE SU GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA." y XXIV, octubre de 2006, página 351, de rubro: "GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. SUS ALCANCES.", respectivamente, se advierte una definición clara del contenido del derecho humano a la seguridad jurídica, imbricado en el artículo 16, primer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual consiste en

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL
CUARTO CIRCUITO.

Esta tesis se publicó el viernes 28 de febrero de 2014 a las 11:02 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Ahora bien, como parte del contenido de la garantía de seguridad jurídica, entendida como ya se dijo como una serie de delimitaciones al actuar de la autoridad, se ha emitido jurisprudencia en el sentido de que el aseguramiento de bienes ordenado por

parte de alguna autoridad investigadora a su vez debe observar una serie de requisitos a efecto de que este no sea violatorio de derechos humanos.

En ese sentido, de acuerdo con la jurisprudencia vigente, uno de los requisitos fundamentales que una orden de aseguramiento debe observar, es el de estar delimitado a una temporalidad específica. Ello, puesto que lo contrario *-es decir que el aseguramiento de bienes ordenado de forma indefinida-* pondría al gobernado en una evidente situación de inseguridad jurídica, pues no tendría claridad respecto del alcance temporal de un acto de molestia que, por su naturaleza, afecta de manera importante su esfera jurídica.

Al respecto, cobra aplicación lo dispuesto por la tesis de jurisprudencia obligatoria número XVII.1o.P.A. J/22 (10a.), misma que se transcribe a continuación para su pronta apreciación:

Registro digital: 2019849
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Décima Época
 Materia(s): Constitucional, Penal
 Tesis: XVII.1o.P.A. J/22 (10a.)
 Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.
 Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III, página 2203

Tipo: Jurisprudencia

ASEGURAMIENTO DE UN INMUEBLE POR EL MINISTERIO PÚBLICO. SI SE DECRETA EN FORMA INDEFINIDA O SU TEMPORALIDAD SE PROLONGA EXCESIVAMENTE, VIOLA LOS DERECHOS FUNDAMENTALES DE LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA.

El aseguramiento de un inmueble por el Ministerio Público es una medida de carácter provisional o transitoria con la finalidad de esclarecer los hechos materia de la investigación, garantizar la reparación del daño y evitar lesiones a terceros. Así, el simple transcurso del tiempo no propicia el esclarecimiento de los hechos, por el contrario, los dificulta al desvanecer las huellas que pudieran existir. En consecuencia, si se decreta dicha medida cautelar por tiempo indefinido o su temporalidad se prolonga excesivamente (por uno o más años), ello es contrario a su naturaleza provisional o transitoria, lo que provoca efectos contrarios a los pretendidos, es decir, no garantiza la seguridad en el patrimonio de los justiciables, sino que lo afecta sobremanera, lo que, a su vez, viola los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jurídica.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS PENAL Y ADMINISTRATIVA DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo en revisión 472/2017. 10 de mayo de 2018. Unanimidad de votos.
 Ponente: Marta Olivia Tello Acuña. Secretaria: Rosa María Chávez González.

Amparo en revisión 222/2018. 18 de enero de 2019. Unanimidad de votos.
 Ponente: Marta Olivia Tello Acuña. Secretaria: Claudia Carolina Monsiváis de León.

Amparo en revisión 249/2018. 15 de marzo de 2019. Unanimidad de votos.
 Ponente: Marta Olivia Tello Acuña. Secretario: Irving Armando Anchondo Anchondo.

Amparo en revisión 251/2018. 15 de marzo de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Marta Olivia Tello Acuña. Secretario: Irving Armando Anchondo Anchondo.

Amparo en revisión 405/2018. 15 de marzo de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Marta Olivia Tello Acuña. Secretario: Irving Armando Anchondo Anchondo.

Nota: Por ejecutoria del 21 de agosto de 2024, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de criterios 109/2024, derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, en virtud de que los tribunales contendientes "hicieron pronunciamientos con motivo de supuestos fácticos y jurídicos diversos, por lo que emitieron criterios distintos, lo que imposibilita reconocer un punto de toque entre las ejecutorias contendientes que haga existente la presente contradicción de criterios."

Esta tesis se publicó el viernes 17 de mayo de 2019 a las 10:22 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 20 de mayo de 2019, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Sobre esa misma línea, es preciso recordar que el aseguramiento de bienes como técnica de investigación practicada por el Ministerio Público es, por su naturaleza, un acto provisional o transitorio, cuyo fin no es el de prolongarse en el tiempo de forma excesiva o indefinida. Ello, puesto que tal situación sería evidentemente desproporcional e incapaz de sujetar cualquier ejercicio de ponderación al que sea sometido la legalidad de dicha técnica de investigación.

Por tal motivo, es fundamental que el aseguramiento de un inmueble -o su *folio real*- ordenado como parte de una investigación conducida por el Ministerio Público, se encuentre claramente a una temporalidad exacta, de manera que sea imposible que esta se prolongue en el tiempo de forma indefinida y, en consecuencia, que viole los derechos humanos a la legalidad y a la seguridad jurídica de la persona cuyos bienes sean objeto del aseguramiento.

Cobra relevancia lo dispuesto por la tesis número XVII.1o.P.A.82 P (10a.), que se transcribe a continuación para efectos de brindar mayor claridad a la presente exposición:

Registro digital: 2019404
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materia(s): Constitucional, Penal
Tesis: XVII.1o.P.A.82 P (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.
 Libro 64, Marzo de 2019, Tomo III, página 2569

Tipo: Aislada

ASEGURAMIENTO DE UN INMUEBLE POR EL MINISTERIO PÚBLICO. SU PROLONGACIÓN EXCESIVA EN EL TIEMPO, VIOLA LOS DERECHOS FUNDAMENTALES DE LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA.

El aseguramiento de un inmueble por el Ministerio Público es una medida de carácter provisional o transitoria con la finalidad de esclarecer los hechos materia de la investigación, garantizar la reparación del daño y evitar lesiones a terceros. Así, el simple transcurso del tiempo no propicia el esclarecimiento

de los hechos, por el contrario, los dificulta al desvanecer las huellas que pudieran existir. En consecuencia, si se decreta dicha medida cautelar, cuya temporalidad se prolonga excesivamente (por uno o más años), ello es contrario a su naturaleza provisional o transitoria, lo que provoca efectos contrarios a los pretendidos, es decir, no garantiza la seguridad en el patrimonio de los justiciables, sino que lo afecta sobremanera, lo que, a su vez, viola los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jurídica.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS PENAL Y ADMINISTRATIVA DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo en revisión 472/2017. 10 de mayo de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Marta Olivia Tello Acuña. Secretaria: Rosa María Chávez González.

Amparo en revisión 222/2018. 18 de enero de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Marta Olivia Tello Acuña. Secretaria: Claudia Carolina Monsiváis de León.

Nota: Sobre el tema tratado en esta tesis, el Primer Tribunal Colegiado en Materias Penal y Administrativa del Décimo Séptimo Circuito emitió la jurisprudencia XVII.1o.P.A. J/22 (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 17 de mayo de 2019 a las 10:22 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 66, Tomo III, mayo de 2019, página 2203, de título y subtítulo: "ASEGURAMIENTO DE UN INMUEBLE POR EL MINISTERIO PÚBLICO. SI SE DECRETA EN FORMA INDEFINIDA O SU TEMPORALIDAD SE PROLONGA EXCESIVAMENTE, VIOLA LOS DERECHOS FUNDAMENTALES DE LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA."

Esta tesis se publicó el viernes 01 de marzo de 2019 a las 10:04 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Bien, a pesar de lo anteriormente expuesto, como puede advertirse de una lectura literal del acto reclamado, en el caso concreto la autoridad responsable *-además de los demás vicios constitucionales en su actuar que ya fueron materia de impugnación-* fue omisa en señalar algún tipo de límite de temporalidad al que debería de sujetarse el aseguramiento de los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377, de los que mi representada es titular registral.

Por lo anterior, es posible afirmar que la autoridad responsable, una vez más, al no establecer límites en cuanto a la duración del acto de molestia dictado en perjuicio de mi representada, violó en perjuicio de mi representada su derecho humano a la seguridad jurídica. Ello, puesto que, en estas circunstancias, si la garantía de seguridad jurídica prevista en el artículo 16 constitucional exige que toda actuación de molestia se sujete a requisitos, procedimientos y límites previamente establecidos, resulta evidente que la orden de aseguramiento reclamada, al carecer por completo de una delimitación temporal, contraviene frontalmente dicho estándar.

Así, toda vez que la propia jurisprudencia citada ha dejado claro que el aseguramiento de bienes decretado por el Ministerio Público es una medida estrictamente provisional o transitoria y que, cuando se establece en forma indefinida o se prolonga excesivamente en el tiempo, deja de cumplir su finalidad legítima y se convierte en una afectación desproporcionada al patrimonio del gobernado. En el caso concreto, la omisión de la autoridad responsable de fijar cualquier tipo de horizonte temporal al aseguramiento

de los folios reales de los que mi representada es titular registra la coloca en un estado de permanente incertidumbre respecto del alcance, duración y consecuencias patrimoniales del acto de molestia, situación incompatible con el contenido mismo del derecho humano a la seguridad jurídica.

Por lo expuesto, debe concluirse que la determinación de asegurar de manera indefinida los inmuebles identificados en los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377, sin sujetar dicha medida a una temporalidad específica ni justificar la necesidad de su prolongación, configura una violación directa a los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jurídica de mi representada. Ello, porque la autoridad responsable no sólo desatendió los parámetros constitucionales derivados del artículo 16, sino también los criterios jurisprudenciales obligatorios que precisan el carácter provisional del aseguramiento y proscriben su mantenimiento indefinido.

En tal virtud, el acto reclamado debe ser declarado inconstitucional y, en consecuencia, es procedente que su Señoría otorgue a mi representado el Amparo y Protección de la Justicia de la Unión respecto del acto de autoridad reclamado, con el objeto de restituirla en el pleno goce de los derechos humanos violados.

IX. INCIDENTE DE SUSPENSIÓN

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 125, 128, 130 y demás relativos aplicables de la Ley de Amparo, promuevo a su Señoría la apertura del Incidente de Suspensión dentro del presente juicio de garantías.

En ese sentido, con fundamento en los numerales citados en el párrafo que antecede, en relación con los artículos 17, 107, fracción X de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 8.1 y 25.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; 138 y 147 de la Ley de Amparo; solicito la suspensión provisional y en su momento definitiva del acto reclamado, así como su ejecución, atribuidos a las autoridades responsables destacadas dentro del presente juicio de garantías, para el efecto de que:

- a) Se levante el aseguramiento precautorio de los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377 ordenado por el acto reclamado dentro del presente juicio de garantías, a efecto de que la violación a los derechos humanos de mi representada no continúe perpetrándose.

Bien, el artículo 107, fracción X, párrafo primero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los actos reclamados que se constituyan como objeto de la litis en el juicio de amparo, podrán ser objeto de suspensión en los casos y mediante las condiciones que determine la ley reglamentaria, para lo cual el órgano jurisdiccional de amparo, cuando la naturaleza del acto lo permita, deberá realizar un análisis ponderado de la apariencia del buen derecho y del interés social. Para efectos de claridad, se transcribe a continuación la disposición normativa analizada.

"Artículo 107. Las controversias de que habla el artículo 103 de esta Constitución, con excepción de aquellas en materia electoral, se sujetarán a los procedimientos que determine la ley reglamentaria, de acuerdo con las bases siguientes:

[...]

X. Los actos reclamados podrán ser objeto de suspensión en los casos y mediante las condiciones que determine la ley reglamentaria, para lo cual el órgano jurisdiccional de amparo, cuando la naturaleza del acto lo permita, deberá realizar un análisis ponderado de la apariencia del buen derecho y del interés social [...]"

Por su parte, el artículo 17 de nuestra Carta Magna, el cual reconoce el derecho humano a la tutela judicial efectiva dispone en su segundo párrafo que toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales. Así mismo, en su tercer párrafo dispone que siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales. Para efectos de claridad se cita a continuación la norma de referencia.

"Artículo 17. Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales.

Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales [...]"

Ahora de una interpretación sistemática a los artículos de referencia, se desprende que la suspensión del acto reclamado en el juicio de amparo tiene contexto en el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva reconocido en nuestro sistema jurídico en los artículos 17 constitucional, 8.1 y 25.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, el cual estatuye la obligación del Estado de garantizar dicha prerrogativa mediante distintos mecanismos legales que satisfagan los estándares mínimos del derecho a un recurso efectivo, mismo que no solo debe estar previsto formalmente en la ley, sino que materialmente debe ser idóneo para lograr el objetivo para el cual fue diseñado, es decir, para obtener una **tutela efectiva** en contra de actos o normas lesivas de derechos fundamentales.

Ahora bien, de acuerdo con los artículos 128, 131, 138 y 147 de la Ley de Amparo, para conceder la suspensión provisional se requiere que i) lo solicite el quejoso, esto es, el titular del derecho subjetivo o interés legítimo afectado por el acto reclamado; ii) que los actos reclamados cuya paralización se solicita sean ciertos; iii) que la naturaleza

del acto permita su suspensión y que no se siga perjuicio al interés social ni se contravengan disposiciones de orden público; y v) que dicho análisis debe realizarse de modo ponderado con la apariencia del buen derecho.

Bien, el artículo 128 de la Ley de Amparo, establece una serie de requisitos que la autoridad jurisdiccional constitucional deberá analizar a efecto de pronunciarse sobre la procedencia de la medida cautelar suspensiva cuando esta sea solicitada por el quejoso. Para efectos de mayor claridad en la presente exposición, el precepto legal aludido se transcribe a continuación:

Artículo 128. Con excepción de los casos en que proceda de oficio, la suspensión se tramitará a petición de la persona quejosa en todas las materias, salvo aquellas previstas en el último párrafo de este artículo.

Para ello, el órgano jurisdiccional, cuando la naturaleza del acto lo permita, deberá realizar de forma expresa y justificada un análisis ponderado de la apariencia del buen derecho y del interés social, a fin de verificar que concurren los requisitos siguientes:

I. Que exista el acto reclamado, se tenga certeza de su inminente realización u opere una presunción razonable sobre su existencia.

II. Deberá acreditarse, aunque sea de manera indiciaria, el interés suspensivo de la persona promovente, entendido como la existencia de un principio de agravio derivado del acto reclamado, que permita inferir que su ejecución afectará a la persona quejosa.

III. Que, al ponderar los efectos de la suspensión frente al interés social, y a disposiciones de orden público, el órgano jurisdiccional advierta que su concesión no causa un daño significativo a la colectividad, ni priva a la sociedad de beneficios que ordinariamente le corresponden.

IV. Que, del análisis preliminar de los argumentos y elementos aportados, se desprenda la apariencia del buen derecho, sin que ello implique prejuzgar sobre el fondo del asunto.

Para efectos de claridad en la presente exposición, analizaremos la actualización de cada uno de los elementos de manera independiente.

1. TITULARIDAD DEL DERECHO Y CERTEZA DEL ACTO.

Bien, respecto del primer requisito establecido por el artículo 128 de la Ley de Amparo para la concesión de la medida cautelar suspensiva, esta parte quejosa considera que se tiene satisfecho. Ello, toda vez que tal y como fue expuesto en el apartado de antecedentes de la presente demanda de amparo, existe certeza de la existencia del acto reclamado, puesto que Controladora Dolphin, S.A. de C.V., como parte procesal dentro de la carpeta de investigación número FGE/QROO/CAN/FEDP/04/78/2025, ha hecho del conocimiento de mi representada la existencia del oficio número FGE/QROO/CAN/FEDP/11/1134/2025 de fecha 13 de noviembre de 2025, mediante el cual las autoridades responsables señaladas en los numerales III.1. y III.2. ordenaron y ejecutaron, respectivamente, el aseguramiento precautorio de los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377.

SUSPENSION PROVISIONAL. PARA DECIDIR SOBRE SU PROCEDENCIA, DEBE ATENDERSE A LAS MANIFESTACIONES DEL QUEJOSO RESPECTO DE LA CERTIDUMBRE DEL ACTO RECLAMADO.

Para decidir sobre la procedencia o no de la suspensión provisional, los Jueces de Distrito deben atender a las manifestaciones del quejoso hechas en su demanda bajo protesta de decir verdad, cuando se duele de que existe peligro inminente de que se ejecute, en su perjuicio, el acto reclamado, ya que, por regla general, son los únicos elementos con que cuenta para resolver sobre la solicitud de concesión de la medida cautelar, sin que proceda hacer conjeturas sobre la improbable realización de los actos que el quejoso da por hecho se pretenden ejecutar en su contra, pues para resolver sobre la suspensión provisional, el juez debe partir del supuesto, comprobado o no, de que la totalidad de los actos reclamados son ciertos. Ello sin perjuicio de analizar si en el caso concreto se cumplen o no los requisitos previstos en el artículo 124 de la Ley de Amparo.

2. INTERÉS SUSPENSIONAL

En el presente caso esta parte quejosa considera que el interés suspensorial de mi representada se acredita en virtud de que el acto reclamado consistente en el acuerdo de aseguramiento precautorio de los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377, se encuentra relacionado con inmuebles en su totalidad propiedad de mi representada. Por tal motivo, el acto reclamado por su propia naturaleza, ha limitado directamente y desde su emisión, el derecho de propiedad de mi representada para disponer libremente de dichos bienes.

En ese sentido, el referido derecho de propiedad de mi representada que se afirma ha sido vulnerado injustificadamente en virtud del acto reclamado se acredita mediante el instrumento público número 182,543, de fecha 8 de octubre de 2015, pasado ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaría Pública número ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México, mismo que ya fue agregado como Anexo 4 a la presente demanda de amparo. Asimismo, se acredita con el instrumento público 182,543, de fecha 8 de octubre de 2015, pasado ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaría Pública número ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México, agregado al cuerpo de la presente demanda de amparo como Anexo 5.

Se afirma que a partir de las referidas documentales se tiene por satisfecho el interés suspensorial de mi representada toda vez que de los referidos instrumentos públicos se advierte que esta parte quejosa es propietaria de los inmuebles cuyos folios reales fueron asegurados como consecuencia del acto reclamado. Aún más, de la consulta en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, se desprende que dichos instrumentos públicos *-que por sí solos son suficientes para acreditar el derecho de propiedad de mi representada sobre los inmuebles-* son copia fiel e inalterada de los que se encuentran inscritos en los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377.

Por lo anterior, al ser mi representada la legítima propietaria de los inmuebles cuyo aseguramiento fue ordenado y ejecutado en virtud de los actos cuya constitucionalidad se impugna por este medio, esta parte quejosa considera tener suficientemente acreditado

el interés suspensorial que me asiste para solicitar la medida cautelar suspensorial en los términos previamente referidos.

3. QUE NO SE SIGA PERJUICIO AL INTERÉS SOCIAL NI SE CONTRAVENGAN DISPOSICIONES DE ORDEN PÚBLICO.

Por lo que hace al requisito relativo a que con la suspensión no se siga perjuicio al interés social ni se contravengan disposiciones de orden público, se considera acreditado, por una parte, porque con el otorgamiento de la suspensión provisional solicitada no se actualiza alguna de las hipótesis previstas en el artículo 129 de la Ley de Amparo, y por otro, porque con el otorgamiento de la medida cautelar referida no se priva a la colectividad de un beneficio que le confiera una norma general, puesto que existen aseguramientos que únicamente salvaguardan intereses particulares, como acontece en el presente caso.

Sobre esa misma línea, la concesión de la medida cautelar suspensorial en los términos solicitados por esta parte quejosa no afecta el interés social ni contraviene disposiciones de orden público, toda vez que dicha medida no impide el desarrollo de la investigación penal ni limita las facultades constitucionales del Ministerio Público, sino que únicamente preserva el estado actual de las cosas para evitar un daño irreparable a la parte quejosa. Conforme a la referida jurisprudencia P./J. 30/2001, tratándose de bienes inmuebles, los cuales por su naturaleza no pueden ocultarse ni trasladarse, la suspensión no representa riesgo alguno para la integridad de la investigación, en tanto no se ha demostrado que el inmueble esté vinculado con la comisión de un delito ni que en su interior existan objetos prohibidos o relacionados con hechos delictivos.

En ese sentido, se afirma que la concesión de la suspensión cuando el acto reclamado lo constituye una orden de aseguramiento de bienes inmuebles no causa perjuicio al interés social pues en nada afecta las labores de investigación del Ministerio Público. Ello, toda vez que, por las características esenciales de los bienes inmuebles, estos no son de fácil ocultación, y el inmueble sigue a disposición de la autoridad investigadora, pero en posesión de quien es su legítimo propietario.

La referida tesis de jurisprudencia obligatoria se transcribe a continuación para efectos de brindar mayor claridad a la presente exposición:

Registro digital: 189853
Instancia: Pleno
Novena Época
Materia(s): Penal
Tesis: P./J. 30/2001
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
 Tomo XIII, Abril de 2001, página 218

Tipo: Jurisprudencia

SUSPENSIÓN. EN LOS CASOS DE ASEGURAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN MATERIA PENAL PROCEDE CONCEDERLA SIEMPRE Y CUANDO NO SE AFECTE EL INTERÉS SOCIAL NI EL ORDEN

PÚBLICO, CONFORME AL ARTÍCULO 124, FRACCIÓN II, DE LA LEY DE AMPARO Y ALGUNA OTRA LEY.

Si bien es cierto que el aseguramiento de bienes es un acto consumado porque éste se realiza en un solo momento, también lo es que sus efectos se prolongan en el tiempo sin poderse precisar cuándo quedan definitivamente ejecutados. Por tanto, al existir un derecho que necesita protección provisional y urgente, por el daño producido por el aseguramiento, cuando éste se refiera a bienes inmuebles, procede otorgar la suspensión, siempre que no se afecte el interés social ni el orden público. En efecto, conforme a lo dispuesto por el artículo 107, fracción X, de la Constitución Federal, para conceder la suspensión del acto reclamado debe tomarse en cuenta, entre otros datos, la naturaleza de la violación alegada; por ello, cuando la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora lo ameriten, el Juez de Distrito puede otorgar, excepcionalmente, la medida suspensiva sobre el estado de aseguramiento de inmuebles, en virtud de que siendo la finalidad del mismo, entre otras, impedir que desaparezca el objeto del delito, para evitar que se dificulte la comprobación de aquél; proteger la eventual aplicación de la pena de decomiso; garantizar el pago de un crédito reclamado con base en el documento correspondiente e impedir que el demandado eluda el cumplimiento de sus obligaciones, cuando tal aseguramiento se refiere a bienes inmuebles, que por su naturaleza no son de fácil ocultación, no se lesiona el orden público, debiéndose exigir fianza si existe tercero a quien puede perjudicar la suspensión. Lo anterior no significa que tenga efectos restitutorios, propios de la sentencia de amparo, ya que el acto sigue existiendo, pues el inmueble continúa en su carácter de asegurado a disposición del Juez de la causa mientras se resuelve el fondo del asunto. Por tanto, los efectos de la suspensión serán, en su caso, levantar los sellos y otorgar al quejoso la posesión sobre el inmueble asegurado, lo que se traduce en que podrá disfrutar de él pero no disponer del mismo.

Contradicción de tesis 16/99. Entre las sustentadas por el Segundo y el Primer Tribunales Colegiados, ambos en Materia Administrativa del Tercer Circuito. 22 de febrero de 2001. Once votos. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: María Elena Rosas López.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy veintinueve de marzo en curso, aprobó, con el número 30/2001, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintinueve de marzo de dos mil uno.

En atención al criterio anteriormente transcrito, es preciso reconocer que, como regla general, el aseguramiento decretado por el Ministerio Público se concibe como una técnica de investigación, y bajo esa óptica suele sostenerse que la suspensión del acto reclamado resulta improcedente cuando su concesión pudiera obstaculizar la persecución penal o comprometer la eficacia de la indagatoria. No obstante, el propio Pleno de nuestro Máximo Tribunal precisó que dicha regla no es absoluta, pues admite casos de excepción en los cuales, tratándose de aseguramientos de bienes inmuebles, es factible conceder la suspensión siempre y cuando no se afecte el interés social ni el orden público, atendiendo a la verosimilitud del derecho invocado y al peligro en la demora.

Sobre esa línea, esta parte quejosa considera que precisamente en ese marco excepcional es donde se ubica el caso que nos ocupa. Lo anterior, toda vez que de conformidad con la jurisprudencia P./J. 30/2001 previamente transcrita, cuando el aseguramiento recae sobre bienes inmuebles que no son de fácil ocultación y respecto de los cuales no se ha demostrado una vinculación directa con la comisión de un delito -como es el caso que nos ocupa toda vez que mi representada no guarda ningún tipo de relación con la indagatoria que motivó su aseguramiento-, la medida suspensiva solicitada por esta parte quejosa se justifica para evitar que los efectos del aseguramiento se prolonguen

indefinidamente y sigan produciendo un perjuicio patrimonial desproporcionado, sin que ello implique desproteger los fines de la investigación penal.

Aunado a lo anterior, esta parte quejosa considera que aun concediéndose la suspensión en los términos solicitados, la autoridad investigadora permanece en posibilidad de efectuar actos de investigación respecto de los bienes propiedad de mi representada, puesto que estos se conservan plenamente localizables dada su naturaleza, por lo que no se frustra la posibilidad de practicar las diligencias que se estimen pertinentes *-siempre y cuando se llegara a justificar su pertinencia, idoneidad y necesidad-*, en un momento posterior. Lo único que se evita es que una técnica de investigación aplicada de manera desproporcionada y sin control judicial previo continúe produciendo efectos gravosos de forma indefinida sobre el patrimonio de la quejosa.

Por tanto, al actualizarse los elementos que la propia Suprema Corte exige para operar la excepción, lo procedente es que ese órgano jurisdiccional, siguiendo el criterio de la tesis P./J. 30/2001, conceda la suspensión en los términos solicitados respecto del aseguramiento impugnado por medio del presente juicio de garantías.

4. ANÁLISIS PONDERADO MEDIANTE LA APARIENCIA DEL BUEN DERECHO.

Sobre la apariencia del buen derecho, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis P./J. 15/96 de rubro "SUSPENSIÓN. PARA RESOLVER SOBRE ELLA ES FACTIBLE, SIN DEJAR DE OBSERVAR LOS REQUISITOS CONTENIDOS EN EL ARTÍCULO 124 DE LA LEY DE AMPARO, HACER UNA APRECIACIÓN DE CARÁCTER PROVISIONAL DE LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL ACTO RECLAMADO" sostuvo que "... se basa en un conocimiento superficial dirigido a lograr una decisión de mera probabilidad respecto de la existencia del derecho discutido en el proceso. Dicho requisito, aplicado a la suspensión de los actos reclamados, implica que, para la concesión de la medida, sin dejar de observar los requisitos contenidos en el artículo 124 de la Ley de Amparo, basta la comprobación de la apariencia del derecho invocado por el quejoso; de modo tal que, según un cálculo de probabilidades, sea posible anticipar que en la sentencia de amparo se declarará la inconstitucionalidad del acto reclamado. ...En todo caso dicho análisis debe realizarse, sin prejuzgar sobre la certeza del derecho, es decir, sobre la constitucionalidad o inconstitucionalidad de los actos reclamados, ya que esto sólo puede determinarse en la sentencia de amparo con base en un procedimiento más amplio y con mayor información...". En un sentido muy similar, la Primera Sala de la Suprema de Justicia de la Nación en la contradicción de tesis 113/2014, sostuvo que: "En efecto, la apariencia del buen derecho consiste en determinar hipotéticamente, con base en un conocimiento superficial del caso, la existencia del derecho cuestionado y las probabilidades de que la sentencia de amparo declare la inconstitucionalidad del acto."

Así, la apariencia del buen derecho exige un estudio superficial y preliminar de la probable inconstitucionalidad del acto reclamado, situación que debe ponderarse contra la afectación que la suspensión pudiere ocasionarle al interés social.

En el presente caso la apariencia del buen derecho, entendida esta como la existencia del derecho cuestionado y las probabilidades de que la sentencia de amparo declare la inconstitucionalidad del acto, resulta evidente que debe tenerse por acreditada la apariencia del buen derecho, ya que tal y como se ha explicado en el apartado de conceptos de violación de la presente demanda de amparo, la autoridad responsable precisada en el numeral III.1, emitió el acto de autoridad reclamado i) sin control judicial previo que autorizara la técnica de investigación correspondiente; ii) sin fundamentar en forma alguna el supuesto de ley en la que sustentó su emisión; iii) sin motivar, por ende, las razones por las que consideró que dicho acto de autoridad resultaba aplicable en el caso concreto; y iv) sin establecer la temporalidad alguna de la técnica de investigación correspondiente.

En específico, debe cobrar relevancia el hecho consistente en que, tal y como ha sido expresado a lo largo de la presente demanda de amparo, mi representada no tiene reconocida ningún tipo de calidad dentro de la carpeta de investigación en la que se ordenó el aseguramiento que se reclama mediante el presente amparo. Además, que de una revisión de las constancias que integran dicha carpeta de investigación, es posible concluir que los inmuebles correspondientes a los folios reales 185619, 148933, 166696, 166897, 148871, 148868 y 401377, de los que mi representada es propietaria y titular registral, tampoco guardan relación alguna con los hechos materia de dicha indagatoria.

Aún más, cuando se tiene conocimiento que los hechos denunciados que dieron origen a la carpeta de investigación en la que se emitió el acto de autoridad reclamado, a dicho de la supuesta víctima, acontecieron todos en el año 2025, siendo que mi representada adquirió en propiedad la totalidad de los inmuebles en los años 2025 y 2020.

5. EFECTOS DE LA SUSPENSIÓN SOLICITADOS

Ahora bien, respecto de la procedencia de la medida cautelar suspensiva con efectos restitutorios o de tutela anticipada, debe decirse lo siguiente.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria de la Contradicción de Tesis 397/2016, sostuvo que entre los instrumentos jurídicos con los que se garantiza el derecho humano de acceso a la justicia, en su vertiente de tutela judicial y recurso efectivo, se encuentran precisamente las medidas cautelares como la suspensión del acto reclamado en el juicio de amparo indirecto, la cual tiene como finalidad conservar la materia de dicho medio de control constitucional y sobre todo, **evitar la consumación de daños irreparables o difícilmente reparables** a los derechos humanos del quejoso. De este modo, de ahí resulta el carácter instrumental de la medida cautelar de la suspensión del acto reclamado en relación con la efectividad del juicio de amparo como garantía jurisdiccional por antonomasia de los derechos humanos, puesto que a través de ella se evita que lleguen a o continúen consumándose actos que impliquen violaciones irremediables a estos. Así, es posible afirmar que sin una medida cautelar suspensiva con efectos suficientes para restituir en la esfera jurídica de los justiciables

los daños causados por el acto que motive el juicio de garantías, siempre que esto sea jurídica y materialmente posible, el juicio de amparo sería un instrumento inútil para garantizar una tutela judicial efectiva.

Para efectos de mayor claridad expositiva, se transcribe la ejecutoria aludida en el párrafo anterior, en su parte conducente:

"[...]65. Ahora bien, entre los instrumentos jurídicos con que se garantiza la efectividad del recurso, se encuentran las medidas cautelares, como la suspensión del acto reclamado en el juicio de amparo indirecto.

66. En efecto, la suspensión del acto reclamado, en tanto la medida cautelar, tiene como finalidad conservar la materia del juicio de amparo y evitar la consumación de daños irreparables o difícilmente reparables, a los derechos del quejoso.

67. De aquí su carácter instrumental en relación con la efectividad del juicio de amparo, como garantía jurisdiccional por antonomasia de los derechos humanos, pues de llegar a consumarse irreparablemente la violación a estos durante el transcurso del juicio o causarse daños difícilmente reparables, el juicio de amparo sería un instrumento inútil para garantizar una tutela jurisdiccional efectiva [...]"

De la referida contradicción de tesis, surgió el siguiente criterio de jurisprudencia con carácter obligatorio:

Registro digital: 2015310

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Común, Penal

Tesis: 1a./J. 50/2017 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 47, Octubre de 2017, Tomo I, página 483

Tipo: Jurisprudencia

SUSPENSIÓN EN EL JUICIO DE AMPARO INDIRECTO EN MATERIA PENAL. PARA DECIDIR SOBRE LA SUSPENSIÓN DE ACTOS RECLAMADOS NO PREVISTOS EN LA PARTE ESPECIAL DE LA LEY DE AMPARO ("EN MATERIA PENAL"), DEBEN APLICARSE LAS NORMAS DE LA PARTE GENERAL, QUE PERMITEN PONDERAR LA APARIENCIA DEL BUEN DERECHO, EL PELIGRO EN LA DEMORA Y LA AFECTACIÓN AL INTERÉS SOCIAL.

El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva previsto en los artículos 17 constitucional, 8 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, demanda la existencia de una garantía eficaz de los derechos humanos. En nuestro sistema, el juicio de amparo es una de las garantías principales de estos derechos. La suspensión del acto reclamado, como medida cautelar, es un instrumento para garantizar la eficacia del juicio de amparo, porque conserva su materia y evita daños irreparables o difícilmente reparables a los derechos del quejoso. Ahora bien, la segunda parte de la sección tercera, del capítulo I, del título II, de la Ley de Amparo, sobre la suspensión en materia penal, establece un conjunto de normas relativas a la medida cautelar de clases específicas de actos que, por su recurrencia e incidencia en la libertad personal, el legislador consideró necesario regular de manera especial. Sin embargo, esto no implica que los actos en materia penal distintos de los expresamente regulados en ese apartado, no sean susceptibles de suspenderse, ya que en estos casos también debe garantizarse el derecho fundamental a un recurso efectivo. En consecuencia, para decidir sobre la suspensión en estos casos, deben aplicarse las disposiciones sobre la suspensión del acto reclamado, previstas en la primera parte ("reglas generales") de esa sección de la Ley de Amparo, que permiten, en principio, ponderar la

aparición del buen derecho, el peligro en la demora y la afectación al interés social.

Contradicción de tesis 397/2016. Suscitada entre el Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito y el Tribunal Colegiado del Décimo Circuito, con residencia en Coatzacoalcos, Veracruz. 17 de mayo de 2017. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Norma Lucía Piña Hernández, en cuanto al fondo. Ponente: Norma Lucía Piña Hernández. Secretario: Alejandro González Piña.

Tesis y/o criterios contendientes:

El Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, al resolver la queja 166/2015, que dio origen a la tesis aislada XVII.14 P (10a.), de título y subtítulo: "SUSPENSIÓN PROVISIONAL EN EL JUICIO DE AMPARO INDIRECTO EN MATERIA PENAL. NO PUEDE ANALIZARSE PONDERANDO EL 'PRINCIPIO DE LA APARIENCIA DEL BUEN DERECHO' (LEGISLACIÓN VIGENTE A PARTIR DEL 3 DE ABRIL DE 2013).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 11 de diciembre de 2015 a las 11:15 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 25, Tomo II, diciembre de 2015, página 1315, con número de registro digital: 2010722.

El Tribunal Colegiado del Décimo Circuito, al resolver el incidente de suspensión (revisión) 182/2016, sostuvo que si en los actos derivados de una averiguación ministerial o causa penal ante autoridad judicial, la segunda parte, de la sección tercera, de la Ley de Amparo, prevé la suspensión del acto reclamado "en materia penal", pero sólo respecto de actos privativos de libertad, de destierro, desaparición forzada de personas, extradición, obligación de abandonar o residir en determinado lugar, aun cuando no señale expresamente actos tendientes a lanzar, despojar o desalojar a un gobernado de sus papeles, bienes o posesiones, se tiene que ante la ausencia de disposición legal específica, deberá regir la hipótesis genérica establecida en la primera parte, de la tercera sección de la legislación en comento, con la finalidad de no dejar en estado de indefensión a la solicitante de la medida cautelar, amén de que no existe disposición en contrario, ni existe prohibición legal expresa al respecto.

Tesis de jurisprudencia 50/2017 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintiocho de junio de dos mil diecisiete.

Esta tesis se publicó el viernes 20 de octubre de 2017 a las 10:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 23 de octubre de 2017, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Asimismo, nuestro máximo tribunal, al resolver la contradicción de tesis número 116/2024, de la que se originó la tesis de jurisprudencia número PR.P.T.CN. J/27 P(11a.)³, ha destacado que la importancia de la medida cautelar suspensiva en el juicio de amparo, debe equipararse con la relevancia de conservar la materia del juicio en lo principal, pues ambas buscan crear las condiciones para que el juicio de amparo cumpla con su función protectora de derechos humanos.

³ La referida tesis de jurisprudencia fue dictada por el Pleno Regional en Materias Penal y del Trabajo Región Centro Norte, en marzo de 2025, con rubro: SUSPENSIÓN PROVISIONAL EN AMPARO INDIRECTO. PUEDE CONCEDERSE CON EFECTOS RESTITUTORIOS CONTRA LA NEGATIVA DE MODIFICAR LA MEDIDA CAUTELAR DE PRISIÓN PREVENTIVA JUSTIFICADA.

Por tal motivo, por regla general, será incorrecto sostener que debe negarse la suspensión con la finalidad de conservar la materia del asunto en lo principal. Es decir, en dicha ejecutoria, el Pleno Regional antedicho, recordando lo sostenido a su vez por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, señaló que la suspensión del acto reclamado es, por definición, un beneficio transitorio, porque aun cuando se conceda con un carácter restitutorio y exista identidad entre los efectos de una eventual sentencia favorable a la parte quejosa, ese beneficio durará únicamente hasta que la sentencia que se dicte en el cuaderno principal cause ejecutoria. Por lo tanto, no sería válido el negar la concesión de la medida cautelar suspensiva con efectos restitutorios o de tutela anticipada, solo con base en que el juicio de amparo podría quedar sin materia en lo principal, toda vez que es preferible que el juicio de amparo quede sin materia a que los actos reclamados sigan violando derechos humanos en perjuicio de la parte quejosa.

Ahora bien, habiendo precisado lo anterior lo procedente es realizar un examen de la naturaleza del acto reclamado a efecto de verificar si dicho acto de autoridad es susceptible de ser suspendido con los efectos solicitados.

Por lo que hace a la naturaleza del acto que se reclama en la presente demanda de amparo, se considera que el acto reclamado constituye un acto i) **prohibitivo**, que equivale a un verdadero hacer positivo, consistente en la imposición de una limitación a la actividad de la quejosa por parte de la autoridad responsable precisada en el numeral III.1. de la presente demanda de amparo, puesto que el aseguramiento precautorio de los folios reales correspondientes, constituye un acto prohibitivo que limita injustificadamente la actividad comercial de la quejosa, siendo que con tal acto de autoridad se limita su derecho a disponer libremente de bienes inmuebles de su propiedad; ii) **presente**, desde el punto de vista de su temporalidad, pues al día de hoy su realización se encuentra en curso o, dicho de otra manera, se encuentra en ejecución; iii) **continuo**, desde el punto de vista de su consumación, pues no obstante las autoridades responsables precisadas en los numerales III.1. y III.2. actuaron una sola vez al emitir y ejecutar, respectivamente, el acto reclamado, los efectos de este se prolongan en el tiempo, por lo que de otorgarse la suspensión que por este medio se solicita, el efecto de la misma será impedir que se siga materializando la ejecución del aseguramiento precautorio de los folios reales correspondientes, al momento en que su Señoría conceda la medida cautelar.

En apoyo a lo previamente expuesto, cobra relevancia el siguiente criterio emitido por nuestros más altos tribunales.

Registro digital: 2023243
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Undécima Época
 Materias(s): Común
 Tesis: XVIII.2o.P.A.4 K (10a.)
 Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 2, Junio de 2021, Tomo V, página 5180
 Tipo: Aislada

SUSPENSIÓN EN EL JUICIO DE AMPARO INDIRECTO. PARA DETERMINAR SOBRE SU PROCEDENCIA, ADEMÁS DEL ANÁLISIS PONDERADO DE LA APARIENCIA DEL BUEN DERECHO Y DEL INTERÉS SOCIAL, EL ÓRGANO JURISDICCIONAL DEBE ATENDER A LA NATURALEZA DEL ACTO RECLAMADO Y ESTABLECER SI ES SUSCEPTIBLE DE SUSPENDERSE.

[...]

Justificación: Para determinar si existe materia para la medida cautelar y los actos reclamados son susceptibles de ser suspendidos en términos del artículo 107, fracción X, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, resulta útil la siguiente clasificación: A) Desde el punto de vista del modo de su afectación los actos pueden ser: I) positivos, es decir, aquellos que se traducen en una conducta de dar o hacer de la autoridad responsable; II) negativos, los que comprenden las negativas expresas de la autoridad para conducirse de cierto modo; III) omisivos, aquellos en que la autoridad no actúa, debiendo hacerlo; y, IV) prohibitivos, que equivalen a un verdadero hacer positivo, consistente en imponer determinadas obligaciones de no hacer o limitaciones a la actividad de los gobernados por alguna autoridad. B) Desde el punto de vista de su temporalidad los actos pueden ser: I) pasados, es decir, aquellos que se han llevado a cabo completamente y que han producido todos sus efectos al momento de promoverse la demanda de amparo; II) presentes, los que se encuentran en ejecución al momento de promoverse el amparo, es decir, actos cuya realización se encuentra en curso; y, III) futuros, los cuales, a su vez, se clasifican en: a) inciertos, son aquellos que no existen y no se tiene certeza de que se realizarán; y, b) inminentes, aquellos que no se han realizado, pero existe certeza de que se realizarán, por ser consecuencia necesaria de otros ya existentes. C) Desde el punto de vista del modo de su consumación los actos pueden ser: I) instantáneos o consumados, aquellos que se agotan con su sola emisión; II) continuos, en los que la autoridad actúa una sola vez, pero sus efectos se prolongan en el tiempo, por lo que al otorgar la suspensión, el efecto será impedir que se siga materializando la ejecución al momento en que se concede la medida cautelar; y, III) de tracto sucesivo, aquellos en los que la autoridad actúa constantemente y un número ilimitado de ocasiones, ejerciendo presión fáctica sobre la situación de la persona del quejoso, de sus bienes, de su familia, posesiones, etcétera. Esta clasificación es útil, en tanto que para que proceda la suspensión del acto, éste debe ser susceptible.

Así, a la luz de todo lo anteriormente expuesto, toda vez que esta parte quejosa ha colmado todos y cada uno de los requisitos que la ley en la materia establece para la concesión de la medida cautelar suspensiva con los efectos solicitados, y a efecto de garantizar la efectividad del presente juicio de garantías como un verdadero recurso de tutela constitucional, lo procedente es que su Señoría conceda a mi representada la suspensión provisional y en su momento la definitiva para el efecto de que se levante el aseguramiento precautorio de los folios reales 185619, 148933, 166696, 166697, 148871, 148868 y 401377, a efecto de que la violación a los derechos humanos de mi representada no continúe perpetrándose.

Además, es preciso mencionar que de no concederse la medida cautelar suspensorial en los términos solicitados, se estaría validando que un aseguramiento de folios reales decretado fuera de todo cauce constitucional continúe produciendo efectos en perjuicio de la esfera jurídica de mi representada. Tal situación, a juicio de esta parte quejosa, implicaría la normalización y aceptación de un ejercicio del poder público abiertamente contrario al artículo 16 constitucional y al carácter reglado de las facultades ministeriales.

Dicha situación, no sólo vaciaría de contenido la garantía de seguridad jurídica en su vertiente de prohibición de la arbitrariedad, sino que convertiría al juicio de amparo en un instrumento absolutamente nugatorio, incapaz de neutralizar los actos que se dictan al margen de toda previsión legal. Precisamente para evitar ese resultado y restituir, aunque sea de manera inicial, el orden constitucional vulnerado, resulta indispensable que su Señoría decrete la suspensión en los términos pedidos, dejando sin efectos el aseguramiento cuestionado mientras se resuelve el fondo del presente juicio de garantías.

X. OPOSICIÓN A LA PUBLICACIÓN DE DATOS PERSONALES.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 8º, y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 8º, 18, fracción II, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental; y 8º del Reglamento de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y del Consejo de la Judicatura Federal, me opongo a que se publiquen mis datos personales, así como los de mis autorizados y del quejoso.

XII. AUTORIZACIÓN AL EXPEDIENTE ELECTRÓNICO.

En términos de lo dispuesto por el artículo 26, fracción IV, de la Ley de Amparo; 59, 79 y Sexto Transitorio, del Acuerdo General Conjunto 1/2015 de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación y del Consejo de la Judicatura Federal, que regula los servicios tecnológicos relativos a la tramitación electrónica del juicio de amparo, las comunicaciones oficiales y los procesos de oralidad penal del Centro de Justicia Penal Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de diciembre de 2015; solicito que mediante proveído judicial, me autorice a mí, a efecto de consultar y promover dentro del expediente electrónico que se forme en el presente juicio de amparo. Para estos efectos, le comunico que el "Nombre de Usuario", debidamente registrado en el Portal de Servicios en Línea del Poder Judicial de la Federación, es "rcalaj".

Por lo anteriormente expuesto y fundado, **A USTED JUEZ DE DISTRITO**, respetuosamente solicito:

PRIMERO. Me tenga por presentado en términos de este escrito, demandando el Amparo y Protección de la Justicia de la Unión, respecto de los actos de autoridad atribuidos a las autoridades responsables.

SEGUNDO. Autorice a las personas señaladas a efecto de que puedan notificarse, consultar y promover dentro del expediente electrónico que se forme en el presente juicio de amparo.

TERCERO. En su oportunidad, conceda al quejoso el Amparo y Protección de la Justicia de la Unión solicitado.

ATENTAMENTE

RICARDO CAJAL DÍAZ

Quintana Roo, México, a la fecha de su presentación.

RICARDO CAJAL DÍAZ
2017-06-27 13:19



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:
0926001000000000054484196.p7m
Autoridad Certificadora:
AUTORIDAD CERTIFICADORA
Firmante(s): 1
Este documento digital es una copia fiel de su versión física o electrónica, la cual corresponde a su original.

FIRMANTE				
Nombre:	RICARDO CAJAL DIAZ		Validez:	BIEN Vigente
FIRMA				
No Serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32		Revocación:	Bien No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:33 - 05-12-25 11:49:33		Status:	Bien Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	09 b8 00 66 5d ad 22 5a e4 9f a1 cb d7 a6 79 36 ab 66 60 2b 83 58 18 44 05 0c 46 46 97 d8 af da bf f3 b2 b9 68 6e 2c 5f 46 05 c1 88 aa 95 d3 a0 79 45 aa fc b5 65 6c e8 6a 1a ae 8f ca de 86 2c 67 5b 66 09 04 e9 86 7e b2 aa 52 36 a3 fd 80 c9 1d 67 7b 5e 65 b1 56 81 20 5e 48 84 30 7e 2b 6c 22 4a 5d f0 dc 32 25 0e 3a af bd f3 d9 38 fa 50 62 28 67 2e b0 91 9f f2 a2 f0 96 68 9a f8 47 52 91 db 3f b1 62 69 bd 3a ba 7a 34 3e e3 9c 14 30 78 45 05 d2 4e ab 95 65 09 8b 98 7f e3 29 8f 1d b9 09 0e da ff 82 72 a8 27 84 83 8f b4 81 22 e4 04 38 4c af 56 d1 ff cd 24 c1 4b 1a 5b 37 99 a0 7b 3e c7 9b ee 45 91 37 87 ff f0 08 08 93 91 e8 83 15 8c 1b 0e f4 27 f2 36 c6 47 78 0f c2 ff 6d 69 2a c2 61 fd ff 35 da a3 52 46 4d 78 b1 a4 01 45 36 8d 58 17 e8 e4 13 13 ae f0 0c dc 6a 22 ea			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:48:56 - 05-12-25 11:48:56			
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP SAT			
Emisor del respondedor:	AUTORIDAD CERTIFICADORA			
Número de serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:45 - 05-12-25 11:49:45			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	90565144			
Datos estampillados:	TWbow06p8iSN2i2aKly0WTzZFHE=			

Datos generales

Folio real electrónico
2006020000000185619

Expediente catastral
701100707502400600

Delegación del RPPC
Benito Juárez

Antecedente registral electrónico
127424

Estatus
Activo

Subestatus

Domicilio

Código postal

Municipio
Isla Mujeres

Colonia

Localidad
ISLA MUJERES

Tipo de vialidad
Sin descripción

Ubicación

Número exterior

Número interior

Fraccionamiento

Condominio

Lote
024

Manzana
073

Súper manzana
007

Predio conocido

Uso de suelo

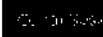
Uso de suelo

% pro-indiviso

Superficie



DANAI MONSERRAT GARCIA CAMPOS
ciudadano



Medidas y colindancias

HACER REFERENCIA A LA IMAGEN

Titulares

CURP TL	RFC TL	Tipo persona TL	Nombre TL	Primer apellido TL	Segundo apellido TL	Porcentaje	Tipo adjudicación
		MORAL	CIBANCO S.A	INSTITUCION DE	BANCA MULTIPLE	100%	TOTAL



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:
0926001000000000054484197.p7m
Autoridad Certificadora:
AUTORIDAD CERTIFICADORA
Firmante(s): 1
Este documento digital es una copia fiel de su versión física o electrónica, la cual corresponde a su original.

FIRMANTE				
Nombre:	RICARDO CAJAL DIAZ		Validez:	Bien Vigente
FIRMA				
No Serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32		Revocación:	Bien No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:33 - 05-12-25 11:49:33		Status:	Bien Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	54 a6 f4 c1 20 ba 48 ef b3 01 57 76 b1 dc 54 7f 10 e9 f5 0d f1 75 3f a2 b8 e7 19 73 be 4d de 4d 53 6a f4 76 db 6d 99 7e 98 d3 80 7b 01 06 87 b0 68 11 30 ad cc 33 b8 be 9b 7e ce b2 dc 80 8e 67 23 f1 f2 bb 02 f0 d5 4e 80 f6 de 47 38 f8 cc 34 1b 66 4b a8 58 6d 31 1f 8f bd 51 f0 ad c9 62 6d f3 da a0 4e 60 d4 8b ee 47 59 07 d5 45 02 a3 00 43 0f b8 69 4b 63 da 72 fa 7c 18 f4 bd 67 5a 10 59 df b5 78 e2 bc e1 b1 ff bf 44 5f 8e 10 e8 f5 79 74 c5 15 51 b2 2c 0a 7e ca 77 0e b3 65 50 da aa 0e 58 d7 55 1f 83 db 5d c9 8c 9c cc 10 b5 fe 20 65 9a fc 20 4a 28 ca 47 03 20 53 b9 ef 76 aa 0a 62 83 aa 4c 07 ec b8 67 8d 54 00 d3 fd 82 f3 d8 ba 6a 19 a4 9e 7a 40 64 44 7b 89 f8 38 33 bc 18 3e 8a 28 57 ab 93 0e 32 a0 0a 08 4c 17 9e 33 dd fc 91 fd e3 65 00 42 a9 5c 9b 7b 8a 5b c0 80			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:48:58 - 05-12-25 11:48:58			
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP SAT			
Emisor del respondedor:	AUTORIDAD CERTIFICADORA			
Número de serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:45 - 05-12-25 11:49:45			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	90585137			
Datos estampillados:	oT1YdISgs1UAo7f63e5uCE/7JDs=			

Datos generales

Folio real electrónico
2005020000000148933

Expediente catastral
70100707502800000

Delegación del RPPC
Benito Juárez

Antecedente registral electrónico
0

Estatus
Activo

Subestatus

Domicilio

Código postal

Municipio
Benito Juárez

Colonia

Localidad
ISLA MUJERES

Tipo de vialidad

Ubicación

Número exterior

Número interior

Fraccionamiento

Condominio

Lote
26

Manzana
75

Súper manzana
7

Predio conocido

Uso de suelo

Uso de suelo

% pro-indiviso
0.0

Superficie



DANA MONSERRAT GARCIA CAMPOS
ciudadano

Canal Falso

Medidas y colindancias

NORTE: 18.40 M CON LOTE 39
SUR: 27.00 M CON LOTE 25
ESTE: 15.00 M + 15.00 M + 71.20 M CON ZONA FEDERAL DE LA LAGUNA MACKAY Y CARRETERA A SAC BAJO
OESTE: 15.00 M + 15.00 M + 75.00 M EN LINEA QUEBRADA DE ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE DEL MAR CARIBE

Titulares

CURP (1)	REG (1)	Tipo persona (1)	Nombre (1)	Primer apellido (1)	Segundo apellido (1)	Porcentaje	Tipo Adquisición
		MORAL	CIANCO SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE			100%	TOTAL



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:
0926001000000000054484198.p7m
Autoridad Certificadora:
AUTORIDAD CERTIFICADORA
Firmante(s): 1
Este documento digital es una copia fiel de su versión física o electrónica, la cual corresponde a su original.

FIRMANTE				
Nombre:	RICARDO CAJAL DIAZ	Validez:	BIEN	Vigente
FIRMA				
No Serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32	Revocación:	Bien	No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:33 - 05-12-25 11:49:33	Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	39 de 4f 99 28 01 a3 37 0b 58 71 65 15 76 ec 86 4b c6 c4 e4 89 1d 4b 8e 05 21 32 da 74 4d 0c fc 1e c5 48 1d 3b 68 ad 28 67 d4 78 7a a1 ee 47 03 80 a6 25 19 c4 59 37 9d 65 68 ee 8d b2 c2 80 40 de d6 20 2f 20 cf 98 9b 57 0d 56 a5 72 3b 5f e6 ec a9 cd f5 6e e8 e8 96 ff 21 a0 62 3e 4a 2e 6b 50 be ec 7c 45 36 a8 e1 a7 be d9 71 a6 22 6b 21 e2 b4 cc 81 69 22 5c 8a 78 9b 2a a4 1d 2c 45 bc a8 a7 9a c4 6a 36 32 aa 98 67 64 6f c0 f7 7b 16 6b a9 6b 66 89 38 5d 5a c0 32 61 3f 98 d9 b6 e6 32 0d 51 40 58 a1 6f 0a 2d 6a d9 a4 a8 98 32 43 bb 38 25 82 cf 1d f1 f5 bf 4b cd e0 7c b0 45 fb c0 53 2e d7 2e bb 21 39 5a d6 6c fb 27 33 e9 0d 70 87 20 fd b9 13 41 85 f1 a7 ea da 43 f2 5f 85 02 3c 0c 7e 37 55 de b2 5d 12 ed 25 bc 38 2a ab 74 0a 0b a1 67 14 3d 97 9b 77 51 91 ae 30 b8 c3			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:48:56 - 05-12-25 11:48:56			
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP SAT			
Emisor del respondedor:	AUTORIDAD CERTIFICADORA			
Número de serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:44 - 05-12-25 11:49:44			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	90565110			
Datos estampillados:	INVeQuphPZ+GQzVjdOrFYWmTko=			

Datos generales

Folio real electrónico
2005020000000166666

Expediente catastral
70110707502900000

Delegación del RPPC
Benito Juárez

Antecedente registral electrónico
0

Estatus
Activo

Subestatus

Domicilio

Código postal	Municipio Isla Mujeres	
Colonia	Localidad ISLA MUJERES	
Tipo de vialidad	Ubicación AL SUR DE LA DELEGACION DE ISLA MUJERES	
Número exterior	Número interior	
Fraccionamiento LAGUNAMAR	Condominio	
Lote 29	Manzana 75	Súper manzana 7
Predio conocido		

Uso de suelo

Uso de suelo	% pro-Indiviso 0.0
--------------	-----------------------

Superficie



DANAI MONSERRAT GARCÍA CAMPOS
ciudadano

Continuar

Medidas y colindancias

NORTE 26 MTS. CON LOTE 30, ANTES 104
SUR 18.40 MTS. CON LOTE 26, ANTES 102
ESTE 14 MTS. CON CARRETERA A SAC-BAJO
OESTE 16.64 MTS. CON CARRETERA FED. MAR. CARIBE

Titulares

CURP (1)	REC (1)	Tipo persona (1)	Nombre (1)	Primer apellido (1)	Segundo apellido	Porcentaje	Totales (1)
		MORAL	CIBANCO, S.A.	INSTITUCION DE	BANCA MULTIPLE	100%	TOTAL



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:
0926001000000000054484199.p7m
Autoridad Certificadora:
AUTORIDAD CERTIFICADORA
Firmante(s): 1
Este documento digital es una copia fiel de su versión física o electrónica, la cual corresponde a su original.

FIRMANTE				
Nombre:	RICARDO CAJAL DIAZ		Validez:	BIEN Vigente
FIRMA				
No Serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32		Revocación:	Bien No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:33 - 05-12-25 11:49:33		Status:	Bien Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	30 1a f3 18 5e ea 79 3d db 4e 34 bd d9 9b f4 03 37 dd fa 1b 23 5f 52 60 5a 31 d0 b3 a8 b9 3a b7 64 05 0c 6b d7 d6 76 c5 9b bd bb 01 34 65 20 cd ee f1 a7 6c 31 91 50 2a 59 29 09 57 f9 4e 71 d8 5a bc 0e 6c c3 75 92 21 ee 94 53 68 56 3c a6 71 53 fd a0 49 19 14 71 f8 01 98 e7 9c 73 f1 be 14 dd d3 a4 88 91 b1 9a 0a 80 b2 11 da 21 b5 73 a4 1f f9 e3 7f 66 0d 37 fc d6 6b de a4 cb 8e 97 97 65 6e 8e be 6d c0 53 37 c2 a8 ff 7e 47 4e c5 48 bf de 69 fa 0f e1 2d 6e 6c 94 95 2e f3 3a 82 1a b1 aa b2 63 58 76 7b 35 cf f4 27 df 29 3b f4 be 9b 18 8a ec f9 26 4b 3d 85 ce dd fd 3c 26 e0 46 37 0c a2 f0 53 8a c7 1a 73 99 b7 b5 ad d2 fa 26 99 b4 df 88 97 86 67 5a b4 ed 4b fa 48 da 0b 23 06 c5 45 50 49 93 14 f1 1c fd e9 bb dc f6 69 61 91 fb 97 30 5a 3c 0f bf ae 6b 2e ac a8 60 74 2c			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:48:56 - 05-12-25 11:48:56			
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP SAT			
Emisor del respondedor:	AUTORIDAD CERTIFICADORA			
Número de serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:44 - 05-12-25 11:49:44			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	90565110			
Datos estampillados:	tFHYrqinZNsOeiUxEw3XEeXdreg=			

Datos generales

Folio real electrónico
2005020000000166697

Expediente catastral
701100707503000000

Delegación del RPPC
Benito Juárez

Antecedente registral electrónico

Estatus
Activo

Sybestatus

Domicilio

Código postal:

Municipio
Isla Mujeres

Colonia

Localidad
ISLA MUJERES

Tipo de validez

Ubicación
AL SUR DE LA DELEGACION DE ISLA MUJERES

Número exterior

Número interior

Fraccionamiento
LAGUNA MAR

Condominio

Love
30

Manzana
75

Super manzana
7

Predile conocido

Uso de suelo

Uso de sueño

% pro-indiviso
0.0



DANAI MONSERRAT GARCIA CAMPOS
ciudadano

© 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675,

Frente

Fondo

Total
397.73

Unidad de medida:
Metros cuadrados.

Medidas y colindancias

NORTE 25.07 CON LOTE 031. ANTES 105
SUR 26 MTS. CON LOTE 29 ANTES 103
ESTE 15 MTS. CON CARRETERA A SAC - BAJO
OESTE 15.70 MTS. CON ZONA FED. MAR CARIBE.

Titulares

CURP (1)	RFC (1)	Tipo persona (1)	Nombres (1)	primer apellido (1)	Segundo apellido	Porcentaje	TOTAL
		MORAL	CIBANCO, S.A.	INSTITUCION DE	BANCA MULTIPLE	100%	TOTAL



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:
0926001000000000054484200.p7m
Autoridad Certificadora:
AUTORIDAD CERTIFICADORA
Firmante(s): 1
Este documento digital es una copia fiel de su versión física o electrónica, la cual corresponde a su original.

FIRMANTE				
Nombre:	RICARDO CAJAL DIAZ		Validez:	BIEN Vigente
FIRMA				
No Serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32		Revocación:	Bien No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:33 - 05-12-25 11:49:33		Status:	Bien Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	06 a6 9a 32 27 c7 d0 d1 46 e8 f2 d9 c8 4b 5f 8b 8c 23 61 15 2e 06 bd d0 3f 08 e0 3b 9d 1b 37 9c 13 c8 14 e1 68 88 d4 e1 fa fa 45 d3 0c 15 11 a3 c9 1a 5a bb a0 99 84 64 39 f6 ed b6 6d ee 29 1d 31 33 ff 9f c2 1f 0e 63 b5 71 07 6e b9 2e 49 b6 5c fa 16 af ca da 8e 97 c9 ee 96 a2 d9 00 17 de c0 ed d0 c3 0f 63 20 92 48 50 ce 24 6c e1 98 37 bf d9 af 58 6e 78 7b 39 04 54 e6 7b c2 93 e4 39 b6 0e 5c a4 cf 79 5a 74 92 45 2b dc 7c 86 d1 3f 40 a4 aa 39 5a 8d b5 1b 43 18 84 03 f3 b2 20 9b 28 30 63 2b e0 b6 bc d0 87 9e 03 19 19 c3 42 63 03 f6 eb 4a fd 67 4b 46 13 6c 4f c9 01 c1 79 3b 72 fa e4 11 d6 19 8e 11 7c 87 28 e4 68 2b f7 6f 3d 6b ef c1 45 05 09 e5 b1 ec c6 21 bc b1 c3 6d ff 63 d3 21 b3 05 78 20 bf c3 5f 0c 54 8d 66 f0 ba 05 38 69 87 b2 3f 98 ca e3 b1 55 a8 28 49 3a			
QCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:48:56 - 05-12-25 11:48:56			
Nombre del respondedor:	Servicio QCSP SAT			
Emisor del respondedor:	AUTORIDAD CERTIFICADORA			
Número de serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:45 - 05-12-25 11:49:45			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	90565128			
Datos estampillados:	kvLYseKIURxuaDD3eYqrUcsjRCk=			

Expediente electrónico
2005020000000148871

Expediente catastral

Delegación del RPPC
Benito Juárez

Antecedente registral electrónico
0

Estatus
Activo

Subestatus

Domicilio

Código postal

Municipio
Isla Mujeres

Colonia

Localidad
ISLA MUJERES

Tipo de vialidad

Ubicación
SECCIÓN F

Número exterior

Número interior

Fraccionamiento
MAR TURQUESA

Condominio

Lote
38

Manzana

Súper manzana

Predio conocido

Uso de suelo

Uso de suelo

% pro-indiviso
0.0



JESUS MANUEL CASTILLO RODRIGUEZ
ciudadano

Logout

Superficie

Frente

Fondo

Total
863.57

Unidad de medida
Metros cuadrados

Medidas y colindancias

NORESTE: 20.00 M CON CALLE EN PROYECTO
SUROESTE: 20.05 M CON ZONA FEDERAL MARITIMO
SURESTE: 42.50 M CON LOTE 39 SECCION F
NOROESTE: 44.05 M CON LOTE 37 SECCION F

Titulares

CURP (1)	RFC (1)	Tipo persona (1)	Nombre (1)	Primer apellido (1)	Segundo apellido (1)	Porcentaje (1)	Tipo adjudicación (1)
		MORAL	CIBANCO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE			100%	TOTAL



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:
0926001000000000054484201.p7m
Autoridad Certificadora:
AUTORIDAD CERTIFICADORA
Firmante(s): 1
Este documento digital es una copia fiel de su versión física o electrónica, la cual corresponde a su original.

FIRMANTE				
Nombre:	RICARDO CAJAL DIAZ		Validez:	BIEN Vigente
FIRMA				
No Serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32		Revocación:	Bien No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:33 - 05-12-25 11:49:33		Status:	Bien Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	0a 6c 28 59 75 09 d5 6c 42 5c 69 e1 66 da 1f 4f 28 6c f5 5f 74 0f 74 f0 c2 88 47 0a 54 45 e3 0f 19 97 96 bf 0e 9d c4 08 79 11 41 df 82 db 22 6b 20 36 3d 88 5e 3b 23 0e 1c 88 da 55 fc ed d3 fb 1a ad 70 2c d9 4b aa 9b 19 5a 89 69 b2 d9 6e 53 f9 6b 26 32 2b c2 e2 cc c8 3d 1e 45 70 fe 7d a5 8f a2 a8 f2 97 9e 31 e8 7a f7 04 b6 83 26 43 7f 09 90 24 b7 d5 4a 7f c8 42 74 4c 02 4d c4 f8 c2 6d 85 2a 54 a9 c5 ec 5b e3 dc 4a 00 fd 52 b3 9c 93 ef 9d 69 4f 2b 4f ac d7 c4 96 41 94 d1 db 9b 02 aa 38 3c a3 c5 17 56 cd 1b bb 70 5d 89 15 36 a5 c6 86 65 ae bf cc f4 3b 10 dc f1 b6 bf 12 39 05 03 13 bc e2 0f b1 6e 16 3d f1 3f c2 8f 32 db 1f e4 2c 0a 39 85 69 9b 96 31 28 32 44 2f 40 a6 a6 59 48 8c f9 f0 f1 25 d0 81 8c 11 b6 37 65 f3 41 cd 58 48 0e d0 b0 a3 10 cf 66 05 9e 7b 77 16			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:08 - 05-12-25 11:49:08			
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP SAT			
Emisor del respondedor:	AUTORIDAD CERTIFICADORA			
Número de serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:47 - 05-12-25 11:49:47			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	90565183			
Datos estampillados:	Pu73sBklBHfH4rPhZZSU2sOrDk=			

Datos generales

Folio real electrónico
20050200000000148968

Expediente catastral
703300904000000000

Delegación del RPPC
Benito Juárez

Antecedente registral electrónico
0

Estatus
Activo

Subestatus

Domicilio

Código postal

Municipio
Isla Mujeres

Colonia

Localidad
ISLA MUJERES

Tipo de vialidad
SECCIÓN

Ubicación
F

Número exterior

Número interior

Tractionamiento
MAR TURQUESA

Condominio

Lote
8

Manzana
41

Súper manzana
9

Predio conocido

Uso de suelo

Uso de suelo

% pro-indiviso
0.0

Superficie



JESUS MANUEL CASTILLO RODRIGUEZ
ciudadano

Consultas

Medidas y colindancias

SUROESTE: 20.00 M CON CALLE EN PROYECTO, QUE EN SU FRENTE
NORESTE: 20.00 M CON LOTE 39-BSECCION F
SURESTE: 18.50 M CON LOTE 40-A SECCION F
NOROESTE: 18.50 M CON LOTE 38-A SECCION F

Titulares

CURP [1]	RFC [1]	Tipo persona [1]	Nombre [1]	Primer apellido [1]	Segundo apellido	Porcentaje	Tipo adjudicación
		MORAL	CIBANCO, S.A.	INSTITUCIÓN DE	BANCA MULTIPLE	100%	TOTAL



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:
09260010000000000054484202.p7m
Autoridad Certificadora:
AUTORIDAD CERTIFICADORA
Firmante(s): 1
Este documento digital es una copia fiel de su versión física o electrónica, la cual corresponde a su original.

FIRMANTE					
Nombre:	RICARDO CAJAL DIAZ		Validez:	BIEN	Vigente
FIRMA					
No Serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32		Revocación:	Bien	No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:33 - 05-12-25 11:49:33		Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256				
Cadena de firma:	64 8b 34 de c8 7c ad ba 6f a9 41 68 b7 22 b0 0b b0 96 a3 40 b5 3a d6 82 bb 9e 7e 59 12 a6 6b 97 0e ec e0 1b 47 04 c7 b5 a6 f2 b3 b9 8d d1 95 34 27 90 25 3e 4f ab 9a 93 2d 13 e9 38 6f 56 7c dd 4a 71 9d 59 2c d1 74 3f 4b 2b 2d bb 6a c1 13 8d 34 5b 91 7f 29 09 39 75 0c 35 fc 35 7c f7 44 34 ed 0d 7b 66 b9 34 50 5c 9d 79 5a b1 18 35 97 34 ff 20 78 62 ef ff 54 7b d7 59 6d 19 60 1c 37 58 53 ff fe b6 cc b8 98 49 7b 76 e2 63 ed 8b ad 99 c8 53 00 c8 fb d1 90 c4 b1 03 1c 23 d6 0b a2 42 07 c5 d9 07 9c ac 4c 11 c2 66 3a 53 ba 84 49 78 f7 96 50 7f fa ca b0 cb 04 ef 43 01 f8 6e a1 3a 3c 96 0a 3a 19 f8 a7 2f a3 9a ff 19 c1 64 b0 87 12 9c ee bb 21 a3 1f 40 d7 a1 02 7e c0 78 b7 37 85 a9 15 37 c4 f0 1f c1 c0 9c f2 cb b8 2e 7b 38 d1 99 4c 80 20 43 ee 2b 34 1b e8 56 6a 03 66 5d				
OCSP					
Fecha: (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:48:56 - 05-12-25 11:48:56				
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP SAT				
Emisor del respondedor:	AUTORIDAD CERTIFICADORA				
Número de serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32				
TSP					
Fecha : (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:44 - 05-12-25 11:49:44				
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal				
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal				
Identificador de la respuesta TSP:	90555117				
Datos estampillados:	jp52Kl7ng5xFO2hmg98mk+oXA1k=				

Datos generales

Folio real electrónico 2018020000000401377	Expediente catastral	
Delegación del RPPC Benito Juárez	Antecedente registral electrónico 376233	
Estatus Activo	Subestatus	
Domicilio		
Código postal	Municipio Benito Juárez	
Colonia	Localidad PUERTO MORELOS	
Tipo de vialidad	Ubicación	
Número exterior	Número interior UC-19	
Fraccionamiento	Condominio CONDOMINIO MAESTRO CANCUN HEALTH CITY	
Lote 1-22	Manzana 01	Súper manzana 47
Predio conocido		

Uso de suelo

Uso de suelo	% pro-indiviso 1.0842
--------------	--------------------------

Superficie



JESUS MANUEL CASTILLO RODRIGUEZ
ciudadano

Uso de Suelo

Medidas y colindancias

----- AL NORTE EN: LC= 16.00 (DIECISEÍS), 34.07 (TREINTA Y CUATRO PUNTO CERO SIETE), 053 (CERO PUNTO CINCUENTA Y TRES), 22.38 (VEINTIDÓS PUNTO TREINTA Y OCHO) Y LC= 14.18 MTS. (CATORCE PUNTO DIECIOCHO METROS) CON VALIDAD INTERNA. -----
----- AL NOROESTE EN: LC= 1.05 (UNO PUNTO CERO CINCO), LC= 11.62 MTS. (ONCE PUNTO SESENTA Y DOS METROS) CON VALIDAD INTERNA. AL
OESTE EN: LC= 7.05 (SIETE PUNTO CERO CINCO) Y 51.54 MTS. (CINCUENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS) CON VALIDAD INTERNA. -----
----- AL SUR EN: 104.50 MTS. (CIENTO CUATRO PUNTO CINCUENTA METROS) CON UC= 01 (CERO UNO). ----- AL ESTE EN: 55.93 MTS.
(CINCUENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y TRES METROS) CON UC= 01 (CERO UNO). -----

Titulares

CURP (1)	RFC (1)	Tipo persona (1)	Nombre (1)	Primer apellido (1)	Segundo apellido	Porcentaje	Tipo titularización
		MORAL	CI BANCO, SA. DE CV. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE			100%	TOTAL



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:
0926001000000000054484203.p7m
Autoridad Certificadora:
AUTORIDAD CERTIFICADORA
Firmante(s): 1
Este documento digital es una copia fiel de su versión física o electrónica, la cual corresponde a su original.

FIRMANTE				
Nombre:	RICARDO CAJAL DIAZ		Validez:	Bien Vigente
FIRMA				
No Serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32		Revocación:	Bien No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:33 - 05-12-25 11:49:33		Status:	Bien Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	42 94 b2 9d 76 bc 78 6a e9 58 79 2a ca 94 5d 9e c1 34 ad dd fe 60 72 0f fb b7 b5 60 e7 58 56 e4 f9 21 1a 77 60 20 82 b9 15 05 42 41 fe 10 90 cb b9 7e 8f 63 57 63 d5 56 3a 26 7c 00 39 97 e4 bb 17 51 a9 a0 eb bf 1f f8 54 74 c7 10 fd 46 81 75 5f 73 02 57 0d 49 fa 0b 4c bc b0 b0 53 0d 1a 5f 6f 39 e2 71 5f 77 ae e3 72 cd 95 0d ad 20 06 81 ef 13 4a 22 13 76 83 e0 5f 28 7f 5e ba 2f 67 6d 02 1f 8c 63 34 d3 ba 69 38 a6 ef 6a 2f e0 90 f2 80 a6 3e 3b a8 3b 94 6e f6 94 be 75 68 6f 5c 91 d6 1f 70 79 d3 db b9 bf 80 c1 30 c5 12 ec 49 40 8d d1 95 84 1c f5 45 1a 80 08 90 6c 6c 03 a7 55 ab 7d a6 b5 40 8d 80 6f 75 d1 06 3d 77 a1 cb c6 8e fb bc 0c c8 13 70 74 73 6c 5b a7 cd 06 fb c4 c7 00 3c 4b fb 32 50 41 da da 51 82 e3 f0 8a 69 08 5e 1a 6e 9b b1 44 44 7b 8a e1 e3 69 26 9a 27			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:09 - 05-12-25 11:49:09			
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP SAT			
Emisor del respondedor:	AUTORIDAD CERTIFICADORA			
Número de serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:49 - 05-12-25 11:49:49			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	90565226			
Datos estampillados:	v9SHt3f6yQv5d4HJNAXyP+INmc=			

RECORDS SECTION
2011-2012
2011-2012

[illegible]



Archivo Firmado:
092600100000000054484204.p7m

Firmante(s): 1

Este documento digital es una copia fiel de su versión física o electrónica, la cual corresponde a su original.

Nombre:		RICARDO CALAL DIAZ		Validez:	BIEN	Vigente
FIRMANTE						
No Serie:		30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32				
Fecha (UTC/CDMX)		05-12-25 17:49:46 - 05-12-25 11:49:46				
Algoritmo:		RSA-SHA256				
Cadena de firma:		67 16 80 8a 6d fe 16 14 f0 24 65 bb 55 b2 e8 85 0d ea ae d5 a7 aa ba 08 1d fd a0 c5 cf af a7 3b b7 47 38 c4 b3 4f fa e6 9f 1e ee c1 01 32 cd ef 88 78 bd 35 13 cd 23 41 0a b1 c6 12 88 d7 07 49 76 c2 39 40 99 84 85 2f 76 3f 44 7f d2 a5 bb ce 9d 4a 9b d2 1a 2c ff db 41 24 ca aa fa 2b 9c 55 08 fc 3c 2d 67 ce ef df 81 78 9e 8a 34 18 22 72 24 e9 a7 e6 db 59 4e 3d 5d ff 7f d8 ef a4 88 4b db e6 67 70 41 e1 74 35 83 5e fb 92 ee b6 52 c1 fe 98 29 0d 79 0b 03 ae e9 ac e2 66 cb 7a 60 a5 28 ff 12 01 67 90 0d ab e2 b3 e3 e1 e3 1b 94 4e 2a 4a 43 ab 23 af fd 9c e2 82 2b 35 d9 74 a1 3 29 5a 60 72 89 62 1d 62 ff 22 7a 70 35 98 0b ab 00 26 2f 39 48 56 71 f3 2a ec 5f 72 0d q7 27 23 43 cd b1 74 ae 1b 25 ec 03 89 86 2d 8d 9d 95 22 54 d0 83 89 c4 ae 9e 83 9d 5c b6 8d 59 f7 e6 c9 fb b8				
OCSP						
Fecha: (UTC/CDMX)		05-12-25 17:49:09 - 05-12-25 11:49:09				
Nombre del respondedor:		Servicio OCSP SAT				
Emisor del respondedor:		AUTORIDAD CERTIFICADORA				
Numero de serie:		30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32				
TSP						
Fecha: (UTC/CDMX)		05-12-25 17:49:48 - 05-12-25 11:49:48				
Nombre del emisor de la respuesta TSP:		Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal				
Emisor del certificado TSP:		Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal				
Identificador de la respuesta TSP:		90566220				
Datos emitidos:		3ccTAE/cioPfoMjBNGNFPumbyQvAac=				



44-1122-00-1132
2011-05-05 15:55:00
MARCO ANTONIO VACA VELEZ

PROTOCOLO ORDINARIO-----MAVV/MLM/SVR. -

LIBRO SETECIENTOS SESENTA Y SEIS. -----

TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE. -----

EN LA CIUDAD DE MÉXICO, a doce de mayo de dos mil veinticinco. -----

MARCO ANTONIO VACA VÉLEZ, Notario ciento cuarenta y dos de la Ciudad de México, plenamente identificado como Notario en este acto, hago constar: -----

EL PODER GENERAL que otorga "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "CIB/2380" ("CIB" DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA), representada por los señores RODOLFO ISAIAS OSUNA ESCOBEDO y CRISTINA REUS MEDINA, en favor de los señores DIEGO RUIZ DURÁN, CARLOS EMILIO SÁNCHEZ COLORADO, RICARDO CAJAL DÍAZ, PATRICIO AGUADO VILLA MICHEL, REGINA CASTRO ÁLVAREZ, FRIDA DENICE RAMÍREZ LARA y SEBASTIÁN ANDRÉS GARCÍA ESPINOSA, para que lo ejerzan conjunta o separadamente, al tenor de la siguiente declaración y cláusula: -----

-----D E C L A R A C I Ó N -----

--- ÚNICA.- "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "CIB/2380" ("CIB" DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA), de conformidad con la carta de instrucción recibida para tales efectos en términos de la Sección 7.01 (siete punto cero uno) y la sección 14.06 (catorce punto cero seis) del referido Fideicomiso, otorga la presente escritura y al efecto me exhiben copia fotostática de la carta en la que consta dicha instrucción; misma que agrego al apéndice de este instrumento con el número "UNO". --

--- Asimismo, los comparecientes declaran que en términos de lo establecido en el Fideicomiso, la Fiduciaria se deslinda

- 2 -
33,657

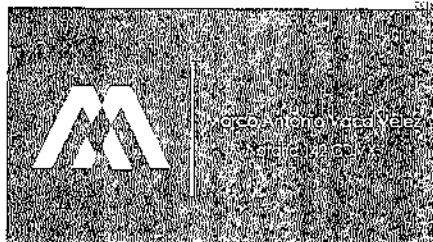
de toda responsabilidad que pueda resultar respecto del origen de la instrucción dada, toda vez que la misma cumple con los requisitos señalados en el contrato de Fideicomiso. --

-----C L Á U S U L A -----

--- PRIMERA.- "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "CIB/2380" ("CIB" DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA) (en lo sucesivo "la Fiduciaria"), otorga en favor de los señores DIEGO RUIZ DURÁN, CARLOS EMILIO SÁNCHEZ COLORADO, RICARDO CAJAL DÍAZ, PATRICIO AGUADO VILLA MICHEL, REGINA CASTRO ÁLVAREZ, FRIDA DENICE RAMÍREZ LARA y SEBASTIÁN ANDRÉS GARCÍA ESPINOSA (en lo sucesivo "los apoderados"), los siguientes poderes y facultades, para que sean ejercidos conjunta o separadamente, en relación con el Fideicomiso identificado como "CIB/2380" ("CIB" DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA): -----

--- I.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, para ser ejercitado conjunta o separadamente, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos de los códigos de los Estados de la República y de la Ciudad de México, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, entre las que, enunciativa y no limitativamente, se encuentran las siguientes: -----

--- a) Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, en México y en el extranjero, así como



2011-01-11 11:48
Banco de la Ciudad de México

- 3 -
33,657

otorgar el perdón y desistirse de la acción o el concurso mercantil. -----

--- b) Promover providencias precautorias, medidas cautelares y/o de aseguramiento, así como promover medios preparatorios de juicio o cualesquier procedimientos preliminares. -----

--- c) Para transigir. -----

--- d) Para comprometer en árbitros. -----

--- e) Para absolver y articular posiciones. -----

--- f) Para recusar. -----

--- g) Para recibir pagos. -----

--- h) Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para otorgar el perdón cuando lo permita la ley, inclusive demandas de amparo. -----

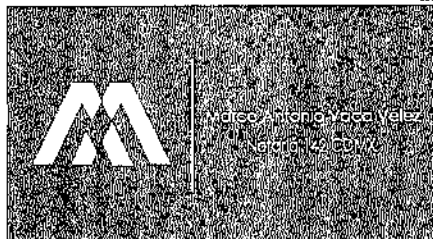
--- SEGUNDA.- El poder que se otorga conforme al presente instrumento estará limitado en cuanto a su objeto, ya que los apoderados podrán actuar en nombre y representación del Fiduciario única y exclusivamente como Fiduciaria en el Fideicomiso identificado como "CIB/2380" ("CIB" DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA), y dichas actuaciones no serán responsabilidad de la Fiduciaria; en el entendido que, para todos los efectos legales a que haya lugar, ningún apoderado deberá ser considerado como un empleado o funcionario del Fiduciario. -----

--- TERCERA.- (i) El Fiduciario no será responsable de la negociación de los documentos que los apoderados celebren en el ejercicio de los poderes conferidos y los mismos actuarán de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso y en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, por lo que los apoderados estarán obligados a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que lleven a cabo en términos de los presentes poderes. -----

--- (ii) Los apoderados para el ejercicio de las facultades de Pleitos y cobranzas aquí conferidas deberán, previamente a comenzar un procedimiento al amparo de dicho poder, notificar por escrito con base en dichas facultades y recibir confirmación de recepción por parte del Fiduciario de dicha notificación para el uso de las mismas, así como de informarle mensualmente por escrito al Fiduciario sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado. -----

--- CUARTA.- Los apoderados se obligan a sacar en paz y a salvo a la Fiduciaria, así como a sus delegados fiduciarios, consejeros, directores, funcionarios, empleados y apoderados, de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, con motivo o como consecuencia de los actos realizados por los apoderados, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder que se les otorgan en el presente instrumento. La obligación de indemnizar se generará únicamente cuando sea determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada, elevada a rango de cosa juzgada. -----

--- QUINTA.- El Fiduciario no será responsable por el desempeño y los actos de los apoderados realizados en el ejercicio de estos poderes, ni estará obligado a pagar sus honorarios ni ningún otro gasto derivado de su desempeño, por lo que se deberá transcribir en cualquier instrumento posterior en el que se ejerzan los presentes poderes, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos generados por el otorgamiento del poder respectivo serán con



20-11-2012 12:34:00
RICARDO CATAL DIAZ

- 5 -
33,657

cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario, y sin que el Fiduciario asuma ninguna responsabilidad por esos conceptos, en el entendido de que el Fiduciario no realizará erogaciones de su propio patrimonio para cubrir los gastos de instrumentos públicos en donde se ejerciten los presentes poderes. -----

--- SEXTA.- Los presentes poderes tienen el carácter de revocables y en ningún momento se entenderá que se libera a los apoderados de la obligación de rendir cuentas a "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, cuando el Fiduciario así lo requiera, en el entendido que de no hacerlo, el Fiduciario queda expresamente facultado para revocar los poderes libremente sin que la revocación represente perjuicio alguno para el Fiduciario, toda vez que se revocan por un incumplimiento a los términos del presente instrumento. -----

-----P E R S O N A L I D A D -----

--- Los representantes de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "CIB/2380" ("CIB" DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA), manifiestan que su representada es capaz para este acto y que la personalidad que ostentan y por la que actúan se encuentra vigente en sus términos, en virtud de que no les ha sido revocada ni en forma alguna modificada, y protestan la vigencia de sus cargos, en su caso, lo que acreditan con testimonio del instrumento número doscientos un mil trescientos cincuenta y tres, de fecha siete de junio de dos mil veinticuatro, ante el licenciado Amando Mastachi Aguario,

- 6 -
33,657

Notario, como se relaciona en la certificación que agrego al
apéndice de esta escritura con el número "DOS". -----

YO EL NOTARIO CERTIFICO: -----

--- I.- Que a mi juicio los comparecientes son capaces para
este acto y que se identificaron con los documentos oficiales
con fotografía que examiné y que en copia fotostática agrego
al apéndice de esta escritura con el número "TRES". -----

--- II.- Que advertí a los comparecientes que en virtud de no
haberme acreditado la inscripción de "CIBANCO", SOCIEDAD
ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIA EN EL
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA IDENTIFICADO CON EL
NÚMERO "CIB/2380" ("CIB" DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS
OCHENTA), en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras,
procederé a presentar el aviso a que se refiere el artículo
treinta y cuatro de la Ley de Inversión Extranjera. -----

--- III.- Que los comparecientes declaran por sus generales
ser: -----

--- Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, mexicano, originario de la
Ciudad de México, lugar donde nació el día diez de noviembre
de mil novecientos setenta y seis, soltero, con domicilio en
calzada General Mariano Escobedo número quinientos noventa y
cinco, torre "B", piso ocho, colonia Polanco quinta sección,
Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos sesenta, en
la Ciudad de México, funcionario bancario y con Clave Única
de Registro de Población: "OUER761110HDFSSD03". -----

--- Cristina Reus Medina, mexicana, originaria del Municipio
de Córdoba, Estado de Veracruz, lugar donde nació el día
primero de octubre de mil novecientos setenta y siete,
casada, con el mismo domicilio que el anterior, funcionaria
bancaria y con Clave Única de Registro de Población:
"REMC771001MVZSDR09". -----



APROBADO POR EL
SECRETARIO DE JUSTICIA
Y FALSA EN
DIAZ

- 7 -
33,657

--- IV.- Que advertí a los comparecientes de las penas en que incurrirán quienes declaran falsamente ante notario. -----

--- V.- Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura. -----

--- VI.- Que expliqué a los comparecientes en forma amplia, completa y sin tecnicismos, las consecuencias, alternativas y los procedimientos relacionados con el contenido de este instrumento, a fin de garantizar su autonomía, protección y cuidado en la toma de decisiones relacionadas con su patrimonio y relaciones familiares. -----

--- VII.- Que a solicitud de los comparecientes lei y expliqué esta escritura a los mismos, una vez que les hice saber el derecho que tienen de leerla personalmente, manifestando los otorgantes su conformidad y comprensión plena y la firmaron, imprimiendo además su huella digital en caso de considerarlo conveniente, el día de su fecha mismo momento en que la autorizo definitivamente. -----

Doy fe. -----

Firma y huella digital de los señores Rodolfo Isaías Osuna Escobedo y Cristina Reus Medina. -----

Firma de Marco Antonio Vaca Vélaz. -----

El sello de autorizar. -----

LAS NOTAS COMPLEMENTARIAS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE AGREGARÁN AL APÉNDICE DEL MISMO. -----

Para cumplir con lo dispuesto por el artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en la Ciudad de México, a continuación se transcribe: -----

"ART. 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. -----

En los poderes generales, para administrar bienes, bastará

N





13 de abril de 2025

April 11, 2025

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
 Plaza Campos Eliseos Uno, (Mariano
 Escobedo #595), Polanco V Sección, Alcaldía
 Miguel Hidalgo, C.P. 11560
 Ciudad de México

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
 Plaza Campos Eliseos Uno, (Mariano
 Escobedo #595), Polanco V Sección, Alcaldía
 Miguel Hidalgo, C.P. 11560
 Mexico City

Atención: Delegado Fiduciario a cargo del
 Fideicomiso CIB/2380

Attention: Fiduciary Delegate in charge of
 Trust CIB/2380

Ref.: Instrucción Demanda de Amparo y
 Denuncia

Ref.: Instruction Amparo Lawsuit and
 Criminal Lawsuit

Hacemos referencia al (i) Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía No. CIB/2380, de fecha 8 de octubre de 2015 (según el mismo fue modificado y reexpresado mediante el cuarto convenio modificatorio y de reexpresión 27 de junio de 2022, y según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente, de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado entre Controladora Dolphin, S.A. de C.V. ("Controladora" o la "Sociedad"), Promotora Garrafón, S.A. de C.V. ("Promotora"), Dolphin Capital Company, S. de R.L. de C.V. ("Dolphin Capital"), Viajero Cibernético, S.A. de C.V. ("Viajero"), Leisure Investment Holdings LLC, Triton Investments Holdings, LLC ("LIH") y Ejecutivos de Turismo Sustentable, S.A. de C.V. ("Ejecutivos"), como fideicomitentes y fideicomisarios en tercer lugar; Wilmington Trust, National Association (actualmente GLAS Americas LLC), en su carácter de Agente de Garantías (*Collateral Agent*) para beneficio de los Adquirentes Senior, conforme al Contrato de Compra de Valores Senior, como fideicomisario en primer lugar; Wilmington Trust, National Association (actualmente GLAS Americas LLC), en su carácter de Agente de Garantías (*Collateral Agent*) para beneficio de los Adquirentes Subordinados, conforme al Contrato de Compra de Valores Subordinado, como

Reference is made to the (i) Irrevocable Guarantee Trust Agreement No. CIB/2380, dated as of October 8, 2015 (as amended and restated by means of the fourth amended and restated agreement dated June 27, 2022, and as the same may be amended, either partially or totally, from time to time, the "Trust Agreement"), entered into by and among Controladora Dolphin, S.A. de C.V. ("Controladora" or the "Company"), Promotora Garrafón, S.A. de C.V. ("Promotora"), Dolphin Capital Company, S. de R.L. de C.V. ("Dolphin Capital"), Viajero Cibernético, S.A. de C.V. ("Viajero"), Leisure Investment Holdings LLC, Triton Investments Holdings, LLC ("LIH") and Ejecutivos de Turismo Sustentable, S.A. de C.V. ("Ejecutivos"), as settlors and third place beneficiaries; Wilmington Trust, National Association (currently GLAS Americas LLC), as Collateral Agent for the benefit of the Senior Purchasers under the Senior Note Purchase Agreement, as first place beneficiary; Wilmington Trust, National Association (currently GLAS Americas LLC), as Collateral Agent for the benefit of the Subordinated Purchasers under the Subordinated Note Purchase Agreement, as second place beneficiary; and CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, as trustee; with the appearance of Aqua Tours, S.A. de C.V. ("Aqua Tours"),

01
 33657

- 8 -
33,657

expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. -----

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. -----

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. -----

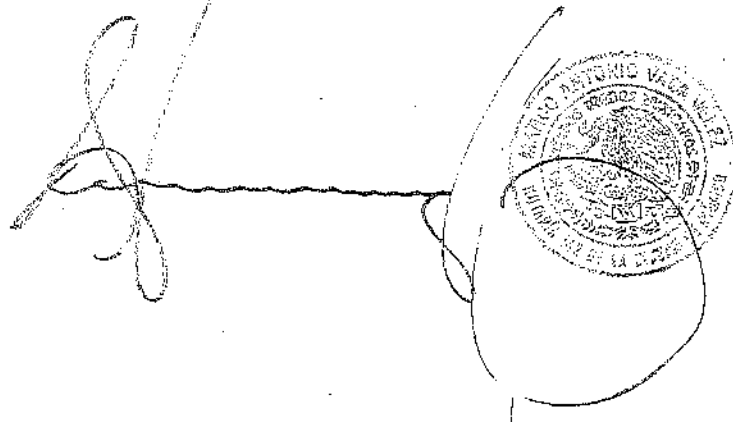
Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen". -----

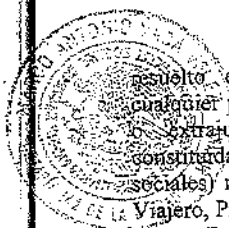
MARCO ANTONIO VACA VÉLEZ, Notario ciento cuarenta y dos de la Ciudad de México, EXPIDO PRIMER TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN para constancia de los señores DIEGO RUIZ DURÁN, CARLOS EMILIO SÁNCHEZ COLORADO, RICARDO CAJAL DÍAZ, PATRICIO AGUADO VILLA MICHEL, REGINA CASTRO ÁLVAREZ, FRIDA DENICE RAMÍREZ LARA y SEBASTIÁN ANDRÉS GARCÍA ESPINOSA, COMO APODERADOS, EN OCHO PÁGINAS. -----

EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A DOCE DE MAYO DE DOS MIL VEINTICINCO. -----

Doy fe. -----

MSC/LSC.





resuelto en definitiva, de llevar a cabo cualquier procedimiento de ejecución judicial o extrajudicial relativo a las Prendas constituidas sobre las acciones o (partes sociales) representativas del capital social de Viajero, Promotora, Ejecutivos, Austral, Aqua Tours, Dolphin Capital y la Sociedad para garantizar el cumplimiento de los Financiamientos, y (c) que Wilmington consigne ante el Juzgado, las Prendas constituidas sobre las acciones o (partes sociales) representativas del capital social de Viajero, Promotora, Ejecutivos, Dolphin Austral, Aqua Tours, Dolphin Capital y la Sociedad para garantizar el cumplimiento de los Financiamientos (las "Medidas Precautorias del Segundo Escrito"). Los términos utilizados con mayúscula inicial en el presente y no definidos expresamente en el mismo serán utilizados tal como se les define en el Contrato de Fideicomiso.

that Wilmington deposit with the Court the pledges of the shares or (equity quotas) representing the capital stock of Viajero, Promotora, Ejecutivos, Dolphin Austral, Aqua Tours, Dolphin Capital and the Company to secure the fulfillment of the Financing (the "Second Writ Precautionary Measures"). Terms used with initial capital letters herein and not expressly defined herein shall be used as defined in the Trust Agreement.

Por medio de la presente notificación, los suscritos en este acto le instruyen al Fiduciario que:

By means of this notice, the undersigned, hereby instruct the Trustee to:

1. Presente la(s) demanda(s) de amparo necesarias en contra de cualesquier resolución que se dicte de manera favorable en relación con el Segundo Escrito, así como las Medidas Precautorias del Segundo Escrito por ser contradictorias a las pretensiones e intereses de la Sociedad en relación con el Primer Escrito, así como las Medidas Precautorias del Primer Escrito.
1. File the necessary amparo lawsuit(s) against any favorable ruling(s) issued in connection with the Second Writ, as well as the Second Writ Precautionary Measures for being contradictory to the claims and interests of the Company in connection with the First Writ, as well as the First Writ Precautionary Measures.
2. Presente la(s) denuncia(s) y ejerza las acciones necesarias en contra de los Sres. Eduardo Albor Villanueva Concepcion Esteban Manchado, Valeria Margarita Albor Dominguez, Sergio Said Jacome Palma y Martin Flores Merino de conformidad con los delitos que hayan actualizado en el ejercicio de sus respectivos encargos como miembros del
2. File the necessary criminal lawsuit(s) and exercise the necessary actions against Mr. Eduardo Albor Villanueva Concepcion Esteban Manchado, Valeria Margarita Albor Dominguez, Sergio Said Jacome Palma and Martin Flores Merino in accordance with the felonies that they have updated in the exercise of their respective duties as members of the Board of

02

33657

Execution Version

fideicomisario en segundo lugar; y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario; con la comparecencia de Aqua Tours, S.A. de C.V. ("Aqua Tours"), Dolphin Austral Holdings, S.A. de C.V. ("Austral"), Viajero, Desarrollo Corporativo del Pacífico, S.A. de C.V. y AT Travel Discovery, S.A. de C.V., (ii) a las resoluciones unánimes de accionistas tomadas fuera de asamblea de fecha 28 de marzo de 2025 de la Sociedad (las "Resoluciones"), (iii) al requerimiento mediante acuerdo de fecha 3 de abril de 2025 (el "Primer Escrito"), emitido por el juez Segundo de Distrito en Materia de Concursos Mercantiles de la Ciudad de México por virtud del cual se requiere al Fiduciario informe sobre el cumplimiento de ciertas medidas cautelares decretadas en el procedimiento concursal promovido por la Sociedad e informe sobre el inicio o participación en cualquier procedimiento de ejecución de las garantías prendarias o cualquier otra constituida por la Sociedad (las "Medidas Precautorias del Primer Escrito"), y (iv) A las medidas cautelares de fecha 10 de abril de 2025 (el "Segundo Escrito"), emitido por el Juez Décimo de lo Civil de la Ciudad de México por virtud del cual se determina procedente el conceder a la Sociedad y a las sociedades que conforman el grupo Dolphin que se mencionan en el Segundo Escrito ciertas medidas cautelares de aseguramiento consistentes en (a) suspender provisionalmente (sin que tenga ello efectos restitutorios de algún acto ya realizado hasta que el juicio no sea resuelto en definitiva) los acuerdos tomados en las Resoluciones por el Fideicomiso CIB/2380 y Wilmington en representación de los derechos corporativos correspondientes a las acciones representativas del capital social de Viajero, Promotora y Ejecutivos, así como suspender los derechos corporativos correspondientes a las acciones representativas del capital social de Austral, Aqua Tours y Dolphin Capital, (b) que el Fideicomiso CIB/2380 y Wilmington se abstengan, hasta que el presente juicio no sea

Dolphin Austral Holdings, S.A. de C.V. ("Austral"), Viajero, Desarrollo Corporativo del Pacífico, S.A. de C.V. and AT Travel Discovery, S.A. de C.V., (ii) to the unanimous resolutions of the shareholders taken in lieu of a meeting of the Company dated March 28, 2025 (the "Resolutions"), (iii) to the requirement by order dated April 3, 2025 (the "First Writ"), issued by the Second District Court in Commercial Bankruptcy Matters of Mexico City by virtue of which it is required to the Trustee to inform about the fulfillment of certain precautionary measures ordered in the bankruptcy proceeding promoted by the Company and report on the initiation of or participation in any procedure for the enforcement of collateral or any other collateral granted by the Company (the "First Writ Precautionary Measures"); and (iv) to the precautionary measures dated April 10, 2025 (the "Second Writ"), issued by the Tenth Civil Judge of Mexico City by virtue of which it is determined that it is appropriate to grant the Company and the companies that comprise the Dolphin group mentioned therein certain precautionary measures consisting of (a) to provisionally suspend (without the restitutory effect of any act already performed until the trial is not finally resolved) the resolutions adopted in the Resolutions by the CIB/2380 Trust and Wilmington on behalf of the corporate rights corresponding to the shares representing the capital stock of Viajero, Promotora and Ejecutivos, as well as to suspend the corporate rights corresponding to the shares representing the capital stock of Austral, Aqua Tours and Dolphin Capital, (b) that the CIB/2380 Trust and Wilmington refrain, until the present lawsuit is not finally resolved, from carrying out any judicial or extrajudicial foreclosure procedure related to the Pledges granted over the shares or (equity quotas) representing the capital stock of Viajero, Promotora, Ejecutivos, Austral, Aqua Tours, Dolphin Capital and the Company to secure the fulfillment of the Financing, and (c)



Atentamente / Sincerely,

Lesiure Investments Holdings LLC
Triton Investments Holdings LLC
Dolphin Capital Company, S. de R.L. de C.V.
Controladora Dolphin, S.A. de C.V.

X

Por / By:

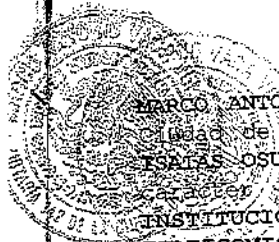
Nombre / Name: Steven Robert Strom

Cargo / Title: Administrador Único / Sole Director

03
33657

Directors or Managers, as the case may be, as well as attorneys-in-fact of the companies that make up the Dolphin Group:

3. Otorgue un poder general limitado para pleitos y cobranzas con facultades especiales para interponer denuncias y demandas de amparo, así como otorgar el perdón y desistirse de la acción en favor de les Sres. Diego Ruiz Durán, Carlos Emilio Sánchez Colorado, Ricardo Cajal Díaz, Patricio Aguado Villa Michel, Regina Castro Álvarez, Frida Denice Ramírez Lara y Sebastián Andrés García Espinosa.
4. Presente, promueva, impugne, se manifieste y/o ejercite los derechos necesarios ante las autoridades competentes a efecto de impugnar cualquiera resolución que se dicte de manera favorable en relación con el Segundo Escrito, así como las Medidas Precautorias del Segundo Escrito; y
5. Atienda desahogue y/o se manifieste respecto a cualquier requerimiento, solicitud y/o notificación, del Juzgado y/o cualesquiera autoridades en relación con las acciones que se tomen en términos de los párrafos anteriores.



MARCO ANTONIO VACA VÉLEZ, Notario ciento cuarenta y dos de la Ciudad de México, C E R T I F I C O: Que los señores RODOLFO ISAIAS OSUNA ESCOBEDO y CRISTINA REUS MEDINA, me acreditaron su carácter de representantes de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "CIB/2380" ("CIB" DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA), con testimonio del instrumento número doscientos, un mil trescientos cincuenta y tres, de fecha siete de junio de dos mil veinticuatro, ante el licenciado Amando Mastachi Aguayo, Notario ciento veintiuno de la Ciudad de México, en el que se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas, en la que entre otros, se acordó, ratificar los poderes otorgados en favor de los mencionados señores RODOLFO ISAIAS OSUNA ESCOBEDO y CRISTINA REUS MEDINA, y de dicho instrumento copio, en su parte conducente, lo que es del tenor literal siguiente: -----

"...A N T E C E D E N T E S...

...XXIX.- Por instrumento número ciento noventa y dos mil trescientos ochenta y siete, de fecha dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, ante mí, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio de esta Capital, en el folio mercantil número trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco, por lo reciente de su otorgamiento, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General de Accionistas de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en la que entre otros acuerdos se adoptó el de reformar el objeto social, consecuentemente la reforma al artículo segundo de los estatutos sociales; y la adición del capítulo tercero bis de estatutos sociales de la Sociedad, para quedar redactado de la siguiente manera: -----

"Artículo Segundo. Objeto Social. El objeto de la Sociedad es la prestación del servicio de banca y crédito en términos de lo dispuesto en la Ley de Instituciones de Crédito (en lo sucesivo, la "LIC") y, en consecuencia, podrá realizar las operaciones y prestar los servicios bancarios a que se refiere el artículo cuarenta y seis (46) y demás artículos aplicables de la LIC, de conformidad con las demás disposiciones aplicables y en apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles, señalándose expresa e individualmente las siguientes operaciones: -----

I. Recibir depósitos bancarios de dinero: -----

a) A la vista; -----

b) Retirables en días preestablecidos; -----

c) De ahorro, y -----

d) A plazo o con previo aviso; -----

II. Aceptar préstamos y créditos; -----

III. Emitir bonos bancarios; -----

IV. Emitir obligaciones subordinadas de conformidad con lo previsto en el Capítulo Tercero Bis de los presentes estatutos sociales; -----

V. Constituir depósitos en instituciones de crédito y entidades financieras del exterior; -----

VI. Efectuar descuentos y otorgar préstamos o créditos; -----

VII. Expedir tarjetas de crédito con base en contratos de apertura de crédito en cuenta corriente; -----

VIII. Asumir obligaciones por cuenta de terceros, con base en



instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y en las disposiciones de carácter general que de la misma emanen; -----
Las análogas o conexas que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, de conformidad con lo dispuesto con la fracción vigésima octava (XXVIII) del artículo cuarenta y seis (46) de la LIC; -----

XXIX. Pactar con terceros, incluyendo a otras instituciones de crédito o entidades financieras, la prestación de servicios necesarios para su operación, así como comisiones para realizar las operaciones previstas en los incisos I a XVIII anteriores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo cuarenta y seis bis uno (46 bis 1) de la LIC; -----

XXX. Otorgar fianzas o cauciones sólo cuando no puedan ser atendidas por las instituciones de fianzas en virtud de su cuantía y previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; -----

XXXI. Dar en garantía sus propiedades en los casos que autorice la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, siempre y cuando ello coadyuve a la estabilidad de las instituciones de crédito o el sistema financiero; -----

XXXII. Dar en garantía, incluyendo prenda, prenda bursátil o fideicomiso en garantía, efectivo, derechos de crédito a su favor o los títulos o valores de su cartera, en operaciones que realicen con el Banco de México, con las instituciones de banca de desarrollo, con el Instituto de Protección al Ahorro Bancario o los fideicomisos públicos constituidos por el Gobierno Federal; -----

XXXIII. Pagar anticipadamente, en todo o en parte, obligaciones a su cargo derivadas de depósitos de dinero, préstamos o créditos, cuando lo autorice el Banco de México mediante disposiciones de carácter general, en las cuales se establezcan los requisitos, así como los términos y condiciones conforme a los que procederán los respectivos pagos anticipados; -----

XXXIV. Actuar como distribuidor de acciones de fondos de inversión, en términos de lo previsto en el artículo 40 de la Ley de Fondos de Inversión y las disposiciones legales aplicables; y -----

XXXV. Pagar anticipadamente en operaciones de reporto celebradas con el Banco de México, instituciones de crédito, casas de bolsa, así como con las demás personas que autorice el Banco de México mediante disposiciones de carácter general, en las cuales se establezcan los requisitos conforme a los cuales podrá realizarse el pago anticipado de estas operaciones. -----

Siempre y cuando sea necesario para el desarrollo y cumplimiento de su objeto social, la Sociedad podrá: -----

1. Adquirir, enajenar, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto y el cumplimiento de sus fines. No obstante lo anterior, la Sociedad no podrá tener en propiedad o administración más bienes inmuebles que los enteramente necesarios para el cumplimiento de su objeto social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo veintisiete (27), fracción quinta (V), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. -----

- créditos concedidos, a través del otorgamiento de aceptaciones, endoso o aval de títulos de crédito, así como de la expedición de cartas de crédito; -----
- IX. Operar con valores en los términos de las disposiciones de la LIC y de la Ley Mercado de Valores; -----
- X. Promover la organización y transformación de toda clase de empresas o sociedades mercantiles y suscribir y conservar acciones o partes de interés en las mismas, en los términos de la LIC; -----
- XI. Operar con documentos mercantiles por cuenta propia; -----
- XII. Llevar a cabo por cuenta propia o de terceros, operaciones con oro, plata y divisas, incluyendo reportos sobre estas últimas; -----
- XIII. Prestar servicio de cajas de seguridad; -----
- XIV. Expedir cartas de crédito previa recepción de su importe, hacer efectivos créditos y realizar pagos por cuenta de clientes; -----
- XV. Practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, llevar a cabo mandatos y comisiones; pudiendo celebrar operaciones consigo mismas en el cumplimiento de fideicomisos mandatos o comisiones, cuando el Banco de México lo autorice mediante disposiciones de carácter general; -----
- XVI. Recibir depósitos en administración o custodia, o en garantía por cuenta de terceros, de títulos o valores en general de documentos mercantiles; -----
- XVII. Actuar como representante común de los tenedores de títulos de crédito; -----
- XVIII. Hacer servicio de caja y tesorería relativo a títulos de crédito, por cuenta de las emisoras; -----
- XIX. Llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de sociedades y empresas; -----
- XX. Desempeñar el cargo de albacea; -----
- XXI. Desempeñar la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos o herencias; -----
- XXII. Encargarse de hacer avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los hechos por corredor público o perito; -----
- XXIII. Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto y enajenarlos cuando corresponda; -----
- XXIV. Celebrar contratos de arrendamiento financiero y adquirir los bienes que sean objeto de tales contratos; -----
- XXV. Realizar operaciones derivadas, sujetándose a las disposiciones técnicas y operativas que expida el Banco de México, en las cuales se establezcan las características de dichas operaciones, tales como tipos, plazos, contrapartes, subyacentes, garantías y formas de liquidación; -----
- XXVI. Efectuar operaciones de factoraje financiero; -----
- XXVI Bis. Emitir y poner en circulación cualquier medio de pago que determine el Banco de México, sujetándose a las disposiciones técnicas y operativas que éste expida, en las cuales se establezcan entre otras características, las relativas a su uso, monto y vigencia, a fin de propiciar el uso de diversos medios de pago; -----
- XXVII. Intervenir en la contratación de seguros para lo cual deberán cumplir con lo establecido en la Ley General de



a) Comparecer ante particulares y ante toda clase de autoridades judiciales o administrativas, ya fueren federales estatales o municipales, aun tratándose de Juntas de Conciliación y de Conciliación y Arbitraje, representado a la parte poderdante en todos los negocios que se le ofrezcan. -----

b) Promover y contestar toda clase de demandas o de asuntos, y seguirlos por todos sus trámites, instancias e incidentes, hasta su final decisión. -----

c) Recusar. -----

d) Transigir. -----

e) Articular y absolver posiciones. -----

f) Conformarse con las resoluciones de las autoridades o Interponer contra ellas, según lo estime conveniente, los recursos legales procedentes. -----

g) Promover el juicio de amparo. -----

h) Presentar denuncias y querellas penales de toda especie. -----

i) Constituirse parte civil en cualquier proceso, coadyuvando a la acción del Ministerio Público en los términos que las leyes permitan. -----

j) Otorgar el perdón cuando proceda. -----

k) Desistirse de los asuntos, juicios y recursos, aun tratándose del juicio de amparo. -----

l) Comparecer ante autoridades fiscales. -----

m) Hacer y recibir pagos. -----

n) Someter los asuntos contenciosos de la sociedad poderdante a la decisión de árbitros de derecho y arbitradores, estableciendo el procedimiento que se seguirá ante los mismos. -----

o) Hacer pujas y presentar posturas y mejoras en remate. -----

p) Hacer cesión de bienes. -----

II.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en el Código Civil Federal y en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana. -----

III.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION EN MATERIA LABORAL, delegándole al efecto facultades de representación legal en materia laboral, para comparecer ante particulares y ante todas las autoridades en materia de trabajo. En los términos de este poder la parte apoderada podrá comparecer ante todas las autoridades en materia de trabajo relacionadas en el número veintidós, del inciso A, de la fracción XXXI, del párrafo A del artículo ciento veintitrés Constitucional, artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo y en los artículos doce y dieciocho de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, así como ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) e Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y a realizar todas las gestiones y trámites necesarios para la solución de los asuntos que se presenten a la poderdante, ante los que comparecerá con el carácter de representante de la poderdante en los términos del artículo once de la Ley Federal del Trabajo, que determina: "Los directores, administradores, gerentes y demás personas que ejerzan funciones de dirección o administración en las empresas o establecimientos, serán considerados representantes del patrón y en tal concepto lo obligan en sus relaciones con los trabajadores". -----

Consiguientemente, el representante podrá ejercer las siguientes

06

33657

2. Realizar cualquier otra actividad que pueda llevar a cabo de conformidad con la LIC y las disposiciones que al efecto dicten la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otras autoridades competentes, en el entendido que la Sociedad en ningún caso podrá realizar las actividades prohibidas a las instituciones de crédito que establece el artículo ciento seis (106) de la LIC. ---

3. Realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para el desempeño de sus actividades y la consecución de sus objetivos. ---

...XXXI.- Los accionistas de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, celebraron Asamblea General de la que se levantó el acta que el compareciente me exhibe. ---

...ORDEN DEL DÍA... ---

...VII. Revocación, otorgamiento y ratificación de poderes de Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común. ---

...Décima Séptima Resolución ---

Se aprueba que a los Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común, designados en la resolución anterior, se les otorguen poderes y facultades, en los términos previstos en el desahogo del CII punto de la orden (así) del día. ---

VII. Revocación, otorgamiento y ratificación de poderes de Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común. ---

...Otorgamiento y ratificación de poderes. ---

...A) Los licenciados... (xviii) Cristina Reus Medina... fungirán con el carácter de Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común, con Firma "A"... ---

...B) Los licenciados... (iv) Rodolfo Isaías Osuna Escobedo... fungirán con el carácter de Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común, con Firma "B"... ---

...C) El ejercicio de las facultades será de la siguiente forma: ---

(i) Para que actúen conjuntamente en cualquier caso, pudiendo comparecer y suscribir dos (2) apoderados firmas "A". ---

(ii) Para que actúen conjuntamente en cualquier caso pudiendo comparecer y suscribir dos (2) apoderados firmando una (1) firma "A" con una (1) Firma "B". ---

(iii) Nunca podrán actuar dos (2) firmas "B" sin alguna firma "A". (iv) Los Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común actuarán en nombre y representación de la Sociedad, otorgándose, además de las facultades inherentes a su cargo en los términos de los Artículos 46, fracción XV y XVII y 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, e independientemente de las mismas y sin que ello implique limitación alguna a sus facultades, pero siempre sujetos a lo establecido en los incisos anteriores las siguientes: ---

I.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en el Código Civil Federal y en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana, con todas las facultades generales y aún con las especiales que conforme a la ley requieran de poder o clausula especial, en los términos del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del ordenamiento jurídico primeramente citado y de sus correlativos de los segundos. ---

De manera enunciativa y no limitativa, el apoderado tendrá, entre otras, las siguientes facultades: ---

157
158
159



...instrumento...
TERCERA.- Queda formalizado el nombramiento y/o la
certificación de los licenciados y/o señores... RODOLFO ISAÍAS
OSUNA ESCOBEDO... como Delegados Fiduciarios y Apoderados de
representación común con firma "B", de "CIBANCO", SOCIEDAD
ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, quienes gozaran de las
facultades señaladas en el acta que ha quedado transcrita en el
antecedente trigésimo primero de este instrumento...
--- En dicho instrumento, con las relaciones e inserciones del
caso, se acreditó la legal constitución y existencia de
"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE
(la cual tiene su domicilio en la Ciudad de México, duración
indefinida, capital social mínimo fijo de dos mil setecientos
cincuenta millones veintiséis mil seiscientos noventa pesos,
moneda nacional, y máximo ilimitado, cláusula de admisión de
extranjeros y el objeto relacionado en el párrafo anterior), así
como el carácter y facultades del órgano que confirió en nombre
de aquellos los poderes y facultades que ejercen.
Y PARA ACREDITAR LA PERSONALIDAD DE LOS SEÑORES RODOLFO ISAÍAS
OSUNA ESCOBEDO y CRISTINA REUS MEDINA, EXPIDO LA PRESENTE
CERTIFICACIÓN SELLADA Y SÚBRICADA POR MÍ.
DOY FE.

[Handwritten signature]

facultades, sin que la enumeración que se va a expresar sea limitativa sino simplemente enunciativa: comparecer con el carácter de administrador y, por lo tanto, representante de la poderdante, en términos de los artículos once y seiscientos noventa y dos fracción dos romano de la Ley Federal del Trabajo, del artículo ciento treinta y cuatro de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, (así) ante toda clase de autoridades del trabajo y de la previsión social, jurisdiccionales y administrativas, ante los Tribunales de Conciliación y Arbitraje, ante el INFONAVIT, el IMSS y comparecer a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones ofrecimiento y desahogo de pruebas, alegatos y resoluciones a que sea citada la poderdante por las Juntas de Conciliación y Arbitraje o por el Tribunal Federal de Conciliación y Arbitraje, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana, así como el Federal con facultades para absolver y articular posiciones.

IV.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las demás Entidades Federativas de la República Mexicana, así como el Federal.

V.- PODER GENERAL PARA SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO, en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. De manera enunciativa y no limitativa, el apoderado podrá emitir, girar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito.

VI.- FACULTADES DE OTORGAMIENTO Y REVOCACIÓN DE PODERES, a efecto de que los Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común puedan otorgar poderes generales o especiales y revocar los poderes que hubiesen otorgado. Los Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común tendrán facultades para otorgar poderes generales o especiales, para ser ejercidos conjunta, separada o individualmente, y para revocar unos y otros en todo o en parte, facultades que se limitan a los poderes que en este acto se les otorgan.

En ningún caso los apoderados a los que los Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común otorguen poderes, tendrán facultades para otorgar y revocar los poderes que les hayan sido conferidos.

Finalmente, los poderes que los Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común otorguen, estarán limitados, en cuanto a su objeto para ser ejercidos única y exclusivamente para el cumplimiento y consecución de los fines de los Fideicomisos, bajo los que fueron otorgados.

...C L Á U S U L A S...

...DÉCIMA SEGUNDA.- Queda formalizada la ratificación de los licenciados y/o señores...CRISTINA REUS MEDINA... como Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común con Firma "A", de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, quienes gozaran de las facultades señaladas en el acta que ha quedado transcrita en el antecedente trigésimo primero de este



SECRETARÍA DE INTERIORES
SECRETARÍA DE ELECTORAL
SECRETARÍA DE JUSTICIA

03

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOBRE
OSCAR
ESCOBEDO
RODOLFO ISAIAS

SEXO H

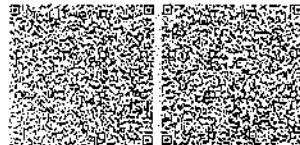
DOMICILIO
C/PROVINCIA 857 DEP 107
COL DEL VALLE CENTRO 03100
PUNTO JUAREZ, CDMX



CLAVE DE ELECTOR 05ESP0761110054500

CURP
OUE87811124053003
FECHA DE EXPIRACION 30/09/2017

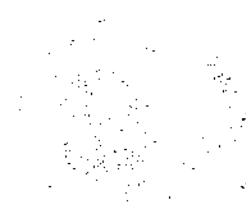
AÑO DE REGISTRO
1998 00
VIGENCIA
2008-2017



MEXA2019299176<<4350023623791
03H3012316MEX<03<<03804<7
SA<ESCOBEDO<<RODOLFO<ISAIAS

08

33657



SIN TEXTO

SIN TEXTO



PROTOCOLO ORDINARIO-----MAVV/MLM/SVR. -

LIBRO SETECIENTOS SESENTA Y SEIS. -----

TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE. -----

EN LA CIUDAD DE MÉXICO, a doce de mayo de dos mil veinticinco. -----

MARCO ANTONIO VACA VÉLEZ, Notario ciento cuarenta y dos de la Ciudad de México, plenamente identificado como Notario en este acto, hago constar: -----

EL PODER GENERAL que otorga "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "CIB/2380" ("CIB" DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA), representada por los señores RODOLFO ISAIAS OSUNA ESCOBEDO y CRISTINA REUS MEDINA, en favor de los señores DIEGO RUIZ DURÁN, CARLOS EMILIO SÁNCHEZ COLORADO, RICARDO CAJAL DÍAZ, PATRICIO AGUADO VILLA MICHEL, REGINA CASTRO ÁLVAREZ, FRIDA DENICE RAMÍREZ LARA y SEBASTIÁN ANDRÉS GARCÍA ESPINOSA, para que lo ejerzan conjunta o separadamente, al tenor de la siguiente declaración y cláusula: -----

-----D E C L A R A C I Ó N -----

--- ÚNICA.- "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "CIB/2380" ("CIB" DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA), de conformidad con la carta de instrucción recibida para tales efectos en términos de la Sección 7.01 (siete punto cero uno) y la sección 14.06 (catorce punto cero seis) del referido Fideicomiso, otorga la presente escritura y al efecto me exhiben copia fotostática de la carta en la que consta dicha instrucción, misma que agregó al apéndice de este instrumento con el número "UNO". --

--- Asimismo, los comparecientes declaran que en términos de lo establecido en el Fideicomiso, la Fiduciaria se deslinda

SIN TEXTO

- 2 -
33,657

de toda responsabilidad que pueda resultar respecto del origen de la instrucción dada, toda vez que la misma cumple con los requisitos señalados en el contrato de Fideicomiso. --

-----C L Á U S U L A -----

--- PRIMERA.- "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "CIB/2380" ("CIB" DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA) (en lo sucesivo "la Fiduciaria"), otorga en favor de los señores DIEGO RUIZ DURÁN, CARLOS EMILIO SÁNCHEZ COLORADO, RICARDO CAJAL DÍAZ, PATRICIO AGUADO VILLA MICHEL, REGINA CASTRO ÁLVAREZ, FRIDA DENICE RAMÍREZ LARA y SEBASTIÁN ANDRÉS GARCÍA ESPINOSA (en lo sucesivo "los apoderados"), los siguientes poderes y facultades, para que sean ejercidos conjunta o separadamente, en relación con el Fideicomiso identificado como "CIB/2380" ("CIB" DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA): -----

--- I.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, para ser ejercitado conjunta o separadamente, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos de los códigos de los Estados de la República y de la Ciudad de México, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, entre las que, enunciativa y no limitativamente, se encuentran las siguientes: -----

--- a) Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, en México y en el extranjero, así como



- 3 -
33,657

otorgar el perdón y desistirse de la acción o el concurso mercantil. -----

--- b) Promover providencias precautorias, medidas cautelares y/o de aseguramiento, así como promover medios preparatorios de juicio o cualesquier procedimientos preliminares. -----

--- c) Para transigir. -----

--- d) Para comprometer en árbitros. -----

--- e) Para absolver y articular posiciones. -----

--- f) Para recusar. -----

--- g) Para recibir pagos. -----

--- h) Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para otorgar el perdón cuando lo permita la ley, inclusive demandas de amparo. -----

--- SEGUNDA.- El poder que se otorga conforme al presente instrumento estará limitado en cuanto a su objeto, ya que los apoderados podrán actuar en nombre y representación del Fiduciario única y exclusivamente como Fiduciaria en el Fideicomiso identificado como "CIB/2380" ("CIB" DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA), y dichas actuaciones no serán responsabilidad de la Fiduciaria; en el entendido que, para todos los efectos legales a que haya lugar, ningún apoderado deberá ser considerado como un empleado o funcionario del Fiduciario. -----

--- TERCERA.- (i) El Fiduciario no será responsable de la negociación de los documentos que los apoderados celebren en el ejercicio de los poderes conferidos y los mismos actuarán de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso y en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, por lo que los apoderados estarán obligados a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que lleven a cabo en términos de los presentes poderes. -----

- 4 -
33,657

--- (ii) Los apoderados para el ejercicio de las facultades de Pleitos y cobranzas aquí conferidas deberán, previamente a comenzar un procedimiento al amparo de dicho poder, notificar por escrito con base en dichas facultades y recibir confirmación de recepción por parte del Fiduciario de dicha notificación para el uso de las mismas, así como de informarle mensualmente por escrito al Fiduciario sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado. -----

--- CUARTA.- Los apoderados se obligan a sacar en paz y a salvo a la Fiduciaria, así como a sus delegados fiduciarios, consejeros, directores, funcionarios, empleados y apoderados, de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, con motivo o como consecuencia de los actos realizados por los apoderados, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder que se les otorgan en el presente instrumento. La obligación de indemnizar se generará únicamente cuando sea determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada, elevada a rango de cosa juzgada. -----

--- QUINTA.- El Fiduciario no será responsable por el desempeño y los actos de los apoderados realizados en el ejercicio de estos poderes, ni estará obligado a pagar sus honorarios ni ningún otro gasto derivado de su desempeño, por lo que se deberá transcribir en cualquier instrumento posterior en el que se ejerzan los presentes poderes, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos generados por el otorgamiento del poder respectivo serán con



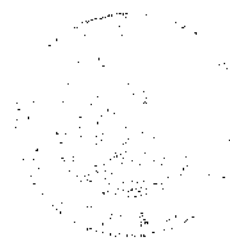
- 5 -
33,657

cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario, y sin que el Fiduciario asuma ninguna responsabilidad por esos conceptos, en el entendido de que el Fiduciario no realizará erogaciones de su propio patrimonio para cubrir los gastos de instrumentos públicos en donde se ejerciten los presentes poderes. -----

--- SEXTA.- Los presentes poderes tienen el carácter de revocables y en ningún momento se entenderá que se libera a los apoderados de la obligación de rendir cuentas a "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, cuando el Fiduciario así lo requiera, en el entendido que de no hacerlo, el Fiduciario queda expresamente facultado para revocar los poderes libremente sin que la revocación represente perjuicio alguno para el Fiduciario, toda vez que se revocan por un incumplimiento a los términos del presente instrumento. -----

-----P E R S O N A L I D A D -----

--- Los representantes de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "CIB/2380" ("CIB" DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA), manifiestan que su representada es capaz para este acto y que la personalidad que ostentan y por la que actúan se encuentra vigente en sus términos, en virtud de que no les ha sido revocada ni en forma alguna modificada, y protestan la vigencia de sus cargos, en su caso, lo que acreditan con testimonio del instrumento número doscientos un mil trescientos cincuenta y tres, de fecha siete de junio de dos mil veinticuatro, ante el licenciado Amando Mastachi Aguario,



- 6 -
33,657

Notario, como se relaciona en la certificación que agrego al
apéndice de esta escritura con el número "DOS". -----

YO EL NOTARIO CERTIFICO: -----

--- I.- Que a mi juicio los comparecientes son capaces para
este acto y que se identificaron con los documentos oficiales
con fotografía que examiné y que en copia fotostática agrego
al apéndice de esta escritura con el número "TRES". -----

--- II.- Que advertí a los comparecientes que en virtud de no
haberme acreditado la inscripción de "CIBANCO", SOCIEDAD
ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIA EN EL
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA IDENTIFICADO CON EL
NÚMERO "CIB/2380" ("CIB" DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS
OCHENTA), en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras,
procederé a presentar el aviso a que se refiere el artículo
treinta y cuatro de la Ley de Inversión Extranjera. -----

--- III.- Que los comparecientes declaran por sus generales
ser: -----

--- Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, mexicano, originario de la
Ciudad de México, lugar donde nació el día diez de noviembre
de mil novecientos setenta y seis, soltero, con domicilio en
calzada General Mariano Escobedo número quinientos noventa y
cinco, torre "B", piso ocho, colonia Polanco quinta sección,
Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos sesenta, en
la Ciudad de México, funcionario bancario y con Clave Única
de Registro de Población: "OUER761110HDFSSD03". -----

--- Cristina Reus Medina, mexicana, originaria del Municipio
de Córdoba, Estado de Veracruz, lugar donde nació el día
primero de octubre de mil novecientos setenta y siete,
casada, con el mismo domicilio que el anterior, funcionaria
bancaria y con Clave Única de Registro de Población:
"REMC771001MVZSDR09". -----



---- IV.- Que advertí a los comparecientes de las penas en que incurrirán quienes declaren falsamente ante notario. -----

--- V.- Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura. -----

--- VI.- Que expliqué a los comparecientes en forma amplia, completa y sin tecnicismos, las consecuencias, alternativas y los procedimientos relacionados con el contenido de este instrumento, a fin de garantizar su autonomía, protección y cuidado en la toma de decisiones relacionadas con su patrimonio y relaciones familiares. -----

--- VII.- Que a solicitud de los comparecientes leí y expliqué esta escritura a los mismos, una vez que les hice saber el derecho que tienen de leerla personalmente, manifestando los otorgantes su conformidad y comprensión plena y la firmaron, imprimiendo además su huella digital en caso de considerarlo conveniente, el día de su fecha, mismo momento en que la autorizo definitivamente. -----

Doy fe. -----

Firma y huella digital de los señores Rodolfo Isaias Osuna Escobedo y Cristina Reus Medina. -----

Firma de Marco Antonio Vaca Vélez. -----

El sello de autorizar. -----

EXPIDO LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA EFECTOS LEGALES, ADMINISTRATIVOS Y FISCALES. -----

DOY FE. -----

MSC/LSC



[Handwritten signature]





PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:
0926001000000000054484205.p7m
Autoridad Certificadora:
AUTORIDAD CERTIFICADORA
Firmante(s): 1
Este documento digital es una copia fiel de su versión física o electrónica, la cual corresponde a su original.

FIRMANTE				
Nombre:	RICARDO CAJAL DIAZ		Validez:	Bien Vigente
FIRMA				
No Serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32		Revocación:	Bien No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:46 - 05-12-25 11:49:46		Status:	Bien Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	16 26 14 9d a3 1a ca 0f 44 53 ff 01 13 7c 4a 11 a7 7d b4 3d 53 62 75 4c bc 0f 57 9c 1a d4 c5 bf d4 37 8f 02 b8 fe d2 55 8d d2 e2 62 6c 84 25 9e 7c d0 cb cb 6b d7 35 d1 4a 11 c4 44 fc bb 93 ac f8 0a cc e1 ab 69 b5 0f 80 56 66 aa 00 c9 17 a1 ba 88 5f 8c e1 2f aa 4e 75 11 c3 97 b0 c2 85 50 73 33 37 cc 67 cb 37 c7 55 21 14 ab cc 5b a3 54 12 d6 1d 11 d1 8b 74 0d c5 d5 65 f9 79 72 fe 00 b8 a4 c2 4e 60 b0 d1 eb 05 3d 4e 84 a5 7e 6e e6 a9 55 f8 ab 72 5d 0a 03 af c9 ae 21 9b fb 22 37 95 ec a8 67 69 f6 78 d9 49 a2 2c 18 5d 5c fd fb c1 7c 4e 0d 41 35 88 76 35 8b 81 2d 3a 7e 32 c1 3e f3 3d d8 6d 79 1e 51 77 a9 43 61 d4 ed 8a 39 fb 74 dd d7 75 97 66 60 67 f7 e1 6f b8 ab 37 9c c2 2f bc fc 00 fd 20 c5 d9 b2 06 af 4b b2 0a 76 06 c7 2b d6 e4 6c 66 53 29 8c 0f 90 e3 54 4a 8a			
QCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:09 - 05-12-25 11:49:09			
Nombre del respondedor:	Servicio QCSP SAT			
Emisor del respondedor:	AUTORIDAD CERTIFICADORA			
Número de serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:49 - 05-12-25 11:49:49			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	90565227			
Datos estampillados:	0SESLvSdUqUCp/8gHnZXYZDj1rk=			

RICARDO CASAL DIAZ
2558101011360050707000331369444808132
20-11-26 20:13:44

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

OFICINA REGISTRAL: CANCUN

Emisión: 31/08/2020

BOLETA DE REGISTRO

CalificacionFirma.PDF
1015561 09-07-2020 12-52-14.tif

1015561

EL C. CALIFICADOR HELEN PEREZ RAMIREZ HACE CONSTAR QUE EN VIRTUD DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR LIC. JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL CON MOTIVO DEL DOCUMENTO NO. 43,934 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	401377	CANCUN	31/08/2020	12:06:07	8

C. CALIFICADOR

SELLO OFICIAL

AUTORIZÓ

HELEN PEREZ RAMIREZ

LIC. HILDA MARGARITA MANRIQUE LEY
SUBDELEGADA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CANCUN.

Analizó: OFELIA ALFONSECA GUTIERREZ



Fecha y hora de consulta09/07/2020 12:12:28 PM

Contrato00573779

Nombre del ClienteCONTROLADORA DOLPHIN SA DE CV

BBVA Net Cash - Pago Convenio CIE

Operación autorizada

Datos del firmante

Usuario: ADMIN1

Poder: 100%

Datos de la operación

Tipo de operación: Pago de Convenio CIE

Descripción: PAGO

Importe de la operación: 6,055.00 MXP

Cuenta de retiro: 0160982083

Cuenta de depósito: 1006290

Divisa de la cuenta: MXP

Divisa de la cuenta: MXP

Titular de la cuenta: CONTROLADORA DOLPHIN SA DE CV

Titular de la cuenta: GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE Y S

Fecha de creación: 09/07/2020

Fecha de aplicación: 09/07/2020

Instrumento de seguridad: ASD 1856787008

Guía CIE: 3528096

Referencia: 70024841637656657

Concepto: DERECHOS

Datos de confirmación de la transferencia

Folio de firma: 0094461107

Folio único: I382202007091212240094461113

Estado operación

Porcentaje Firmado: 100%

Estado: Operado

Detalle de firmas

Acción	Usuario	Porcentaje aportado	Fecha
CREO	AUXTES02	--- %	09/07/2020
FIRMO	ADMIN1	100 %	09/07/2020



GOBIERNO DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO
Secretaría de Finanzas y Planeación
Dirección Estatal de Recaudación

Pago de Derechos
Registro Publico de la Propiedad

Fecha alta:
2020-07-09 11:30:28

Información del Contribuyente

Apellido Paterno, Materno, Nombres(s):
CONTROLADORA DOLPHIN, S.A. DE C.V.
Registro Federal de Contribuyentes (RFC):
CDO070410V77
Clave Unica de Reg. de Pob. (CURP):
Calle (Indicar Cruzamientos):
AV.BANCO CHINCHORRO MZ.01 LT.7-02 Ref:SMZ.13 ENTRE AV.ACANCEH Y AV.KABAH
Codigo Postal:
77500
Colonias:
SMZ.13
Num. Exterior:
LOC.B
Num. Interior:
Entidad Federativa:
QUINTANA ROO
Localidad:
CANCUN
Municipio:
BENITO JUAREZ

Información de la Propiedad

Número de Escritura:
43934
Nombre del Notario:
JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Número de la Notaría:
171

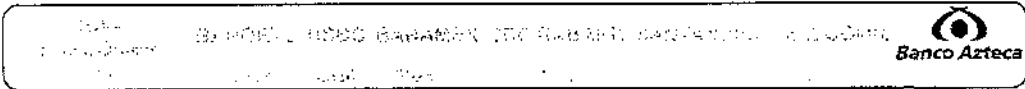
SE DECLARARÁN ESTOS DERECHOS CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 29 DE LA LEY DE DERECHOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Conceptos

Descripción	Actos	Folios	Tarifa	UMA	Importe
1 Análisis y calificación de documentos que contengan actos inscribibles	1		65.00	86.88	5.647
2.1 Fojas del documento incluyendo anexos (cantidad de fojas)	24		0.20	86.88	408
TOTAL A PAGAR:					6,055

Los servicios que presta el Registro Publico de la Propiedad, estan regulados por su propio reglamento, por lo que se deberá cumplir con los requisitos señalados para cada tramite.

Si paga en línea o en ventanilla bancaria, deberá descargar su factura electrónica (comprobante fiscal) en <http://paperless.setiplan.qroo.gob.mx> el día hábil siguiente a la fecha de pago.



70024841637656657

Fecha limite referencia:2020-07-31
REFERENCIA: 70024841637656657



1970024841637656657

IMPORTE: \$6,055



Ticket para Pago en Ventanilla
Tipo:
RPP

Referencia:
70024841637656657
RFC:
CDO070410V77
Nombre:
CONTROLADORA DOLPHIN, S.A. DE C.V.
Descripción:
Registro Publico de la propiedad
Importe:
\$6055.00
Fecha de Alta:
2020-07-09 11:30:28
Fecha de Vencimiento:
2020-07-31
Fecha de Impresión:
2020-07-09 11:17:36

Concepto	Cantidad	Total
1 Análisis y calificación de documentos que contengan actos inscribibles	1	5,647
2.1 Folios del documento incluyendo anexos (cantidad de folios)	24	408
BBVA BANCOMER	BANORTE	HSBC
1006290	96952	3336
BANAMEX	SCOTIABANK	SANTANDER
PA 3926/01	1103	1791

RICARDO CAVAL DIAZ
2020/07/09 11:17:36
28-11-26 22:13:49

70024841637656657

9/7/2020

Comprobante Pago CIE

Cerrar

Guardar

[Imprimir](#)



Fecha y hora de consulta

09/07/2020 12:12:28 PM

Contrato

00573779

Nombre del Cliente

CONTROLADORA DOLPHIN SA
DE CV

BBVA Net Cash - Pago Convenio CIE

Operación autorizada

Datos del firmante

Usuario: ADMIN1

Poder: 100%

Datos de la operación

Tipo de operación: Pago de Convenio CIE

Descripción: PAGO

Importe de la operación: 6,055.00 MXP

Cuenta de retiro: 0160982083

Cuenta de depósito: 1006290

Divisa de la cuenta: MXP

Divisa de la cuenta: MXP

Titular de la cuenta: CONTROLADORA DOLPHIN SA
DE CV

Titular de la cuenta: GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE
Y S

Fecha de creación: 09/07/2020

Fecha de aplicación: 09/07/2020

Instrumento de seguridad: ASD 1856787008

Guía CIE: 3528096

Referencia: 70024841637656657

Concepto: DERECHOS

Datos de confirmación de la transferencia

Folio de firma: 0094461107

Folio único: 1382202007091212240094461113

Estado operación

Porcentaje Firmado: 100%

Estado: Operado

Detalle de firmas

Acción	Usuario	Porcentaje aportado	Fecha
CREO	AUXTES02	— %	09/07/2020
FIRMO	ADMIN1	100 %	09/07/2020

BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer

www.bbvanetcash.mx

INSTRUMENTO PUBLICO QUE CONTIENE:

INSTRUMENTO PUBLICO QUE CONTIENE:

EL CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIEN INMUEBLE (el "Convenio") AL PATRIMONIO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTIA CIB/2380 (CIB DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA), que celebran "CONTROLADORA DOLPHIN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (indistintamente "Controladora" y/o el "Fideicomitente"), como fideicomitente del Contrato de Fideicomiso (según dicho término se define más adelante); representada en este acto por su Apoderado el señor CARLOS MANUEL ESCANDÓN ALCOCER; y CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso (el "Fiduciario", y conjuntamente con el Fideicomitente, las "Partes"), representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios los señores CRISTINA REUS MEDINA y RODOLFO ISAÍAS OSUNA ESCOBEDO.

INST. No.: 43,934
LIBRO: 678
FECHA: 05/JUL/2020



LIBRO SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO ----- 678

JPB/A-----INSTRUMENTO CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO ----- 43,934

En la CIUDAD DE MEXICO, el día seis de julio del dos mil veinte, yo, el Licenciado JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, titular de la Notaría número CIENTO SETENTA Y UNO de la Ciudad de México, hago constar EL CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIEN INMUEBLE (el "Convenio") AL PATRIMONIO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTIA CIB/2380 (CIB DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA), que celebran "CONTROLADORA DOLPHIN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (indislistamente "Controladora" y/o el "Fideicomilente"), como fideicomitente del Contrato de Fideicomiso (según dicho término se define más adelante); representada en este acto por su Apoderado el señor CARLOS MANUEL ESCANDÓN ALCOCER; y CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso (el "Fiduciario", y conjuntamente con el Fideicomilente, las "Partes"), representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios los señores CRISTINA REUS MEDINA y RODOLFO ISAÍAS OSUNA ESCOBEDO; conforme a los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:-----

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

I.- **TÉRMINOS DEFINIDOS.** Los términos utilizados con mayúscula inicial en el presente Convenio y no definidos expresamente en el mismo, serán utilizados tal como se les define en el Contrato de Fideicomiso (según dicho término se define más adelante).-----

II.- **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTIA CIB/2380 (CIB DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA).** Por instrumento número ciento ochenta y dos mil quinientos cuarenta y uno, pasado con fecha ocho de octubre de dos mil quince, ante el licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaría número Ciento Cincuenta y Uno de la Ciudad de México, los Fideicomitentes, entre otros, en dicho carácter; Wilmington Trust National Association, como fideicomisario en primer lugar (el "Fideicomisario"); y el "Fiduciario", en dicho carácter, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía número CIB/2380 (CIB diagonal dos tres ocho cero) (según el mismo fue modificado mediante un convenio de aportación y primer convenio modificatorio y de reexpresión total de fecha cinco de abril de dos mil diecinueve, mismo que se relaciona en el siguiente antecedente y un convenio de adhesión, aportación y segundo convenio modificatorio de fecha dos de octubre de dos mil diecinueve, mismo que se relaciona en el antecedente cuarto y según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente adicionado o de cualquier otr, forma reformado en cualquier momento, "Contrato de Fideicomiso").-----

III.- **RE-EXPRESIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTIA CIB/2380 (CIB DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA).** Por instrumento número cuarenta mil setenta y tres, pasado con fecha cinco de abril de dos mil diecinueve, ante el suscrito Notario, el Fideicomitente, entre otros, en dicho carácter; el Fideicomisario, en dicho carácter; y el Fiduciario, en dicho carácter, celebraron el Convenio de Aportación y Primer Convenio Modificatorio y de Re-Expresión Total al Contrato de Fideicomiso con el fin de modificar y re-expresar totalmente el clausulado del Contrato de Fideicomiso.-----

Del documento al apéndice, copio en su parte conducente lo siguiente: "..... Sección 2.04. **FINES DEL FIDEICOMISO.** Los fines del presente Contrato de Fideicomiso (los "Fines del Fideicomiso") son garantizar el puntual y debido cumplimiento, pago y satisfacción a su vencimiento (ya sea a su fecha de vencimiento programado, por vencimiento anticipado o por cualquier otro motivo) de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas, en favor del Fideicomisario, en nombre y para el beneficio de los Adquirentes. Para tales efectos, el Fiduciario deberá: (a) ser el único y legítimo propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso (trasmitido al Fiduciario en esta fecha o en cualquier momento posterior conforme a los términos previstos en este Contrato de Fideicomiso), libre de cualesquier Gravámenes, durante la vigencia de este Contrato de Fideicomiso y, en todo caso, hasta que todas las Obligaciones

Garantizadas hayan sido debida y legalmente satisfechas y pagadas e irreversiblemente liquidadas en su totalidad, y el Fideicomisario confirme dicho cumplimiento, pago y satisfacción mediante la entrega de una Notificación de Terminación al Fiduciario conforme a la Sección 3.01; (b) ante la recepción del Fiduciario de un Aviso de Incumplimiento por parte del Fideicomisario, cumplir con las instrucciones que le sean giradas exclusivamente por el Fideicomisario de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación llevar a cabo el procedimiento de venta extrajudicial y distribución del Patrimonio del Fideicomiso previsto en la Sección Especial 10.02 y de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomisario; (c) ante la recepción del Fiduciario de la Notificación de Terminación de conformidad con la Sección 3.01, revertir la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso a los Fideicomitentes correspondientes, única y exclusivamente de conformidad con las instrucciones por escrito entregadas por los Fideicomitentes respecto de dicha reversión de propiedad; (d) ejercer o abstenerse de ejercer los Derechos de Voto inherentes a las Acciones de conformidad con las instrucciones por escrito recibidas de los Fideicomitentes correspondientes, de conformidad con y sujeto a las condiciones previstas en la Sección 5.01, en el entendido, sin embargo, que al momento en que el Fiduciario reciba un Aviso de Incumplimiento por parte del Fideicomisario, todos los Derechos de Voto inherentes a las Acciones serán ejercidos únicamente por el Fiduciario exclusivamente de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomisario, según lo previsto en la Sección 5.01, y todos los derechos de los Fideicomitentes respectivos de instruir al Fiduciario a ejercer o abstenerse de ejercer cualesquiera de dichos Derechos de Voto se suspenderán inmediatamente; (e) abrir, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso; (f) invertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, que no sean distribuidas conforme a lo expresamente previsto en el presente Contrato de Fideicomiso, en Inversiones Permitidas, conforme a lo previsto en la Sección 6.04 y demás aplicables del presente Contrato de Fideicomiso; (g) preparar y entregar (i) al Fideicomisario y a los Fideicomitentes, tan pronto como sea posible, pero en todo caso dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes natural, un estado financiero en relación con el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo las Cuentas del Fideicomiso) respecto del mes natural inmediato anterior; y (ii) cualquier otro reporte o información respecto del Patrimonio del Fideicomiso que le soliciten por escrito el Fideicomisario y/o cualquier Fideicomitente, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario reciba dicha solicitud por escrito; (h) entregar al Fideicomisario, cualquier información o documentación recibida por el Fiduciario de parte de los Fideicomitentes (o cualquiera de ellos) o cualquier otra Persona (en este último caso, con copia al Representante de los Fideicomitentes) en relación con el presente Contrato de Fideicomiso y/o el Patrimonio del Fideicomiso, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario reciba dicha información o documentación, salvo que expresamente se establezca otro plazo de entrega conforme al presente Contrato de Fideicomiso; (i) otorgar en favor de los Fideicomitentes y/o del Fideicomisario los mandatos, comisiones y poderes que se requieran conforme a lo previsto expresamente en el presente Contrato de Fideicomiso; y (j) en general, llevar a cabo todas y cada una de las acciones y cumplir con todas las instrucciones por escrito entregadas por el Fideicomisario y, en los casos expresamente previstos en el presente Contrato de Fideicomiso, por los Fideicomitentes, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Contrato de Fideicomiso,..... Sección 3.01. **DURACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.** Este Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor hasta que todas las Obligaciones Garantizadas hayan sido debida y legalmente satisfechas y pagadas e irreversiblemente liquidadas en su totalidad, en términos razonablemente satisfactorios para el Fideicomisario, en el entendido, sin embargo, que el presente Contrato de Fideicomiso podrá terminar al momento en que: (a) la propiedad y titularidad de la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso sea transmitido al Fideicomisario o a un tercero, de conformidad con el procedimiento de venta extrajudicial y distribución del Patrimonio del Fideicomiso previsto en la Sección



Especial 10.02; (b) ocurra cualquiera de los casos previstos en el artículo 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que sean compatibles con la naturaleza de este Contrato de Fideicomiso (con excepción del caso previsto en la fracción VI de dicho artículo 392, ya que el presente Contrato de Fideicomiso se constituye con el carácter de irrevocable); o (c) al momento en que el Fiduciario reciba una Notificación de Terminación entregada por el Fideicomisario, sustancialmente en los términos del formato que se adjunta al presente Contrato de Fideicomiso como Anexo "G" (la "Notificación de Terminación"). La Notificación de Terminación deberá ser entregada por el Fideicomisario al Fiduciario (con copia para el Representante de los Fideicomitentes) inmediatamente, pero en todo caso dentro de los 5 (cinco) Días Hábles siguientes a la fecha en que las Obligaciones Garantizadas hayan sido debida y legalmente satisfechas, cumplidas, pagadas y liquidadas en su totalidad, en términos razonablemente satisfactorios para el Fideicomisario. Al momento en que el Fideicomisario entregue al Fiduciario la Notificación de Terminación de conformidad con lo contemplado en la presente Sección, todos los derechos que al Fideicomisario le derivan conforme al presente Contrato de Fideicomiso terminarán automáticamente y el Fiduciario deberá revertir la propiedad y titularidad de la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso a los Fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar correspondientes conforme a lo previsto en la presente Sección o en cualquier otra forma instruida para dichos efectos por los Fideicomitentes por escrito.-..... Sección 14.01. IMPUESTOS, COSTOS Y GASTOS..... (c) LA AFECTACIÓN, CESIÓN Y TRANSMISIÓN DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO AL FIDUCIARIO DE CONFORMIDAD CON EL PRESENTE CONTRATO DE FIDEICOMISO NO ES Y NO DEBERÁ SER CONSIDERADA COMO UNA ENAJENACIÓN EN TÉRMINOS DE LA SECCIÓN V, INCISO A, DEL ARTÍCULO 14 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN DE MÉXICO, DEBIDO A QUE (I) UNO DE LOS PRINCIPALES FINES DEL FIDEICOMISO ES GARANTIZAR IRREVOCABLEMENTE AL FIDEICOMISARIO EL PUNTUAL Y DEBIDO CUMPLIMIENTO, PAGO Y SATISFACCIÓN DE TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS Y SU PREFERENCIA EN EL PAGO; y (II) LOS FIDEICOMITENTES EXPRESAMENTE SE RESERVAN EL DERECHO DE REVERSIÓN PARA RECUPERAR LA PROPIEDAD Y TITULARIDAD DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PREVISTOS EN EL PRESENTE CONTRATO DE FIDEICOMISO.-.....

--- IV.- CONVENIO DE ADHESIÓN, APORTACIÓN Y SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA CIB/2380 (CIB DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA). Por instrumento número cuarenta y un mil setecientos cincuenta y cuatro, pasado con fecha dos de octubre del dos mil diecinueve, ante el suscrito Notario, el Fideicomitente, entre otros, en dicho carácter; el Fideicomisario, en dicho carácter; y el Fiduciario, en dicho carácter, celebraron el Convenio de Adhesión, Aportación y Segundo Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía CIB/2380 (CIB diagonal dos mil trescientos ochenta), con el fin de adherir, aportar y por consecuencia modificar el "Contrato de Fideicomiso".-----

--- V.- CONDICIONES PARA ADQUIRIR LOS VALORES. Declaran los comparecientes, representados como al principio se indicó, que de conformidad con los términos del Contrato de Compra de Valores y los Valores mismos, la obligación de los Adquirentes de adquirir los Valores se encuentra sujeta a diversas condiciones, incluyendo entre otras, a la celebración, firma, validez y exigibilidad del presente Convenio y del Contrato de Fideicomiso.-----

--- VI.- PROPIEDAD CANCÚN HEALTH CITY.- Controladora, representada como al principio se indicó, declara que es la única y legítima propietaria de, y tiene la legítima titularidad sobre, el bien inmueble que se describe a continuación en el siguiente antecedente:-----

-----ANTECEDENTE INMOBILIARIO-----

--- VII.-TÍTULO DE PROPIEDAD.- Por escritura número cinco mil trescientos dieciséis, pasada con fecha dieciséis de enero de dos mil veinte, ante la licenciada Sonia Magaly Ayuso Achach, titular de la

Notaria número sesenta y cinco del Estado de Quintana Roo, inscrita en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Oficina Registral Cancún, bajo el FOLIO ELECTRONICO número CUATROCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE, con fecha tres de marzo del dos mil veinte, la sociedad denominada "CONTROLADORA DOLPHIN", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió por compraventa que hizo a la sociedad denominada "CORPORACIÓN CHADA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en precio de \$606,460 Dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norte America equivalentes a \$67'776,203.00 M.N. (SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TRES PESOS, MONEDA NACIONAL) la UNIDAD CONDOMINIAL 19 (DIECINUEVE) del "CONDOMINIO MAESTRO CANCUN HEALTH CITY", ubicado en el LOTE 1-22 (UNO GUION VEINTIDOS), MANZANA 1 (UNO), SUPERMANZANA 47 (CUARENTA Y SIETE), KILÓMETRO VEINTIUNO, CARRETERA CANCÚN-PUERTO MORELOS, de la CIUDAD DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, y de dicho instrumento, copio en su parte conducente lo siguiente: -----

----- ".....Descripción de medidas y colindancias.- Al Norte en: LC= 16.00 (dieciséis), 34.07 (treinta y cuatro punto cero siete), 0.53 (cero punto cincuenta y tres), 22.38 (veintidós punto treinta y ocho) y LC= 14.18 mts. (catorce punto dieciocho metros) con vialidad interna.- Al Noroeste en: LC= 1.05 (uno punto cero cinco), LC= 11.62 mts. (once punto sesenta y dos metros) con vialidad interna. Al Oeste En: LC= 7.05 (siete punto cero cinco) y 51.54 mts. (cincuenta y uno punto cincuenta y cuatro metros) Con Vialidad Interna.- Al Sur en: 104.50 mts. (ciento cuatro punto cincuenta metros) Con UC-01 (cero uno).- Al Este en: 55.93 mts. (cincuenta y cinco punto noventa y tres metros) con UC-01 (cero uno).- Al Noroeste en: 20.88 mts. (Veinte punto ochenta y tres metros) con UC-01 (cero uno).- SUPERFICIE DE ESTA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: 7,212.92 M2 (SIETE MIL DOSCIENTOS DOCE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS).- A este LOTE le corresponde una cuota de participación de 0.9566% (cero punto nueve mil quinientos sesenta y seis por ciento)....."-----

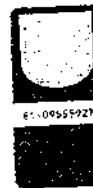
----- Para efectos del presente Convenio, la propiedad descrita en el presente Antecedente séptimo romano, junto con (i) todas las accesiones naturales y permanentes sobre la misma, (ii) todas las mejoras realizadas sobre la misma, (iii) cualesquier elementos fijos, equipo para el servicio (incluyendo, sin limitación, todo el equipo para la generación o distribución de aire, agua, calefacción, electricidad, luz o combustible o para los propósitos de ventilación o aire acondicionado o para cualquier fin sanitario o de drenaje o para la remoción de polvo, desechos o basura) y cualquier otra maquinaria o propiedad adherida o que en un futuro se adhiera a dicha propiedad, o sea instalada en la misma, y cualquier adición, reemplazo, reparación o sustitución de estos elementos, y cualesquier otros bienes muebles que se encuentren permanentemente incorporados a tal propiedad, los cuales no puedan ser separados de la misma, sin que resulte en una disminución del valor de dicha propiedad, o deterioro de la misma, y (iv) todos los edificios, construcciones y mejoras nuevas y/o adicionales a ser construidas o realizadas en el futuro en tal propiedad (o cualquier parte de la misma, presentes o futuros, serán referidas conjuntamente como la "Propiedad Cancún Health City").-----

-----DECLARACIONES-----

----- I. El Fideicomitente en este acto confirma cada una de las declaraciones hechas en el Contrato de Fideicomiso, como si dichas Declaraciones hubieran sido hechas en la fecha del presente Convenio, y además declara, a través de su representante legal y bajo protesta de decir verdad, que:-----

----- (a) Es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México; -----

----- (b) Cuenta con plena capacidad legal y autorizaciones suficientes (corporativas, estatutarias u otras) para celebrar y cumplir con las obligaciones que le derivan del presente Convenio de conformidad con sus términos; -----



----- (c) Antes de dar efecto a las aportaciones contempladas en el presente Convenio, es el único y legítimo propietario de, y tiene la legítima titularidad sobre la "Propiedad Cancún Health City";-----

----- (d) La "Propiedad Cancún Health City" (i) se encuentra libre de cualesquier Gravámenes, condiciones, limitaciones o restricciones de dominio o cualesquier otras opciones o derechos de preferencia de cualquier naturaleza, incluyendo, sin limitación, derechos del tanto; (ii) se encuentra al corriente en el pago de todos y cada uno de los impuestos aplicables (incluyendo, sin limitación alguna, impuesto predial y derechos por servicio de agua), cargos, contribuciones, derechos gubernamentales o demás responsabilidades fiscales relacionadas con la "Propiedad Cancún Health City"; -----

----- (e) De conformidad con el presente Convenio, desea transmitir la propiedad de la "Propiedad Cancún Health City" en favor del Fiduciario, al Patrimonio del Fideicomiso, y para los Fines del Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, libre de cualesquier Gravámenes o cualesquier otras opciones o derechos preferentes de cualquier naturaleza, incluyendo sin limitación alguna, derechos de preferencia o derechos del tanto; -----

----- (f) Salvo por el registro de la aportación de la "Propiedad Cancún Health City" en favor del Fiduciario ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Oficina Registral Cancún no requiere autorización, aprobación, registro, u otro acto de, o ante, Persona alguna para celebrar el presente Convenio, ni para transmitir y aportar en favor del Fiduciario, al Patrimonio del Fideicomiso, y para los Fines del Fideicomiso, su propiedad y titularidad sobre la "Propiedad Cancún Health City", ni para cumplir y llevar a cabo las obligaciones asumidas por el Fideicomitente en los términos del presente Convenio, las cuales son legales, válidas y exigibles en contra del Fideicomitente de conformidad con sus términos; -----

----- (g) La celebración de este Convenio, y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del mismo, y todas y cada una de las acciones derivadas de este Convenio, incluyendo la celebración y/o suscripción de cualquier contrato o documento adicional, no viola ni constituye un incumplimiento de (i) cualquier disposición de sus estatutos sociales vigentes; (ii) cualquier contrato, convenio, acuerdo, licencia, resolución u orden de la cual Controladora sea parte o a la cual Controladora o cualquiera de sus activos esté sujeto, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental; -----

----- (h) La persona que celebra y firma el presente Convenio en nombre y representación del Fideicomitente tiene todos los poderes y facultades suficientes, así como las autorizaciones (corporativas, estatutarias u otras) necesarias para celebrar válidamente el presente Convenio en su representación y para obligarlo válidamente en los términos del mismo, según consta en las escrituras públicas que se relacionan en la sección de Personalidad de esta escritura, y dichos poderes, facultades y autorizaciones no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna; -----

----- (i) Es su intención y deseo aportar y transmitir irrevocablemente su propiedad y titularidad sobre la "Propiedad Cancún Health City" en favor del Fiduciario, al Patrimonio del Fideicomiso, y para los Fines del Fideicomiso conforme al presente Convenio y al Contrato de Fideicomiso; y -----

----- (j) La "Propiedad Cancún Health City", fue adquirida por Controladora de buena fe, proviene de fuentes legales y lícitas, producto de actividades llevadas a cabo dentro del marco legal, y no existe una relación entre el origen, procedencia o destino de dicha "Propiedad Cancún Health City" o sus productos, y actividades ilegales o de terrorismo; -----

----- II. El Fiduciario en este acto declara, a través de sus delegados fiduciarios y bajo protesta de decir verdad, que: -----

----- (a) Es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, y se encuentra autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios, según consta en las escrituras públicas que se relacionan en la sección de Personalidad del presente Convenio;-----

---- (b) Comparece a la celebración de este Convenio únicamente en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso CIB/2380 (CIB DIAGONAL DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA), a fin de recibir la propiedad y titularidad de la "Propiedad Cancún Health City" al Patrimonio del Fideicomiso, en beneficio del Fideicomisario y para los Fines del Fideicomiso; -----

---- (c) No requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Convenio, ni para cumplir o llevar a cabo las obligaciones asumidas por el mismo en términos del presente y del Contrato de Fideicomiso, las cuales son legales, válidas y exigibles en contra del Fiduciario de conformidad con sus términos; y -----

---- (d) Sus delegados fiduciarios tienen los poderes y facultades suficientes, así como las autorizaciones corporativas necesarias para celebrar válidamente este Convenio en su nombre y para obligarlo válidamente en términos del mismo, según consta en las escrituras públicas que se relacionan en la sección de Personalidad de esta escritura, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna. -----

---- **III.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES.** Declara el Fideicomitente, representado como al principio se indicó, que la "Propiedad Cancún Health City" en esta escritura no reporta gravamen, limitaciones de dominio, ni anotaciones preventivas perjudiciales para este acto jurídico, lo que acredita además con el Certificado de Gravamen, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Oficina Registral Cancún, mismo que agrego al apéndice del presente instrumento marcado con la letra "A", en dicho certificado consta que no aparece inscrita declaratoria alguna sobre provisiones y destinos, usos o reservas a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y las disposiciones de Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo y en el que aparece el Primer Aviso Preventivo a que se refiere el artículo tres mil ciento setenta y siete del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, con fecha veintitrés de junio del dos mil veinte. -----

---- **IV.- CONTRIBUCIONES FISCALES.** Declara el Fideicomitente, representado como al principio se indicó, que la "Propiedad Cancún Health City", se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones, incluyendo sin limitar, aquellas debidas por concepto de Impuesto Predial o por cualquier otro concepto, pagos que efectúa con los números de cuenta siguientes: "SEIS CERO DOS UNO CERO CUATRO SIETE CERO CERO UNO CERO CERO DOS DOS CERO UNO NUEVE", lo que acredita con el comprobante oficial del Municipio de Benito de Juárez, que se agrega al apéndice del presente instrumento, marcado con la letra "B" y por lo que se refiere a los Derechos por Servicio de Agua no se causan en razón de que la "Propiedad Cancún Health City" no cuenta con servicio de agua potable, lo que acredita con la constancia de no adeudo de derechos por servicio de agua, expedida por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo, que se agrega en copia al apéndice del presente instrumento, marcado con la letra "C". -----

---- Con la letra "D" se agrega al apéndice del presente instrumento copia de la Cédula Catastral, expedida por la Dirección de Catastro del Municipio de Benito Juárez y con la letra "E" se agrega al apéndice del presente instrumento copia de la Constancia de Cooperación por Obra Municipal, expedida por la Dirección de Ingresos del Municipio de Benito Juárez. -----

---- Declaran las partes, representadas como al principio se indicó, que saben y les consta que el suscrito Notario no es responsable por adeudos y/o diferencias por contribuciones, predial, agua y mejoras que determine la autoridad fiscal. -----

---- **V.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.** Los comparecientes, representados como al principio se indicó, bajo protesta de decir verdad, declaran lo siguiente: -----

---- **A.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION.** El Fideicomitente, representada como al principio se indicó, bajo protesta de decir verdad, declara que no se causa este impuesto en razón de que no se actualiza la hipótesis prevista en el artículo catorce del Código Fiscal de la Federación por tratarse



de una transmisión de propiedad a un Fideicomiso de Garantía y por ende no pierde el derecho de reversión el enajenante. -----

---- **B.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ADQUISICION.-** Que no se causa el mencionado impuesto toda vez que no se actualiza el supuesto establecido en el artículo ciento veinticinco de la Ley del Impuesto sobre la Renta. -----

---- **VI.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.-** El Fideicomitente, representada como al principio se indicó, bajo protesta de decir verdad, declara que la aportación consignada en este instrumento no causa el Impuesto al Valor Agregado debido a que no se actualiza el supuesto establecido en el artículo octavo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. -----

---- **VII.- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.-** El Fiduciario, representado como al principio se indicó, bajo protesta de decir verdad, declara que no se causa este impuesto en razón de que no califica como un acto de enajenación, ya que no se actualiza la hipótesis prevista en el artículo trece, fracción dos romano inciso E, del Código Fiscal Municipal del Estado de Quintana Roo por tratarse de una transmisión de propiedad a un Fideicomiso de Garantía y por ende no pierde el derecho de reversión el enajenante. -----

---- **VIII.-** Que el Fideicomitente, representado como al principio se indicó, en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y cuatro de la Ley General para el Desarrollo Forestal Sustentable, declara bajo protesta de decir verdad que en la "Propiedad Cancún Health City", no existe área de protección a que se refiere la Ley General para el Desarrollo Forestal Sustentable. -----

---- **EN RAZON DE LO ANTERIOR,** con base en los Antecedentes y en las Declaraciones contenidas en el presente Convenio, las Partes, representadas como al principio se indicó, otorgan las siguientes: -----

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA

INCREMENTO DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO; REGISTRO

SECCIÓN UNO PUNTO CERO UNO. INCREMENTO DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

---- (a) Aportación de la Propiedad Cancún Health City. De conformidad con la Sección 2.01 (dos punto cero uno) del Contrato de Fideicomiso, y a efecto de garantizar irrevocablemente el puntual y debido cumplimiento, pago y satisfacción a su vencimiento (ya sea a su fecha de vencimiento programado, por vencimiento anticipado o por cualquier otro motivo) de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas, el Fideicomitente, representado como al principio se indicó, en este acto aporta y trasmite, de manera irrevocable, la propiedad y titularidad de la "Propiedad Cancún Health City", en favor del Fiduciario quien en este acto representado como al principio se indicó, la acepta y aporta al Patrimonio del Fideicomiso, y para los Fines del Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, libre de todo Gravamen, y sin reserva ni limitación de dominio alguna o derechos de preferencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 750 (setecientos cincuenta), 752 (setecientos cincuenta y dos), 753 (setecientos cincuenta y tres), 754 (setecientos cincuenta y cuatro) y demás aplicables del Código Civil Federal y artículos correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México y del Código Civil aplicable en la Ciudad de México, en el entendido de que, conforme a lo dispuesto en el artículo 3159 (tres mil ciento cincuenta y nueve) del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, la transmisión de la propiedad sobre la "Propiedad Cancún Health City" operará hasta que se realice la inscripción del presente Convenio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo. -----

---- (b) Inscripción del presente Convenio. La transmisión irrevocable de la propiedad y titularidad de la "Propiedad Cancún Health City" en favor del Fiduciario se perfecciona mediante la celebración y firma del presente Convenio en escritura pública ante la presencia del suscrito Notario, y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cancún del Estado de Quintana Roo. -----

---- El Fideicomitente, representado como al principio se indicó, deberá, y en este acto conviene y se

obliga a, tan pronto como sea posible, pero en todo caso a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de firma del presente Convenio, (i) presentar a inscripción a través de un notario público mexicano, el presente Convenio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Delegación Cancún, y (ii) entregar prueba por escrito de lo establecido en el inciso (i) anterior, al Fiduciario y al Fideicomisario, para lo cual Controladora deberá entregar al Fiduciario (con copia para el Fideicomisario) una carta original emitida por Notario Público Mexicano, mediante la cual certifique que el presente Convenio se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Quintana Roo, Oficina Registral Cancún. -----

----- Asimismo, el Fideicomitente, representado como al principio se indicó, deberá, y en este acto conviene y se obliga a, entregar al Fiduciario (con copia para el Fideicomisario), (i) dentro de los 60 (sesenta) Días Hábiles siguientes a la fecha de firma del presente Convenio, el primer testimonio de la presente escritura, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Oficina Registral Cancún, y (ii) dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la inscripción prevista en el punto (i) anterior, entregar al Fiduciario y al Fideicomisario, un certificado de libertad de gravámenes emitido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Oficina Registral Cancún, en relación con la "Propiedad Cancún Health City", en el cual conste que la "Propiedad Cancún Health City" se encuentra libre de Gravámenes y ha sido debidamente registrada a nombre del Fiduciario. -----

----- **SECCIÓN UNO PUNTO CERO DOS. PERFECCIÓN DE LA TRANSMISIÓN.** Las Partes, representadas como al principio se indicó, en este acto reconocen y convienen que, con efectos a partir de la fecha de inscripción del presente Convenio, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, la "Propiedad Cancún Health City" será y formará irrevocablemente parte del Patrimonio del Fideicomiso, y para los Fines del Fideicomiso y estará sujeta a los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fideicomiso. -----

----- CLÁUSULA SEGUNDA -----

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

----- **SECCIÓN DOS PUNTO CERO UNO. GASTOS Y COSTOS.** Todos los impuestos, gastos, honorarios y comisiones razonables y documentados derivados de la elaboración, celebración y registro de este Convenio y/o del Contrato de Fideicomiso, así como por cualquier acto, convenio, documento, instrumento derivado del presente, o aviso llevado a cabo, elaborado, celebrado o notificado de conformidad con el presente y/o con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación, los honorarios del suscrito Notario y los gastos y derechos de registro, los honorarios y desembolsos razonables y documentados de los asesores legales del Fideicomisario y del Fiduciario, así como todos y cada uno de los costos y gastos razonables y documentados incurridos por el Fideicomisario y el Fiduciario en el cumplimiento de sus respectivas obligaciones, en el ejercicio de sus respectivos derechos de conformidad con este Convenio, serán a cargo y cubiertos total y exclusivamente, por el Fideicomitente. -----

----- **LA TRANSMISIÓN DE LA "PROPIEDAD CANCÚN HEALTH CITY" AL FIDUCIARIO DE CONFORMIDAD CON EL PRESENTE CONVENIO NO ES Y NO DEBERÁ SER CONSIDERADA COMO UNA ENAJENACIÓN EN TÉRMINOS DE LA SECCIÓN IV (CUATRO ROMANO), INCISO A, DEL ARTICULO 14 (CATORCE) DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN DE MÉXICO, DEBIDO A QUE EL FIDEICOMITENTE CUENTA CON DERECHOS DE REVERSIÓN PARA RECUPERAR LA PROPIEDAD Y TITULARIDAD DE LA MISMA DE ACUERDO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO.** -----

----- **SECCIÓN DOS PUNTO CERO DOS. NOTIFICACIONES.** Todos los avisos, notificaciones y solicitudes presentadas o requeridas a ser presentadas de conformidad o relacionadas con el presente Convenio deberán realizarse de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y deberán ser entregadas en los domicilios y a los correos electrónicos señalados en la Sección 14.05 (catorce punto cero cinco) del Contrato de Fideicomiso. -----



SECCIÓN DOS PUNTO CERO TRES. NO NOVACIÓN. El Contrato de Fideicomiso y el presente Convenio constituyen un sólo acuerdo entre las partes respecto al objeto del presente Convenio. Las partes en este acto convienen que todas las referencias al Contrato de Fideicomiso en el Contrato de Fideicomiso o en cualquier otro Documento de la Operación deberán ser consideradas como una referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al presente Convenio y cualquier otro Convenio de Aportación celebrado con anterioridad a esta fecha o en esta misma fecha, y, en cada caso, según sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento. Excepto por lo expresamente previsto en el presente Convenio, el Contrato de Fideicomiso continúa en pleno vigor y efecto y sin modificación alguna, y ninguno de los términos del presente Convenio constituirá o deberá ser interpretado como (i) una novación de los Documentos de la Operación o de cualquier otra obligación asumida por el Fideicomitente conforme a cualquiera de los Documentos de la Operación, o (ii) una modificación o liberación de cualquier garantía otorgada por el Fideicomitente conforme a cualquier Documento de la Operación.

SECCIÓN DOS PUNTO CERO CUATRO. JURISDICCIÓN, DERECHO APLICABLE. Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento del presente Convenio, en este acto las Partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables del Estado de Quintana Roo, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, México, por lo que las Partes en este acto renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

CLÁUSULA TERCERA

VALORES PARA EFECTOS REGISTRALES

SECCIÓN TRES PUNTO CERO UNO. VALORES PARA EFECTOS REGISTRALES. Para efectos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de Quintana Roo, en este acto se establece que la "Propiedad Cancún Health City", relacionada en el antecedente siete romano del presente instrumento, responde por el cumplimiento total de las Obligaciones Garantizadas, por lo que dicha "Propiedad Cancún Health City" no podrá ser liberada, ni parcial ni totalmente, sino hasta el debido y legal cumplimiento, pago y satisfacción absoluta e incondicional de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas.

PERSONALIDADES

I.- El señor **CARLOS MANUEL ESCANDÓN ALCOCER**, me acredita la legal constitución y existencia de la sociedad denominada "**CONTROLADORA DOLPHIN**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, así como su carácter de apoderado y las facultades con que actúa, con testimonio del instrumento número cuatro mil trescientos noventa y tres, pasado con fecha dos de julio de dos mil veinte ante la licenciada Ivonne Lemus Arellano, titular de la notaría número Sesenta y Cuatro del Estado de Quintana Roo y del Patrimonio Inmobiliario Federal, que agrego en copia en un solo legajo al apéndice de este instrumento marcado con la letra "F", y que manifiesta bajo protesta de decir verdad, que las facultades con que actúa conservan íntegro su vigor y que no le han sido revocadas ni en forma alguna modificadas, así como que su representada es una persona capaz;

II.- Los señores **CRISTINA REUS MEDINA** y **RODOLFO ISAÍAS OSUNA ESCOBEDO**, acreditan la legal constitución y existencia de la sociedad denominada "**CIBANCO**", **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, así como su carácter de Delegados Fiduciarios y las facultades con que actúan, con la certificación del instrumento número ciento cuarenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y ocho, pasado con fecha veintinueve de junio del dos mil dieciocho ante el Licenciado Amando Mastachi Aguero, titular de la notaría número Ciento Veintiuno de la Ciudad de México, que agrego en copia al apéndice de este instrumento marcada con la letra "G", mismos que manifiestan bajo protesta de decir verdad, que el cargo que ostentan y las facultades con que actúan conservan íntegro su vigor y que no les han sido revocadas ni en forma alguna modificadas, así como que su representada es una persona capaz y que la sociedad por la que comparece no está obligada a inscribirse en el Registro Nacional de

Inversiones Extranjeras; -----

----- GENERALES -----

---- Los comparecientes, bajo protesta de decir verdad, por sus generales declararon ser: -----

---- I.- El señor **CARLOS MANUEL ESCANDÓN ALCOCER**, mexicano por nacimiento, originario de la Ciudad de México, donde nació el día veintidós de octubre de mil novecientos ochenta y nueve, soltero, abogado, con domicilio en Avenida Paseo de la reforma número Doscientos Sesenta y Cinco, Pent House Uno, Colonia Cuauhtémoc, código postal cero seis mil quinientos, Ciudad de México; -----

---- II.- La señora **CRISTINA REUS MEDINA**, mexicana por nacimiento, originaria de Córdoba, Estado de Veracruz, donde nació el primero de octubre de mil novecientos setenta y siete, casada, abogada y con domicilio en Cordillera de los Andes número doscientos sesenta y cinco, piso dos, Colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, código postal once mil, Ciudad de México; -----

---- III.- El señor **RODOLFO ISAÍAS OSUNA ESCOBEDO**, mexicano por nacimiento, originario de la Ciudad de México, donde nació el diez de noviembre de mil novecientos setenta y seis, soltero, licenciado en derecho, con igual domicilio que la anterior compareciente; -----

---- Los comparecientes, se identificaron ante mí con los documentos oficiales que, habiendo tenido a la vista en original, agrego en copia en un solo legajo al apéndice del presente instrumento marcados con la letra "H". -----

---- YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE: -----

---- I.- Que me identifiqué plenamente como Notario ante los comparecientes. -----

---- II.- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con los documentos a que me remito y he tenido a la vista. -----

---- III.- Que a los comparecientes les hice las advertencias de las penas en que incurrir los que declaran con falsedad ante Notario y de que sus declaraciones se consideran hechas bajo protesta de decir verdad. -----

---- IV.- Que me aseguré de la identidad de los comparecientes como consta en generales y que tienen mi juicio capacidad. -----

---- V.- Que en términos del Artículo ciento cincuenta y tres de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, el suscrito Notario queda relevado de la Obligación de inscribir el presente instrumento en el Registro Público de la Propiedad correspondiente por no haber sido expensado ni requerido para ello. -----

---- VI.- Que en términos de lo dispuesto en el artículo treinta y cuatro de la Ley de Inversión Extranjera, por lo que se refiere a la sociedad denominada **"CONTROLADORA DOLPHIN", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** por ubicarse en los supuestos de Ley, tiene obligación de INSCRIBIR su participación extranjera en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, y que por no acreditarme su inscripción, la presentación sellada de la solicitud de inscripción o en su caso la renovación anual de su inscripción, el suscrito Notario informará de tal omisión al mencionado Registro dentro de los diez días hábiles siguientes a partir de ésta fecha. -----

---- VII.- Que los comparecientes, mediante la firma del presente instrumento, autorizan de forma expresa al suscrito Notario para el uso, almacenamiento y divulgación de sus datos personales, con la finalidad de que se presenten los avisos y se cumpla con las obligaciones que, conforme a la propia Ley del Notariado para la Ciudad de México y las demás disposiciones legales aplicables, imponen a los Notarios Públicos, en relación con el acto que en el presente instrumento se otorga. -----

---- VIII.- Que les fue leído a los comparecientes este instrumento y les hice saber el derecho que tienen de leerlo personalmente y de que les sea explicado, por lo que los ilustré claramente acerca de su contenido, valor y consecuencias legales respondiendo a sus cuestionamientos. -----

---- IX.- Que todas las notas complementarias que en su caso sea necesario asentar, se agregarán al apéndice del presente instrumento. -----

---- X.- Que los comparecientes manifestaron su comprensión plena firmando de conformidad el día que -----



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 de la Ciudad de México

N171
Notaría

43934



Indica en sus firmas en unión del suscrito Notario y AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTE INSTRUMENTO.- DOY FE.

--- FIRMA DE LOS SEÑORES CARLOS MANUEL ESCANDÓN ALCOCER, CRISTINA REUS MEDINA Y RODOLFO ISAIÁS OSUNA ESCOBEDO.- EL DIA DE SU FECHA.

--- FIRMA DEL NOTARIO.- EL SELLO DE AUTORIZAR.

DOCUMENTOS AL APENDICE

--- LETRA "A".- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES.

--- LETRA "B".- COMPROBANTE OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL.

--- LETRA "C".- CONSTANCIA DE NO ADEUDO DE DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.

--- LETRA "D".- CEDULA CATASTRAL.

--- LETRA "E".- CONSTANCIA DE COOPERACION POR OBRA MUNICIPAL.

--- LETRA "F".- PERSONALIDAD.

--- LETRA "G".- PERSONALIDAD.

--- LETRA "H".- IDENTIFICACIONES.

--- YO, EL LICENCIADO JUAN JOSÉ A. BARRAGÁN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO CIENTO SETENTA Y UNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EXPIDO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO EN SU ORDEN, DEL PROTOCOLO INDICADO, VA EN ONCE PAGINAS, SELLADAS Y RUBRICADAS POR MI.- ESTA COTEJADO E IMPRESO EN TINTA FIJA, JUNTO CON LOS DOCUMENTOS QUE SE AGREGAN AL APENDICE, EN SU CASO Y QUE TAMBIEN VAN SELLADOS Y RUBRICADOS POR EL SUSCRITO NOTARIO.- SE EXPIDE PARA "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, A TÍTULO DE ADQUIRENTE.- CIUDAD DE MÉXICO, A SEIS DE JULIO DEL DOS MIL VEINTE.- DOY FE.

JPB/rnta/areaproto

43934

A



SECRETARIA DE GOBIERNO

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

Oficina Registral CANCUN

RMORAV.RDF

Emisión: 23/06/2020

CERTIFICADO DE GRAVAMEN

No. de Certificado: 490033

LA SUSCRITA LIC. HILDA MARGARITA MANRIQUE LEY, SUBDELEGADA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN BENITO JUAREZ, CON ATRIBUCIONES DELEGADAS EL 08 DE ENERO DEL 2020 SEGUN OFICIO NUMERO SEGOB/DGRPPC/0010/I/2020.

CERTIFICA

QUE DESPUÉS DE LLEVAR A CABO UNA MINUCIOSA REVISIÓN DE TODO SU HISTORIAL REGISTRAL EN ESTA OFICINA, SOLO SE LOCALIZO(ARON) EL(LOS) SIGUIENTE(S) GRAVAMEN(ES) Y ANOTACIÓN(ES):

1er AVISO PREVENTIVO DE Fideicomisos A FAVOR DE CIBANCO S.A. I.B.M. ADQUIRENTE, CONTROLADORA DOLPHIN, S. A. DE C.V. ENAJENANTE SEGÚN EL PRESENTE DE LA NOTARIA # 171 DE DISTRITO FEDERAL INSCRITO BAJO EL # 7 EL 23/06/2020 A LAS 11:34:44.

EN EL INMUEBLE LOCALIZADO EN FOLIO 401377 DE LA OFICINA CANCUN CON DOMICILIO EN:
INT: UC-19 COND: CONDOMINIO MAESTRO CANCUN HEALTH CITY LOTE: 1-22 MNZA: 01
LOCALIDAD: PUERTO MORELOS SUPERMNZA: 47

INSCRITO A NOMBRE DE:

Titular	Porcentaje de Propiedad	Tipo de Derecho Real
CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE	100	TOTAL

LA PRESENTE SE EXTIENDE A SOLICITUD DEL INTERESADO, EN LA CIUDAD DE CANCUN QUINTANA ROO SIENDO LAS 12:25 PM HORAS DEL DÍA 23 DE JUNIO DE 2020.

Revisó y Elaboro

ROSA PÉREZ MARTÍNEZ
ANALISTA

AUTORIZO

LIC. HILDA MARGARITA MANRIQUE LEY
SUBDELEGADA DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN BENITO JUAREZ.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
DELEGACIÓN CANCUN, QUINTANA ROO

Página 1 de 1

En caso de discrepancia entre la información que aparece en este documento y los asientos registrales relativos a los instrumentos o documentos inscritos, prevalecerá el contenido y literalidad de estos últimos.

Ciudad de México, a 15 de Junio del 2020.

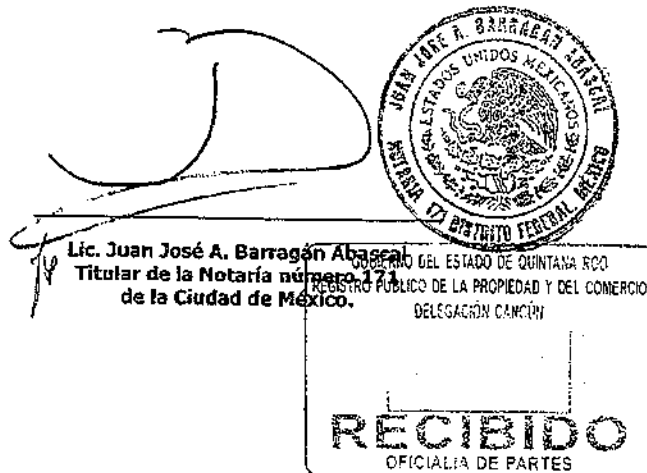
**DELEGADO DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DELEGACIÓN CANCÚN, QUINTANA ROO.
P R E S E N T E :**

Para el otorgamiento de una escritura de APORTACION al FIDEICOMISO IRREVOCABLE de ADMINISTRACIÓN No. CIB/2380, ante mí, he de merecer de usted se sirva expedir certificado de los gravámenes que reporte el predio que más adelante se menciona. Señalo como actual propietario a "CONTROLADORA DOLPHIN", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

- **FOLIO ELECTRÓNICO NÚMERO:** 401,377
- **INMUEBLE:** UNIDAD CONDOMINAL 19 (DIECINUEVE) DEL "CONDOMINIO MAESTRO CANCUN HEALTH CITY", UBICADO EN EL LOTE 1-22 (UNO GUION VEINTIDÓS), MANZANA 1 (UNO), SUPERMANZANA 47 (CUARENTA Y SIETE), KILOMETRO 21 (VEINTIUNO), CARRETERA CANCÚN-PUERTO MORELOS, CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO.
- **SUPERFICIE:** 7,212.92 m²
- **MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**
Al NORTE en: LC= 16.00, 34.07, 0.53, 22.38 y LC= 14.18 mts. con vialidad interna.
Al NORESTE en: LC= 1.05, LC= 11.62 con vialidad interna.
Al OESTE en: LC= 7.05 y 51.54 mts. con vialidad interna.
Al SUR en: 104.50 mts. con UC-01.
Al ESTE en: 55.93 mts. con UC-01.
Al NOROESTE en: 20.83 mts. con UC-01.
- **INDIVISO:** 0.9566%
- **ACTO:** APORTACION DEL BIEN INMUEBLE AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. CIB/2380
- **ADQUIRENTE:** "CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.
- **ENAJENANTE:** "CONTROLADORA DOLPHIN", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

Solicito la anotación del PRIMER AVISO PREVENTIVO a que se refiere el artículo 3177 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

Asimismo, se autoriza para realizar el trámite correspondiente a los señores, OMAR JESUS CARRANZA MARTINEZ, MAYRA ZAPARA CISNEROS y GERARDO LOPEZ SUASTE, conjunta o separadamente.



EXP: 330/20
JPB/ntts*



43934

B

H. AYUNTAMIENTO
DE BENITO JUÁREZTESORERÍA
MUNICIPALDIRECCIÓN DE
INGRESOS

726527

RECIBO OFICIAL
FOLIO: F-2019-281-40244
FOLIO ELECTRÓNICO:
FECHA: 26/12/2019 15:25:30
LUGAR: 103 PALACIO / DIRECCIÓN DE INGRESOS

DATOS DEL RECEPTOR

RFC:

CONTRIBUYENTE: CORPORACION CHADA, S.A. DE C.V.
DIRECCIÓN: SM-47 MZ-01 L-1-22 U.P.E. UC-19 CARR. FEDERAL CANCUNCONTRIBUCIÓN: Pago del impuesto predial del 2020 1 al 2020 6 Clave Catastral
CONCEPTO: 602104700100122019

CAJERO: LUIS ALBERTO ROJAS ROM

DATOS DEL EMISOR

MBJ750410JT4
Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.m. 5, C.p. 77500,
Cancún, Quintana Roo, México.

DESCRIPCIÓN

1201010014 IMPUESTO PREDIAL ANTICIPADO
1201040030 15% SUBSIDIO IMPUESTO PREDIAL 2020 AUT. SESION 29 DE FECHA 21/11/19
1801010024 ADICIONAL ANTICIPADO

LIQUIDACIÓN

IMPORTE

☐ CORRIENTE 2,870.00
☐ REZAGO -402.00
☐ ADICIONAL 270.00
☐ ACTUALIZACIÓN
☐ RECARGOS
☐ MULTAS
☐ DESCUENTO
☐ GASTOS DE EMBARGO
☐ GASTOS DE EJECUCIÓN

TESORERÍA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE INGRESOS
BENITO JUÁREZ
CANCÚN Q. ROO
PERIODO CONTABLE ANUAL
2019 - 2021
CAJA
RECAUDADORA 12

CANTIDAD CON LETRA

TOTAL

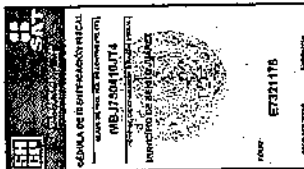
2,538.00

(" DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS DD/100 M.N. ")

FACTURACIÓN

REQUERIRLA, ÉSTA SE ENCONTRARÁ DISPONIBLE EN EL PORTAL WWW.CANCUN.GOB.MX TENIENDO LOS PRIMEROS 5 DÍAS NATURALES DEL MES SIGUIENTE AL PAGO PARA REALIZAR SU FACTURA. POSTERIOR A ESE PLAZO SU FACTURA SERÁ TIMBR AL PÚBLICO EN GENERAL, POR LO TANTO YA NO SERÁ POSIBLE LA CANCELACIÓN.

FORMA DE PAGO: CHEQUE



Padron 395519 Clave catastral 602104700100122019, BALDIO,
tipo de predio Urbano superficie total 9,542.2700 superficie
construida 0.0000 valor del inmueble 400,775.34 domicilio
SM-47 MZ-01 L-1-22 U.P.E. UC-19 CARR. FEDERAL CANCUN-PUERTO
MORELOS #, Cancun,



CAPA
COMISION DE AGUA POTABLE Y
ALCANTARILLADO

Oficio No. CAPA/DBJIM/CANA/006215/20

Asunto: Constancia de No Adeudo

Cancún, Quintana Roo, de fecha, lunes, 22 de junio de 2020
"2020, Año del 50 Aniversario de la Fundación de Cancún."

A QUIEN CORRESPONDA:

Con motivo de la solicitud presentada ante esta Comisión y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 3, 4, 6, 10, 14, 19, Fracción V, 68, 74 y 75 de la Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado, en relación con el numeral 54, Fracción II de la Ley de Cuotas y Tarifas para los Servicios Públicos de Agua Potable y Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de Aguas Residuales del Estado de Quintana Roo, después de una minuciosa búsqueda en los archivos contables y financieros de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado y de la información proporcionada por la Concesionaria Desarrollos Hidráulicos de Cancún, S.A. DE C.V. (Aguakan) le informo que el Usuario: CORPORACION CHADA, S.A. DE C.V. con Domicilio en: SM-47 MZ-01 L-1-22 U.P.E. UC-19 CARR. FEDERAL CANCUN-PUERTO MORELOS con número de Cliente: S/C

No cuenta a la fecha con contrato de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, esto es única y exclusivamente por lo que al predio en esta ciudad se refiere, por lo cual no tiene adeudo.

La Comisión de Agua Potable y Alcantarillado se reserva el derecho de hacer efectivo cualquier adeudo que se presente con posterioridad, en función de las facultades que otorga el Código Fiscal del Estado.

Se expide la presente Constancia para los efectos legales a que haya lugar, en la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, el martes, 23 de junio de 2020.

ATENTAMENTE



COMISION DE AGUA POTABLE
Y ALCANTARILLADO DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO
DELEGACION
BENITO JUAREZ E ISLA MUJERES
CANCUN, QUINTANA ROO

LIC. HUGO E. GARZA SÁENZ
DELEGADO EN BENITO JUAREZ E ISLA MUJERES

C.c.p.- Expediente
HFGS/LBAR/m/vs

Comisión de Agua Potable y Alcantarillado
Smza.22 Mza.24 Lote 61 Calle Rosas Col. Centro. C.P. 77500. Cancún, Quintana Roo, México.
Tel.: (986) 8 87 59 11 y 8 84 13 62
www.capa.gob.mx

CORPORACION CHADA S.A. DE C.V.
SM 47 MZ 01 L 1 22 U P E UC 19 CARR. FEDERAL CANCUN PUERTO MORELOS

D

CEDULA CATASTRAL

TESORERÍA
MUNICIPALDIRECCIÓN
DE CATASTRO

M. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ, CANCÚN, QUINTANA ROO.

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 5 FRACCIÓN VI DE LA LEY DE MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, 10, 13 FRACCIÓN VII, 21 FRACCIÓN XIV, 26 DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; ARTÍCULO 9 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, SE EXPIDE LA PRESENTE CEDULA CATASTRAL.

CLAVE CATASTRAL	CATEGORÍA	CONDICIÓN	FECHA	FOLIO
502104700100122018	URBANO	BALENO	29/08/2020	430435

UBICACIÓN DEL PREDIO
SM-47-ME-01-L-1-22 U.F.E. UC-13 CARR. FEDERAL CANCUN-PUERTO MORELOS

LOCALIDAD	MUNICIPIO
CANCÚN	BENITO JUÁREZ

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
CONTROLADORA DOLPHIN, S.A. DE C.V.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS	COLINDANCIAS
AL:	CON:
AL:	CON:
AL:	CON:
AL:	CON:

ÁREA PRIVATIVA				
M2 TERRENO	M2 CONSTRUCCIÓN	NIVELES	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN
7,312.92	0.00	0	\$318,988.77	\$0.00

ÁREA COMÚN				
M2 TERRENO	M2 CONSTRUCCIÓN	NIVELES	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN
2,329.95	0.00		\$102,724.84	\$0.00

OBRAS COMPLEMENTARIAS		
TIPO DE OBRA	MTS. CONSTRUCCIÓN	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN
	0.00	\$0.00

VALOR CATASTRAL TOTAL	FECHA	VALOR DECLARADO	FECHA
\$420,814.11	01/01/2020	\$0.00	

USO O DESTINO DEL INMUEBLE	RÉGIMEN DE PROPIEDAD	FECHA DE ADQUISICIÓN	CALIDAD
	PARTICULAR		PROPIEDAD DEFINITIVA

DATOS DE ESCRITURA Y REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD			
ESCRIT. PUB. NO: P.A. 6,316	FECHA: 16/01/2020	NOTARIA NO: 76	DE: CANCUN, Q.ROO
REG. PUB. DE LA PROP. NO:	PARTIDA:	FOJAS:	TOMO: 380
FECHA:	FOLIO ESC: 401377	FECHA DEL FOLIO: 05/03/2020	

OBSERVACIONES
SE CANCELA CEDULA ANT. POR RECALCULO MASIVO PARA EJERCICIO 2020 EN BASE A LA NUEVA TABLA DE VALORES URBANOS Y CAMBIO DE PROPIETARIO. EL AREA DE TERRENO QUE TIENE: AREA PRIVATIVA Y COMUN VAL-UGRADY

LIC. ROCIO ARIADNE DUGUE DEL VALLE. EN PRESENCIA DEL TITULAR DE LA UNIDAD OPERATIVA CANCÚN, Q. ROO SEGÚN OFICIO DCM/0818/2020	MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ DIRECCIÓN DE CATASTRO 2018-2021	ING. CARLOS ERNESTO FIERROS PACHECO
TITULAR DE LA UNIDAD OPERATIVA		DIRECTOR DE CATASTRO

A SOLICITUD DEL INTERESADO Y PARA LOS EFECTOS LEGALES QUE HAYA LUGAR, SE EXTIENDE LA PRESENTE CEDULA, DEJANDO A SALVO LOS DERECHOS DE TERCEROS.
NOTA: ESTA CEDULA PIERDE VIGENCIA Y DEBE RENOVARSE CUANDO SE MODIFIQUE CUALQUIERA DE LOS DATOS QUE AMPARA.



MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ

DIRECCIÓN DE
INGRESOS

E

FOLIO: MBJ-TM-DI-PREDIAL 872/2020.

CONSTANCIA DE COOPERACION POR OBRA MUNICIPAL

CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 5º.FRACCION III, 30 DEL CODIGO FISCAL MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUINTANA, ROO, SE HACE CONSTAR QUE DESPUES DE HABER REALIZADO UNA REVISION A NUESTROS EXPEDIENTES SE VERIFICA QUE EL CONTRIBUYENTE: **CONTROLADORA DOLPHIN, S.A. DE C.V.**, NO REGISTRA ADEUDO POR CONCEPTO DE: **COOPERACION POR OBRA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 01 BIMESTRE DE 2020 AL 06 BIMESTRE DE 2020.**, POR LO QUE ES PROCEDENTE EMITIRSE LA PRESENTE, DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES APLICABLES:

DATOS DE IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE:

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL CONTRIBUYENTE: **CONTROLADORA DOLPHIN, S.A. DE C.V.**
DIRECCION: **SM-47 MZ-01 L-1-22 U.P.E. UC-19 CARR. FEDERAL CANCUN-PUERTO MORELOS**
CLAVE CATASTRAL: **602104700100122019**
PERIODO DE PAGO: **DEL 01 BIMESTRE DE 2020 AL 06 BIMESTRE DE 2020**

EL H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO; SE RESERVA EL DERECHO DE HACER EFECTIVO ALGUN ADEUDO QUE PUDIERA DETERMINARSE CON POSTERIORIDAD EN FUNCION DE LAS FACULTADES DE COMPROBACION QUE ESTABLECE EL ARTICULO 42 DEL CODIGO FISCAL MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y PARA LOS EFECTOS A QUE HAYA LUGAR SE EXTIENDE LA PRESENTE EN LA CIUDAD DE CANCUN, MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO; DIRECCION DE INGRESOS DE LA TESORERIA MUNICIPAL, A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE.


AUTORIZO
C.P.C. YURI SALAZAR CEBALLOS
DIRECTOR DE INGRESOS

YSC/aps/sda

Av. Belmón No. 5, Sm. 5 planta baja, Palacio Municipal
C.P. 77500 Cancún Quintana Roo, México.
Teléfono: (997) 881 26 00 Ext. 6708
www.cancun.gob.mx

RECIBE



Lic. Ivonne Lemus Arellano

Notaría Pública No. 64

2-08-90-27, 2-08-90-28, 2-53-50-74 y 8-02-20-00
64notarius@notaria64qroo.com www.notaria64qroo.com

--- P.A. 4393.- ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES

--- VOLUMEN DECIMO QUINTO, TOMO "D".

--- En la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, Estados Unidos Mexicanos, a los dos días del mes de julio del año dos mil veinte, Yo, Licenciada **IVONNE LEMUS ARELLANO**, Titular de la Notaría Pública número Sesenta y Cuatro del Estado, y del Patrimonio Inmobiliario Federal en ejercicio, HAGO CONSTAR:

--- LA PROTOCOLIZACIÓN del Acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada "**CONTROLADORA DOLPHIN**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, de fecha primero de julio de dos mil veinte, que realizo a solicitud de la Licenciada **CONCEPCIÓN ESTEBAN MANCHADO**, como delegada especial de dicha asamblea, al tenor del siguiente antecedente y cláusulas:

PROTESTA DE LEY

--- Para los efectos de lo dispuesto en la fracción ocho (romano) del artículo ochenta y nueve de la Ley del Notariado para el Estado de Quintana Roo, la suscrita notario hace del conocimiento de la compareciente, las penas en que incurren quienes declaran con falsedad en instrumento público, indicándoles que sus declaraciones se considerarán hechas bajo protesta de decir verdad.

ANTECEDENTES

--- PRIMERO.- ACTA CONSTITUTIVA.- Por escritura número cuarenta y dos mil novecientos setenta y cuatro, de fecha diez de abril de dos mil siete, otorgada ante la fe del Marco Antonio Sánchez Vales, Notario Público número Tres del Estado de Quintana Roo, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en su Delegación Cancún, bajo el folio número 18314 (dieciocho mil trescientos catorce), se constituyó la sociedad "**GO ON DREAMS**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con domicilio en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, pudiendo tener agencias y sucursales; Duración de cincuenta años; Cláusula de admisión de extranjeros; Capital social variable, teniendo un mínimo fijo sin derecho a retiro de Cien mil Pesos, Moneda Nacional, y teniendo por objeto social el que quedó redactado en dicha escritura. De dicho instrumento copio en su parte conducente lo siguiente:

--- "...CLAUSULAS.... DECIMA SEGUNDA.- LAS ASAMBLEAS.- La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la sociedad, la cual podrá acordar y ratificar todos los actos y operaciones realizadas por esta y sus resoluciones serán cumplidas por la persona que se designe o, a falta de designación, por el Administrador Único o Presidente del Consejo de Administración. --- DECIMA TERCERA.- Las resoluciones tomadas fuera de asamblea, por unanimidad de los accionistas que representen la totalidad del capital social, tendrán para todos los efectos legales la misma validez que si hubieren sido adoptadas en asamblea general, siempre y cuando se confirme por escrito y sea debidamente firmada el acta por todos los socios. --- DECIMA CUARTA.- Las Asambleas de accionistas son Ordinarias o Extraordinarias. Unas y otras se reunirán en el domicilio social de la sociedad y sin este requisito serán nulas, salvo el caso fortuito o de fuerza mayor. --- DECIMA QUINTA.- Serán Asambleas Ordinarias aquellas que se reúnan cuando menos una vez al año, dentro de los cuatro meses que sigan al cierre del ejercicio fiscal para tratar los asuntos a que se refiere el Orden del Día, ocupándose de

manera particular de discutir, aprobar o modificar el balance general, después de oído el informe del Comisario y tomar las medidas que juzgue convenientes para nombrar al administrador único, al consejo de administración, al comisario, determinando los emolumentos que a cada uno correspondan; de igual forma se tratarán los aumentos y disminuciones del capital social en su parte variable, así como en los términos y condiciones en que se realizarán y finalmente, en esta asamblea se desahogarán todos los asuntos que no estén expresamente reservados a la Asamblea Extraordinaria. — **DECIMA SEXTA.** Las Asambleas Extraordinarias serán aquellas que se reúnan en cualquier momento para tratar los siguientes asuntos: A) Prorroga de la duración de la sociedad; B) Disolución anticipada de la sociedad; C) Aumento o reducción del capital mínimo de la sociedad; D) Cambio de la nacionalidad de la sociedad; E) Transformación de la sociedad; F) Fusión con otra sociedad; G) Emisión de acciones privilegiadas; H) Amortización de la Sociedad con sus propias acciones y emisión de acciones de goce; I) Emisión de bonos; J) Cualquier modificación al Pacto Social; K) Los demás asuntos que la ley o el Pacto Social exija un quorum especial. — **DECIMA SEPTIMA.** La convocatoria para las Asambleas deberá realizarse por el Administrador Único, el Presidente del Consejo de Administrador o por el Comisario. Los accionistas que representen cuando menos el treinta y tres por ciento del capital social podrán solicitar la convocatoria de una asamblea al órgano de administración y, en caso de que no lo hiciere por quien tiene facultades para ello dentro de los quince días siguientes, la solicitud deberá realizarse ante el juez civil competente. El que sea titular de una sola acción podrá solicitar la convocatoria siempre y cuando no se haya celebrado una Asamblea Ordinaria en dos ejercicios fiscales o cuando las asambleas celebradas no se hayan ocupado de los asuntos a que se refiere la cláusula Decima Quinta. — **DECIMA OCTAVA.** La convocatoria para las asambleas deberá de hacerse por medio de una publicación en el Periódico Oficial del Estado o en uno de los de mayor circulación del domicilio social, con una anticipación de quince días naturales. Durante todo este tiempo, los libros y documentos de la sociedad deberán de estar a disposición de los señores accionistas para que puedan enterarse de ellos. Toda convocatoria deberá de contener el Orden del Día y deberá de estar firmada por quien la haga. — **DECIMA NOVENA.** Para que una Asamblea Ordinaria se considere legalmente instalada, en primera convocatoria, deberán estar presentes o representados cuando menos la mitad del capital social y sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos. — **VIGESIMA.** En las Asambleas Extraordinarias deberán de estar presentes o representadas cuando menos las tres cuartas partes del capital social y sus decisiones se tomarán por el voto de acciones que representan la mitad del capital social. — **VIGESIMA PRIMERA.** Si las Asambleas no pudieran celebrarse en el día y la hora señalada en la convocatoria, se hará una segunda convocatoria con la expresión de esta circunstancia y en la junta se resolverá sobre los asuntos indicados en el Orden del Día, cualquiera que sea el número de las acciones representadas. Tratándose de Asambleas Extraordinarias, las decisiones se tomarán siempre por el voto favorable del número de acciones que represente, por lo menos la mitad del capital social. — **VIGESIMA SEGUNDA.** Los accionistas podrán hacerse representar por mandatarios ya sea que pertenezcan o no a la sociedad, bastando para ello una carta poder debidamente firmada por el otorgando y dos testigos con sus respectivas identificaciones. Los mandatarios no podrán ser los administradores, ni los comisarios de la sociedad. — **VIGESIMA TERCERA.** Las Asambleas serán presididas por quien convoque a ella.



Lic. Ivonne Lemus Arellano

Notaría Pública No. 64

2-08-90-27, 2-08-90-28, 2-53-50-74 y 8-02-20-00

ivonnelemus@notaria64qroo.com www.notaria64qroo.com



teniendo facultades para ello. Será secretario el que lo sea del Consejo de Administración y, a falta de ello, el que designen los accionistas presentes. — VIGESIMA CUARTA.- De toda Asamblea se deberá de levantar acta la cual se asentará en el Libro de Actas de la Sociedad y será firmada por el Presidente, el Secretario y los accionistas que así lo desearan. Se agregaran los documentos que justifiquen que la convocatoria se hizo en términos de ley. Las actas de las Asambleas Extraordinarias deberán ser protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Domicilio Social.” —

— SEGUNDO.- CAMBIO DE DENOMINACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL OBJETO SOCIAL.- Por escritura número cuarenta y cinco mil ciento noventa y siete, de fecha veinticinco de febrero de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Licenciado Marco Antonio Sánchez Vales, Titular de la Notaría Pública número Tres del Estado de Quintana Roo, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, en su Delegación Cancún, bajo el folio número 118314 (ciento dieciocho mil trescientos catorce), se hizo constar la protocolización de un acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad denominada “GO ON DREAMS”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en la cual, entre sus puntos más importantes se acordó el cambio de denominación social de la sociedad para quedar con el nombre de **CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y por consecuencia la reforma a la cláusula primera de los Estatutos Sociales. La ampliación del objeto social de la sociedad y por consecuencia la modificación de la cláusula cuarta de los Estatutos Sociales referente a dicho objeto, el cual quedó redactado de la manera siguiente: “CUARTA.- OBJETO SOCIAL.- La sociedad tendrá por objeto social, de manera enunciativa pero no limitativa, el siguiente: a) El establecimiento, administración, operación y explotación de centros de atracción turística, incluyendo sin limitar la presentación de espectáculos con animales marinos; b) El establecimiento, administración, explotación y operación de toda clase de negociaciones de carácter comercial o industrial; c) La realización de toda clase de actividades turísticas y muy especialmente la compra, venta, arrendamiento, explotación, operación y construcción de toda clase de hoteles, restaurantes, bares, clubes, condominios, marinas y centros deportivos, así como la compra y venta de bienes muebles e inmuebles necesarios para el funcionamiento normal de dichos negocios y la prestación de los servicios relacionados con los mismos; d) La promoción, administración y participación de toda clase de negocios inmobiliarios, así como la adquisición, enajenación por cualquier título, arrendamiento, subarrendamiento, y en general la realización de toda clase de actos de comercio respecto de bienes muebles e inmuebles; e) La organización, promoción de todo tipo de excursiones turísticas, así como la prestación de toda clase de servicios para el establecimiento, administración, operación y explotación de centros de atracción turística; f) La importación, exportación, y manejo de todo tipo de mercancías en los diferentes regímenes de aduaneros, así como la compra y venta de fletes marítimos, aéreos y terrestres; g) Adquirir y exportar embarcaciones, de Bandera Mexicana y extranjera; h) La prestación de servicios de transporte marítimo; i) La obtención, administración y explotación de toda clase de concesiones, permisos federales en la Zona Federal Marítimo Terrestre, así como la construcción de muelles previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Social y la Secretaría de Comunicaciones y Transportes; j) La adquisición, construcción, instalación y explotación de toda clase de almacenes, depósitos, bodegas, oficinas,

COTIZADO

plantas, muelles, dársenas, atracaderos, cargaderos de petróleo, gasolineras, astilleros, varaderos, y demás establecimientos e inmuebles necesarios o convenientes para la realización de los fines de la sociedad; k) En general, la realización de toda clase de actividades de construcción, operación, explotación de marinas turísticas para tener en depósito de y dar servicios a toda clase de embarcaciones mexicanas y extranjeras; l) La prestación y explotación del servicio público de autotransporte federal del Turismo en las rutas o tramo de jurisdicción federal y local, mediante las concesiones o permisos que para tal efecto le otorgue a la sociedad correspondiente o mediante las concesiones o permisos que en goce le aporten sus propios socios; m) La explotación y operación de los servicios auxiliares y conexos; n) La coordinación, enlace, combinación e intercambio de equipo con otras personas físicas o morales dedicadas al mismo objeto, así como el enrolamiento interno de los vehículos con que la empresa realiza la prestación de servicios tanto federales como locales; o) Obtener toda clase de préstamos y créditos con o sin garantía específica y otorgar préstamos a sociedades mercantiles y civiles con los que la sociedad tenga relaciones de negocios o títulos de crédito a cargo de sociedades en las que tenga interés o participación, así como de obligaciones o títulos de crédito a cargo de otras sociedades a personas con los que la sociedad tenga relación de negocios; p) Emitir y girar toda clase de títulos de crédito, aceptarlos y endosarlos, incluyendo obligaciones con o sin garantía hipotecaria o real; q) Adquirir en propiedad o en arrendamiento toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como derechos reales sobre ellos que sean necesarios convenientes para su objeto social o para las operaciones de las sociedades mercantiles o civiles en las que la sociedad tenga interés o participación o con las que mantenga relaciones de negocios; r) Adquirir acciones, intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles o civiles, ya sea formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones o participaciones; s) Fungir como representante, intermediario, mediador, comisionista, agente, factor, asesor y prestador de servicios de cualquier naturaleza ante toda clase de personas e instituciones de naturaleza civil, mercantil, públicas o privadas nacionales o extranjeras en la realización de toda clase de operaciones, actos y contratos civiles, mercantiles, de crédito, laborales y de cualquier otra naturaleza; t) La promoción, administración y participación en toda clase de negocios inmobiliarios, así como la adquisición, enajenación por cualquier título, arrendamiento y subarrendamiento y en general la realización de toda clase de actos de comercio respecto de bienes inmuebles; u) El otorgamiento y obtención de créditos para sí o para terceros, recibiendo y constituyendo las garantías reales o personales necesarias o relacionadas con ello; v) Responsabilizarse por obligaciones de terceros en forma onerosa o gratuita, constituyendo toda clase de garantías reales o personales; w) La celebración de toda clase de contratos que tengan por objeto la concesión del uso o autorización de explotación de marcas, patentes, inversiones, modelos, y dibujos industriales, la cesión o autorización de nombres comerciales, la concesión de derechos de autor, la transmisión de conocimientos técnicos y la provisión de asistencia técnica, así como la celebración de toda clase de contratos de licencia y franquicia; x) Obligarse solidariamente; y) Registrar, adquirir, enajenar, poseer, licenciar, concesionar y ceder el derecho al uso de patentes, marcas, concesiones, franquicias, nombres comerciales, logotipos distintivos, permisos, licencias, privilegios, inventos, mejoras y derechos de autor que estén relacionados



Lic. Ivonne Lemus Arellano

Notaria Pública No. 64

Tel. 2-98-90-27, 2-08-90-28, 2-53-50-74 y 8-02-20-00
ivonne@notaria64qroo.com www.notaria64qroo.com

o que sean útiles respecto a cualquier negocio de la sociedad, sean nacionales o extranjeros; za) La emisión de bonos y obligaciones con o sin garantía hipotecaria o prendaria; aa) La inversión de capitales en valores de toda índole; bb) La preparación, conceptualización, ejecución, implementación, interpretación, complementación, investigación y, en general, la elaboración de toda clase de estudios y proyectos relacionados con la ciencia, la industria y el comercio, así como la promoción, administración y participación en toda clase de negocios; cc) En general, la celebración de todos los convenios y contratos y la realización de todos los actos de naturaleza que sean y que directa o indirectamente favorezcan a la buena marcha y mejor desarrollo de su objeto social, previa la obtención y sujeto, en su caso, a las autorizaciones y/o permisos que se requieran conforme a la ley." -----

— **TERCERO.- AUMENTO DE CAPITAL.** Por escritura número cuarenta y nueve mil ciento setenta y nueve, de fecha tres de diciembre del año dos mil nueve, otorgada ante la fe del Doctor Marco Antonio Sánchez Vales, Titular de la Notaria Pública Número Tres del Estado de Quintana Roo, se hizo constar la Protocolización de un Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en el cual entre otros puntos del orden del día se acordó aumentar el capital social. -----

— **CUARTO.-** Por escritura número cincuenta y un mil diecisiete, de fecha trece de diciembre del año dos mil diez, otorgada ante la fe del Doctor Marco Antonio Sánchez Vales, Titular de la Notaria Pública Número Tres del Estado de Quintana Roo, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Quintana Roo, Delegación Cancún, bajo el folio electrónico número 18314 (dieciocho mil trescientos catorce), se hizo constar la Protocolización de un Acta de Asamblea Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en la cual entre otros puntos del orden del día se acordó ratificar al Consejo de Administración, renuncia y designación de nuevo Comisario de la Sociedad. -----

— **QUINTO.- AUMENTO DE CAPITAL.** Por escritura número cincuenta y cuatro mil veinticuatro, de fecha veintinueve de septiembre del año dos mil doce, otorgada ante la fe del Doctor Marco Antonio Sánchez Vales, Titular de la Notaria Pública Número Tres del Estado de Quintana Roo, se hizo constar la Protocolización de un Acta de Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada **CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en la cual entre otros puntos del orden del día se acordó aumentar el capital social de la sociedad. -----

— **SEXTO.-** Por escritura cincuenta y cinco mil doscientos uno, de fecha cinco de julio del año dos mil trece, otorgada ante la fe del Doctor Marco Antonio Sánchez Vales, Titular de la Notaria Pública Número Tres del Estado de Quintana Roo, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Delegación Cancún, bajo el folio número 18314 (dieciocho mil trescientos catorce), se hizo constar la Protocolización de Acta de Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada **CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual entre sus puntos más importantes del orden del día se ratificó al Presidente, Secretario y Tesorero del Consejo de Administración de la sociedad respectivamente a los señores Licenciados Eduardo Albor Villanueva, Concepción Esteban Manchado y al Contador Público

COPIADO

Martín Flores Merino, quienes en el ejercicio de sus funciones seguirán gozando de todas y cada una de las facultades que les fueron otorgadas con anterioridad.

— **SEPTIMO.-** Por escritura número cincuenta y cinco mil doscientos dos, de fecha cinco de julio del año dos mil trece, otorgada ante la fe del Doctor Marco Antonio Sánchez Vales, Titular de la Notaría Pública Número Tres del Estado de Quintana Roo, se hizo constar la Protocolización de un Acta de Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada **CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual entre otros puntos del Orden del día se acordó reformar la Cláusula Primera de los estatutos sociales, respecto a la modificación de la denominación de la sociedad y en consecuencia se instruyó al Secretario del Consejo de Administración para que haga las anotaciones respectivas en el Libro de Registro de Acciones que al efecto lleva la sociedad, así como para que lleve a cabo el canje de los títulos que amparan las acciones de la sociedad mediante la cancelación de los títulos actualmente en circulación y la emisión de los nuevos; Se reforma la cláusula cuarta de los estatutos sociales en esta Asamblea, respecto al objeto de la Sociedad; Se acordó que la sociedad se constituye en obligada solidaria y/o aval de Olímpia Investments Group, Ltd., hasta por la cantidad de \$1'530,000.00 (un millón quinientos treinta mil dólares moneda curso legal de los Estados Unidos de América), frente al Caterpillar Financial Services Corporation suscribiendo al efecto el contrato respectivo; La designación del Licenciado Eduardo Albor Villanueva, para que en nombre de la sociedad suscriba los documentos necesarios para la correcta constitución de la garantía aprobada en el punto anterior.

— **OCTAVO.-** Por escritura número cincuenta y seis mil setecientos cincuenta y siete, de fecha catorce de julio del año dos mil catorce, otorgada ante la fe del Doctor Marco Antonio Sánchez Vales, Titular de la Notaría Pública Número Tres del Estado de Quintana Roo, se hizo constar la Protocolización de un Acta de Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada **CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual entre otros puntos del Orden del día se acordó el monto que ha de percibir el Presidente del Consejo de Administración de la sociedad, en concepto de honorarios por las funciones que desempeña en la sociedad.

— **NOVENO.-** Por escritura número cincuenta y seis mil setecientos cincuenta y ocho, de fecha catorce de julio del año dos mil catorce, otorgada ante la fe del Doctor Marco Antonio Sánchez Vales, Titular de la Notaría Pública Número Tres del Estado de Quintana Roo, se hizo constar la Protocolización de un Acta de Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada **CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual entre otros puntos del Orden del día se acordó en concepto de honorarios por las funciones que desempeña en la sociedad.

— **DECIMO.- ACUERDOS PARA FUSION DE LA SOCIEDAD.-** Mediante Escritura Pública número cincuenta y seis mil novecientos veintisiete, de fecha dos de septiembre del año dos mil catorce, otorgada ante la fe del Doctor Marco Antonio Sánchez Vales, Titular de la Notaría Pública Número Tres del Estado de Quintana Roo, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de Quintana Roo, Delegación Cancún, bajo el folio mercantil electrónico Número 18314 (dieciocho mil trescientos catorce), de fecha diecisiete de diciembre de dos mil catorce, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de accionistas de la sociedad denominada



Lic. Ivonne Lemus Arellano

Notaría Pública No. 64

18-90-27, 2-08-90-28, 2-53-50-74 y 8-02-20-00

ivonne.lemus@notaria64qroo.com www.notaria64qroo.com



CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la cual entre sus puntos más importantes se acordó fusionar ésta sociedad con la sociedad denominada **DELFINES DE QUINTANA ROO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, desapareciendo ésta última como sociedad fusionada, y subsistiendo **CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como sociedad fusionante y se acordaron las bases conforme a las cuales debía llevarse a cabo dicha fusión y firmarse el convenio de fusión respectivo y se designó a la licenciada Concepción Esteban Manchado, como Delegada especial de la Asamblea a efecto de firmar el convenio de fusión propuesto y llevar a cabo, en definitiva la fusión convenida.

— **DECIMO PRIMERO.- FUSION DE SOCIEDADES.-** Por escritura número cincuenta y siete mil novecientos sesenta, de fecha primero de junio de dos mil quince, otorgada ante la fe del Doctor Marco Antonio Sánchez Vales, titular de la notaría pública número tres del Estado de Quintana Roo, cuyo primer testimonio está pendiente de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Delegación Cancún, por lo reciente de su otorgamiento, se hizo constar la Protocolización de un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada **CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en la cual entre sus puntos más importantes se formalizó **LA FUSION DEFINITIVA** que celebraron las personas morales denominadas **DELFINES DE QUINTANA ROO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como sociedad fusionada, y **CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de sociedad **FUSIONANTE** subsistiendo esta última y como consecuencia de dicho fusión se aumentó el capital social en su parte fija y se reformó al efecto la cláusula sexta de los estatutos sociales.

— **DECIMO SEGUNDO.- MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS.-** Por escritura número cincuenta y ocho mil cien, de fecha nueve de julio de dos mil quince, otorgada ante la fe del Doctor Marco Antonio Sánchez Vales, titular de la notaría pública número tres del Estado de Quintana Roo, cuyo primer testimonio está pendiente de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Delegación Cancún, por lo reciente de su otorgamiento, se hizo constar la protocolización de un Acta de Asamblea General Extraordinaria de accionistas de la sociedad denominada **CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en la que entre sus puntos más importantes del orden del día se acordó la reforma de las cláusulas Sexta, Octava, y Décima primera, referente al capital social y sus acciones; de los estatutos sociales.

— **DECIMO TERCERO.-** Mediante escritura pública número mil setecientos once del protocolo abierto, de fecha veintidós de julio del dos mil quince, otorgada ante la fe de la suscrita notario, se hizo constar la protocolización de un Acta de Asamblea General Ordinaria de accionistas de la sociedad denominada **CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en la que entre sus puntos del orden del día se acordó la aprobación para celebrar los documentos de la operación documento que quedó descrito en el instrumento citado, y la aprobación de otorgar en favor de **CT CORPORATION SYSTEM**, un poder especial irrevocable tan amplio como en derecho proceda, para ser ejercido en el Estado de Nueva York, Estados Unidos de América.

COTEJADO

— **DÉCIMO CUARTO.- OTORGAMIENTO DE UN PODER ESPECIAL IRREVOCABLE.-** Por escritura número mil ochocientos veinte, de fecha dos de octubre de dos mil quince, otorgada ante la fe del licenciado José Miguel Ortiz Martínez, actuando como notario auxiliar de esta notaría, de la cual su titular es la licenciada Ivonne Lemus Arellano, se hizo constar la protocolización de un Acta de Asamblea General Ordinaria de accionistas de la sociedad denominada **CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, celebrada con fecha dos de octubre de dos mil quince, en la que entre sus puntos más importantes del orden del día se otorgó en favor de CT Corporation System, con domicilio en 818 (ochocientos dieciocho) W. 7th (séptima) Street, Suite 930 (novecientas treinta), Los Angeles, California 90017 (noventa mil diecisiete), Estados Unidos de América, un poder especial irrevocable, tan amplio como en derecho proceda para que dicho Agente de Proceso reciba, acepte y reconozca en representación de la Sociedad cualquier clase de notificaciones y emplazamientos de cualquier naturaleza relacionadas con cualquier demanda, reclamación, acción, procedimiento o juicio, incluyendo sin limitación cualquier procedimiento judicial, arbitral o administrativo, derivado de o relacionado con el Contrato de Emisión y Compra de Valores, los Documentos de Garantía (*Collateral Documents* según dicho término se define en el Contrato de Emisión y Compra de Valores), los Documentos de la Adquisición (*Acquisition Documents* según dicho término se define en el Contrato de Emisión y Compra de Valores) y los Documentos de la Inversión (*Investment Documents* según dicho término se define en el Contrato de Emisión y Compra de Valores) pero exceptuando en todo caso los Documentos de Garantía Mexicanos (*Mexico Security Document* según dicho término se define en el Contrato de Emisión y Compra de Valores), incluyendo sin limitar, el Fideicomiso de Garantía, el Contrato de Prenda Sobre Acciones, y el Contrato de Prenda Sin Transmisión de Posesión. Para estos efectos, el Agente de Proceso gozará de un poder especial irrevocable para pleitos y cobranzas en los términos del primer párrafo del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en el Código Civil Federal y en los Estados de la República Mexicana. La Sociedad señala como domicilio convencional para recibir cualquiera de las notificaciones o emplazamientos antes citados el ubicado en 818 (ochocientos dieciocho) W. 7th (séptima) Street, Suite 930 (novecientas treinta), Los Angeles, California 90017 (noventa mil diecisiete), Estados Unidos de América, o cualquier otro domicilio que en el futuro le notifique el Agente de Proceso a la Sociedad dicho poder fue otorgado como cumplimiento de una condición prevista en el Contrato de Emisión y Compra de Valores y, por lo tanto, es irrevocable en términos de lo dispuesto por el Artículo 2596 (dos mil quinientos noventa y seis) del Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de los Estados y del Distrito Federal de México.

— **DÉCIMO QUINTO.- PROTOCOLIZACION.-** Mediante escritura número tres mil quinientos noventa y uno del protocolo abierto, de fecha cuatro de septiembre del dos mil dieciocho, otorgada ante la fe de la suscrita notario, se hizo constar la protocolización de un Acta de Asamblea General Ordinaria de accionistas de la sociedad denominada **CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, celebrada con fecha cuatro de septiembre del dos mil dieciocho, en la que entre sus puntos más importantes del orden del día se aprobó la celebración de los documentos de la operación de la sociedad en su carácter de sociedad emisora (*Issuer*), el Convenio Modificatorio número



Lic. Ivonne Lemus Arellano

Notaria Pública No. 64

2-08-90-27, 2-08-90-28, 2-53-50-74 y 8-02-20-00 |
64notari@notaria64qroo.com www.notaria64qroo.com

43934



COTEJADO

5 (cinco) al Contrato de Emisión y Compra de Valores (*Amendment No. 5 cinco to Note Purchase Agreement*); b) La suscripción de cualesquier título de crédito en forma de *Senior Secured Notes* o *Notes* (según dicho término se define el Convenio Modificadorio Número 5 al Contrato de Emisión y Compra de Valores) que requieran ser suscritos por la Sociedad, como suscriptor, como obligado solidario o avalista, según sea el caso, conforme con lo establecido en, o en relación con el Convenio Modificadorio Número 5 cinco al Contrato de Emisión y Compra de Valores (los *Senior Secured Notes*, conjuntamente con el Convenio Modificadorio número 5 cinco al Contrato de Emisión y Compra de Valores y los *Investment Documents*, y c) Cualesquier otros convenios, contratos, instrumentos, documentos, garantías, certificados, instrucciones, notificaciones, avisos, requerimientos, poderes y/o solicitudes requeridas conforme a, derivadas de o relacionadas con cualquiera de los Documentos de la Operación, e incluyendo, en cada caso, cualquier modificación, ya sea total o parcial, suplemento, sustitución o cualquier otra reforma de los mismos, los cuales todos serán considerados Documentos de la Operación.

— DÉCIMO SEXTO.— Mediante escritura número tres mil novecientos treinta del protocolo abierto, de fecha tres de abril de dos mil diecinueve, otorgada ante la fe de la suscrita notario, se hizo constar la protocolización de un Acta de Asamblea General Ordinaria de accionistas de la sociedad denominada **CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, celebrada con fecha tres de abril de dos mil diecinueve, en la cual, entre sus puntos más importantes se sometió a la consideración de los accionistas la conveniencia de que la Sociedad celebrara y tomara cualquier acción necesaria y o conveniente para otorgar los "Documentos de la Operación", según término que quedó descrito en la asamblea que se viene relacionando como: "El contrato de emisión, compra y garantía de valores (*Note Purchase and Guarantee Agreement*) que será celebrado entre, (i) la Sociedad (*Issuer*), en su carácter de sociedad emisora y bajo cualquier otro carácter ahí establecido, (ii) *Dolphin Capital Company, S. de R.L. de C.V. (Parent-Guarantor)* (en adelante "*Dolphin*") conjuntamente con ciertas subsidiarias y afiliadas de *Dolphin*, incluyendo la Sociedad, como garantes (*Guarantors*), (iii) aquellos compradores (*Purchasers*), que de tiempo en tiempo adquirirán los valores (*Senior Secured Notes*) emitidos por *Controladora*, en su carácter de compradores (los "*Compradores*"), y (iv) *Wilmington Trust, National Association. (Collateral Agent)*, en su carácter de agente de garantías en nombre y para beneficio de los Compradores (el "*Agente de Garantías*") (el "*Contrato de Emisión y Compra de Valores*"); b) El convenio de aportación y primer convenio modificadorio y de re-expresión total al contrato de fideicomiso irrevocable de garantía número CIB/2380 de fecha 8 de octubre de 2015, que será celebrado entre, (i) la Sociedad, *Promotora Garratón, S.A. de C.V. ("Promotora")*, y *Dolphin*, en su carácter de fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar, (ii) el Agente de Garantías, en su carácter de fideicomisario en primer lugar, y (iii) *CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple*, (el "*Fiduciario*"), como fiduciario, con la comparecencia de *Dolphin Austral Holdings, S.A. de C.V. ("Austral")*, *Aqua Tours, S.A. de C.V. ("Aqua Tours")*, *Viajero Cibernético, S.A. de C.V. ("Viajero")*, y *Desarrollo Corporativo del Pacífico, S.A. de C.V. (el "Fideicomiso de Garantía")*; c) El convenio de ampliación, modificación ratificación y subsistencia de contrato de hipoteca marítima, de fecha 10 de diciembre de 2015, celebrado entre la Sociedad, como garante hipotecario, y el Agente de Garantías, como acreedor hipotecario (la "*Hipoteca Marítima*"); d) Cualesquier pagarés que requieran ser suscritos por la Sociedad, como

promitente o "por aval", según sea el caso, conforme a lo establecido en o en relación con el Contrato de Emisión y Compra de Valores (los "Pagarés"); e) El primer convenio de adhesión, modificatorio y re-expresión total al contrato de prenda sin transmisión de posesión de fecha 8 de octubre de 2015, que será celebrado entre la Sociedad, Austral, Viajero, Aqua Tours, Promotora y Dolphin, como deudores prendarios, y el Agente de Garantías, como acreedor prendario (el "Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión") y, conjuntamente con el Contrato de Emisión y Compra de Valores, el Fideicomiso de Garantía, la Hipoteca Marítima y los Pagarés, los "Documentos de la Operación"; y f) Cualesquier otros convenios, contratos, instrumentos, documentos, garantías, certificados, instrucciones, notificaciones, avisos, requerimientos, poderes y/o solicitudes requeridas conforme a, derivadas de o relacionadas con cualquiera de los Documentos de la Operación, e incluyendo, en cada caso, cualquier modificación, ya sea total o parcial, suplemento, sustitución o cualquier otra reforma de los mismos" Por lo que se resolvió aprobar la celebración por parte de la Sociedad de los Documentos de la Operación y cualesquier otros convenios, contratos, instrumentos, documentos, garantías, certificados, instrucciones, notificaciones, avisos, requerimientos, poderes y/o solicitudes requeridas conforme a, derivadas de o relacionadas con cualquiera de los Documentos de la Operación, e incluyendo, en cada caso, cualquier modificación, ya sea total o parcial, suplemento, sustitución o cualquier otra reforma de los mismos. En tal virtud, la Sociedad podrá realizar, suscribir, celebrar y llevar a cabo todos aquellos actos que sean necesarios o convenientes a fin de consumir todas las operaciones objeto de dichos Documentos de la Operación, incluyendo sin limitar, el Contrato de Emisión y Compra de Valores, el Fideicomiso de Garantía y el Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión; asimismo se aprobó; el otorgamiento de un poder irrevocable en favor de CT Corporation System, con domicilio en 818 W. (ochocientos dieciocho W) 7th (siete, t, h), Street, Suite 930 (novecientos treinta), Los Ángeles, California 90017 (nueve, cero, cero, uno, siete), Estados Unidos de América.

DÉCIMO SEPTIMO.- DEL ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.- La compareciente me exhibe el libro de actas de la sociedad denominada "CONTROLADORA DOLPHIN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en el cual de la página diecisiete frente a la página diecinueve frente, obra el acta de asamblea general ordinaria de accionistas, de fecha primero de julio de dos mil veinte, con su respectiva lista de asistencia, constante de una hoja tamaño carta, manifestando que las firmas que obran asentadas son de las personas que allí se menciona y a quienes se les atribuye, de la cual agrego una copia al apéndice de este instrumento con la letra "A" y a continuación transcribo literalmente: -----

----- CONTROLADORA DOLPHIN, S.A. DE C.V. -----

----- ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS -----

----- 1º DE JULIO DE 2020 -----

En la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, siendo las 9:00 horas del día 1º de julio de 2020, en el domicilio social de Controladora Dolphin, S.A. de C.V. (la "Sociedad"), los accionistas de la Sociedad se reunieron con el objeto de celebrar una Asamblea General Ordinaria de Accionistas (la "Asamblea"). -----

La Asamblea fue presidida por Eduardo Albor Villanueva, presidente del Consejo de Administración de la Sociedad (el "Presidente"), y fungió como secretaria de la misma Concepción Esteban Manchado (la "Secretaría"). Asimismo, el Presidente designó como escrutador a Martín Flores Merino (el "Escrutador"),



Yvonne Lemus Arellano

Notaría Pública No. 64

2-08-90-27, 2-08-90-28, 2-53-50-74 y 8-02-20-00
yvonne@notaria64qroo.com www.notaria64qroo.com

43934



quien después de aceptar su nombramiento, examinó los documentos que acreditan la calidad de accionistas o las cartas poder correspondientes, y preparó la lista de asistencia que se adjunta a la presente acta como Anexo "A".

Con base en la certificación del Escrutador y con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea, haciendo constar que los acuerdos que se adopten en la misma serán válidos no obstante la ausencia de una convocatoria, en virtud de que la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad se encuentran debidamente representadas como se describe a continuación:

Accionista	Capital Fijo Serie "A"	Capital Variable Serie "B"	Valor
CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de garantía número CIB/2380 RFC: BNY080206UR9	999	2,102,242	\$210,324,100.00
Eduardo Albor Villanueva RFC: AOVE661126732	6 (las cuales se encuentran pignoradas en favor de Wilmington Trust, National Association)		\$600.00
TOTAL	1,005	2,102,242	\$210,324,700.00

En virtud de lo anterior, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y procedió a leer el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

I. Propuesta, discusión y, en su caso, confirmación y ratificación de las resoluciones y acuerdos adoptados el 3 de abril de 2019.

II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación respecto del otorgamiento de un poder especial para la celebración de los Documentos de Garantía Mexicanos.

III. Designación de delegados que den cumplimiento y formalicen las resoluciones adoptadas en esta Asamblea.

Una vez leído el Orden del Día a los accionistas, procedieron a tratar los asuntos, conforme a lo siguiente:

I. Propuesta, discusión y, en su caso, confirmación y ratificación de las resoluciones y acuerdos adoptados el 3 de abril de 2019.

COTEJADO

En relación con el primer punto del Orden del Día, el Presidente informó a los presentes que mediante asamblea general ordinaria de accionistas de fecha 3 de abril de 2019 y protocolizada en esa misma fecha a través de la escritura pública número 3,930 otorgada ante la licenciada Ivonne Lemus Arellano, notaria pública número 64 del estado de Quintana Roo, la Sociedad aprobó la firma y celebración de ciertos documentos definidos como los Documentos de la Operación en dichas resoluciones, así como cualesquier otros convenios, contratos, instrumentos, documentos, garantías, certificados, instrucciones, notificaciones, avisos, requerimientos, poderes y/o solicitudes requeridas conforme a, derivadas de o relacionadas con cualquiera de los Documentos de la Operación, e incluyendo, en cada caso, cualquier modificación, ya sea total o parcial, suplemento, sustitución o cualquier otra reforma de los mismos. Asimismo, se resolvió también que la Sociedad pudiera realizar, suscribir, celebrar y llevar a cabo todos aquellos actos que sean necesarios o convenientes a fin de consumir todas las operaciones objeto de dichos Documentos de la Operación (las "Resoluciones Corporativas 2019").

Continuó señalando el Presidente que con base en las Resoluciones Corporativas 2019, mismas que continúan en vigor, la Sociedad celebró, con fecha 8 de junio de 2020, entre otros, un convenio de modificación y reexpresión total del contrato de emisión, compra y garantía de valores mediante el cual se modificó y re-expresó en su integridad el contrato de emisión, compra y garantía de valores de fecha 8 de abril de 2019, según el mismo había sido modificado con fecha 14 de enero de 2020 (el "Contrato de Compra de Valores Modificado y Reexpresado"), y acordó, en dicho Contrato de Compra de Valores Modificado y Reexpresado, suscribir, celebrar, modificar y llevar a cabo una serie de documentos, contratos y convenios, relacionados con o derivados del mismo, dentro de los cuales se encuentran, de manera enunciativa y sin limitación:

1. Celebrar como compareciente, cierto contrato de prenda sobre acciones al amparo del cual el Presidente, por su propio derecho, otorgó en prenda las acciones de las que es titular en la Sociedad en favor de Wilmington Trust, National Association, en nombre y para beneficio de los Adquirentes (el "Agente de Garantías") (dicho contrato, el "Contrato de Prenda sobre Acciones");
2. El tercer convenio modificatorio al contrato de fideicomiso irrevocable de garantía número CIB/2380 de fecha 8 de octubre de 2015 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado a esta fecha, el "Fideicomiso de Garantía"), que será celebrado entre, (i) la Sociedad, Promotora Garrafón, S.A. de C.V. ("Promotora"), Viajero Cibemético, S.A. de C.V. ("Viajero"), y Dolphin Capital Company, S. de R.L. de C.V. ("Dolphin"), en su carácter de fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar, (ii) el Agente de Garantías, como fideicomisario en primer lugar, y (iii) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, (el "Fiduciario"), como fiduciario, con la comparecencia de Aqua Tours, S.A. de C.V. ("Aqua Tours"), Desarrollo Corporativo del Pacífico, S.A. de C.V., Dolphin Austral Holdings, S.A. de C.V. ("Austral") y AT Travel Discovery, S.A. de C.V. (el "Tercer Convenio Modificatorio al Fideicomiso de Garantía");
3. El convenio de aportación al Fideicomiso de Garantía en relación con la unidad condominal 19 del "Condominio Maestro Cancún Health City", ubicado en el Lote 1-22 (Uno Guión Veintidós), Manzana 1 (uno), Supermanzana 47 (cuarenta y siete) Kilómetro veintiuno Carretera Cancún- Puerto Morelos, en la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, con una superficie de 7,212.92



Lic. Ivonne Lemus Arellano

Notaría Pública No. 64

08-90-27, 2-08-90-28, 2-53-50-74 y 8-02-20-00
ivonne@notaria64qroo.com www.notaria64qroo.com

43934



m2, que será celebrado entre (i) la Sociedad, como fideicomitente, y (ii) el Fiduciario, en dicho carácter (el "Convenio de Aportación Cancún Health City");

4. El segundo convenio de modificación, ratificación y subsistencia de contrato de hipoteca marítima, de fecha 10 de diciembre de 2015 (según la misma ha sido modificada a esta fecha), que será celebrado entre (i) la Sociedad, como garante hipotecario, y (ii) el Agente de Garantías, como acreedor hipotecario (el "Segundo Convenio Modificadorio a la Hipoteca Marítima"); y

5. El segundo convenio modificadorio al contrato de prenda sin transmisión de posesión de fecha 8 de octubre de 2015 (según el mismo ha sido modificado a esta fecha), que será celebrado entre la Sociedad, Viajero, Promotora, Aqua Tours, Dolphin y Austral, como deudores prendarios, y el Agente de Garantías, como acreedor prendario (el "Segundo Convenio Modificadorio al Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión" y, conjuntamente con el Tercer Convenio Modificadorio al Fideicomiso de Garantía, el Convenio de Aportación Cancún Health City y el Segundo Convenio Modificadorio a la Hipoteca Marítima, los "Documentos de Garantía Mexicanos").

En virtud de lo anterior, los accionistas discutieron la propuesta y, por unanimidad, adoptaron la siguiente resolución:

PRIMERA RESOLUCIÓN

Se resuelve confirmar y ratificar la validez, vigencia y el contenido de las Resoluciones Corporativas 2019 en su integridad. Por lo que, la Sociedad continúa estando facultada para celebrar los Documentos de la Operación y cualesquier otros convenios, contratos, instrumentos, documentos, garantías, certificados, instrucciones, notificaciones, avisos, requerimientos, poderes y/o solicitudes requeridas conforme a, derivadas de o relacionadas con cualquiera de los Documentos de la Operación, e incluyendo, en cada caso, cualquier modificación, ya sea total o parcial, suplemento, sustitución o cualquier otra reforma de los mismos. En tal virtud, la Sociedad podrá realizar, suscribir, celebrar y llevar a cabo todos aquellos actos que sean necesarios o convenientes a fin de consumir todas las operaciones objeto de dichos Documentos de la Operación, incluyendo sin limitar, el Contrato de Emisión y Compra de Valores, el Fideicomiso de Garantía y el Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión.

Para mayor claridad, se confirma también la aprobación para que la Sociedad lleve a cabo la celebración de los Documentos de Garantía Mexicanos puesto que los mismos forman parte de los Documentos de la Operación, así como cualesquier convenios, contratos, instrumentos, títulos de crédito, documentos, garantías, certificados, instrucciones, notificaciones, avisos, requerimientos, poderes y/o solicitudes requeridas conforme a, derivadas de, o relacionadas con cualquiera de los Documentos de la Operación y/o los Documentos de Garantía Mexicanos e incluyendo, en cada caso, cualquier modificación, ya sea total o parcial, suplemento, sustitución o cualquier otra reforma de los mismos. En tal virtud, la Sociedad podrá realizar, suscribir, celebrar y llevar a cabo todos aquellos actos que sean necesarios o convenientes a fin de consumir todas las operaciones objeto de dichos Documentos de la Operación y/o Documentos de Garantía Mexicanos. La Sociedad podrá celebrar cualquiera de los Documentos de Garantía Mexicanos a través de cualquier apoderado con facultades suficientes.

II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación respecto del otorgamiento de un poder especial para la celebración de los Documentos de Garantía Mexicanos.

COTEJADO

En relación con el segundo punto del Orden del Día, el Presidente sometió a la consideración de los accionistas la conveniencia de otorgar un poder especial en favor de los señores Arturo Pérez Estrada y Carlos Manuel Escandón Alcocer a efecto que la Sociedad celebre y tome cualquier acción necesaria o conveniente para celebrar los Documentos de Garantía Mexicanos. —

En virtud de lo anterior, los accionistas discutieron la propuesta y, por unanimidad, adoptaron las siguientes resoluciones: —

SEGUNDA RESOLUCIÓN

Se resuelve, otorgar en favor de los señores Arturo Pérez Estrada y Carlos Manuel Escandón Alcocer (cada uno, un "Apoderado") un poder especial limitado en cuanto a su objeto, pero con todos los poderes y facultades generales conforme a la ley (el "Poder Especial"), para que, en nombre y representación de la Sociedad, de forma conjunta o individual, celebren: —

- a) Cualesquiera o todos los Documentos de Garantía Mexicanos; y —
- b) Cualesquier otros convenios, contratos, instrumentos, documentos, garantías, certificados, instrucciones, notificaciones, avisos, requerimientos, poderes y/o solicitudes requeridas conforme a, derivadas de o relacionadas con cualquiera de los Documentos de Garantía Mexicanos, e incluyendo, en cada caso, cualquier modificación, ya sea total o parcial, suplemento, sustitución o cualquier otra reforma de los mismos. —

Para efectos del ejercicio del presente poder especial, los Apoderados, conjunta o separadamente, en nombre y representación de la Sociedad, gozarán de poderes generales para actos de administración y actos de dominio en los términos del segundo y tercer párrafo del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos. —

Para efectos de claridad, el poder otorgado mediante la presente resolución y cualquier instrucción relacionada con su ejercicio no se entenderán otorgados o emitidos de forma exclusiva, por lo que cualquier apoderado de la Sociedad con facultades suficientes para ello podrá celebrar los Documentos de Garantía Mexicanos y los demás documentos descritos en la presente resolución. —

TERCERA RESOLUCIÓN

Se resuelve, que la Sociedad en este acto (i) confirma y ratifica todos y cada uno de los actos, contratos, documentos e instrumentos que cualquiera de los Apoderados celebre en ejercicio del Poder Especial, (ii) se obliga a indemnizar y sacar en paz y a salvo a los Apoderados respecto de cualquier pérdida, daño, perjuicio, costo o menoscabo que cualquiera de los Apoderados sufra como consecuencia del ejercicio del Poder Especial, salvo que la pérdida, daño, perjuicio, costo o menoscabo derive del dolo de los Apoderados, según sea determinado por un tribunal competente en última instancia mediante una resolución firme, y (iii) libera a los Apoderados de cualquier responsabilidad por el ejercicio del Poder Especial, no obstante la terminación del Poder Especial mediante revocación, vencimiento o por cualquier otra causa, salvo que dicha responsabilidad derive del dolo de los Apoderados según sea determinado por un tribunal competente en última instancia mediante una resolución firme. —

III. Designación de delegados que den cumplimiento y formalicen las resoluciones adoptadas en esta Asamblea. —



Lic. Ivonne Lemus Arellano

Notaría Pública No. 64

7-08-90-27, 2-08-90-28, 2-53-50-74 y 8-02-20-00
ivonnelemus@notaria64qroo.com www.notaria64qroo.com

43934



Por último, el Presidente comentó a los accionistas la conveniencia de designar delegados que, en cumplimiento y formalicen las resoluciones adoptadas en la Asamblea.

En virtud de lo anterior, los accionistas discutieron la propuesta y, por unanimidad, adoptaron las siguientes resoluciones:

CUARTA RESOLUCIÓN

Se resuelve, enviar este documento al secretario del Consejo de Administración de la Sociedad e instruirlo para que realice los asientos correspondientes en los libros corporativos de la Sociedad.

QUINTA RESOLUCIÓN

Se resuelve, que los señores Eduardo Albor Villanueva y Concepción Esteban Manchado queden autorizados, conjunta o separadamente, para expedir las copias certificadas que de la presente fueren necesarias y acudir ante el notario público de su elección a protocolizar los acuerdos tomados en estas resoluciones adoptadas por los accionistas de la Sociedad en asamblea y gestionar su inscripción en el Registro Público de Comercio correspondiente, en caso de que se requieran dichas formalidades.

No habiendo otro asunto que tratar se suspendió la Asamblea para la preparación de la presente acta, la cual fue leída por la Secretaria, y firmada por el Presidente y Secretaria de la misma.

[INTENCIONALMENTE EN BLANCO, HOJA DE FIRMAS A CONTINUACIÓN]

— Presidente — firma — Eduardo Albor Villanueva —

— Secretaria — firma — Concepción Esteban Manchado —

Hoja de firmas del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Controladora Dolphin, S.A. de C.V., celebrada en la fecha señalada en el proemio.

Anexo "A"

Lista de Asistencia

Lista de Asistencia de los accionistas de Controladora Dolphin, S.A. de C.V. (la "Sociedad") correspondiente a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada a las 9:00 horas del 1º de julio de 2020 (la "Asamblea").

Accionista	Capital Fijo	Capital Variable	Valor	Firma
	Serie "A"	Serie "B"		
CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de garantía número CIB/2380 Representado por: Sergio Said Jacome Palma	999	2,102,242	\$210,324,100.00	

COTEJADO

Eduardo Albor Villanueva—	6 (las cuales se encuentran pignoradas en favor de Wilmington Trust, National Association) —		— \$600.00 —	
—TOTAL—	—1,005—	—2,102,242—	\$210,324,700.00	

Martín Flores Merino, en mi carácter de escrutador de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Controladora Dolphin, S.A. de C.V. celebrada en esta fecha, certifico que durante el desarrollo de la Asamblea estuvieron debidamente representadas 2,103,247 (dos millones ciento tres mil doscientas cuarenta y siete) acciones que corresponden al 100% (cien por ciento) del capital social suscrito y pagado.

— Firma — Martín Flores Merino Escrutador —

— DECIMO OCTAVO.— Declara la compareciente que el texto y las firmas que obran en el acta transcrita son auténticos y de las personas a quienes se atribuyen y solicita se protocolice en términos de Ley.

— Expuesto lo anterior la compareciente otorga las siguientes:

CLÁUSULAS

— PRIMERA.— Queda protocolizada el acta de asamblea general ordinaria de accionistas de la sociedad denominada "CONTROLADORA DOLPHIN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada el día primero de julio de dos mil veinte, para todos los efectos legales a que haya lugar.

— SEGUNDA.— En consecuencia de la cláusula anterior quedan formalizados todos y cada uno de los acuerdos tomados en el acta que por este instrumento se protocoliza los cuales se tienen por reproducidos en la presente cláusula como si a la letra se insertasen para todos los efectos legales a que haya lugar.

— TERCERA.— Los derechos, gastos y honorarios que devengue el presente instrumento serán a cargo de la sociedad denominada "CONTROLADORA DOLPHIN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

INSERCIÓN

— TRANSCRIPCIÓN DEL ARTÍCULO DOS MIL OCHOCIENTOS DIEZ DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO.

— "Artículo 2810.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que entiendan conferidos sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los poderes generales para ejercer actos de dominio, con la sola



Lic. Yvonne Lemus Arellano

Notaria Pública No. 64

Tel. 987-08-90-27, 2-08-90-28, 2-53-50-74 y 8-02-20-00

Email: yvonne@notaria64qroo.com www.notaria64qroo.com

43934



excepción de la donación, que en este código es un negocio jurídico personalísimo para el donante y por tanto no admite la representación en cuanto a éste, bastará que se diga que dichos poderes generales se dan con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades del apoderado, se consignarán las limitaciones o se otorgarán al respecto poderes especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que ante ellos se otorguen. Lo mismo harán al calce del poder y antes de la firma de la ratificación si es que el texto del documento no lo hubieran insertado los interesados, los funcionarios ante quienes los otorgantes y los testigos ratifiquen sus firmas de conformidad con la fracción II del artículo 2807 en relación con el 218 y 2811. Sin esta inserción los aludidos testimonios y las mencionadas ratificaciones carecerán de todo efecto legal".

PERSONALIDAD

Manifiesta CONCEPCIÓN ESTEBAN MANCHADO, bajo protesta de decir verdad, que su representada se encuentra legalmente constituida y que cuenta con plena capacidad legal para el otorgamiento de este acto, así como que sus facultades de representación no le han sido revocadas, suspendidas, modificadas o limitadas de forma alguna y que conservan íntegro su vigor, acreditando su personalidad con el acta de la asamblea general ordinaria de accionistas que se protocoliza en términos del presente instrumento, y manifiesta que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es "CDO070410V77" (C, D, O, cero, siete, cero, cuatro, uno, cero, V, siete, siete).

GENERALES

Por sus generales, previamente advertida de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, la compareciente manifestó ser:

CONCEPCIÓN ESTEBAN MANCHADO, mexicana, originaria de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día diez de marzo de mil novecientos sesenta y nueve, casada, abogada y con domicilio en Avenida Coba número cinco, Manzana dos, Local B siete, Planta Alta, Supermanzana cuatro, Plaza América, en la ciudad de Cancún, Municipio Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, con Clave Única de Registro de Población "EEMC690310MDFSNN01" (E, E, M, C, seis, nueve, cero, tres, uno, cero, M, D, F, S, N, N, cero, uno), y con Registro Federal de Contribuyentes "EEMC690310LE5" (E, E, M, C, seis, nueve, cero, tres, uno, cero, L, E, cinco).

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO:

I.- Que conceptué a la compareciente con la capacidad jurídica necesaria para el otorgamiento de este acto, quien se identificó Ante Mí con el documento que en copia se agrega al apéndice de la presente escritura bajo la letra "B".

II.- Que lo relacionado e inserto en la presente escritura concuerda con sus originales, a que me remito y tuve a la vista.

III.- Que solicité a la compareciente que me proporcionara la clave del Registro Federal de Contribuyentes y la Cédula de Identificación Fiscal o la Constancia de Registro Fiscal de los socios y al efecto me declaró que el Registro Federal de Contribuyentes de "CIBanco", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del fideicomiso irrevocable con garantías número

COTEJADO

C, I, B, diagonal, dos mil trescientos ochenta es BNY080206UR9 (B, N, Y, cero, ocho, cero, dos, cero, seis, U, R, nueve), presentándose al efecto la Constancia de Situación Fiscal, y que el Registro Federal de Contribuyentes del señor EDUARDO DE MARTIN ALBOR VILLANUEVA, es AOVE661126732 (A, O, V, E, seis, seis, uno, uno, dos, seis, siete, tres dos), presentándose al efecto la Cédula de Identificación Fiscal, documentos que en copia agrego al apéndice de este instrumento bajo la letra "C".

— IV.- Que advertí y expliqué a la solicitante en cumplimiento de lo dispuesto por la "Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares", que sus "Datos Personales" se utilizarán de la forma que estipula el "Aviso de Privacidad" que fue puesto a su disposición con anterioridad a la firma del presente instrumento y el cual declara conocer en su totalidad.

— V.- Que hice saber a la compareciente el derecho que tiene de leer por sí misma el presente instrumento, y que por no haberlo ejercido, le fue leído íntegramente; que ilustré a la compareciente acerca del valor y consecuencias legales del contenido de este instrumento, quien conforme con su tenor, lo firma de conformidad ante la suscrita Notario en la misma fecha de su encabezamiento. DOY FE.

— Firma de CONCEPCION ESTEBAN MANCHADO.

— Ante Mí.- Licenciada IVONNE LEMUS ARELLANO.- Rúbrica.- El sello de autorizar.

— Autorizo definitivamente la presente escritura a los DOS días del mes de JULIO de DOS MIL VEINTE en la ciudad de Cancún, Quintana Roo.- DOY FE.

— Licenciada IVONNE LEMUS ARELLANO.- Rúbrica.- El sello de autorizar.

— ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL QUE OBRA EN EL PROTOCOLO ABIERTO A MI CARGO Y QUE, CONSTANTE DE DIECIOCHO PÁGINAS SELLADAS Y COTEJADAS, SE EXPIDE PARA LA PERSONA MORAL DENOMINADA "CONTROLADORA DOLPHIN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, COMO CONSTANCIA.- EN LA CIUDAD DE CANCUN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS DOS DÍAS DEL MES JULIO DE DOS MIL VEINTE.- DOY FE.





43934

G

YO, EL LICENCIADO JUAN JAVIER A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO SETENTA Y CINCO DE LA CIUDAD DE MEXICO, CERTIFICO: Que los señores CRISTINA REUS MEDINA y RODOLFO ISAI ESCOBEDO, acreditan la legal constitución y existencia de la sociedad denominada "CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, así como su carácter de Delegados Fiduciarios y las facultades con que actúan, con el instrumento número ciento cuarenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y ocho, pasado con fecha veintinueve de junio del dos mil dieciocho ante el Licenciado Armando Mastachi Aguilar, titular de la notaría número Ciento Veintinueve de la Ciudad de México, inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el Folio Mercantil número TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO. De dicho instrumento copio en su parte conducente lo que sigue: "..... hago constar..... C).- EL OTORGAMIENTO DE PODERES de "CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE que resultan de la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas que realizo a solicitud del licenciado Roberto Pérez Estrada, al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas: **A N T E C E D E N T E S**.- I.- Por instrumento número cincuenta y siete mil ochocientos cuarenta, de fecha seis de febrero de dos mil ocho, ante el licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la notaría número uno de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Capital, en el folio mercantil número trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco, se hizo constar la constitución de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANONIMA, con domicilio en la Ciudad de México, duración indefinida, capital social de CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL y con el objeto que en dicho instrumento se especificó.- II.- Por instrumento número cincuenta y ocho mil novecientos sesenta y tres, de fecha ocho de agosto de dos mil ocho, ante el mismo notario que la anterior, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Capital, en el folio mercantil número trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General de Accionistas de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANONIMA, en la que entre otros acuerdos, se tomó el de reformar íntegramente los estatutos sociales.- III.- Por instrumento número ciento once mil trescientos treinta y nueve, de fecha veintitrés de abril de dos mil catorce, ante mí, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Capital, en los folios mercantiles números trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco y siete, se hizo constar la protocolización de las Actas de Asambleas Generales de Accionistas de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE y "CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, en las que entre otros acuerdos se tomó el de fusionar a "CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, como sociedad fusionada y "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, como sociedad fusionante y subsistente, así como el cambio de denominación de ésta última para quedar como "CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE.- Y de dicho instrumento copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente: **CLÁUSULAS**.- PRIMERA.- A solicitud del licenciado Roberto Pérez Estrada, quedan protocolizadas las Actas de Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, como fusionante y "CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, como fusionada, que han quedado transcritas en los antecedentes quinto y trigésimo octavo para que surtan todos sus efectos legales, así como el convenio de fusión que ha quedado transcrito en el antecedente trigésimo noveno.- IV.- Por instrumento número ciento quince mil cuatrocientos setenta y dos, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil catorce, ante mí, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Capital, en el folio mercantil número trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General de Accionistas de "CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, en la que entre otros acuerdos se adoptó el de reformar íntegramente los estatutos sociales, para quedar con la misma denominación, duración indefinida, domicilio social en la Ciudad de México, cláusula de admisión de extranjeros, capital social mínimo de QUINIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS, MONEDA NACIONAL y teniendo por objeto: **Objeto Social**. El objeto de la Sociedad es la prestación del servicio de banca y crédito en términos de lo dispuesto en la Ley de Instituciones de Crédito (en lo sucesivo, la "LIC") y, en consecuencia, podrá realizar las operaciones y prestar los servicios bancarios a que se refiere el artículo cuarenta y seis (46) y demás artículos aplicables de la LIC, de conformidad con las demás disposiciones aplicables y en apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles, señalándose expresa e individualmente las siguientes operaciones: I. Recibir depósitos bancarios de dinero: a) A la vista; b) Retirables en días preestablecidos; c) De ahorro, y.- d) A plazo o con previo aviso; II. Aceptar préstamos y créditos; III. Emitir bonos bancarios; IV. Emitir obligaciones subordinadas; V. Constituir depósitos en instituciones de crédito y entidades financieras del exterior; VI. Efectuar descuentos y otorgar préstamos o créditos; VII. Expedir tarjetas de crédito con base en contratos de apertura de crédito en cuenta corriente; VIII. Asumir obligaciones por cuenta de terceros, con base en créditos concedidos, a través del otorgamiento de aceptaciones, endoso o aval de títulos de crédito, así como de la expedición de cartas de crédito; IX. Operar con valores en los términos de las disposiciones de la LIC y de la Ley Mercado de Valores; X. Promover la organización y transformación de toda clase de empresas o sociedades mercantiles y suscribir y conservar acciones o partes de interés en las mismas, en los términos de la LIC; XI. Operar con documentos mercantiles por cuenta propia; XII. Llevar a cabo por cuenta propia o de terceros operaciones con oro, plata y divisas, incluyendo reportos sobre estas últimas; XIII. Prestar servicio de cajas de seguridad; XIV. Expedir cartas de crédito previa recepción de su importe, hacer efectivos créditos y realizar pagos por cuenta de clientes; XV. Practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y llevar a cabo mandatos y comisiones; pudiendo celebrar operaciones consigo mismas en el cumplimiento de fideicomisos mandatos o comisiones, cuando el Banco de México lo autorice mediante disposiciones de carácter general; XVI. Recibir depósitos en administración o custodia, o en garantía por cuenta de terceros, de títulos o valores y en general de documentos mercantiles; XVII. Actuar como representante

común de los tenedores de títulos de crédito; XVIII. Hacer servicio de caja y tesorería relativo a títulos de crédito, por cuenta de las emisoras; XIX. Llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de sociedades y empresas; XX. Desempeñar el cargo de albacea; XXI. Desempeñar la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos o herencias; XXII. Encargarse de hacer avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los hechos por corredor público o perito; XXIII. Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto y enajenarlos cuando corresponda; XXIV. Celebrar contratos de arrendamiento financiero y adquirir los bienes que sean objeto de tales contratos; XXV. Realizar operaciones derivadas, sujetándose a las disposiciones técnicas y operativas que expida el Banco de México, en las cuales se establezcan las características de dichas operaciones, tales como tipos, plazos, contrapartes, subyacentes, garantías y formas de liquidación; XXVI. Efectuar operaciones de factoraje financiero; XXVI Bis. Emitir y poner en circulación cualquier medio de pago que determine el Banco de México, sujetándose a las disposiciones técnicas y operativas que éste expida, en las cuales se establezca entre otras características, las relativas a su uso, monto y vigencia, a fin de propiciar el uso de diversos medios de pago; XXVII. Intervenir en la contratación de seguros para lo cual deberán cumplir con lo establecido en la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y en las disposiciones de carácter general que de la misma emanen; XXVIII. Las análogas o conexas que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, de conformidad con lo dispuesto con la fracción vigésima octava (XXVIII) del artículo cuarenta y seis (46) de la LIC; XXIX. Pactar con terceros, incluyendo a otras instituciones de crédito o entidades financieras, la prestación de servicios necesarios para su operación, así como comisiones para realizar las operaciones previstas en los incisos I a XVIII anteriores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo cuarenta y seis bis uno (46 bis 1) de la LIC; XXX. Otorgar fianzas o cauciones sólo cuando no puedan ser atendidas por las instituciones de fianzas en virtud de su cuantía y previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; XXXI. Dar en garantía sus propiedades en los casos que autorice la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, siempre y cuando ello coadyuve a la estabilidad de las instituciones de crédito o el sistema financiero; XXXII. Dar en garantía, incluyendo prenda, prenda bursátil o fideicomiso en garantía, efectivo, derechos de crédito a su favor o los títulos o valores de su cartera, en operaciones que realicen con el Banco de México, con las instituciones de banca de desarrollo, con el Instituto de Protección al Ahorro Bancario o los fideicomisos públicos constituidos por el Gobierno Federal; XXXIII. Pagar anticipadamente, en todo o en parte, obligaciones a su cargo derivadas de depósitos de dinero, préstamos o créditos, cuando lo autorice el Banco de México mediante disposiciones de carácter general, en las cuales se establezcan los requisitos, así como los términos y condiciones conforme a los que procederán los respectivos pagos anticipados; y.- XXXIV. Pagar anticipadamente en operaciones de reporto celebradas con el Banco de México, instituciones de crédito, casas de bolsa, así como con las demás personas que autorice el Banco de México mediante disposiciones de carácter general, en las cuales se establezcan los requisitos conforme a los cuales podrá realizarse el pago anticipado de estas operaciones.- Siempre y cuando sea necesario para el desarrollo y cumplimiento de su objeto social, la Sociedad podrá: I).- Adquirir, enajenar, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto y el cumplimiento de sus fines. No obstante lo anterior, la Sociedad no podrá tener en propiedad o administración más bienes inmuebles que los enteramente necesarios para el cumplimiento de su objeto social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo veintisiete (27), fracción quinta (V), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- II).- Realizar cualquier otra actividad que pueda llevar a cabo de conformidad con la LIC y las disposiciones que al efecto dicten la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otras autoridades competentes, en el entendido que la Sociedad en ningún caso podrá realizar las actividades prohibidas a las instituciones de crédito que establece el artículo ciento seis (106) de la LIC.- III).- Realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para el desempeño de sus actividades y la consecución de sus objetivos..... Capítulo Segundo.- Capital Social, Acciones y Registro de Acciones.- Artículo Sexto. Capital Social. El capital social de la Sociedad estará formado por una parte ordinaria representada por acciones de la Serie "O" y, en su caso, por una parte adicional representada por acciones de la Serie "L".- La parte ordinaria del capital social, es de \$573'540,983.00 M.N. (Quinientos Setenta y Tres Millones Quinientos Cuarenta Mil Novecientos Ochenta y Tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) y estará representada por acciones ordinarias y nominativas de la Serie "O" con valor nominal de \$1.00 M.N. (Un Peso 00/100 Moneda Nacional), las cuales conferirán los mismos derechos a sus tenedores y deberán ser pagadas íntegramente en efectivo al momento de sus suscripción o bien, en especie si, en este último caso, así lo autoriza la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Las acciones de la Serie "O" serán de libre suscripción.- El capital social suscrito y pagado de la Sociedad es de \$573'540,983.00 M.N. (Quinientos Setenta y Tres Millones Quinientos Cuarenta Mil Novecientos Ochenta y Tres Pesos 00/100 Moneda Nacional).- La parte adicional del capital social de la Sociedad podrá representar hasta un monto equivalente al cuarenta por ciento (40%) de la parte ordinaria del capital social, previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y estará representada por acciones con derechos de voto limitado, nominativas, de la Serie "L", con valor nominal de \$1.00 M.N. (Un Peso 00/100 Moneda Nacional), las cuales conferirán los mismos derechos a sus tenedores y deberán ser pagadas íntegramente en efectivo al momento de su suscripción, o bien, en especie si, en este último caso, así lo autoriza la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Las acciones de la Serie "L" serán de libre suscripción.- Las acciones de la Serie "L" otorgarán derecho de voto únicamente en los asuntos relativos al cambio de objeto, fusión, escisión, transformación, disolución y liquidación, los actos corporativos referidos en los artículos veintinueve bis (29 bis), veintinueve bis dos (29 bis 2) y ciento cincuenta y ocho (158) de la LIC, y la cancelación de su inscripción en cualesquiera bolsas de valores.- La Sociedad podrá emitir acciones no suscritas, que conservará en tesorería, y que no computarán para efectos de determinar los límites de tenencia accionaria a que se refieren la LIC y estos estatutos. Los suscriptores de las acciones emitidas, pero no suscritas, recibirán la constancia de suscripción respectiva contra el pago total de su valor nominal y de las primas que, en su caso, determine el Consejo de Administración.-



La Sociedad podrá adquirir y enajenar las acciones representativas de su propio capital en los supuestos y términos establecidos en la LIC y demás disposiciones aplicables. **Capítulo Quinto.- Asambleas de Accionistas.** **Artículo Decimo Sexto. Asambleas de Accionistas.** La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la Sociedad estando subordinados a él todos los demás órganos, y estará facultada para tomar toda clase de resoluciones y nombrar o remover a cualquier consejero o funcionario o empleado de la propia Sociedad en los términos establecidos en los presentes estatutos sociales y en la LIC. Sus resoluciones deberán ser ejecutadas por la persona o personas que expresamente designe la asamblea de accionistas o en su defecto por el Presidente del Consejo de Administración, y su cumplimiento será vigilado por el Consejo de Administración. Salvo por lo dispuesto en los artículos veintinueve bis (29 bis), veintinueve bis uno (29 bis 1), veintinueve bis dos (29 bis 2), ciento veintinueve (129), ciento cincuenta y dos (152) y ciento cincuenta y ocho (158) de la LIC y lo dispuesto en el presente artículo, las asambleas generales de accionistas serán ordinarias y extraordinarias. Son asambleas ordinarias las que se reúnan para tratar cualquier asunto que no esté reservado por la Ley General de Sociedades Mercantiles o por estos estatutos sociales para las asambleas extraordinarias, y son asambleas extraordinarias las que se reúnan para tratar cualquiera de los asuntos para los que específicamente se establezca un quórum especial por la Ley General de Sociedades Mercantiles y por estos estatutos sociales y para lo previsto por el artículo veintiocho (28) fracción segunda (II) de la LIC, así como para los asuntos que se mencionan en el artículo ciento ochenta y dos (182) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los acuerdos tomados por la asamblea general extraordinaria tendientes a modificar estos estatutos sociales deberán someterse previamente a la aprobación de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores de este artículo, de conformidad con el artículo veintinueve bis uno (29 bis 1) de la LIC, para efectos de los actos corporativos referidos en los artículos veintinueve bis (29 bis), veintinueve bis dos (29 bis 2), ciento veintinueve (129), ciento cincuenta y dos (152) y ciento cincuenta y ocho (158) de la LIC, como excepción a lo previsto en la Ley General de Sociedades Mercantiles y en los presentes estatutos Sociales, para la celebración de las asambleas generales de accionistas correspondientes se observará lo siguiente: (i) Se deberá realizar y publicar una convocatoria única para la asamblea de accionistas en un plazo de dos (2) días hábiles que se contará, respecto de los supuestos de los artículos veintinueve bis (29 bis), veintinueve bis dos (29 bis 2) y ciento veintinueve (129), a partir de que surta efectos la notificación a que se refiere el artículo veintinueve bis (29 bis) o, para el caso que prevé el artículo ciento cincuenta y dos (152) y ciento cincuenta y ocho (158), a partir de la fecha en que el administrador cautelar asuma la administración de la Sociedad, en términos del artículo ciento treinta y cinco (135) de la LIC; (ii) La convocatoria referida en la fracción anterior deberá publicarse en dos (2) de los periódicos de mayor circulación en el domicilio de la Sociedad, en la que, a su vez, se especificará que la asamblea se celebrará dentro de los ocho (8) días hábiles después de la publicación de dicha convocatoria; (iii) Durante el plazo mencionado en la fracción anterior, la información relacionada con el o los temas a tratar en la asamblea, deberán ponerse a disposición de los accionistas, al igual que los formularios a que se refiere el artículo dieciséis (16) de la LIC. Asimismo, para los casos de asambleas generales para la resolución de los actos corporativos referidos en los artículos veintinueve bis (29 bis), veintinueve bis dos (29 bis 2), ciento veintinueve (129), ciento cincuenta y dos (152) y ciento cincuenta y ocho (158) de la LIC, la información relacionada con el o los temas a tratar en la asamblea, deberá ponerse a disposición de los accionistas en el plazo a que se refiere el segundo párrafo del Artículo Décimo Séptimo de estos Estatutos Sociales, al igual que los formularios a que se refiere el artículo dieciséis (16) de la LIC; y.-(iv) La asamblea se considerará legalmente reunida cuando estén representadas, por lo menos, las tres cuartas partes del capital social de la Sociedad, y sus resoluciones serán válidas con el voto favorable de los accionistas que en conjunto representen el cincuenta y uno por ciento (51%) de dicho capital. En protección de los intereses del público ahorrador, la impugnación de la convocatoria de las asambleas de accionistas a que se refiere el presente artículo, así como de las resoluciones adoptadas por éstas, sólo dará lugar, en su caso, al pago de daños y perjuicios, sin que dicha impugnación produzca la nulidad de los actos. **Artículo Vigésimo. Desarrollo.** Presidirá las asambleas el presidente del Consejo de Administración. Si por cualquier motivo aquel no asistiere al acto, la presidencia corresponderá al accionista o al representante de accionistas que designen los concurrentes. Actuará como Secretario quien lo sea del Consejo de Administración o, en su ausencia, el prosecretario o la persona que designe el Presidente de la asamblea. El Presidente nombrará a uno o varios escrutadores, quienes validarán la lista de asistencia, con indicación del número de acciones presentes o representadas por cada asistente; se cerciorarán de la observancia de lo dispuesto en el artículo dieciséis (16) de la LIC y rendirán a este respecto un informe a la asamblea, lo que se hará constar en el acta respectiva. No se discutirá ni resolverá cuestión alguna que no esté prevista en el orden del día, salvo en el caso en que el capital social estuviere totalmente presente o representado. Independientemente de la posibilidad de aplazamiento a que se refiere el artículo ciento noventa y nueve (199) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, si no pudieren tratarse en la fecha señalada todos los puntos comprendidos en el orden del día, la asamblea podrá continuar su celebración mediante sesiones subsiguientes que tendrán lugar en la fecha que la misma determine, sin necesidad de nueva convocatoria, pero entre cada dos (2) de las sesiones de que se trate, no podrán mediar más de tres (3) días hábiles. Estas sesiones subsiguientes se celebrarán con el quórum exigido por la Ley General de Sociedades Mercantiles para segunda convocatoria. **Artículo Vigésimo Primero. Votaciones y Resoluciones.** En las asambleas de accionistas, cada acción en circulación dará derecho a un voto. Las votaciones serán económicas, salvo que la mayoría de los presentes acuerden que sean nominales o por cédula. En las asambleas generales ordinarias, ya sea que se celebren por virtud de primera o ulterior convocatoria, las resoluciones serán tomadas por simple mayoría de votos de las acciones con derecho a voto presentes o representadas. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo Décimo Séptimo de estos estatutos sociales, si se trata de asamblea general extraordinaria, bien que se reúna por primera o ulterior convocatoria, las resoluciones serán válidas si son aprobadas por la mitad del capital social pagado. Para la validez de cualquier resolución que implique la fusión o escisión de la Sociedad con otra u otras sociedades, o la reforma de los estatutos sociales, se requerirá la autorización previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Para estos efectos, tanto la escritura de fusión o escisión como las modificaciones estatutarias y la

autorización que, en su caso, otorgue la Comisión Nacional Bancaria para la fusión o escisión de la Sociedad, se inscribirán en el Registro Público de Comercio con inclusión de las respectivas autorizaciones, en términos de lo dispuesto en los artículos nueve (9), último párrafo, veintisiete (27), fracción tercera (III) y veintisiete bis (27 bis), cuarto párrafo de la LIC.- Artículo Vigésimo Segundo. Actas. Las actas de las asambleas se consignarán en un libro especial y serán firmadas por quien presida la asamblea, por el Secretario y por el Comisario o Comisarios que concurren. A un duplicado del acta, certificado por el Secretario, se agregará la lista de los asistentes, con indicación del número de acciones presentes o representadas, los documentos justificativos de su calidad de accionistas y, en su caso, el acreditamiento de sus representantes; así como un ejemplar de los periódicos en que se hubiere publicado la convocatoria y los informes, dictámenes y demás documentos que se hubieren presentado en el acto de celebración de la asamblea o previamente a ella..... X.- Por instrumento número ciento cuarenta y dos mil seiscientos veinte, de fecha cuatro de abril de dos mil dieciocho, ante mí, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Capital, en el folio mercantil número trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General de Accionistas de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en la que entre otros acuerdos, se tomó el cambio de denominación para quedar como "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE a "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, el aumento de capital social en la cantidad de TRESCIENTOS CATORCE MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS, MONEDA NACIONAL, para quedar en lo sucesivo en la cantidad de OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS, MONEDA NACIONAL y la consecuente reforma a los artículos primero y sexto de los estatutos sociales.- XI.- Por instrumento número ciento cuarenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y cinco, de fecha veintinueve de junio de dos mil dieciocho, ante mí, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio de esta Capital, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General de Accionistas de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en la que entre otros acuerdos, se tomó el de aumentar el capital social en la cantidad de QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS, MONEDA NACIONAL, para quedar en lo sucesivo en la cantidad de QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS, MONEDA NACIONAL y la consecuente reforma al artículo sexto de los estatutos sociales.- XII.- Por instrumento número ciento cuarenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y seis, de fecha veintinueve de junio de dos mil dieciocho, ante mí, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio de esta Capital, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General de Accionistas de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en la que entre otros acuerdos, se tomó el cambio de denominación para quedar como "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE a "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE y la consecuente reforma al artículo primero de los estatutos sociales.- XIII.- Por instrumento número ciento cuarenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y siete, de fecha veintinueve de junio de dos mil dieciocho, ante mí, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio de esta Capital, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General de Accionistas de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en la que entre otros acuerdos, se tomó el de aumentar el capital social en la cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES PESOS, MONEDA NACIONAL, para quedar en lo sucesivo en la cantidad de QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS, MONEDA NACIONAL y la consecuente reforma al artículo sexto de los estatutos sociales.- XIV.- Declara el compareciente de manera expresa y bajo protesta de decir verdad que en virtud de diversos aumentos el capital social es la cantidad de QUINIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS, MONEDA NACIONAL.- XV.- Los accionistas de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, celebraron Asamblea General de Accionistas de la que se levantó el acta que el compareciente me exhibe en quince hojas útiles, escritas por el anverso y me solicita la protocolice, misma que en unión a su lista de asistencia y sus respectivos anexos agrego al apéndice de este instrumento con la letra "A", siendo dicha acta del tenor literal siguiente: "CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.- Asamblea General Extraordinaria de Accionistas.- 30 de abril del 2018.- En la Ciudad de México, domicilio social de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (en adelante la "Sociedad"), siendo las 14:30 horas del día 30 de abril del 2018, se reunieron los accionistas o personas cuyos nombres aparecen en la lista de asistencia, misma que se agrega a la presente acta como Anexo "A", así como también, el Comisario de la Sociedad, el Licenciado Alejandro de Alba Mora, con el objeto de celebrar una Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, para la cual fueron previamente convocados.- Presidió la asamblea el Licenciado Jorge Rodrigo Mario Rangel de Alba Brunel, y como Secretario participó el Licenciado Roberto Pérez Estrada, quien hizo constar que la documentación e información relacionada con los temas a discutir en la asamblea, estuvieron a disposición de los accionistas, con por lo menos 15 (Quince) días naturales de anticipación a la celebración de la presente asamblea, de conformidad con la legislación aplicable vigente.- A continuación, el Presidente designó como escrutador a la Señora Virginia Rodríguez Rodríguez, quien después de aceptar su designación, procedió a desempeñar su encargo, haciendo el cómputo de las acciones presentes o representadas en esta asamblea.- Una vez verificado el cómputo, el escrutador hizo constar que se encontraban presentes la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, es decir 887'685,928 (Ochocientos Ochenta y Siete Millones Seiscientos Ochenta y Cinco Mil Novecientos Veintiocho) acciones Serie "O", ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$1.00 M.N. (Un Peso 00/100 Moneda Nacional), cada una, totalmente liberadas, mismas que representan el 100% (Cien por Ciento) del capital social..... En virtud de la certificación que antecede, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se hizo constar que no era necesaria la publicación de la convocatoria para la celebración de esta asamblea, en virtud de



encontrarse presentes la totalidad de las acciones de la Sociedad, y por lo tanto, el Presidente declaró la misma legalmente instalada, y en consecuencia las resoluciones que en ella se adoptaran. Acto seguido, el Secretario dio lectura al siguiente: **ORDEN DEL DIA**..... VII. Revocación y ratificación de poderes de Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común.- A continuación se procedió a tratar todos y cada uno de los asuntos contenidos en la orden del día, en la forma que más adelante se indica. Antes de ello, se distribuyó entre los accionistas, una carpeta que contenía toda la información a ser tratada en la asamblea, incluyendo los informes y estados financieros de la Sociedad..... VII. **Revocación y ratificación de poderes de Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común**.- En relación con este séptimo punto de la orden del día, el Presidente refirió a los presentes que existe una propuesta a efecto de revocar y ratificar poderes a los Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común de la Sociedad, en los términos que se mencionan a continuación:..... **Ratificación de poderes**.- En relación con este punto, el Presidente hizo del conocimiento de los presentes, que tomando en consideración el desahogo de los puntos V, VI y VII de la orden del día, es necesario ratificar los poderes de las personas que desempeñan el cargo de Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común de la Sociedad, atendiendo, en ambos casos, lo que se menciona a continuación: Por lo que respecta a: A) Los Licenciados..... (xx) **Cristina Reus Medina** fungirán con el carácter de Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común, con Firma "A", mismo que les fue conferido de conformidad con lo previsto en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, de fecha 23 de abril del 2014, la cual se protocolizó mediante Instrumento Notarial Número 111,339 de fecha 23 de abril del 2014, otorgado ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguayo, Notario Público Número 121 de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 66,277* y 384,235*, con fecha 23 de abril del 2014; Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, de fecha 30 de abril del 2014, la cual se protocolizó mediante Instrumento Notarial Número 111,458 de fecha 30 de abril del 2014, otorgado ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguayo, Notario Público 121 de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384,235*, con fecha 26 de junio del 2014, Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, de fecha 24 de abril del 2015, la cual se protocolizó mediante Instrumento Notarial Número 118,737 de fecha 14 de mayo del 2015, otorgado ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguayo, Notario Público Número 121 de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384,235*, con fecha 10 de julio del 2015, Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, de fecha 29 de abril del 2016, la cual se protocolizó mediante Instrumento Notarial Número 127,027 de fecha 4 de mayo del 2016, otorgado ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguayo, Notario Público Número 121 de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384,235*, con fecha 9 de agosto del 2016, Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, de fecha 28 de abril del 2017, la cual se protocolizó mediante Instrumento Notarial Número 135,532 de fecha 11 de mayo del 2017, otorgado ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguayo, Notario Público Número 121 de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384,235*, con fecha 21 de junio del 2017, Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, de fecha 8 de noviembre del 2017, la cual se protocolizó mediante Instrumento Notarial Número 139,437 de fecha 21 de noviembre del 2017, otorgado ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguayo, Notario Público Número 121 de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384,235*, con fecha 9 de febrero del 2018, y con lo previsto en la presente asamblea.- B) Los Licenciados..... (ix) **Rodolfo Isaías Osuna Escobedo**..... fungirán con el carácter de Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común, con Firma "B", mismo que les fue conferido de conformidad con lo previsto en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, de fecha 23 de abril del 2014, y la cual se protocolizó mediante Instrumento Notarial Número 111,339 de fecha 23 de abril del 2014, otorgado ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguayo, Notario Público Número 121 de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 66,277* y 384,235*, con fecha 23 de abril del 2014, Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, de fecha 24 de abril del 2015, la cual se protocolizó mediante Instrumento Notarial Número 118,737 de fecha 14 de mayo del 2015, otorgado ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguayo, Notario Público Número 121 de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384,235*, con fecha 10 de julio del 2015, Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, de fecha 29 de abril del 2016, la cual se protocolizó mediante Instrumento Notarial Número 127,027 de fecha 4 de mayo del 2016, otorgado ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguayo, Notario Público Número 121 de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384,235*, con fecha 9 de agosto del 2016, Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, de fecha 28 de abril del 2017, otorgado ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguayo, Notario Público Número 121 de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384,235*, con fecha 21 de junio del 2017, Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, de fecha 8 de noviembre del 2017, la cual se protocolizó mediante Instrumento Notarial Número 139,437 de fecha 21 de noviembre del 2017, otorgado ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguayo, Notario Público Número 121 de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384,235*, con fecha 9 de febrero del

REPUBLICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SUBSECRETARÍA DE FISCALÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS EXTERNOS

2018, y con lo previsto en la presente asamblea.- C) El ejercicio de las facultades será de la siguiente forma: (i) Para que actúen conjuntamente en cualquier caso, pudiendo comparecer y suscribir dos (2) apoderados firmas "A".- (ii) Para que actúen conjuntamente en cualquier caso pudiendo comparecer y suscribir dos (2) apoderados firmando una (1) firma "A" con una (1) Firma "B".- (iii) Nunca podrán actuar dos (2) firmas "B" sin alguna firma "A".- (iv) Los Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común actuarán en nombre y representación de la Sociedad, otorgándose, además de las facultades inherentes a su cargo en los términos de los Artículos 46, fracción XV y XVII y 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, e independientemente de las mismas y sin que ello implique limitación alguna a sus facultades, pero siempre sujetos a lo establecido en los incisos anteriores, las siguientes: I.- **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en el Código Civil Federal y en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana, con todas las facultades generales y aún con las especiales que conforme a la ley requieran de poder o cláusula especial, en los términos del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del ordenamiento jurídico primeramente citado y de sus correlativos de los segundos.- De manera enunciativa y no limitativa, el apoderado tendrá, entre otras, las siguientes facultades: a) Comparecer ante particulares y ante toda clase de autoridades judiciales o administrativas, ya fueren federales, estatales o municipales, aun tratándose de Juntas de Conciliación y de Conciliación y Arbitraje, representado a la parte poderdante en todos los negocios que se le ofrezcan.- b) Promover y contestar toda clase de demandas o de asuntos y seguirlos por todos sus trámites, instancias e incidentes, hasta su final decisión.- c) Recusar.- d) Transigir.- e) Articular y absolver posiciones.- f) Conformarse con las resoluciones de las autoridades o interponer contra ellas, según lo estime conveniente, los recursos legales procedentes.- g) Promover el juicio de amparo.- h) Presentar denuncias y querrelas penales de toda especie.- i) Constituirse parte civil en cualquier proceso, coadyuvando a la acción del Ministerio Público en los términos que las leyes permitan.- j) Otorgar el perdón cuando proceda.- k) Desistirse de los asuntos, juicios y recursos, aun tratándose del juicio de amparo.- l) Comparecer ante autoridades fiscales.- m) Hacer y recibir pagos.- n) Someter los asuntos contenciosos de la sociedad poderdante a la decisión de árbitros de derecho y arbitradores, estableciendo el procedimiento que se seguirá ante los mismos.- ñ) Hacer pujas y presentar posturas y mejoras en remate.- o) Hacer cesión de bienes.- Asimismo, el apoderado podrá otorgar a su vez estas facultades a una persona, para que las pueda ejercer de forma individual, ya sean facultades generales o especiales, así como revocar los que otorgue, de este mismo tipo.- II.- **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en el Código Civil Federal y en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana.- III.- **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL**, delegándole al efecto facultades de representación legal en materia laboral, para comparecer ante particulares y ante todas las autoridades en materia de trabajo. En los términos de este poder la parte apoderada podrá comparecer ante todas las autoridades en materia de trabajo relacionadas en el número veintidós, del inciso A, de la fracción XXXI, del párrafo A del artículo ciento veintitres Constitucional, artículo quinientos veintitres de la Ley Federal del Trabajo y en los artículos doce y dieciocho de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, así como ante el "Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (INFONAVIT) e "Instituto Mexicano del Seguro Social" (IMSS) y a realizar todas las gestiones y trámites necesarios para la solución de los asuntos que se presenten a la poderdante, ante los que comparecerá con el carácter de representante de la poderdante en los términos del artículo once de la Ley Federal del Trabajo, que determina: "Los directores, administradores, gerentes y demás personas que ejerzan funciones de dirección o administración en las empresas o establecimientos, serán considerados representantes del patrón y en tal concepto lo obligan en sus relaciones con los trabajadores".- Consiguientemente, el representante podrá ejercer las siguientes facultades, sin que la enumeración que se va a expresar sea limitativa sino simplemente enunciativa: comparecer con el carácter de administrador y, por lo tanto, representante de la poderdante, en términos de los artículos once, seiscientos noventa y dos fracción dos romano y ochocientos setenta y seis de la Ley Federal del Trabajo, del artículo ciento treinta y cuatro de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, ante toda clase de autoridades del trabajo y de la previsión social, jurisdiccionales y administrativas, ante los Tribunales de Conciliación y Arbitraje, ante el "Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (INFONAVIT), el "Instituto Mexicano del Seguro Social" (IMSS) y comparecer a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones ofrecimiento y desahogo de pruebas, alegatos y resoluciones a que sea citada la poderdante por las Juntas de Conciliación y Arbitraje o por el Tribunal Federal de Conciliación y Arbitraje, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana, así como el Federal con facultades para absolver y articular posiciones.- IV.- **PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO**, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las demás Entidades Federativas de la República Mexicana, así como el Federal.- V.- **PODER GENERAL PARA SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO**, en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. De manera enunciativa y no limitativa, el apoderado podrá emitir, girar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito.- VI.- **FACULTADES DE SUSTITUCIÓN Y OTORGAMIENTO DE PODERES**, a efecto de que el apoderado pueda sustituir de manera individual, a otra persona, total o parcialmente, únicamente la facultad para pleitos y cobranzas, con las facultades inherentes a dicho poder, reservándose en todo caso el ejercicio del mismo. De igual manera, el apoderado podrá otorgar, a su vez, a una sola persona, para que los ejerza de forma individual, poderes generales o especiales para pleitos y cobranza y revocar los mismos, con las facultades inherentes a dicho poder, reservándose en todo caso el ejercicio de los mismos.- También podrá otorgar poderes generales o especiales y revocar las sustituciones y poderes que hubiese otorgado, así como los que hubiesen sido conferidos con anterioridad.- Después de una amplia deliberación al respecto, los



accionistas decidieron por unanimidad de votos, adoptar las siguientes resoluciones..... Décima Sexta Resolución.- Se aprueba la ratificación de los poderes y facultades otorgados en favor de los Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común de la Sociedad, en los términos antes expuestos.- VIII. Designación de Delegados Especiales para formalizar las resoluciones de la presente asamblea.- En relación con este octavo punto de la orden del día, el Presidente sometió a consideración de los presentes la propuesta para nombrar a los Licenciados Roberto Pérez Estrada, Fernando Uriel López de Jesús, Jorge Hernández Vargas, Ana María Castro Velazquez y Rogelio Alberto Rey Salinas, para que conjunta o separadamente actúen, como Delegados Especiales de esta asamblea, y en consecuencia acudan ante el Notario Público de su elección a protocolizar la parte o partes que de esta acta estimen conveniente y vean de la inscripción del testimonio notarial respectivo en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, así como para que expidan las copias simples o certificadas que de la presente acta sean necesarias y lo den a conocer a las autoridades financieras correspondientes.- Después de una amplia deliberación al respecto, los accionistas decidieron por unanimidad de votos, adoptar la siguiente resolución: Décima Séptima Resolución.- Se autoriza a los Licenciados Roberto Pérez Estrada, Fernando Uriel López de Jesús, Jorge Hernández Vargas, Ana María Castro Velazquez y Rogelio Alberto Rey Salinas, para que conjunta o separadamente actúen como Delegados Especiales de esta asamblea, y en consecuencia, realicen las actividades previstas en el desarrollo de este punto de la orden del día.- No habiendo otro asunto que tratar por haberse agotado así el orden del día para esta Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, se levantó la misma a las 16:30 horas de su fecha, previa la redacción de la presente acta, que fue leída y aprobada por todos los presentes y firmada por el Presidente, el Secretario y el Comisario..... C L Á U S U L A S.- PRIMERA.- A solicitud del licenciado Roberto Pérez Estrada, queda protocolizada el acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, que ha quedado transcrita en el antecedente décimo quinto de este instrumento, para que surta todos sus efectos legales..... SEXTA.- Queda formalizado la ratificación del nombramiento como apoderados de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, a los licenciados..... CRISTINA REUS MEDINA, quienes gozaran de las facultades señaladas en el acta que ha quedado transcrita en el antecedente décimo quinto de este instrumento..... SÉPTIMA.- Queda formalizado el nombramiento como apoderados de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, a los licenciados..... RODOLFO ISAIAS OSUNA ESCOBEDO quienes gozaran de las facultades señaladas en el acta que ha quedado transcrita en el antecedente décimo quinto de este instrumento.....
— EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE MEXICO, PARA AGREGAR Y FORMAR PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE INSTRUMENTO.- DOY FE.







INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
OSUNA
ESCOBEDO
RODOLFO ISAIAS

DOMICILIO
CTO CRONISTAS 137
FRACC CIUDAD SATELITE 63100
NAUCALPAN DE JUAREZ, MEX.

POLVO 0000060031308 AÑO DE REGISTRO 1998-02
 CLAVE DE ELECTOR OSESRO78111029H300
 CURP OUER781110HDFSSD03
 ESTADO 15 MUNICIPIO 053
 LOCALIDAD 0001 SECCION 2759
 EMISIÓN 2010 VIGENCIA hasta 2020

EDAD 33
 SEXO H



Produced by: Cofrecom - Crea (Mexico), S.A.



2759047263076

ESTE DOCUMENTO ES AUTENTICO
 NO ES VÁLIDO SI PRESENTA TONOS,
 BORRAS O MANCHAS.

EL USUARIO ESTA OBLIGADO A MOSTRAR
 ESTE DOCUMENTO EN EL MOMENTO DE VOTAR
 Y LO DEBE ENTREGAR A LOS AUTOS SUFICIENTES A QUE LO RECOJA.

SECRETARÍA EJECUTIVA
 INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL





PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:
0926001000000000054484205.p7m
Autoridad Certificadora:
AUTORIDAD CERTIFICADORA
Firmante(s): 1
Este documento digital es una copia fiel de su versión física o electrónica, la cual corresponde a su original.

FIRMANTE				
Nombre:	RICARDO CAJAL DIAZ	Validez:	BIEN	Vigente
FIRMA				
No Serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32	Revocación:	Bien	No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:46 - 05-12-25 11:49:46	Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	77 bf 6b 2c 42 a5 51 bd 62 47 23 ab 70 01 b6 11 c9 7d d2 98 59 e4 bb 4b 18 59 c2 7e 96 1b af 7d f1 8a e9 b5 7a 11 f8 d6 d6 9c 78 47 bb 0e 00 e4 5d 50 62 12 cc 53 e3 8b 6f 00 bc 99 6b f7 ea 85 c8 06 12 9f a3 da 83 cf 15 3b 3d 6b 0f 04 f2 c8 48 a9 cf 47 da 05 2f f8 59 cf ad 18 7d c0 37 18 5d 2b 4c 62 aa fa 58 88 17 b9 f6 7d 90 1d df 23 e6 5c 1d 7f 0d 56 90 06 43 98 4f 82 4d 77 97 9d 55 c7 69 8a e0 82 39 89 07 99 09 12 2c 5f 12 c6 c9 c5 9d 3f 93 1d f9 0b 9d c3 dc ff d1 d9 67 ce ef 41 17 0a 2f 43 18 f5 14 0b 05 3e 81 89 8d 92 52 07 c8 42 33 b7 0c ab fd 10 3d 3d 94 b4 b3 97 47 9a 57 87 81 6a 40 e8 1a db 67 68 34 3b d2 fe 15 d2 4a af fe 9e 6d 72 c6 f2 db 8c a3 a3 f6 ed d4 cd 13 f9 60 12 4a a8 0c d0 59 51 9b 09 09 38 05 9f 48 f4 95 0c e0 dc f0 7c 94 97 a7 07 71 8b			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:09 - 05-12-25 11:49:09			
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP SAT			
Emisor del respondedor:	AUTORIDAD CERTIFICADORA			
Número de serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:48 - 05-12-25 11:49:48			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	90565216			
Datos estampillados:	QTAWBybzXVeIX2Lju9kx1HEAmk=			



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.

182541-1

ANEXO 1



182,541

-- 08 DE OCTUBRE DE 2015. --
CONTRATO DE FIDEICOMISO
IRREVOCABLE DE GARANTÍA NÚMERO
CIB/2380 (C I B DIAGONAL DOS TRES
OCHO CERO) (EL "CONTRATO DE
FIDEICOMISO"), QUE CELEBRAN LAS
SOCIEDADES DENOMINADAS
CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD
ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
("CONTROLADORA"), PROMOTORA
GARRAFÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE
CAPITAL VARIABLE ("PROMOTORA") Y
DOLPHIN CAPITAL COMPANY, SOCIEDAD
DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE
CAPITAL VARIABLE ("DOLPHIN"), COMO
FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS
EN SEGUNDO LUGAR (CADA UNO, UN
"FIDEICOMITENTE" Y CONJUNTAMENTE,
LOS "FIDEICOMITENTES"); WILMINGTON
TRUST, NATIONAL ASSOCIATION, COMO
FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR (EN
DICHOS CARÁCTER, EL
"FIDEICOMISARIO"); Y LA
INSTITUCIÓN DENOMINADA CIBANCO,
SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE
BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIO
(EL "FIDUCIARIO"); CON LA
COMPARECENCIA DE LAS SOCIEDADES
DENOMINADAS AQUA TOURS, SOCIEDAD
ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE ("AQUA
TOURS") Y VIAJERO CIBERNÉTICO,
SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL
VARIABLE ("VIAJERO").
EGP/MALC/riz* S.R.
SEC. "HO"

COTEJADO

A.V.



RECEIVED
BUREAU OF LAND MANAGEMENT
WASHINGTON, D.C.
JAN 10 1964



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



----- NÚMERO CUATRO MIL CUATROCIENTOS ONCE ----- EGP/MA
----- ESCRITURA NÚMERO CIENTO OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS
UNO -----

----- EN MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, a ocho de octubre
quince, Yo, el licenciado CECILIO GONZÁLEZ MÁRQUEZ, Titular de la
Notaría Pública número ciento cincuenta y uno del Distrito
Federal, hago constar: -----

----- EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA NÚMERO
CIB/2380 (C I B DIAGONAL DOS TRES OCHO CERO) (el "Contrato de
Fideicomiso"), que celebran las sociedades denominadas CONTROLADORA
DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE ("Controladora"),
PROMOTORA GARRAFÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE ("Promotora")
y DOLPHIN CAPITAL COMPANY, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE
CAPITAL VARIABLE ("Dolphin"), como fideicomitentes y fideicomisarios
en segundo lugar (cada uno, un "Fideicomitente" y conjuntamente, los
"Fideicomitentes"), representadas por el señor EDUARDO DE MARTÍN ALBOR
VILLANUEVA; WILMINGTON TRUST, NATIONAL ASSOCIATION, como
fideicomisario en primer lugar (en dicho carácter, el
"Fideicomisario"), representada por el licenciado DIEGO SÁNCHEZ
VILLARREAL; y la institución denominada CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como fiduciario (el "Fiduciario"),
representada por las licenciadas CRISTINA REUS MEDINA y MÓNICA JIMÉNEZ
LABORA SARABIA; con la comparecencia de las sociedades denominadas
AQUA TOURS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE ("Agua Tours") y
VIAJERO CIBERNÉTICO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE ("Viajero"),
ambas representadas por el citado señor EDUARDO DE MARTÍN ALBOR
VILLANUEVA, conforme a los siguientes Antecedentes, Declaraciones y
Cláusulas. -----

----- ANTECEDENTES -----

----- I. Contrato de Compra de Valores. El 8 (ocho) de octubre de 2015
(dos mil quince), Controladora, en su carácter de Emisor (Issuer)
celebró con Imperial Capital, LLC, como Agente Colocador (Placement
Agent) y con Wilmington Trust, National Association, como Agente de
Garantías (Collateral Agent), un contrato de compra de valores
mediante el cual, ciertos Adquirentes (Purchasers) se obligaron a
adquirir Notas (Senior Secured Notes) emitidas por Controladora por la
cantidad de \$115'000,000.00 (CIENTO QUINCE MILLONES DE DÓLARES, MONEDA
DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) (el "Contrato de
Compra de Valores"). Una copia del Contrato de Compra de Valores se
agrega al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso como Anexo
"A". -----

----- II. Emisión de los Valores. Conforme al Contrato de Compra de
Valores, y sujeto a los términos y condiciones ahí establecidos,
Controladora se obligó a vender a ciertos Adquirentes (Purchasers) a
través del Agente Colocador (Placement Agent) \$115'000,000.00 (CIENTO



QUINCE MILLONES DE DÓLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) en Notas (Senior Secured Notes) (los "Valores"). -

- - - III. Convenio de Aportación Isla Mujeres. En la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso e inmediatamente con posterioridad a la celebración del mismo, Controladora y Promotora, en su carácter de Fideicomitentes, y el Fiduciario, en dicho carácter, celebrarán y firmarán, en escritura pública y ante la presencia del notario público ante quien se celebra el presente Contrato de Fideicomiso, el Convenio de Aportación Isla Mujeres, en virtud del cual, entre otras cosas y sujeto a lo establecido en dicho convenio (i) Controladora transmitirá la propiedad y titularidad de las Propiedades Controladora Isla Mujeres, y (ii) Promotora transmitirá la propiedad y titularidad de las Propiedades Promotora Isla Mujeres; en cada caso, en favor del Fiduciario, para los Fines del Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, libre de cualesquier Gravámenes (salvo por las Hipotecas Lote 10 y la Hipoteca Lote 26 otorgadas por Controladora, las cuales deberán ser canceladas, liberadas y terminadas de conformidad y en términos del lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso, en el Convenio de Aportación Puerto Aventuras y en el Convenio de Aportación Isla Mujeres) y sin reserva ni limitación de dominio alguna o derechos de preferencia o derechos del tanto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 750 (setecientos cincuenta), 752 (setecientos cincuenta y dos), 753 (setecientos cincuenta y tres), 754 (setecientos cincuenta y cuatro), 950 (novecientos cincuenta), 2289 (dos mil doscientos ochenta y nueve), 2290 (dos mil doscientos noventa) y demás aplicables del Código Civil Federal y artículos correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México y del Distrito Federal. - - - -

- - - IV. Convenio de Aportación Huatulco. En la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso e inmediatamente con posterioridad a la celebración del mismo, Controladora, en su carácter de Fideicomitente, y el Fiduciario, en dicho carácter, celebrarán y firmarán, en escritura pública y ante la presencia del notario público ante quien se celebra el presente Contrato de Fideicomiso, el Convenio de Aportación Huatulco, en virtud del cual, entre otras cosas y sujeto a lo establecido en dicho convenio, Controladora transmitirá la propiedad y titularidad de la Propiedad Huatulco en favor del Fiduciario, para los Fines del Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, libre de cualesquier Gravámenes y sin reserva ni limitación de dominio alguna o derechos de preferencia o derechos del tanto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 750 (setecientos cincuenta), 752 (setecientos cincuenta y dos), 753 (setecientos cincuenta y tres), 754 (setecientos cincuenta y cuatro), 950 (novecientos cincuenta), 2289 (dos mil doscientos ochenta y nueve), 2290 (dos mil doscientos noventa) y demás aplicables del Código Civil Federal y artículos correlativos de los Códigos Civiles

INSTRUMENTO PÚBLICO
LIBRO 1000 FOLIO 100
FECHA 15/05/2019



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



de las entidades federativas de México y del Distrito Federal. -

- - - V. Convenio de Aportación Nayarit. En la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso e inmediatamente con posterioridad a la celebración del mismo, Controladora, en su carácter de Fideicomitente, y el Fiduciario, en dicho carácter, celebrarán y firmarán, en escritura pública y ante la presencia del notario público ante quien se celebra el presente Contrato de Fideicomiso, el Convenio de Aportación Nayarit, en virtud del cual, entre otras cosas y sujeto a lo establecido en dicho convenio, Controladora transmitirá la propiedad y titularidad de la Propiedad Nayarit en favor del Fiduciario, para los Fines del Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, libre de cualesquier Gravámenes y sin reserva ni limitación de dominio alguna o derechos de preferencia o derechos del tanto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 750 (setecientos cincuenta), 752 (setecientos cincuenta y dos), 753 (setecientos cincuenta y tres), 754 (setecientos cincuenta y cuatro), 950 (novecientos cincuenta), 2289 (dos mil doscientos ochenta y nueve), 2290 (dos mil doscientos noventa) y demás aplicables del Código Civil Federal y artículos correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México y del Distrito Federal. - - -

- - - VI. Convenio de Aportación Puerto Aventuras. En la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso e inmediatamente con posterioridad a la celebración del mismo, Controladora, en su carácter de Fideicomitente, y el Fiduciario, en dicho carácter, celebrarán y firmarán, en escritura pública y ante la presencia del notario público ante quien se celebra el presente Contrato de Fideicomiso, el Convenio de Aportación Puerto Aventuras, en virtud del cual, entre otras cosas y sujeto a lo establecido en dicho convenio, Controladora transmitirá la propiedad y titularidad de las Propiedades Puerto Aventuras en favor del Fiduciario, para los Fines del Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, libre de cualesquier Gravámenes y sin reserva ni limitación de dominio alguna o derechos de preferencia o derechos del tanto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 750 (setecientos cincuenta), 752 (setecientos cincuenta y dos), 753 (setecientos cincuenta y tres), 754 (setecientos cincuenta y cuatro), 950 (novecientos cincuenta), 2289 (dos mil doscientos ochenta y nueve), 2290 (dos mil doscientos noventa) y demás aplicables del Código Civil Federal y artículos correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México y del Distrito Federal. - - - VII. Convenio de Aportación de Embarcaciones. En la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso e inmediatamente con posterioridad a la celebración del mismo, Controladora, en su carácter de Fideicomitente, y el Fiduciario, en dicho carácter, celebrarán y firmarán, en escritura pública y ante la presencia del notario público ante quien se celebra el presente Contrato de Fideicomiso, el Convenio de Aportación de Embarcaciones, en virtud del cual, entre otras cosas

COPIADO



y sujeto a lo establecido en dicho convenio, Controladora transmitirá la propiedad y titularidad de las Embarcaciones en favor del Fiduciario, para los Fines del Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, libre de cualesquier Gravámenes y sin reserva ni limitación de dominio alguna o derechos de preferencia o derechos del tanto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 752 (setecientos cincuenta y dos), 753 (setecientos cincuenta y tres), 754 (setecientos cincuenta y cuatro), 950 (novecientos cincuenta), 2289 (dos mil doscientos ochenta y nueve), y demás aplicables del Código Civil Federal y artículos correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México y del Distrito Federal. - - -

- - - VIII. De conformidad con los términos del Contrato de Compra de Valores y los Valores mismos, la obligación de los Adquirentes de adquirir los Valores se encuentra sujeta a diversas condiciones, incluyendo entre otras, a la celebración, firma, validez y exigibilidad del presente Contrato de Fideicomiso y de los Convenios de Aportación. - - -

DECLARACIONES

- - - I. Cada uno de los Fideicomitentes en este acto declara respecto de sí mismo, a través de sus representantes legales o por su propio derecho, según corresponda, y bajo protesta de decir verdad, que: - -

- - - (a) (i) cada una de Controladora y Promotora, respectivamente, es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México; y (ii) Dolphin, es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México; en cada caso, según consta en las escrituras públicas que se relacionan en el documento que se agrega como Anexo "B" al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso; - - -

- - - (b) salvo por aquellas autorizaciones que Controladora deberá obtener de los acreedores hipotecarios correspondientes al amparo de las Hipotecas Lote 10 y la Hipoteca Lote 26 conforme a este Contrato de Fideicomiso, cuenta con plena capacidad legal y autorizaciones suficientes (corporativas, estatutarias u otras) para celebrar y cumplir con las obligaciones que le derivan del presente Contrato de Fideicomiso de conformidad con sus términos; - - -

- - - (c) es solvente y no ha sido notificado de procedimiento alguno iniciado por, o en su contra, en materia de suspensión de pagos, concurso mercantil o quiebra y la celebración por su parte del presente Contrato de Fideicomiso no resultará en que se le considere insolvente; - - -

- - - (d) a la fecha de dar efecto a las transmisiones contempladas en el presente Contrato de Fideicomiso, (i) Controladora, es el único y legítimo propietario (registrado como propietario en el libro de registro de acciones de Promotora, de Aqua Tours y de Viajero, respectivamente) y tiene la legítima titularidad sobre las acciones

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



representativas del capital social (x) de Promotora que se describen en el documento que se agrega como Anexo "C" al apéndice del Contrato de Fideicomiso (dichas acciones, incluyendo todos y cada uno de los derechos económicos y corporativos derivados de o relacionados con las mismas, incluyendo, sin limitación, las Distribuciones de Capital, serán referidas conjuntamente como, las "Acciones Controladora Promotora"), (y) de Aqua Tours que se describen en el documento que se agregó como Anexo "C" al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso (dichas acciones, incluyendo todos y cada uno de los derechos económicos y corporativos derivados de o relacionados con las mismas, incluyendo, sin limitación, las Distribuciones de Capital, serán referidas conjuntamente como, las "Acciones Controladora Aqua Tours"), y (z) de Viajero que se describen en el documento que se agregó como Anexo "C" al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso (dichas acciones, incluyendo todos y cada uno de los derechos económicos y corporativos derivados de o relacionados con las mismas, incluyendo, sin limitación, las Distribuciones de Capital, serán referidas conjuntamente como, las "Acciones Controladora Viajero"); y (ii) Dolphin, es el único y legítimo propietario (registrado como propietario en el libro de registro de acciones de Controladora) y tiene la legítima titularidad sobre las acciones representativas del capital social de Controladora que se describen en el documento que se agregó como Anexo "C" al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso (dichas acciones, incluyendo todos y cada uno de los derechos económicos y corporativos derivados de o relacionados con las mismas, incluyendo, sin limitación, las Distribuciones de Capital, serán referidas conjuntamente como, las "Acciones Dolphin Controladora", y conjuntamente, con las Acciones Controladora Promotora, las Acciones Controladora Aqua Tours y las Acciones Controladora Viajero, las "Acciones Iniciales"); - - - - -

- - - (e) a esta fecha (i) las Acciones Controladora Promotora representan el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) del capital social emitido y en circulación de Promotora, sobre una Base Totalmente Diluida; (ii) las Acciones Controladora Aqua Tours representan el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) del capital social emitido y en circulación de Aqua Tours, sobre una Base Totalmente Diluida; (iii) las Acciones Controladora Viajero representan el 99.999% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) del capital social emitido y en circulación de Viajero, sobre una Base Totalmente Diluida; y (iv) las Acciones Dolphin Controladora representan el 99.9997% (noventa y nueve punto nueve mil novecientos noventa y siete por ciento) del capital social emitido y en circulación de Controladora, sobre una Base Totalmente Diluida; - - - - -
- - - (f) las Acciones Iniciales (i) han sido debida y válidamente emitidas por Promotora, Aqua Tours, Viajero y Controladora,



respectivamente; (ii) se encuentran íntegramente suscritas, pagadas y liberadas; (iii) se encuentran libres de cualesquier Gravámenes, limitaciones o restricciones de dominio o cualesquier otras opciones o derechos preferentes de cualquier naturaleza, salvo por su transmisión al Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso; y (iv) no se encuentran sujetas a ningún convenio, contrato u otro tipo de documento conforme al cual se restrinja, de manera alguna, cualquier cesión, transmisión, voto o Gravamen de las Acciones Iniciales o cualquier parte de las mismas salvo por su transmisión al Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, ninguna operación está pendiente de inscripción en el libro de registro de acciones de Promotora, Aqua Tours, Viajero y Controladora, que pudiera afectar lo dispuesto en esta declaración; - - - - -

- - - (g) a la fecha de la celebración del Convenio de Aportación respectivo, (i) Controladora es la única y legítima propietaria de, y tiene la legítima titularidad sobre las Propiedades Controladora Isla Mujeres, las Propiedades Puerto Aventuras, la Propiedad Huatulco y la Propiedad Nayarit, y (ii) Promotora, es la única y legítima propietaria de, y tiene la legítima titularidad de las Propiedades Promotora Isla Mujeres; - - - - -

- - - (h) a la fecha de la celebración del Convenio de Aportación respectivo, las Propiedades (i) se encuentran libres de cualesquier Gravámenes (salvo por las Hipotecas Lote 10 y la Hipoteca Lote 26, las cuales deberán ser canceladas, liberadas y terminadas de conformidad y en términos de lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso, en el Convenio de Aportación Puerto Aventuras y en el Convenio de Aportación Isla Mujeres), condiciones, limitaciones o restricciones de dominio o cualesquier otras opciones o derechos de preferencia de cualquier naturaleza, incluyendo, sin limitación, derechos del tanto; (ii) se encuentran al corriente en el pago de todos y cada uno de los impuestos aplicables (incluyendo, sin limitación alguna, impuesto predial y derechos por servicio de agua), cargos, contribuciones, derechos gubernamentales o demás responsabilidades fiscales relacionadas con las Propiedades, excepto por aquellas responsabilidades fiscales cuya existencia no constituya un Efecto Significativo Adverso; - - - - -

- - - (i) de conformidad con y una vez celebrados los Convenios de Aportación correspondientes, Controladora y Promotora, respectivamente, transmitirán la propiedad de las Propiedades en favor del Fiduciario, para los Fines del Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda, libres de cualesquier Gravámenes (salvo por las Hipotecas Lote 10 y la Hipoteca Lote 26 otorgadas por Controladora, las cuales deberán ser canceladas, liberadas y terminadas de conformidad y en términos de lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso, en el Convenio de Aportación Puerto Aventuras y en el Convenio de Aportación Isla Mujeres) o cualesquier



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



otras opciones o derechos preferentes de cualquier naturaleza, incluyendo sin limitación alguna, derechos de preferencia o del tanto; - - - - -

- - - (j) las Propiedades no se encuentran sujetas a ningún de arrendamiento, contrato de servicios, contrato de administración o cualquier otro tipo de contrato, convenio o documento que otorguen a un tercero (x) opción o derecho de uso, ocupación, o de arrendar de cualquier otra manera las Propiedades o cualquier parte de las mismas, o (y) cualquier opción o derecho de compra o de otra naturaleza a adquirir las Propiedades, o cualquier parte de las mismas, o (z) cualquier opción o derecho de administración o de cualquier otro tipo para operar las Propiedades o cualquier parte de las mismas; o (ii) restrinja, en forma alguna, cualquier cesión, transmisión o ejercicio de las Propiedades o cualquier parte de las mismas, excepto por las restricciones previstas en este Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación; - - - - -

- - - (k) las Propiedades y las Embarcaciones se encuentran aseguradas por montos y riesgos adecuados de forma consistente con sus prácticas pasadas y con las prácticas de la industria para empresas similares en las mismas áreas de negocio en las que los Fideicomitentes operan, según resulte aplicable (dichas pólizas de seguros serán referidas conjuntamente como, las "Pólizas de Seguro"), y los Fideicomitentes de Propiedades y el Fideicomitente de Embarcaciones, respectivamente, han pagado, puntualmente y en su totalidad, todas las primas de seguro y demás pagos exigibles y pagaderos respecto de dichas Pólizas de Seguro (salvo que dicha falta de pago no constituya un Evento de Incumplimiento conforme a los Documentos de la Operación), las cuales se encuentran en pleno vigor y efecto a la fecha de celebración del presente Contrato de Fideicomiso; - - - - -

- - - (l) las Propiedades, así como su uso, ocupación y operación se encuentran en cumplimiento con todos los Requerimientos Legales aplicables, excepto por aquellos casos cuya deficiencia no constituya un Efecto Significativo Adverso; - - - - -

- - - (m) a la fecha de celebración del presente Contrato de Fideicomiso, Controladora es la única y legítima propietaria de, y tiene la legítima titularidad sobre las Embarcaciones; - - - - -

- - - (n) a la fecha de celebración del presente Contrato de Fideicomiso, las Embarcaciones (i) se encuentran libres de cualesquier Gravámenes, condiciones, limitaciones o restricciones de dominio o cualesquier otras opciones o derechos de preferencia de cualquier naturaleza, incluyendo, sin limitación, derechos del tanto; (ii) se encuentran al corriente en el pago de todos y cada uno de los impuestos aplicables, cargos, contribuciones, derechos gubernamentales o demás responsabilidades fiscales relacionadas con las Embarcaciones, excepto por aquellas responsabilidades fiscales cuya existencia no

COPIADO



constituya un Efecto Significativo Adverso; - - - - -

- - - (o) es la intención de Controladora en este acto transmitir la propiedad de las Embarcaciones en favor del Fiduciario, para los Fines del Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda, libres de cualesquier Gravámenes o cualesquier otras opciones o derechos preferentes de cualquier naturaleza; - - - - -

- - - (p) todas las autorizaciones, licencias, permisos y certificados requeridos de conformidad con los Requerimientos Legales aplicables respecto del uso, ocupación y operación de las Propiedades y respecto del uso y operación de las Embarcaciones han sido debida y válidamente obtenidas y pagadas en su totalidad por los Fideicomitentes correspondientes de conformidad con los Requerimientos Legales aplicables (salvo que dicha falta de obtención o pago no constituya un Evento de Incumplimiento conforme a los Documentos de la Operación), y se encuentran en pleno vigor y efecto a la fecha del presente Contrato de Fideicomiso; - - - - -

- - - (q) salvo por las Hipotecas Lote 10 y la Hipoteca Lote 26, las Acciones Iniciales, las Propiedades, las Embarcaciones y los demás Bienes Fideicomitados que en este acto o mediante la celebración de los Convenios de Aportación se aportan Patrimonio del Fideicomiso, no se encuentran sujetos a ningún convenio, contrato, acuerdo u otro tipo de documento conforme al cual se restrinja de manera alguna cualquier Gravamen, cesión o transmisión de dichos bienes, excepto por las restricciones previstas en este Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación; - - - - -

- - - (r) salvo (w) por el registro del presente Contrato en el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio (el "RUG"), (x) por el registro de la aportación de las Propiedades en favor del Fiduciario ante los Registros Públicos Aplicables (según se define más adelante), (y) por el registro de la aportación de las Embarcaciones a favor del Fiduciario en el Registro Público Marítimo Nacional, y (z) por aquellas autorizaciones que Controladora deberá obtener de los acreedores hipotecarios correspondientes al amparo de las Hipotecas Lote 10 y la Hipoteca Lote 26 conforme a este Contrato de Fideicomiso, no requiere autorización, aprobación, registro, u otro acto de, o ante, Persona alguna para celebrar el presente Contrato de Fideicomiso y/o los Convenios de Aportación de los cuales dicho Fideicomitente sea parte, ni para transmitir y aportar en favor del Fiduciario y para los Fines del Fideicomiso, su respectiva propiedad y titularidad sobre las Acciones, las Propiedades, las Embarcaciones y los demás Bienes Fideicomitados de dicho Fideicomitente que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Aportación, ni para cumplir y llevar a cabo las obligaciones asumidas por dicho Fideicomitente en los términos del presente Contrato de Fideicomiso, las cuales son legales, válidas y



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



exigibles en contra de cada uno de dichos Fideicomitentes, de conformidad con sus términos; - - - - -
- - - (s) no ha sido notificado de que existe, ni tiene conocimiento de que exista amenaza de que vaya a iniciarse, acción, reclamación, requerimiento o procedimiento alguno ante cualquier tribunal, Autoridad Gubernamental, árbitro o entidad jurisdiccional que afecte o pudiese afectar la legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato de Fideicomiso o de cualquiera de los Convenios de Aportación, o la legítima y válida transmisión de los Bienes Fideicomitados al Fiduciario de conformidad con lo previsto en los Convenios de Aportación y en el presente Contrato de Fideicomiso; - - -
- - - (t) la celebración de este Contrato de Fideicomiso y de los Convenios de Aportación, y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo de los mismos, y todas y cada una de las acciones previstas en este Contrato de Fideicomiso y en los Convenios de Aportación, incluyendo la celebración o suscripción de cualquier contrato o documento adicional, no viola ni constituye un incumplimiento (i) de cualquier disposición de sus estatutos sociales vigentes; (ii) cualquier contrato, convenio, acuerdo, licencia, resolución u orden de la cual dicho Fideicomitente sea parte o a la cual dicho Fideicomitente o cualquiera de sus activos esté sujeto, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental; - - - - -
- - - (u) a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso, no ha sido notificado de alguna demanda, acción o procedimiento judicial o extrajudicial ante cualquier Autoridad Gubernamental en su contra que tenga o pueda tener un Efecto Significativo Adverso en (x) sus operaciones, negocios, activos, obligaciones o condición financiera o de cualquier otra naturaleza o sus proyecciones, o (y) su capacidad para cumplir con las obligaciones que le derivan conforme al presente Contrato de Fideicomiso; - - - - -
- - - (v) las personas que celebran y firman el presente Contrato de Fideicomiso en nombre y representación de cada Fideicomitente, respectivamente, tienen todos los poderes y facultades suficientes, así como las autorizaciones (corporativas, estatutarias u otras) necesarias para celebrar válidamente el presente Contrato de Fideicomiso en su representación y para obligarlo válidamente en los términos del mismo, en cada caso, según consta en las escrituras públicas que se relacionan en el documento que como Anexo "B" se agregó al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso, y dichos poderes, facultades y autorizaciones no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna; - - - - -
- - - (w) es su intención y deseo ceder y transmitir irrevocablemente su respectiva propiedad y titularidad sobre las Acciones, las Propiedades, las Embarcaciones y los demás Bienes Fideicomitados de dicho Fideicomitente que formarán parte del Patrimonio del

COTEJANDO



Fideicomiso, en cada caso, en favor del Fiduciario y para los Fines del Fideicomiso conforme al presente Contrato de Fideicomiso y/o a los Convenios de Aportación; - - - - -

- - - (x) todos y cada uno de los Bienes Fideicomitidos cedidos y/o transmitidos por los Fideicomitentes a favor del Fiduciario, de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso, provienen de fuentes legales y lícitas, producto de actividades llevadas a cabo dentro del marco legal, y no existe una relación entre el origen, procedencia o destino de dichos bienes o sus productos, y actividades ilegales o de terrorismo; - - - - -

- - - (y) mediante su firma del presente Contrato de Fideicomiso, expresa e irrevocablemente autorizan, en términos del artículo 28 (veintiocho) de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, al Fiduciario para que lleve a cabo bajo su propio costo y gasto, a partir de la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso y en cualquier momento con posterioridad a esta fecha y durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, tantos requerimientos de información como considere necesarios a las instituciones de información crediticia autorizadas para operar en México, respecto de los Fideicomitentes; - - - - -

- - - (z) están conscientes en que el Fiduciario no conoce ni tiene el deber de conocer los términos y condiciones de aquellos contratos relacionados con y/o derivados de los Documentos de la Operación (salvo por (i) aquellos términos o definiciones previstas en el presente Contrato de Fideicomiso cuyo significado hace referencia cruzada a dichos Documentos de la Operación; (ii) el presente Contrato de Fideicomiso; y (iii) los Convenios de Aportación) que no hayan sido celebrados por el Fiduciario, y que el Fiduciario no es ni será responsable de forma alguna, respecto de la veracidad, legitimidad, autenticidad o legalidad de dichos contratos, y que el Fiduciario, salvo que sea parte de los mismos y los celebre en cumplimiento de instrucciones de la(s) parte(s) facultada(s) para hacerlo, no se encuentra ni se encontrará obligado en forma alguna bajo los términos y condiciones de dichos contratos, documentos y anexos relacionados con dichos contratos; - - - - -

- - - (aa) el Fiduciario le ha explicado de manera clara e inequívoca el alcance legal y las consecuencias del artículo 106 (ciento seis) fracción XIX (diecinueve romano) de la Ley de Instituciones de Crédito y demás regulaciones relacionadas, conforme a la Sección 11.01 (once punto cero uno) del presente Contrato de Fideicomiso, así como las medidas prohibitivas y preventivas establecidas en la Circular; - - -

- - - (bb) que con anterioridad a la firma del presente Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener de profesionista, despacho, o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



con el presente Contrato de Fideicomiso; y - - - - -
- - - (cc) reconoce y acepta que (i) la veracidad de sus declaraciones
contenidas en el presente Contrato de Fideicomiso y en los Convenios de
de Aportación; y (ii) la validez, obligatoriedad y exigibilidad de la
cesión y/o transmisión de propiedad y titularidad de las Bienes
Iniciales, las Propiedades, las Embarcaciones y los demás Bienes
Fideicomitados en favor del Fiduciario, así como del presente
de Fideicomiso y de los Convenios de Aportación, constituyen un motivo
determinante de la voluntad del Fideicomisario para celebrar este
Contrato. - - - - -

- - - II. El Fideicomisario en este acto declara, a través de su
representante, que: - - - - -

- - - (a) es una asociación nacional bancaria (national banking
association) debidamente constituida y válidamente existente conforme
a las leyes de los Estados Unidos de América; - - - - -

- - - (b) la persona que celebra el presente Contrato de Fideicomiso
en su nombre y representación cuenta con todos los poderes y
facultades suficientes, así como las autorizaciones corporativas o de
terceros necesarias para celebrar válidamente el presente Contrato de
Fideicomiso en su representación y para obligarlo válidamente en los
términos del mismo, y dichos poderes, facultades y autorizaciones no
les han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna; - - -

- - - (c) no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar
el presente Contrato de Fideicomiso, ni para cumplir o llevar a cabo
las obligaciones asumidas por el mismo en términos del presente
Contrato de Fideicomiso, las cuales son legales, válidas y exigibles
en contra del Fideicomisario de conformidad con sus términos; - - -

- - - (d) desea celebrar este contrato en su carácter de
Fideicomisario en Primer Lugar, para beneficio de los Adquirentes; - - -

- - - (e) mediante su firma del presente Contrato de Fideicomiso,
expresa e irrevocablemente autoriza, en términos del artículo 28
(veintiocho) de la Ley para Regular las Sociedades de Información
Crediticia, al Fiduciario para que lleve a cabo, a partir de la fecha
de firma del presente Contrato de Fideicomiso y en cualquier momento
con posterioridad a esta fecha y durante la vigencia del presente
Contrato de Fideicomiso, tantos requerimientos de información como
considere necesarios a las instituciones de información crediticia
autorizadas para operar en México, respecto de los Fideicomitentes; - - -

- - - (f) está consciente de que el Fiduciario no conoce ni tiene el
deber de conocer los términos y condiciones de aquellos contratos
relacionados con y/o derivados de los Documentos de la Operación
(salvo por (i) aquellos términos o definiciones previstas en el
presente Contrato de Fideicomiso cuyo significado hace referencia
cruzada a dichos Documentos de la Operación; (ii) el presente Contrato
de Fideicomiso; y (iii) los Convenios de Aportación) que no hayan sido
celebrados por el Fiduciario, y que el Fiduciario no es ni será

11

COTEJADO



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



autorizaciones no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna; y - - - - -
- - - (e) según lo requerido por la Ley de Instituciones de regulaciones relacionadas, ha explicado de manera clara, íntegra por escrito a las partes del presente Contrato de Fideicomiso el alcance legal y las consecuencias del artículo 106 (cientos y seis) fracción XIX (diecinueve romano) de la Ley de Instituciones de Crédito y demás regulaciones relacionadas, conforme a la Sección 11.01 (once punto cero uno) del presente Contrato de Fideicomiso, así como las medidas prohibitivas y preventivas establecidas en la Circular. - - -
- - - IV. Aqua Tours, en este acto declara, a través de sus representantes legales, y bajo protesta de decir verdad, que: - - -
- - - (a) es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en las escrituras públicas que se relacionaron como Anexo "B" en el apéndice del presente Contrato de Fideicomiso; - - -
- - - (b) cuenta con plena capacidad legal y autorizaciones suficientes (corporativas, estatutarias u otras) para celebrar y cumplir con las obligaciones que le derivan del presente Contrato de Fideicomiso de conformidad con sus términos; - - -
- - - (c) es solvente y no ha sido notificado de procedimiento alguno iniciado por, o en su contra, en materia de suspensión de pagos, concurso mercantil o quiebra y la celebración por su parte del presente Contrato de Fideicomiso no resultará en que se le considere insolvente; - - -
- - - (d) a la fecha de dar efecto a las transmisiones contempladas en el presente Contrato de Fideicomiso, Controladora es el único y legítimo propietario (registrado como propietario en el libro de registro de acciones de Aqua Tours) y tiene la legítima titularidad sobre las Acciones Controladora Aqua Tours; - - -
- - - (e) las Acciones Controladora Aqua Tours representan el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) del capital social emitido y en circulación de Aqua Tours, sobre una Base Totalmente Diluida; - - -
- - - (f) las Acciones Controladora Aqua Tours (i) han sido debida y válidamente emitidas por Aqua Tours; (ii) se encuentran íntegramente suscritas, pagadas y liberadas; (iii) se encuentran libres de cualesquier Gravámenes, condiciones, limitaciones o restricciones de dominio o cualesquier otras opciones o derechos preferentes de cualquier naturaleza, salvo por su transmisión al Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso; y (iv) no se encuentran sujetas a ningún convenio, contrato u otro tipo de documento conforme al cual se restrinja, de manera alguna, cualquier cesión, transmisión, voto o Gravamen de las Acciones Controladora Aqua Tours o cualquier parte de las mismas, salvo por su transmisión al Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente ninguna operación



está pendiente de inscripción en el libro de registro de acciones de Aqua Tours que pudiera afectar lo dispuesto en esta declaración; - - -

- - - (g) salvo por el registro del presente Contrato de Fideicomiso en el RUG, no requiere autorización, aprobación, registro, u otro acto de, o ante, Persona alguna para celebrar el presente Contrato de Fideicomiso, ni para cumplir y llevar a cabo sus obligaciones asumidas en los términos del presente Contrato de Fideicomiso, las cuales son legales, válidas y exigibles en contra de cada uno de dichos Fideicomitentes de conformidad con sus términos; - - -

- - - (h) no ha sido notificado de que existe y, no tiene conocimiento de que exista amenaza de que vaya a iniciarse, acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento alguno ante cualquier tribunal, Autoridad Gubernamental, árbitro o entidad jurisdiccional que afecte o pudiere afectar la legítima y válida transmisión de las Acciones Controladora Aqua Tours al Fiduciario de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso; - - -

- - - (i) la celebración de este Contrato de Fideicomiso, y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del mismo, y todas y cada una de las acciones derivadas de este Contrato de Fideicomiso, incluyendo la celebración o suscripción de cualquier contrato o documento adicional, no viola ni constituye un incumplimiento (i) de cualquier disposición de sus estatutos sociales vigentes; (ii) cualquier contrato, convenio, acuerdo, licencia, resolución u orden de la cual Aqua Tours sea parte o a la cual Aqua Tours o cualquiera de sus activos esté sujeto, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental; - - -

- - - (j) a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso, no ha sido notificado de alguna demanda, acción o procedimiento judicial o extrajudicial ante cualquier Autoridad Gubernamental en su contra que tenga o pueda tener un Efecto Significativo Adverso en (x) sus operaciones, negocios, activos, obligaciones o condición financiera o de cualquier otra naturaleza o sus proyecciones, o (y) su capacidad para cumplir con las obligaciones que le derivan conforme al presente Contrato de Fideicomiso; - - -

- - - (k) las personas que celebran y firman el presente Contrato de Fideicomiso en su nombre y representación tienen todos los poderes y facultades suficientes, así como las autorizaciones (corporativas, estatutarias u otras) necesarias para celebrar válidamente el presente Contrato de Fideicomiso en su representación y para obligarlo válidamente en los términos del mismo, según consta en las escrituras públicas que se relacionaron como Anexo "B" en el apéndice del presente Contrato de Fideicomiso, y dichos poderes, facultades y autorizaciones no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna; - - -

- - - (l) es su intención comparecer al presente Contrato de

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
SECRETARIA DE ECONOMIA Y FINANZAS
CUBA



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



Fideicomiso, para entre otras cosas, reconocer la transm
irrevocable de la propiedad y titularidad sobre las
Controladora Aqua Tours (así como de cualquier Acciones Ad
relacionadas con las Acciones Controladora Aqua Tours) al Fideicomisario
por parte de Controladora, mismos que formarán parte del Patrimonio
del Fideicomiso y para los Fines del Fideicomiso conforme al presente
Contrato de Fideicomiso; - - - - -

- - - (m) mediante la firma del presente Contrato de Fideicomiso,
expresa e irrevocablemente autoriza, en términos del artículo 28
(veintiocho) de la Ley para Regular las Sociedades de Información
Crediticia, al Fiduciario para que lleve a cabo bajo su propio costo y
gasto, a partir de la fecha de firma del presente Contrato de
Fideicomiso y en cualquier momento con posterioridad a esta fecha y
durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, tantos
requerimientos de información como considere necesarios a las
instituciones de información crediticia autorizadas para operar en
México, respecto de Aqua Tours; - - - - -

- - - (n) está consciente de que el Fiduciario no conoce ni tiene el
deber de conocer los términos y condiciones de aquellos contratos
relacionados con y/o derivados de los Documentos de la Operación
(salvo por (i) aquéllos términos o definiciones previstas en el
presente Contrato de Fideicomiso cuyo significado hace referencia
cruzada a dichos Documentos de la Operación; (ii) el presente Contrato
de Fideicomiso; y (iii) los Convenios de Aportación) que no hayan sido
celebrados por el Fiduciario, y que el Fiduciario no es ni será
responsable de forma alguna, respecto de la veracidad, legitimidad,
autenticidad o legalidad de dichos contratos, y que el Fiduciario,
salvo que sea parte de los mismos y los celebre en cumplimiento de
instrucciones de la(s) parte(s) facultada(s) para hacerlo, no se
encuentra ni se encontrará obligado en forma alguna bajo los términos
y condiciones de dichos contratos, documentos y anexos relacionados
con dichos contratos; - - - - -

- - - V. Viajero, en este acto declara, a través de sus representantes
legales, y bajo protesta de decir verdad, que: - - - - -

- - - (a) es una sociedad anónima de capital variable debidamente
constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México,
según consta en las escrituras públicas que se relacionaron como Anexo
"B" al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso; - - - - -

- - - (b) cuenta con plena capacidad legal y autorizaciones
suficientes (corporativas, estatutarias u otras) para celebrar y
cumplir con las obligaciones que le derivan del presente Contrato de
Fideicomiso de conformidad con sus términos; - - - - -

- - - (c) es solvente y no ha sido notificado de procedimiento alguno
iniciado por, o en su contra, en materia de suspensión de pagos,
concurso mercantil o quiebra y la celebración por su parte del
presente Contrato de Fideicomiso no resultará en que se le considere



insolvente; - - - - -

- - - (d) a la fecha de dar efecto a las transmisiones contempladas en el presente Contrato de Fideicomiso, Controladora, es el único y legítimo propietario (registrado como propietario en el libro de registro de acciones de Viajero) y tiene la legítima titularidad sobre las Acciones Controladora Viajero; - - - - -

- - - (e) las Acciones Controladora Viajero representan el 99.999% (noventa y nueve punto novecientos noventa y nueve por ciento) del capital social emitido y en circulación de Viajero, sobre una Base Totalmente Diluida; - - - - -

- - - (f) las Acciones Controladora Viajero (i) han sido debida y válidamente emitidas por Viajero; (ii) se encuentran íntegramente suscritas, pagadas y liberadas; (iii) se encuentran libres de cualesquier Gravámenes, condiciones, limitaciones o restricciones de dominio o cualesquier otras opciones o derechos preferentes de cualquier naturaleza, salvo por su transmisión al Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso; y (iv) no se encuentran sujetas a ningún convenio, contrato u otro tipo de documento conforme al cual se restrinja, de manera alguna, cualquier cesión, transmisión, voto o Gravamen de las Acciones Controladora Viajero o cualquier parte de las mismas, salvo por su transmisión al Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente ninguna operación está pendiente de inscripción en el libro de registro de acciones de Viajero que pudiera afectar lo dispuesto en esta declaración; - - - - -

- - - (g) salvo por el registro del presente Contrato de Fideicomiso en el RUG, no requiere autorización, aprobación, registro, u otro acto de, o ante, Persona alguna para celebrar el presente Contrato de Fideicomiso, ni para cumplir y llevar a cabo sus obligaciones asumidas en los términos del presente Contrato de Fideicomiso, las cuales son legales, válidas y exigibles en contra de cada uno de dichos Fideicomitentes de conformidad con sus términos; - - - - -

- - - (h) no ha sido notificado de que existe, y no tiene conocimiento de que exista amenaza de que vaya a iniciarse, acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento alguno ante cualquier tribunal, Autoridad Gubernamental, árbitro o entidad jurisdiccional que afecte o pudiere afectar la legítima y válida transmisión de las Acciones Controladora Viajero al Fiduciario de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso; - - - - -

- - - (i) la celebración de este Contrato de Fideicomiso, y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del mismo, y todas y cada una de las acciones derivadas de este Contrato de Fideicomiso, incluyendo la celebración y/o suscripción de cualquier contrato o documento adicional, no viola ni constituye un incumplimiento (i) de cualquier disposición de sus estatutos sociales vigentes; (ii) cualquier contrato, convenio, acuerdo, licencia, resolución u orden de la cual Viajero sea parte o a la cual Viajero o cualquiera de



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



sus activos esté sujeto, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental; - - - - -
- - - (j) a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso, no ha sido notificado de alguna demanda, acción o procedimiento judicial o extrajudicial ante cualquier Autoridad Gubernamental en la que tenga o pueda tener un Efecto Significativo Adverso en sus operaciones, negocios, activos, obligaciones o condición financiera de cualquier otra naturaleza o sus proyecciones, o (y) su capacidad para cumplir con las obligaciones que le derivan conforme al presente Contrato de Fideicomiso; - - - - -
- - - (k) las personas que celebran y firman el presente Contrato de Fideicomiso en su nombre y representación tienen todos los poderes y facultades suficientes, así como las autorizaciones (corporativas, estatutarias u otras) necesarias para celebrar válidamente el presente Contrato de Fideicomiso en su representación y para obligarlo válidamente en los términos del mismo, según consta en las escrituras públicas que se relacionaron como Anexo "B" del apéndice del presente Contrato de Fideicomiso, y dichos poderes, facultades y autorizaciones no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna; - - -
- - - (l) es su intención comparecer al presente Contrato de Fideicomiso, para entre otras cosas, reconocer la cesión y transmisión irrevocable de la propiedad y titularidad sobre las Acciones Controladora Viajero (así como de cualquier Acciones Adicionales relacionadas con las Acciones Controladora Viajero) por parte de Controladora que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso, en favor del Fiduciario y para los fines del Fideicomiso conforme al presente Contrato de Fideicomiso; - - - - -
- - - (m) mediante su firma del presente Contrato de Fideicomiso, expresa e irrevocablemente autoriza, en términos del artículo 28 (veintiocho) de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, al Fiduciario para que lleve a cabo bajo su propio costo y gasto, a partir de la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso y en cualquier momento con posterioridad a esta fecha y durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, tantos requerimientos de información como considere necesarios a las instituciones de información crediticia autorizadas para operar en México, respecto de Viajero; - - - - -
- - - (n) están conscientes en que el Fiduciario no conoce ni tiene el deber de conocer los términos y condiciones de aquellos contratos relacionados con y/o derivados de los Documentos de la Operación (salvo por (i) aquéllos términos o definiciones previstas en el presente Contrato de Fideicomiso cuyo significado hace referencia cruzada a dichos Documentos de la Operación; (ii) el presente Contrato de Fideicomiso; y (iii) los Convenios de Aportación) que no hayan sido celebrados por el Fiduciario, y que el Fiduciario no es ni será responsable de forma alguna, respecto de la veracidad, legitimidad,



COTEJANDO



autenticidad o legalidad de dichos contratos, y que el Fiduciario, salvo que sea parte de los mismos y los celebre en cumplimiento de instrucciones de la(s) parte(s) facultada(s) para hacerlo, no se encuentra ni se encontrará obligado en forma alguna bajo los términos y condiciones de dichos contratos, documentos y anexos relacionados con dichos contratos. - - - - -

- - - EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, con base en los Antecedentes y Declaraciones anteriores, los comparecientes otorgan las siguientes: -

- - - - - C L Á U S U L A S - - - - -
- - - - - DE ACLARACIÓN DE NOMBRE - - - - -

- - - ÚNICA.- El licenciado EDUARDO DE MARTÍN ALBOR VILLANUEVA, manifiesta bajo protesta de decir verdad y advertido por el suscrito Notario de los delitos en que incurren quienes declaran con falsedad que su nombre correcto es EDUARDO DE MARTÍN ALBOR VILLANUEVA, y que también es conocido socialmente como EDUARDO ALBOR VILLANUEVA, nombres que utiliza indistintamente para la celebración de actos jurídicos tanto públicos como privados. - - - - -

- - - DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA NÚMERO CIB/2380 (C I B DIAGONAL DOS TRES OCHO CERO) - - - - -

- - - - - CLÁUSULA PRIMERA - - - - -

- - - - - TÉRMINOS DEFINIDOS; INTERPRETACIÓN - - - - -

- - - Sección 1.01 (uno punto cero uno). CIERTOS TÉRMINOS DEFINIDOS. -

- - - (a) Según se emplean en este Contrato de Fideicomiso, los siguientes términos tendrán los siguientes significados: - - - - -

- - - "Acciones" significa la referencia conjunta a las Acciones Iniciales y a las Acciones Adicionales, en su caso, y todos los derechos corporativos y económicos derivados de o relacionados con dichas acciones, incluyendo, sin limitación, las Distribuciones de Capital. - - - - -

- - - "Acciones Adicionales" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Sección 5.02 (cinco punto cero dos) del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "Acciones Iniciales" tiene el significado que se le atribuye en la Declaración I(d) del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "Acciones Controladora Aqua Tours" tiene el significado que se le atribuye en la Declaración I(d) del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "Acciones Controladora Promotora" tiene el significado que se le atribuye en la Declaración I(d) del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "Acciones Controladora Viajero" tiene el significado que se le atribuye en la Declaración I(d) del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "Acciones Dolphin Controladora" tiene el significado que se le atribuye en la Declaración I(d) del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "Adquirentes" significa aquellas Personas que adquieran periódicamente los Valores. - - - - -

REPUBLICA DE CUBA
MINISTERIO DE JUSTICIA
NOTARÍA GENERAL DE LA REPUBLICA DE CUBA



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



- - - "Animales" significa la referencia conjunta a cualesquier delfines, lobos marinos y dromedarios propiedad de los Fideicomitentes y que los Fideicomitentes utilizan en el curso ordinario operaciones e individualmente, cualquiera de ellos un "Animal".

- - - "Aportaciones Adicionales" significa las aportaciones que los Fideicomitentes realicen al Patrimonio del Fideicomiso posterioridad a la celebración del presente Contrato de Fideicomiso, incluyendo la aportación de los Bienes Adicionales, a efecto de que el Fiduciario cumpla con los Fines del Fideicomiso. - - -

- - - "Aqua Tours" tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato de Fideicomiso. - - -

- - - "Asamblea" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Sección 5.01 (cinco punto cero uno) del presente Contrato de Fideicomiso. - - -

- - - "Autoridad Gubernamental" significa cualquier nación, gobierno, estado o municipio u otra subdivisión política de los mismos y cualquier otra entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias, regulatorias o administrativas, o que pertenezcan a asuntos gubernamentales o cuasi-gubernamentales (incluyendo cualquier tribunal). - - -

- - - "Aviso de Incumplimiento" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Sección 10.01 (diez punto cero uno). - - -

- - - "Aviso del Fiduciario" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos). - - -

- - - "Base Totalmente Diluida" significa el número de acciones ordinarias de una Persona, según sea aplicable, calculado como si cualesquiera acciones preferentes, bonos, créditos, warrants, opciones u otros instrumentos o valores similares que sean convertibles en o ejercibles o intercambiables por, o los cuales implican un derecho de suscribir o comprar, acciones de dicha Persona o un instrumento o certificado que represente una participación como fideicomisario o beneficiario de las acciones ordinarias de dicha Persona emitidos y en circulación en ese momento, según sea aplicable, hubieran sido ejercidos en su totalidad. - - -

- - - "Bienes Adicionales" significa cualesquier Acciones Adicionales, los Animales o activos en general que los Fideicomitentes en un futuro suscriban, adquieran y/o aporten al Patrimonio del Fideicomiso. - - -

- - - "Bienes Designados" significa la referencia conjunta a la totalidad o parte de (i) las Acciones, (ii) las Propiedades, (iii) las Embarcaciones, y (iv) cualquier otro Bien Fideicomitado, designados por el Fideicomisario ya sea en el Aviso de Incumplimiento o en un documento por separado. - - -

- - - "Bienes Fideicomitados" significa la referencia conjunta a (i) las Acciones (incluyendo las Distribuciones de Capital), (ii) las Propiedades, (iii) las Embarcaciones, (iv) las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo todos y cada uno de los Pagos depositados en las Cuentas

COTEJADO

del Fideicomiso en cualquier momento); (v) los rendimientos, intereses y otros ingresos y demás recursos y/o productos derivados de o en relación con los anteriores conceptos; y (vi) los Bienes Adicionales que, bajo cualquier hecho o circunstancias legales, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en cualquier momento. - - - 1 - - - - -

- - - "Cancelaciones de Hipotecas" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Sección 2.01 (dos punto cero uno). - -

- - - "Carta de Comisiones del Fiduciario" tiene el significado que se le atribuye en la Sección 14.02 (catorce punto cero dos). - - - - -

- - - "Cartas Poder" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Sección 5.01 (cinco punto cero uno) del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "Capitanía de Puerto" significa la unidad administrativa dependiente de la Dirección General de Marina Mercante dependiente de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, a la que corresponde ejercer la Autoridad Marítima Mercante y Portuaria en cada puerto, conforme a la Legislación Mexicana. - - - - -

- - - "Caso de Ejecución" significa la ocurrencia y continuación de un Evento de Incumplimiento. - - - - -

- - - "Certificados de Matrícula" significa la referencia conjunta a los certificados de matrícula emitidos por la Capitanía de Puerto correspondiente al puerto de cada una de las Embarcaciones, e individualmente cualquiera de ellos un "Certificado de Matrícula". - -

- - - "Circular" significa la Circular 1/2005 (uno diagonal dos cero cero cinco) (según la misma sea reformada o de cualquier otra forma modificada en cualquier momento), expedida por Banco de México, que contiene las Reglas a las que habrán de sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado a las que se les hayan encomendado las operaciones fiduciarias. - - - -

- - - "Contrato de Compra de Valores" tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente I del presente Contrato de Fideicomiso. - -

- - - "Contrato de Fideicomiso" significa la referencia conjunta (i) al presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía número CIB/2360 (C I B diagonal dos tres ocho cero); y (ii) a los Convenios de Aportación; en cada caso, según los mismos sean modificados, ya sea total o parcialmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento. - - - - -

- - - "Contrato de Prenda Sin Transmisión de Posesión" significa el contrato de prenda sin transmisión de posesión, celebrado en esta misma fecha, por Aqua Tours, Dolphin, Controladora, Viajero y Promotora, como deudores prendarios, y el Fideicomisario, como acreedor prendario, mediante el cual Aqua Tours, Dolphin, Controladora, Viajero y Promotora otorgaron, de manera incondicional e irrevocable, una prenda sin transmisión de posesión en primer lugar y grado de prelación, en favor del Fideicomisario, en nombre y para



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



beneficio de los Adquirentes, sobre la totalidad de los Bienes Pignorados (según dicho término se define en el Contrato de Prenda Transmisión de Posesión), propiedad de Aqua Tours, Controladora, Viajero y Promotora o adquiridos con posterioridad sobre los cuales Aqua Tours, Dolphin, Controladora, Viajero y Promotora mantienen o con posterioridad adquieran cualquier participación, cualquiera que sea su ubicación y con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda, a efecto de garantizar el debido y puntual cumplimiento, pago y satisfacción de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas, según el mismo sea modificado, adicionado o reexpresado en cualquier momento. - - - - -

- - - "Contratos de Prenda sobre Acciones" significa la referencia conjunta al Contrato de Prenda Sobre Acciones Aqua Tours, al Contrato de Prenda Sobre Acciones Controladora, al Contrato de Prenda Sobre Acciones Viajero y al Contrato de Prenda Sobre Acciones Promotora. - -

- - - "Contrato de Prenda Sobre Acciones Aqua Tours" significa el contrato de prenda sobre acciones, celebrado en esta misma fecha, por EAV, como deudor prendario, y el Fideicomisario, como acreedor prendario, con la comparecencia de Aqua Tours, mediante el cual EAV otorgó una prenda sobre las Acciones Pignoradas (según dicho término se define en dicho contrato), a efecto de garantizar el debido y puntual cumplimiento, pago y satisfacción de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas, según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento. - - - - -

- - - "Contrato de Prenda Sobre Acciones Controladora" significa el contrato de prenda sobre acciones, celebrado en esta misma fecha, por EAV, como deudor prendario, y el Fideicomisario, como acreedor prendario, con la comparecencia de Controladora, mediante el cual EAV otorgó una prenda sobre las Acciones Pignoradas (según dicho término se define en dicho contrato), a efecto de garantizar el debido y puntual cumplimiento, pago y satisfacción de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas, según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento. - - - - -

- - - "Contrato de Prenda Sobre Acciones Promotora" significa el contrato de prenda sobre acciones, celebrado en esta misma fecha, por EAV, como deudor prendario, y el Fideicomisario, como acreedor prendario, con la comparecencia de Promotora, mediante el cual EAV otorgó una prenda sobre las Acciones Pignoradas (según dicho término se define en dicho contrato), a efecto de garantizar el debido y puntual cumplimiento, pago y satisfacción de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas, según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento. - - - - -

- - - "Contrato de Prenda Sobre Acciones Viajero" significa el

21



contrato de prenda sobre acciones, celebrado en esta misma fecha, por EAV, como deudor prendario, y el Fideicomisario, como acreedor prendario, con la comparecencia de Viajero, mediante el cual EAV, otorgó una prenda sobre las Acciones Pignoradas (según dicho término se define en dicho contrato), a efecto de garantizar el debido y puntual cumplimiento, pago y satisfacción de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas, según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento. - - - - -

- - - "Controladora" tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "Convenios de Aportación" significa la referencia conjunta al Convenio de Aportación Isla Mujeres, al Convenio de Aportación Huatulco, al Convenio de Aportación Nayarit, al Convenio de Aportación Puerto Aventuras y al Convenio de Aportación de Embarcaciones, e individualmente, cualquiera de ellos un "Convenio de Aportación". - - -

- - - "Convenios de Aportación de Animales" significa el modelo de Convenio de Aportación de Animales que se agrega al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso como Anexo "Q", e individualmente, cualquiera de ellos un "Convenio de Aportación de Animales". - - - - -

- - - "Convenios de Aportación de Embarcaciones" significa el convenio de aportación al Contrato de Fideicomiso a ser celebrado inmediatamente después y en la misma fecha que el Contrato de Fideicomiso, entre Controladora, como Fideicomitente de Embarcaciones, y el Fiduciario, en dicho carácter, en virtud del cual, entre otras cosas, Controladora transmitirá la propiedad y titularidad de las Embarcaciones descritas en dicho convenio, en favor del Fiduciario y para los Fines del Fideicomiso" - - - - -

- - - "Convenio de Aportación Isla Mujeres" significa el convenio de aportación al Contrato de Fideicomiso a ser celebrado inmediatamente después y en la misma fecha que el Contrato de Fideicomiso, entre Controladora y Promotora, como Fideicomitentes, y el Fiduciario, en dicho carácter, en virtud del cual, entre otras cosas, (i) Controladora transmitirá la propiedad y titularidad de las Propiedades Controladora Isla Mujeres descritas en dicho convenio de aportación Isla Mujeres, y (ii) Promotora transmitirá la propiedad y titularidad de las Propiedades Promotora Isla Mujeres descrita en dicho convenio de aportación; en cada caso, en favor del Fiduciario y para los Fines del Fideicomiso. - - - - -

- - - "Convenio de Aportación Huatulco" significa el convenio de aportación al Contrato de Fideicomiso a ser celebrado inmediatamente después y en la misma fecha que el Contrato de Fideicomiso, entre Controladora, como Fideicomitente, y el Fiduciario, en dicho carácter, en virtud del cual, entre otras cosas, Controladora transmitirá la propiedad y titularidad de la Propiedad Huatulco descrita en dicho convenio de aportación, en favor del Fiduciario y para los Fines del



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



Fideicomiso. - - - - -
- - - "Convenio de Aportación Nayarit" significa el convenio de aportación al Contrato de Fideicomiso a ser celebrado inmediatamente después y en la misma fecha que el Contrato de Fideicomiso, entre Controladora, como Fideicomitente, y el Fiduciario, en dicho carácter, en virtud del cual, entre otras cosas, Controladora transmitirá la propiedad y titularidad de la Propiedad Nayarit descrita en el convenio de aportación, en favor del Fiduciario y para los Fines del Fideicomiso. - - - - -
- - - "Convenio de Aportación Puerto Aventuras" significa el convenio de aportación al Contrato de Fideicomiso a ser celebrado inmediatamente después y en la misma fecha que el Contrato de Fideicomiso, entre Controladora, como Fideicomitente, y el Fiduciario, en dicho carácter, en virtud del cual, entre otras cosas, Controladora transmitirá la propiedad y titularidad de las Propiedades Puerto Aventuras descritas en dicho convenio de aportación, en favor del Fiduciario y para los Fines del Fideicomiso. - - - - -
- - - "Convocatoria" tiene el significado que se le atribuye en la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos), inciso (e), numeral 2 (dos) (B). - - - - -
- - - "Cuenta de Pagos del Fideicomiso" significa la cuenta denominada en Pesos a ser abierta por el Fiduciario en CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, dentro de los 5 (cinco) Días Hábles siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso, y que mantendrá el Fiduciario de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso y para los Fines del Fideicomiso, a efecto de recibir todos y cada uno de los Pagos. - - - - -
- - - "Cuenta de Distribuciones de Capital" significa la cuenta denominada en Pesos a ser abierta por el Fiduciario en CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, dentro de los 5 (cinco) Días Hábles siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso, y que mantendrá el Fiduciario de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso y para los Fines del Fideicomiso, a efecto de recibir todas y cada una de las Distribuciones de Capital. - - - - -
- - - "Cuenta de Operación de los Fideicomitentes" significa la cuenta denominada en Pesos a ser notificada por los Fideicomitentes al Fiduciario (con copia para el Fideicomisario), dentro de los 5 (cinco) Días Hábles siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -
- - - "Cuentas del Fideicomiso" significa la referencia conjunta a (i) la Cuenta de Pagos del Fideicomiso, (ii) la Cuenta de Distribuciones del Capital, y (iii) cualesquier otras cuentas de cheques y/o de inversión abiertas por el Fiduciario, a nombre del Fiduciario, para efectos de realizar Inversiones Permitidas conforme al presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -



COTEJADO



- - - "Depósito" tiene el significado que se le atribuye en la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos), inciso (e), numeral 2 (dos) (C).

- - - "Derechos de Voto" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Sección 5.01 (ciento punto cero uno) del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "Deudores Prendarios" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en cada uno de los Contratos de Prenda sobre Acciones y en el Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión. - - - - -

- - - "Día Hábil" significa cualquier día distinto de sábado o domingo o cualquier día en que los bancos comerciales en la Ciudad de Nueva York, Estados Unidos de América, o en la Ciudad de México, Distrito Federal, México, se encuentren autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados. - - - - -

- - - "Distribuciones de Capital" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (e) de la Sección 5.01 (cinco punto cero uno) del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "Documentos de Garantía" significa, conjuntamente, los Documentos de Garantía Mexicanos y cada una de las garantías celebradas y entregadas en términos del Contrato de Compra de Valores cuyo objeto sea garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas. - - - - -

- - - "Documentos de Garantía Mexicanos" significa conjuntamente, este Contrato, los Convenios de Aportación, el Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión y los Contratos de Prenda sobre Acciones. - - - - -

- - - "Documentos de la Operación" significa, conjuntamente, este Contrato, el Contrato de Compra de Valores, los Valores, los Documentos de Garantía y todos los demás contratos, instrumentos, documentos y certificados celebrados en relación con los mismos y entregados simultáneamente en esta fecha o en cualquier momento posterior. - - - - -

- - - "Dólares" y "EUS" significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. - - - - -

- - - "Dolphin" tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "EAV" significa indistintamente Eduardo Albor Villanueva o Eduardo de Martín Albor Villanueva. - - - - -

- - - "Embarcaciones" significa la referencia conjunta a todas las embarcaciones que se detallan en el documento que se agrega como Anexo "N" al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso, incluyendo toda mejora que se realice a las mismas, todos los bienes que de hecho o por derecho les corresponda, así como todos los accesorios, pertenencias y demás bienes incorporados, en el presente Contrato de Fideicomiso o en el futuro a las Embarcaciones, los bienes que Controladora y/o los Fideicomitentes de Embarcaciones utilicen en el futuro en relación con la operación de las Embarcaciones y que sean incorporados a los mismos, incluyendo, los frutos y productos

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
CÓDIGO DE COMERCIO
LIBRO IV
TÍTULO IV
CAPÍTULO I
ARTÍCULO 100



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



derivados de contratos u otros convenios que, en su caso, se otorguen en relación con dichos bienes. - - - - -

- - - "Efecto Significativo Adverso" tiene el significado que atribuye al término "Material Adverse Effect" o "Material Change" en el Contrato de Compra de Valores. - - - - -

- - - "Evento de Incumplimiento" tiene el significado que atribuye al término "Event of Default" en el Contrato de Compra de Valores; en el entendido, que dicho término comprende también, limitación, cualquier declaración realizada por cualquiera de los Fideicomitentes en este Contrato de Fideicomiso o cualquier Convenio de Aportación, que resultare falsa, dolosamente engañosa o incorrecta en cualquier aspecto relevante, en la fecha en que dicha declaración fue realizada. - - - - -

- - - "Fideicomisario" tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "Fideicomitentes" tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "Fideicomitentes de Acciones" significa la referencia conjunta a Controladora y Dolphin, e individualmente, cada uno de ellos un "Fideicomitente de Acciones". - - - - -

- - - "Fideicomitente de Embarcaciones" significa la referencia a Controladora, como Fideicomitente de Embarcaciones. - - - - -

- - - "Fideicomitentes de Propiedades" significa la referencia conjunta a Controladora y a Promotora, e individualmente, cada uno de ellos un "Fideicomitente de Propiedades". - - - - -

- - - "Fiduciario" tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "Fines del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye en la Sección 2.04 (dos punto cero cuatro). - - - - -

- - - "Garantes" tiene el significado que se le atribuye al término "Guarantors" en el Contrato de Compra de Valores. - - - - -

- - - "Gravamen" significa, en relación con cualquier activo, (a) cualquier hipoteca, contrato de fideicomiso de garantía u otra afectación a fideicomiso, gravamen (estatutario o de cualquier otra naturaleza), prenda, limitación de dominio, carga u otro gravamen o garantía sobre o respecto de dicho activo, (b) el derecho de cualquier vendedor o arrendador en términos de cualquier contrato de compraventa condicional, arrendamiento financiero u otro convenio de reserva de dominio o titularidad (o cualquier arrendamiento financiero que tenga sustancialmente los mismos efectos económicos que los supuestos antes descritos) en relación con dicho activo y (c) en caso de valores, cualquier opción de compra, derecho de preferencia o cualquier derecho similar de un tercero respecto de dichos valores, en el entendido que no se considerarán Gravámenes los derechos establecidos en los estatutos sociales vigentes de cualquiera de Controladora, Promotora, Viajero, o Aqua Tours en favor de sus respectivos accionistas a la

25



SECRETARÍA DE ECONOMÍA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y FIDELICOMISOS

fecha de celebración de este Contrato. - - - - -
- - - "Hipoteca Lote 26" significa la hipoteca en primer lugar y grado de prelación otorgada por Controladora en favor de Bell Con del Sureste, Sociedad Anónima de Capital Variable respecto del Lote 26, y la cual consta, según ha sido modificada hasta la fecha, en las escrituras públicas que se describen como Anexo "D" al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -
- - - "Hipotecas Lote 10" significa las hipotecas en primer y segundo lugar y grado de prelación otorgadas por Controladora en favor de BEVA Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BEVA Bancomer respecto del Lote 10, y las cuales constan en las escrituras públicas que se describieron como Anexo "D" en el apéndice del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -
- - - "Impuestos" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (d) de la Sección 7.01 (siete punto cero uno). - - - - -
- - - "Instrucción de Continuación" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (d) de la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos). - - - - -
- - - "Instrucción de Suspensión" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (d) de la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos). - - - - -
- - - "Inversiones Permitidas" significa, en tanto no haya ocurrido ningún Evento de Incumplimiento aquellas inversiones realizadas conforme con las instrucciones recibidas por los Fideicomitentes en términos del Contrato de Compra de Valores y que se enlistan a continuación y siempre y cuando la institución en la que las Cuentas del Fideicomiso se encuentren aperturadas esté en posibilidades de brindar la inversión de que se trate: - - - - -
- - - (a) instrumentos de deuda emitidos por, o aquellos que estén incondicionalmente garantizados por, los Estados Unidos de América, el Reino Unido o en cualquier País Europeo Permitido, por cualquiera de sus agencias, en cada caso, con fecha de vencimiento no mayor a 1 (un) año (o por cualquier agencia de los mismos), en cada caso con vencimiento dentro de 1 (un) año a partir de la fecha de emisión de los mismos; - - - - -
- - - (b) instrumentos de deuda emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México con vencimiento no superior a 1 (un) año desde la fecha de adquisición; - - - - -
- - - (c) inversiones en papel comercial denominadas en Dólares con vencimiento dentro de los 270 (doscientos setenta) días contados a partir de la fecha de emisión del mismo y que tengan, en la fecha de adquisición, la calificación crediticia más alta obtenible de S&P o de Moody's; - - - - -
- - - (d) inversiones en certificados de depósito denominadas en dólares, depósitos a la vista, aceptaciones bancarias y depósitos a plazo con vencimientos menores o iguales a 1 (un) año desde la fecha



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



de adquisición de los mismos, o cuentas de depósito en divisas
abiertas, emitidas, colocadas o garantizadas por cualquier
local de cualquier banco comercial constituido bajo las leyes
Estados Unidos de América, el Reino Unido, o cualquier País
Permitido, o cualquier banco o compañía de fideicomiso organizado
autorizado bajo las leyes de México, que cuente con
excedentes y beneficios combinadas indivisas de no menos de
\$500'000,000.00 (QUINIENTOS MILLONES DE DÓLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL
DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) y que emita (o su sociedad
controladora emita) instrumentos de deuda con una calificación mínima
de "Prime-1" (o equivalente) otorgada por Moody's o "A-1" (o
equivalente) otorgada por S&P; - - - - -
- - - (e) contratos de recompra completamente garantizados con un
plazo no mayor de 30 (treinta) días para los valores descritos en el
inciso (a) anterior y suscritos con una entidad financiera que
satisfaga los criterios del párrafo (c) anterior; - - - - -
- - - (f) las inversiones en fondos del mercado cambiario (money
market funds) según se define en la Regla 2a-7 (dos a guión siete) de
la Ley de Sociedades de Inversión de 1940 (mil novecientos cuarenta)
(Investment Company Act of 1940), según sea reformada, cuyos activos
estén invertidos en inversiones del tipo descrito en los párrafos (a)
a (e) anteriores; - - - - -
- - - (g) Dólares, Pesos o el efectivo en otras monedas recibido o
adquirido en el curso ordinario de los negocios; - - - - -
- - - (h) cualesquiera otras inversiones a corto plazo realizadas
fuera de los Estados Unidos de conformidad con las prácticas
ordinarias de inversión para la gestión de tesorería del tipo y
calidad y de crédito análogas a las anteriores; y - - - - -
- - - (i) cualquier otra inversión por una cantidad total que no
exceda de \$1'000,000.00 (UN MILLÓN DE DÓLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL
DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) en cualquier momento; - - - - -
- - - Lo anterior, en el entendido de que en caso de: (a) no haber
instrucciones, el Fiduciario invertirá dichos recursos de acuerdo a la
última instrucción recibida, o bien (b) que el Fiduciario nunca haya
recibido una instrucción, entonces el Fiduciario invertirá en las
siguientes Inversiones Permitidas: - - - - -
- - - (i) Pagarés con Rendimiento Liquidable al Vencimiento
("PRLV's"); (ii) instrumentos de deuda sujetos a reporto o directo,
emitidos por el Gobierno Federal Mexicano, con plazos de liquidez
diaria, para lo cual el Fiduciario estará facultado para aperturar las
cuentas de inversión que se requieran para tales efectos; en el
entendido, que en caso de que se requiera o instruya para la
realización de los fines del Fideicomiso y/o de las inversiones del
mismo, la realización de operaciones cambiarias, entendidas estas como
la compra y/o venta de divisas y/o conversión de fondos a monedas de
curso legal en otras naciones, o de otras naciones a moneda de curso

27



legal en México, las partes acuerdan que estas operaciones serán realizadas por el Fiduciario, al tipo de cambio que ofrezca al público la institución bancaria donde las cuentas del Fideicomiso se encuentre aperturadas, y el Fiduciario por ningún motivo responderá de las pérdidas o menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de conversiones, la instrucción deberá ser recibida con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación y en las Cuentas del Fideicomiso deberán existir los recursos necesarios para realizar la transferencia a la institución de crédito que se estipule en la misma instrucción. - - - - -

- - - "Lote 10" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Convenio de Aportación Puerto Aventuras. - - - - -

- - - "Lote 26" tiene el significado que se le atribuye a dicho términos en el Convenio de Aportación Isla Mujeres. - - - - -

- - - "Leyes Ambientales" significa todas las leyes, reglas, reglamentos, tratados internacionales suscritos por México, códigos, normas oficiales mexicanas, ordenamientos, órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, acuerdos de coordinación, avisos o convenios vigentes, emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental, que se relacionen en cualquier modo con la protección, conservación o regulación del medio ambiente, de los recursos naturales, del equilibrio ecológico, de las áreas naturales protegidas, de los ecosistemas, de la flora y la fauna, del suelo, del subsuelo, del aire, de la atmósfera, del agua, ya sea superficial o subterránea, o de la contaminación de cualesquiera de dichos elementos, de la seguridad e higiene, de la salud pública y de los Materiales Peligrosos, incluyendo sin limitar, la generación, el uso, almacenaje, disposición, tratamiento, transporte, manejo, emisión, descarga o liberación de cualquier Material Peligroso, incluyendo, sin limitación, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Salud, y sus respectivos reglamentos, así como el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo, según dichas Leyes Ambientales sean modificadas, ya sea parcial o totalmente, adicionadas, sustituidas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento. - - - - -

- - - "Materiales Peligrosos" significa cualesquiera residuos peligrosos, materiales peligrosos, sustancias tóxicas, contaminantes, sustancias peligrosas, sustancias radioactivas, residuos radioactivos, residuos médicos u hospitalarios, petróleo o sustancias o residuos derivados del petróleo, asbestos, materiales o contenedores que contengan asbestos, bifenilos policlorados o materiales o contenedores que contengan bifenilos policlorados, o cualesquiera elementos o constituyentes tóxicos o peligrosos de dichas sustancias, y en general



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



cualquier sustancia o material que sea de naturaleza corrosiva reactiva, explosiva, tóxica, inflamable o biológica infecciosa, incluyendo a cualesquiera sustancias definidas en, o reglamentadas conforme a las Leyes Ambientales, incluyendo cualesquiera subterráneos o superficiales que contengan cualesquiera sustancias listadas anteriormente. - - - - -

- - - - - "Mejor Postor" tiene el significado que se le atribuye en la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos), inciso (e), numeral (dos) (C). - - - - -

- - - - - "México" significa los Estados Unidos Mexicanos. - - - - -

- - - - - "Moody's" significa Moody's Investors Service, Inc. o cualquiera de sus afiliadas. - - - - -

- - - - - "Notificación de Cumplimiento" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos). - - - - -

- - - - - "Notificación de Posibles Adquirentes" significa una notificación por escrito entregada por el Fideicomisario al Fiduciario, conforme a la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos) del presente Contrato de Fideicomiso, en la que se contenga una lista con los nombres, domicilios, número telefónico y de fax de Posibles Adquirentes. - - - - -

- - - - - "Notificación de Terminación" tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3.01 (tres punto cero uno). - - - - -

- - - - - "Obligaciones Garantizadas" significa todas las obligaciones, presentes o futuras, de cualquier naturaleza, de Controladora o cualquiera de los Garantes de conformidad con el Contrato de Compra de Valores y los Valores, vencidas o no, líquidas o ilíquidas, incluyendo sin limitación, la obligación de pago de principal, intereses, penalidades, costos y gastos, comisiones y demás cantidades respecto de o conforme a cualquiera de las anteriores. - - - - -

- - - - - "Pagos" significa la referencia conjunta a las cantidades exigibles y pagaderas o a ser exigibles y pagaderas o respecto de los cuales cualquier Fideicomitente y/o el Fiduciario, según sea el caso, tenga derecho a recibir o pueda demandar o reclamar conforme a, respecto de, o a cuenta de (i) cualquier procedimiento de expropiación (o procedimiento similar iniciado por cualquier Autoridad Gubernamental) relacionado con el Patrimonio del Fideicomiso, (ii) las Pólizas de Seguro, y (iii) todo el efectivo, inversiones y demás cantidades y/o productos derivados de o en relación con los puntos (i) y (ii) anteriores. - - - - -

- - - - - "País Europeo Permitido" significa cualquier estado miembro de la unión europea o cuya moneda legal sea el Euro y esté tenga una calificación de por lo menos "A2" (o la calificación equivalente) otorgada por Moody's o "A" (o la calificación equivalente) otorgada por Standard and Poor's. - - - - -

- - - - - "Parte Indemnizada" tiene el significado que se le atribuye en



COPIA



la Sección 7.01 (siete punto cero uno), inciso (e). - - - - -

- - - - - "Patrimonio del Fideicomiso" significa la referencia conjunta a los Bienes Fideicomitidos, así como a todo el efectivo y a todas las cantidades y/o productos derivados de los Bienes Fideicomitidos, incluyendo, sin limitación alguna, todos y cada uno de los Pagos y todas y cualesquier otras cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en cualquier momento. - - - - -

- - - - - "Persona" significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, co-inversión, sociedad o asociación civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza. - - - - -

- - - - - "Pesos" y "\$" significa la moneda de curso legal de México. - - - - -

- - - - - "Plazo Perentorio" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos). - - - - -

- - - - - "Poder Especial para Embarcaciones" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Sección 5.04 (cinco punto cero cuatro). - - - - -

- - - - - "Poderes Especiales para Propiedades" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Sección 5.03 (cinco punto cero tres). - - - - -

- - - - - "Pólizas de Seguro" tiene el significado que se le atribuye en la Declaración I(k) del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - - - "Posibles Adquirentes" significa las personas identificadas por el Fideicomisario (ya sea directamente o con la asistencia de cualquier asesor retenido por el Fideicomisario para dichos efectos) en una Notificación de Posibles Adquirentes, como posibles adquirentes de los Bienes Designados (o cualquier parte de los mismos) de conformidad con el procedimiento de venta extrajudicial previsto en la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos). - - - - -

- - - - - "Precio de Referencia" tiene el significado que se le atribuye en la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos), inciso (e), numeral 2 (dos) (A). - - - - -

- - - - - "Precio Mínimo de Subasta" tiene el significado que se le atribuye en la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos), inciso (e), numeral 2 (dos) (C). - - - - -

- - - - - "Préstamo" o "Préstamos" tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente I del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - - - "Promotora" tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - - - "Propiedad Huatulco" tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el Convenio de Aportación Huatulco. - - - - -

- - - - - "Propiedad Nayarit" tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el Convenio de Aportación Nayarit. - - - - -

- - - - - "Propiedades" significa la referencia conjunta a las Propiedades Controladora Isla Mujeres, las Propiedades Promotora Isla Mujeres, las Propiedades Puerto Aventuras, la Propiedad Huatulco y la Propiedad

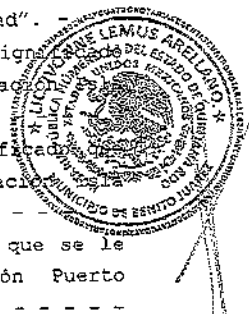
MANEJO DE FONDOS
DE INVERSIÓN
Y DE CREDITO



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



Nayarit, e individualmente cualquiera de ellas una "Propiedad". -
- - - "Propiedades Controladora Isla Mujeres" tendrá el signi-
que se le atribuye a dicho término en el Convenio de Aportación
Mujeres. - - - - -
- - - "Propiedades Promotora Isla Mujeres" tendrá el significado
se le atribuye a dicho término en el Convenio de Aportación
Mujeres. - - - - -
- - - "Propiedades Puerto Aventuras" tendrá el significado que se le
atribuye a dicho término en el Convenio de Aportación Puerto
Aventuras. - - - - -
- - - "Registro Público Marítimo Nacional" significa el Registro
Público Marítimo Nacional a cargo de la Secretaria de Comunicaciones y
Transportes. - - - - -
- - - "Registros Públicos Aplicables" significa la referencia conjunta
a los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio de las
jurisdicciones en donde se encuentran localizadas las Propiedades. - -
- - - "Representante de los Fideicomitentes" tiene el significado que
se le atribuye en el inciso (a) de la Sección 12.02 (doce punto cero
dos). - - - - -
- - - "Requerimientos Legales" o "Legislación Mexicana" significa
todas y cada una de las leyes (incluyendo Leyes Ambientales),
reglamentos, regulaciones, disposiciones, códigos, decretos, órdenes,
condiciones, restricciones y demás requerimientos legales vigentes,
emitidos o promulgados por cualquier Autoridad Gubernamental, ya sea
de carácter federal, estatal y/o municipal, relacionados con o
aplicables a los Bienes Fideicomitados (o cualquier parte de las
mismos), incluyendo, sin limitación, el diseño, la construcción, el
uso, operación y mantenimiento de las Propiedades, según dichos
Requerimientos Legales sean modificados, ya sea parcial o totalmente,
adicionados, sustituidos o de cualquier otra forma reformados en
cualquier momento. - - - - -
- - - "Resoluciones Unánimes" tiene el significado que se le atribuye
en el inciso (b) de la Sección 5.01 (cinco punto cero uno) del
presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -
- - - "RUG" tiene el significado que se le atribuye en la Declaración
I(r) del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -
- - - "Saldo Insoluto" significa, la suma de (i) las cantidades de
principal, intereses, comisiones, honorarios razonables y
documentados, y otras cantidades adeudadas y no pagadas en relación
con las Obligaciones Garantizadas y los Documentos de la Operación; y
(ii) todos los costos y gastos razonables y documentados incurridos
por el Fideicomisario, y demás cantidades adeudadas al Fideicomisario
de conformidad con este Contrato de Fideicomiso y con la venta y
distribución del Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, a la fecha
en que se perfeccione la cesión y/o transmisión de propiedad y
titularidad de los Bienes Designados al Mejor Postor o al



COTEJADO



Fideicomisario (o la Persona o Personas designadas por el Fideicomisario), según sea el caso, de conformidad con la legislación aplicable y el presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "Sociedades de Acciones" significa la referencia conjunta a Aqua Tours, Promotora, Viajero y Controladora. - - - - -

- - - "Solicitud de Voto" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Sección 5.01 (cinco punto cero uno) del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "S&P" significa Standard & Poor's Financial Services LLC o cualquiera de sus afiliadas. - - - - -

- - - "Valores" tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente II de este Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - "Valuador" significa cualquier institución, empresa o firma de reconocido prestigio en materia de avalúos; en el entendido que cualquier institución de crédito mexicana y cualesquiera de las empresas que formen parte de cualquiera de las firmas de contadores conocidas como las "big four", se considerarán como instituciones de reconocido prestigio en materia de avalúos. - - - - -

- - - "Viajero" tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - Sección 1.02 (uno punto cero dos). INTERPRETACIÓN DE TÉRMINOS DEFINIDOS. - - - - -

- - - Los términos definidos en la Sección 1.01 (uno punto cero uno) anterior, 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 Contrato de Fideicomiso, y todas las referencias a los Apéndices y Anexos se refieren a Apéndices y Anexos adjuntos e incorporados por referencia al presente Contrato de Fideicomiso. Según se utilizan en el presente Contrato de Fideicomiso, las palabras (i) "en el presente", "del presente", "conforme al presente" "en este", "este", "más adelante en el presente" y palabras de significado similar se entenderán que hacen referencia a este Contrato de Fideicomiso en su conjunto y no a alguna Cláusula, Sección, inciso, sub-inciso o numeral en particular del presente Contrato de Fideicomiso; y (ii) "incluyen", "incluye" e "incluyendo" se entenderán seguidas de la frase "sin limitación alguna", salvo que se establezca expresamente lo contrario. - - - - -

- - - (b) 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 en cualquier momento, y (ii) cualquier



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



ley, regla o reglamento, incluye las reformas a los mismos
cualquier tiempo o a cualquier ley, regla o reglamento
sustituya. - - - - -

CLÁUSULA SEGUNDA - - - - -

FIDEICOMISO - - - - -

- - - Sección 2.01 (dos punto cero uno). CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO;
PERFECCIÓN; NOMBRAMIENTO DE FIDUCIARIO; REGISTRO. - - - - -

- - - (a) Constitución del Fideicomiso. A efecto de garantizar el
puntual y debido cumplimiento, pago y satisfacción a su vencimiento
(ya sea a su fecha de vencimiento programado, por vencimiento
anticipado o por cualquier otro motivo) de todas y cada una de las
Obligaciones Garantizadas, (i) los Fideicomitentes de Acciones en este
acto transmiten, de manera irrevocable, su respectiva propiedad y
titularidad sobre sus respectivas Acciones (incluyendo las
Distribuciones de Capital), (ii) el Fideicomitente de Embarcaciones,
en su carácter de Fideicomitente y de conformidad con el Convenio de
Aportación de Embarcaciones, transmitirá, en la fecha de firma del
presente Contrato de Fideicomiso e inmediatamente con posterioridad a
la celebración del mismo, de manera irrevocable, la propiedad y
titularidad de las Embarcaciones, y (iii) los Fideicomitentes de
Propiedades, en su carácter de Fideicomitentes y de conformidad con
los Convenios de Aportación, transmitirán, en la fecha de firma del
presente Contrato de Fideicomiso e inmediatamente con posterioridad a
la celebración del mismo, de manera irrevocable, la propiedad y
titularidad de las Propiedades; en cada caso, en favor del Fiduciario,
para los Fines del Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho
les corresponda, libres de todo Gravamen (salvo por las Hipotecas Lote
10 y la Hipoteca Lote 26 otorgadas por Controladora, las cuales
deberán ser canceladas, liberadas y terminadas de conformidad y en
términos de lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso, el
Convenio de Aportación Puerto Aventuras y en el Convenio de Aportación
Isla Mujeres) y sin reserva ni limitación de dominio alguna, de
conformidad con lo previsto por los artículos 750 (setecientos
cincuenta), 752 (setecientos cincuenta y dos), 753 (setecientos
cincuenta y tres), 754 (setecientos cincuenta y cuatro), 755
(setecientos cincuenta y cinco), 2289 (dos mil doscientos ochenta y
nueve), 2290 (dos mil doscientos noventa) y demás artículos aplicables
del Código Civil Federal, y artículos correlativos de los Códigos
Civiles de las entidades federativas de México y del Código Civil del
Distrito Federal. - - - - -

- - - (b) Propiedades; Registro de los Convenios de Aportación;
Cancelaciones de Hipotecas. La transmisión irrevocable de la propiedad
y titularidad de las Propiedades en favor del Fiduciario se
perfeccionará mediante la celebración y firma de los Convenios de
Aportación en escritura pública ante la presencia de un notario
público mexicano, y dicha transmisión surtirá efectos frente a



terceros al momento de la inscripción de los Convenios de Aportación en los Registros Públicos Aplicables. - - - - -

- - - Los Fideicomitentes de Propiedades deberán, y en este acto convienen y se obligan a, tan pronto como sea posible, pero en todo caso a más dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso, a (i) presentar a inscripción a través de un notario público mexicano, los Convenios de Aportación en cada uno de los Registros Públicos Aplicables, y (ii) entregar prueba por escrito de lo establecido en el inciso (i) anterior, al Fiduciario y al Fideicomisario, para lo cual Controladora y Promotora deberán entregar al Fiduciario (con copia para el Fideicomisario) una carta original emitida por dicho notario público mediante la cual certifique que los Convenios de Aportación se encuentran en trámite de inscripción en cada uno de los Registros Públicos Aplicables. - - - - -

- - - Asimismo, los Fideicomitentes de Propiedades deberán, y en este acto convienen y se obligan a, entregar al Fiduciario (con copia para el Fideicomisario), (i) dentro de los 60 (sesenta) Días Hábiles siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso, los primeros testimonios de las escrituras públicas que contengan los Convenios de Aportación debidamente inscritos en cada uno de los Registros Públicos Aplicables, junto con la boleta de inscripción correspondiente (o su equivalente), y (ii) dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la inscripción prevista en el punto (i) anterior, entregar al Fiduciario y al Fideicomisario, un certificado de libertad de gravámenes emitido por cada uno de los Registros Públicos Aplicables en relación con cada una de las Propiedades, en los cuales conste que las Propiedades se encuentran libres de Gravámenes (salvo por la transmisión de las Propiedades al Fiduciario conforme a este Contrato) y han sido debidamente registradas en nombre del fiduciario. - - - - -

- - - Los Fideicomitentes en este acto convienen y se obligan a, tan pronto como sea posible, pero en todo caso a más tardar (i) dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso, entregar evidencia por escrito al Fiduciario y al Fideicomisario, de la cancelación, liberación y terminación (ante notario público mexicano) de las Hipotecas Lote 10 y la Hipoteca Lote 26 (las "Cancelaciones de Hipotecas"), (ii) dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso, entregar prueba por escrito al Fiduciario y al Fideicomisario, de la presentación a inscripción en el Registro Público Aplicable de las Cancelaciones de Hipotecas, y (iii) dentro de los 60 (sesenta) Días Hábiles siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso, entregar prueba por escrito al Fiduciario y al Fideicomisario, de la inscripción en el Registro Público Aplicable de las Cancelaciones de Hipotecas. - - - - -

RECONOCIMIENTO
FRENTE A NOTARIO
MEXICANO



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



- - - (c) Acciones Iniciales. A efecto de perfeccionar la transmisión irrevocable de la propiedad y titularidad de las Acciones Iniciales en favor del Fiduciario, los Fideicomitentes de Acciones en el presente entregan al Fiduciario y este acuerda haber recibido por medio de la celebración del presente Contrato de Fideicomiso (i) los originales de los títulos de acciones representativos de las Acciones Iniciales correspondientes, debidamente endosados en propiedad en favor del Fiduciario, en cada caso, por cada uno de los Fideicomitentes de Acciones; y (ii) una copia del asiento realizado en el libro de registro de acciones de cada una de las Sociedades de Acciones, debidamente certificado por el secretario (miembro o no miembro) del consejo de administración de cada una de las Sociedades de Acciones (en términos del formato que se agrega al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso como Anexo "E"), mediante el cual se certifica que a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso, la transmisión de la propiedad y titularidad de las Acciones Iniciales en favor del Fiduciario de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso ha sido debidamente registrada en el libro de registro de acciones de cada una de las Sociedades de Acciones. Mediante la firma del presente Contrato de Fideicomiso, cada una de las Sociedades de Acciones reconoce y conviene la transmisión de la titularidad de las Acciones Iniciales correspondientes en favor del Fiduciario y se obligan irrevocablemente a que, a partir de esta fecha, todas y cada una de las Distribuciones de Capital realizadas o que requieran ser realizadas por las mismas en relación con las Acciones Iniciales (y cualesquier Acciones Adicionales) serán efectuadas directamente al Fiduciario en la Cuenta de Distribuciones de Capital. - - - - -

- - - (d) Distribuciones de Capital o Pagos. La transmisión irrevocable de la propiedad y titularidad de todos los Pagos, Distribuciones de Capital, efectivo y demás cantidades y/o productos derivados de o en relación con los Bienes Fideicomitidos, se perfecciona mediante la celebración del presente Contrato de Fideicomiso en escritura pública y ante la presencia del suscrito notario público en México. - - - - -

- - - En caso de que, no obstante lo previsto por el presente Contrato de Fideicomiso, cualquier Fideicomitente (o sus agentes) reciba cualesquier Pagos o Distribuciones de Capital, entonces dichas cantidades (1 (uno)) constituirán y formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso conforme al presente Contrato de Fideicomiso, (2 (dos)) serán recibidas por dicho Fideicomitente (o sus agentes) en depósito, como agente del Fiduciario y para el beneficio del Fideicomisario, (3 (tres)) deberán segregarse de los demás fondos o propiedad de dicho Fideicomitente (o sus agentes), y (4 (cuatro)) deberán ser depositadas por dicho Fideicomitente (o sus agentes) en la Cuenta del Fideicomiso correspondiente, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la

35



fecha en que hayan sido recibidas, sin deducción, compensación o reclamación alguna, de conformidad con lo previsto en la Sección 6.02 (seis punto cero dos), notificando al Fiduciario por escrito, con copia al Fideicomisario, respecto de dicho depósito. - - - - -

- - - (e) Embarcaciones. La transmisión irrevocable de la propiedad y titularidad de las Embarcaciones en favor del Fiduciario se perfeccionará mediante la celebración y firma del Convenio de Aportación de Embarcaciones en escritura pública ante la presencia de un notario público mexicano, y dicha transmisión surtirá efectos frente a terceros al momento de la inscripción del Convenio de Aportación de Embarcaciones en el Registro Público Marítimo Nacional.

- - - El Fideicomitente de Embarcaciones deberá, y en este acto conviene y se obliga a, tan pronto como sea posible, pero en todo caso a más dentro de los 5 (cinco) Días Hábles siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso, a (i) presentar a inscripción a través de un notario público mexicano, el Convenio de Aportación de Embarcaciones en el Registro Público Marítimo Nacional, (ii) entregar prueba por escrito de lo establecido en el inciso (i) anterior, al Fiduciario y al Fideicomisario, para lo cual Controladora deberá entregar al Fiduciario (con copia para el Fideicomisario) una carta original emitida por dicho notario público mediante la cual certifique que el Convenio de Aportación de Embarcaciones se encuentran en trámite de inscripción en la sección de gravámenes del Registro Público Marítimo Nacional en términos de lo dispuesto por el artículo 17 (diecisiete) fracción II (dos romano), y demás aplicables de la Ley de Navegación y Comercio Marítimos y su reglamento. - - - - -

- - - Asimismo, el Fideicomitente de Embarcaciones deberá, y en este acto conviene y se obliga a, tan pronto como sea posible, pero en todo caso a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábles siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso (A) a dar aviso sobre el cambio de propietario a la Capitanía de Puerto correspondiente, según se desprende de cada uno de los Certificados de Matricula de las Embarcaciones, y (B) a solicitar, a nombre del Fiduciario, la modificación del Certificado de Matricula correspondiente a nombre del Fiduciario. - - - - -

- - - El Fideicomitente de Embarcaciones deberá, y en este acto conviene y se obliga a, entregar al Fiduciario (con copia para el Fideicomisario), (i) dentro de los 30 (treinta) Días Hábles siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso, el primer testimonio de la escritura pública que contenga el Convenio de Aportación de Embarcaciones, debidamente inscrito en Registro Público Marítimo Nacional, y (ii) dentro de los 15 (quince) Días Hábles siguientes a la inscripción prevista en el punto (i) anterior, entregar al Fiduciario y al Fideicomisario, un certificado de libertad de gravámenes emitido por el Registro Público Marítimo Nacional en relación con cada una de las Embarcaciones, en los cuales conste que



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



las Embarcaciones se encuentran libres de Gravámenes (salvo por transmisión de las Embarcaciones al Fiduciario conforme Contrato) y han sido debidamente registradas en nombre del Fiduciario.

- - - El Fiduciario, en caso de ser necesario, deberá colaborar y coadyuvar en todo lo necesario para que los avisos e inscripciones señaladas en la presente sección (e) puedan realizarse tan pronto como sea posible.

- - - (f) Aceptación del Nombramiento del Fiduciario. El Fiduciario en este acto (i) acepta su nombramiento como Fiduciario del presente Contrato de Fideicomiso y se obliga a cumplir fiel y lealmente con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones expresamente asumidas por éste en los términos del presente Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable; (ii) recibe el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos del presente Contrato de Fideicomiso; y (iii) reconoce y acepta la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso, y conviene en detentar dicha propiedad y titularidad solamente para los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario queda autorizado por el presente Contrato de Fideicomiso para tomar todas y cualesquiera acciones que sean necesarias para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso conforme a lo previsto expresamente en este Contrato de Fideicomiso y las instrucciones del Fideicomisario al respecto o, en la medida en que expresamente se prevea en el presente Contrato de Fideicomiso, de los Fideicomitentes, y el Fiduciario conviene en no tomar u omitir tomar acciones que puedan impedir o de cualquier otra manera obstruir el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable.

- - - (g) Inscripción del Contrato de Fideicomiso ante el RUG. Para los efectos legales a que haya lugar, los Fideicomitentes deberán, y en este acto convienen y se obligan a (i) presentar a inscripción, a través de un notario público mexicano, el Día Hábil siguiente a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso ante el RUG, (ii) dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de firma de este Contrato de Fideicomiso, entregar al Fiduciario y al Fideicomisario copia de la boleta de inscripción respectiva, emitida electrónicamente por el RUG, mediante las cuales se haga constar la inscripción del presente Contrato de Fideicomiso ante el RUG, y (iii) dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se realicen Aportaciones Adicionales, actualizar la inscripción en el RUG respecto de cualesquier Bienes Adicionales aportados al Patrimonio del Fideicomiso.

- - - Sección 2.02 (dos punto cero dos). MONTO PRINCIPAL DE OBLIGACIONES GARANTIZADAS. Los Fideicomitentes y el Fideicomisario en este acto reconocen y convienen expresamente que el Patrimonio del Fideicomiso garantiza la totalidad de las Obligaciones Garantizadas, las cuales incluyen sin limitación, (i) los Valores, por un monto



principal total de hasta \$115'000,000.00 (CIENTO QUINCE MILLONES DE DÓLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA); y (ii) todas la demás cantidades adeudadas o que requieran ser pagadas por los Garantes, los Fideicomitentes y/o los Deudores Prendarios o cualquiera de ellos conforme a, o en relación con, cualesquiera Documentos de la Operación. - - - - -

- - - Sección 2.03 (dos punto cero tres). PARTES DEL FIDEICOMISO. Las partes de este Contrato de Fideicomiso son las siguientes: - - - - -

- - - (a) Fideicomitentes: - - - - -

- - - (i) Controladora (y sus sucesores y cesionarios permitidos) respecto de (w) las Acciones Controladora Promotora, las Acciones Controladora Aqua Tours, las Acciones Controladora Viajero (incluyendo en cada caso, cualesquier Acciones Adicionales y Distribuciones de Capital en relación con las mismas) transmitidas por Controladora al Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso, (x) las Propiedades Controladora Isla Mujeres, las Propiedades Puerto Aventura, la Propiedad Huatulco y la Propiedad Nayarit, transmitidas al Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso y mediante los Convenios de Aportación, (y) las Embarcaciones transmitidas por Controladora al Fiduciario conforme al Convenio de Aportación de Embarcaciones, y (z) cualesquier otros Bienes Fideicomitados que sean transmitidos por Controladora al Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso; - - - - -

- - - (ii) Dolphin (y sus sucesores y cesionarios permitidos) respecto de (y) las Acciones Dolphin Controladora (incluyendo cualesquier Acciones Adicionales y Distribuciones de Capital en relación con las mismas) transmitidas por Dolphin al Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso; y (z) cualesquier otros Bienes Fideicomitados que sean transmitidos por Dolphin al Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso; y - - - - -

- - - (iii) Promotora (y sus sucesores y cesionarios permitidos) respecto de (y) las Propiedades Promotora Isla Mujeres transmitidas por Promotora al Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso y mediante el Convenio de Aportación Isla Mujeres; y (z) cualesquier otros Bienes Fideicomitados que sean transmitidos por Promotora al Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - (b) Fiduciario: CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple. - - - - -

- - - (c) Fideicomisario en Primer Lugar: Wilmington Trust, National Association, en nombre y para beneficio de los Adquirentes. - - - - -

- - - (d) Fideicomisarios En Segundo Lugar: Cada uno de los Fideicomitentes, respecto de su derecho para readquirir las Acciones, las Embarcaciones, las Propiedades y/o demás Bienes Fideicomitados transmitidos en favor del Fiduciario por dicho Fideicomitente, una vez que todas las Obligaciones Garantizadas hayan sido satisfechas y pagadas e irreversiblemente liquidadas en su totalidad, - - - - -

REPRODUCIDA DE LA COPIA ORIGINAL
DE LA OFICINA DE REGISTRO
DE LA SECRETARÍA DE INTERIORES
DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



- - - Sección 2.04 (dos punto cero cuatro). FINES DEL FIDEICOMISO

finas del presente Contrato de Fideicomiso (los "Fideicomitentes") son garantizar el puntual y debido cumplimiento satisfacción a su vencimiento (ya sea a su fecha de vencimiento programado, por vencimiento anticipado o por cualquier otro motivo) todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas, en favor del Fideicomisario, en nombre y para el beneficio de los Adquirentes; tales efectos, el Fiduciario deberá: - - - - -

- - - (a) ser el único y legítimo propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso (trasmitido al Fiduciario en esta fecha o en cualquier momento posterior conforme a los términos previstos en este Contrato de Fideicomiso), libre de cualesquier Gravámenes, durante la vigencia de este Contrato de Fideicomiso y, en todo caso, hasta que todas las Obligaciones Garantizadas hayan sido debida y legalmente satisfechas y pagadas e irreversiblemente liquidadas en su totalidad, y el Fideicomisario confirme dicho cumplimiento, pago y satisfacción mediante la entrega de una Notificación de Terminación al Fiduciario conforme a la Sección 3.01 (tres punto cero uno); - - - - -
- - - (b) en la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso e inmediatamente con posterioridad a la celebración del mismo, celebrar los Convenios de Aportación con los Fideicomitentes de Propiedades y con el Fideicomitente de Embarcaciones, respectivamente, en escritura pública y ante la presencia de un notario público mexicano; - - - - -
- - - (c) ante la recepción del Fiduciario de un Aviso de Incumplimiento por parte del Fideicomisario, cumplir con las instrucciones que le sean giradas exclusivamente por el Fideicomisario de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación llevar a cabo el procedimiento de venta extrajudicial y distribución del Patrimonio del Fideicomiso previsto en la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos) y de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomisario; - - - - -
- - - (d) ante la recepción del Fiduciario de la Notificación de Terminación de conformidad con la Sección 3.01 (tres punto cero uno), revertir la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso a los Fideicomitentes correspondientes, única y exclusivamente de conformidad con las instrucciones por escrito entregadas por los Fideicomitentes respecto de dicha reversión de propiedad; - - - - -
- - - (e) ejercer o abstenerse de ejercer los Derechos de Voto inherentes a las Acciones de conformidad con las instrucciones por escrito recibidas de los Fideicomitentes correspondientes, de conformidad con y sujeto a las condiciones previstas en la Sección 5.01 (cinco punto cero uno), en el entendido, sin embargo, que al momento en que el Fiduciario reciba un Aviso de Incumplimiento por parte del Fideicomisario, todos los Derechos de Voto inherentes a las Acciones serán ejercidos únicamente por el Fiduciario exclusivamente de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomisario,

COTEJADO



según lo previsto en la Sección 5.01 (cinco punto cero uno), y todos los derechos de los Fideicomitentes respectivos de instruir al Fiduciario a ejercer o abstenerse de ejercer cualesquiera de dichos Derechos de Voto se suspenderán inmediatamente; - - - - -

- - - (f) abrir, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso; - - - -

- - - (g) invertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, que no sean distribuidas conforme a lo expresamente previsto en el presente Contrato de Fideicomiso, en Inversiones Permitidas, conforme a lo previsto en la Sección 6.04 (seis punto cero cuatro) y demás aplicables del presente Contrato de Fideicomiso; - - -

- - - (h) preparar y entregar (i) al Fideicomisario y a los Fideicomitentes, tan pronto como sea posible, pero en todo caso dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábles de cada mes natural, un estado financiero en relación con el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo las Cuentas del Fideicomiso) respecto del mes natural inmediato anterior; y (ii) cualquier otro reporte o información respecto del Patrimonio del Fideicomiso que le soliciten por escrito el Fideicomisario y/o cualquier Fideicomitente, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábles siguientes a la fecha en que el Fiduciario reciba dicha solicitud por escrito; - - - - -

- - - (i) entregar al Fideicomisario, cualquier información o documentación recibida por el Fiduciario de parte de los Fideicomitentes (o cualquiera de ellos) o cualquier otra Persona (en este último caso, con copia al Representante de los Fideicomitentes) en relación con el presente Contrato de Fideicomiso y/o el Patrimonio del Fideicomiso, dentro de los 3 (tres) Días Hábles siguientes a la fecha en que el Fiduciario reciba dicha información o documentación, salvo que expresamente se establezca otro plazo de entrega conforme al presente Contrato de Fideicomiso; - - - - -

- - - (j) otorgar en favor de los Fideicomitentes y/o del Fideicomisario los mandatos, comisiones y poderes que se requieran conforme a lo previsto expresamente en el presente Contrato de Fideicomiso; y - - - - -

- - - (k) en general, llevar a cabo todas y cada una de las acciones y cumplir con todas las instrucciones por escrito entregadas por el Fideicomisario y, en los casos expresamente previstos en el presente Contrato de Fideicomiso, por los Fideicomitentes, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Contrato de Fideicomiso. - - - -

- - - CLÁUSULA TERCERA - - - - -

- - - DURACIÓN - - - - -

- - - Sección 3.01 (tres punto cero uno). DURACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO. Este Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor hasta que todas las Obligaciones Garantizadas hayan sido debida y legalmente satisfechas y pagadas e irreversiblemente liquidadas en su totalidad, en términos razonablemente satisfactorios para el



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



Fideicomisario, en el entendido, sin embargo, que el presente Contrato de Fideicomiso podrá terminar al momento en que: (a) la propiedad titularidad de la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso transmitido al Fideicomisario o a un tercero, de conformidad con el procedimiento de venta extrajudicial y distribución del Patrimonio Fideicomiso previsto en la Sección Especial 10.02 (diez puntos dos); (b) ocurra cualquiera de los casos previstos en el artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que sean compatibles con la naturaleza de este Contrato de Fideicomiso (con excepción del caso previsto en la fracción VI (seis romano) de dicho artículo 392 (trescientos noventa y dos), ya que el presente Contrato de Fideicomiso se constituye con el carácter de irrevocable); o (c) al momento en que el Fiduciario reciba una Notificación de Terminación entregada por el Fideicomisario, sustancialmente en los términos del formato que se agrega al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso como Anexo "F" (la "Notificación de Terminación"). La Notificación de Terminación deberá ser entregada por el Fideicomisario al Fiduciario (con copia para el Representante de los Fideicomitentes) inmediatamente, pero en todo caso dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que las Obligaciones Garantizadas hayan sido debida y legalmente satisfechas, cumplidas, pagadas y liquidadas en su totalidad, en términos razonablemente satisfactorios para el Fideicomisario. Al momento en que el Fideicomisario entregue al Fiduciario la Notificación de Terminación de conformidad con lo contemplado en la presente Sección, todos los derechos que al Fideicomisario le derivan conforme al presente Contrato de Fideicomiso terminarán automáticamente y el Fiduciario deberá revertir la propiedad y titularidad de la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso a los Fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar correspondientes conforme a lo previsto en la presente Sección o en cualquier otra forma instruida para dichos efectos por los Fideicomitentes por escrito. -----

CLÁUSULA CUARTA

DEPÓSITO Y POSESIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS

Sección 4.01 (cuatro punto cero uno). DEPÓSITO Y POSESIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.

(a) De conformidad con lo previsto en el artículo 400 (cuatrocientos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Fiduciario en este acto designa a los Fideicomitentes, y los Fideicomitentes en este acto aceptan su nombramiento, como depositarios única y exclusivamente de las Propiedades, las Embarcaciones y demás Bienes Fideicomitados que se encuentren, ya sea actualmente o en el futuro, en la posesión física o jurídica de los Fideicomitentes (o cualquiera de ellos), de conformidad con el artículo 2516 (dos mil quinientos dieciséis) del Código Civil Federal y artículos correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de



México y del Distrito Federal. Para efectos de claridad, los Fideicomitentes no serán depositarios de cualquier Bien Fideicomitado respecto del cual no detenten la posesión, incluyendo sin limitación (x) las Acciones Iniciales o de cualesquiera Acciones Adicionales que en el futuro endosen y entreguen válidamente al Fiduciario conforme a lo establecido en este Fideicomiso, y (y) cualesquiera Distribuciones de Capital, Pagos y demás cantidades recibidas por el Fiduciario en las Cuentas del Fideicomiso. - - - - -

- - - (b) Cada uno de los Fideicomitentes en este acto, en su carácter de depositario, (i) acepta y recibe en depósito la posesión física o jurídica de las Propiedades, las Embarcaciones y demás Bienes Fideicomitados que se encuentren, ya sea actualmente o en el futuro, en posesión física o jurídica de los Fideicomitentes (o cualquiera de ellos), (ii) conviene y se obliga a preservar, conservar y llevar a cabo la administración y operación diaria de las Propiedades y las Embarcaciones, protestando un fiel y leal cuidado de las mismas, para los Fines del Fideicomiso y a disposición del Fiduciario (y para beneficio del Fideicomisario) de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso; (iii) reconoce y conviene que cualquier Propiedad, Embarcación y/o Bien Fideicomitado que actualmente o en un futuro forme parte del Patrimonio del Fideicomiso y que se encuentre en la posesión física o jurídica de los Fideicomitentes (o cualquiera de ellos) de conformidad con la legislación aplicable, lo recibirá y mantendrá en depósito para los Fines del Fideicomiso y a disposición del Fiduciario (y para beneficio del Fideicomisario) de conformidad con los términos del presente Contrato de Fideicomiso; y (iv) acepta todas y cada una de las responsabilidades y obligaciones inherentes a su cargo como depositarios de las Propiedades, de las Embarcaciones y de dichos otros Bienes Fideicomitados, y expresamente manifiesta conocer las disposiciones legales y sanciones aplicables a los depositarios de conformidad con las leyes de México. - - - - -

- - - (c) En adición a las demás obligaciones de los Fideicomitentes conforme al presente Contrato de Fideicomiso, durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso y de conformidad con lo previsto en los artículos 400 (cuatrocientos), 401 (cuatrocientos uno) y demás aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, cada uno de los Fideicomitentes en este acto expresamente conviene y se obliga, a su propio costo y sin responsabilidad alguna para el Fiduciario o el Fideicomisario: - - - - -

- - - (i) a cumplir, observar, mantener, renovar y realizar (y) todos y cada uno de los Requerimientos Legales aplicables a las Propiedades y a las Embarcaciones; y (z) todas y cada una de sus obligaciones derivadas de o relacionadas con las Propiedades, las Embarcaciones y las Pólizas de Seguro, de conformidad con los términos de las mismas, del presente Contrato de Fideicomiso y de la legislación aplicable (incluyendo los Requerimientos Legales aplicables), así como a



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



procurar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de las compañías aseguradoras de conformidad con dichas Pólizas Seguros, los Requerimientos Legales aplicables, en términos de los mismos, el presente Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable; - - - - -

- - - (ii) (x) a conservar las Propiedades, las Embarcaciones y Bienes Fideicomitidos que se encuentren, ya sea actualmente o en futuro, en posesión física o jurídica de cualquier Fideicomitente, como si fueran propios; (y) usar las Propiedades y las Embarcaciones en el curso ordinario de sus negocios y de manera consistente con los fines expresamente previstos en el presente Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Operación; y (z) a responder de cualesquier daños que se causen a terceros por el uso y/u operación ilegal de las Propiedades y las Embarcaciones (o cualquier parte de las mismas); - - - - -

- - - (iii) a liquidar y pagar en su totalidad (o asegurarse de que se liquiden y paguen en su totalidad) todos y cada uno de los gastos y costos razonables y documentados que sean necesarios para la debida conservación, reparación y administración de las Propiedades y las Embarcaciones; - - - - -

- - - (iv) que (y) todos y cada uno de los riesgos de pérdida, daño o deterioro de las Propiedades y las Embarcaciones (o cualquier parte de las mismas) correrán por cuenta exclusiva de los Fideicomitentes; y (z) los Fideicomitentes serán responsables frente al Fideicomisario y al Fiduciario por cualquier demérito o reducción en el valor de las Propiedades y las Embarcaciones (o cualquier parte de las mismas), distinto de la reducción en el valor derivado del uso y operación ordinario de las Propiedades y las Embarcaciones o aquél derivado de actos o hechos imputables a terceros, caso fortuito o fuerza mayor, siempre y cuando los Fideicomitentes, actuando de manera razonable, no hayan podido evitar dicho demérito o reducción en el valor de las Propiedades y/o las Embarcaciones; - - - - -

- - - (v) a mantener las Propiedades y las Embarcaciones (o asegurarse de que las Propiedades y las Embarcaciones sean mantenidas) en buenas condiciones de uso, conservación y operación, así como a realizar oportunamente todas las reparaciones, renovaciones, reemplazos, adiciones y mejoras que resulten necesarias en relación con lo anterior. - - - - -

- - - (vi) a entregar al Fiduciario y al Fideicomisario toda la información que conozcan o que se encuentre en posesión de cualquiera de los Fideicomitentes, que el Fiduciario o el Fideicomisario le solicite razonablemente por escrito en relación con las Propiedades, las Embarcaciones y/o cualquier parte del Patrimonio del Fideicomiso dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho Fideicomitente reciba dicha solicitud por escrito; - - - - -

- - - (vii) a dar aviso por escrito al Fiduciario y al Fideicomisario



COPIADO



de cualquier circunstancia o evento que ocasione o pueda razonablemente esperarse que pueda ocasionar la pérdida, destrucción o reducción significativa del valor de las Propiedades y las Embarcaciones (o cualquier parte de las mismas) y demás bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso, tan pronto como sea posible, pero en todo caso dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tenga conocimiento de que cualquiera de dichas circunstancias o eventos ocurran; - - - - -

- - - (viii) a no recibir, y en este acto renuncian expresa e irrevocablemente a recibir, remuneración o contraprestación alguna por el desempeño de sus cargos como depositarios de las Propiedades, las Embarcaciones y demás Bienes Fideicomitidos (que se encuentren, ya sea actualmente o en el futuro, en posesión física o jurídica de cualquier Fideicomitente); y - - - - -

- - - (ix) precisamente de conformidad con los términos y de la manera prevista en el inciso (e) de la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos), a entregar al Fiduciario la posesión real y física de las Propiedades y las Embarcaciones (y cualesquiera otros bienes que se encuentren en posesión de dicho Fideicomitente que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso); en el entendido, sin embargo, de que en caso de que dicho Fideicomitente incumpla con la entrega de las Propiedades o las Embarcaciones al Fiduciario (o cualesquiera otros bienes que se encuentran en posesión de dicho Fideicomitente y que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso) según lo previsto en la presente Sección y en el inciso (e) de la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos), los Fideicomitentes deberán y en este acto se obligan a, pagar al Fideicomisario todos y cada uno de los daños y/o perjuicios, así como cualesquier honorarios, costos y/o gastos razonables incurridos por el Fideicomisario y debidamente comprobados, derivados de dicho incumplimiento. - - - - -

- - - (d) Las partes convienen que (i) las obligaciones de los Fideicomitentes previstas en el inciso (c)(ix) anterior estarán también garantizadas por el Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en el presente Contrato de Fideicomiso, por lo que se considerarán parte integrante de las Obligaciones Garantizadas para todos los efectos legales a que haya lugar; y (ii) todas las cantidades recibidas por el Fiduciario por dicho concepto serán parte integrante del Patrimonio del Fideicomiso y serán aplicadas por el Fiduciario para el pago de las Obligaciones Garantizadas en los términos previstos en la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos).

- - - - - CLÁUSULA QUINTA - - - - -

- - - ACCIONES, VOTO Y ADMINISTRACIÓN; DISTRIBUCIONES DE CAPITAL; - -

- - - ACCIONES ADICIONALES; USO DE LAS PROPIEDADES; PODERES ESPECIALES -

- - - DE LOS FIDEICOMITENTES DE PROPIEDADES, USO DE LAS EMBARCACIONES; -

- - - - - PODER ESPECIAL DE CONTROLADORA. - - - - -

- - - Sección 5.01 (cinco punto cero uno). ACCIONES, VOTO Y



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



ADMINISTRACIÓN Y DISTRIBUCIONES DE CAPITAL. - - - - -

- - - (a) Salvo que el Fideicomisario haya entregado al Fiduciario el Aviso de Incumplimiento, los Fideicomitentes de Acciones facultados para ejercer los derechos de voto inherentes a las Acciones, respectivamente, transmitidas por dichos Fideicomitentes, tendrán el derecho de votar las Acciones al Fiduciario de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación, el derecho de declarar dividendos en cada una de las Sociedades de Acciones en la medida permitida al amparo de los Documentos de la Operación (conjuntamente, los "Derechos de Voto"), en cada caso, en una manera que no resulte (o que no pudiera razonablemente esperarse que resulte) en un incumplimiento de, o en conflicto con, los términos y condiciones del presente Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación, en el entendido, sin embargo, que ninguno de los Fideicomitentes podrá, bajo ninguna circunstancia, instruir al Fiduciario (i) que constituya u otorgue Gravamen alguno o cualquier otra clase de garantía sobre o respecto a las Acciones (o cualquier parte de las mismas), o (ii) que venda, transmita, aporte o que de cualquier otra manera disponga de la totalidad o cualquier parte de las Acciones, en cada caso, sin el consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario, o (iii) que ejerza los Derechos de Voto en cualquier asamblea o que firme cualesquier Resoluciones Unánimes que pretendan autorizar o de otra manera resolver la escisión, fusión, transformación o la modificación o reforma de los estatutos sociales vigentes de las Sociedades de Acciones, en cada caso, sin el consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario. - - - - -

- - - (b) A efecto de que los Fideicomitentes de Acciones correspondientes puedan ejercer los Derechos de Voto inherentes a las Acciones, respectivamente, cada uno de dichos Fideicomitentes de Acciones, deberá entregar un aviso al Fideicomisario y después al Fiduciario (y entregar al Fiduciario el acuse de recibo por escrito de la notificación entregada al Fideicomisario) (i) de la siguiente asamblea de accionistas (cada una, una "Asamblea") de la Sociedad de Acciones correspondiente, según corresponda, junto con una copia de la convocatoria que contenga el orden del día que será discutido en dicha Asamblea, o (ii) de las resoluciones unánimes de accionistas que se pretendan adoptar fuera de una Asamblea (las "Resoluciones Unánimes"), en caso de que dicho procedimiento de adopción de resoluciones se encuentre permitido por los estatutos sociales de la Sociedad de Acciones correspondiente, junto con la versión de firma del documento que contenga las Resoluciones Unánimes que pretendan ser adoptadas (cada uno de dichos avisos, junto con la convocatoria o el documento que contenga las Resoluciones Unánimes, según sea el caso, se denominarán conjuntamente como una "Solicitud de Voto"). Cada Solicitud de Voto deberá ser preparada en términos sustancialmente similares al formato que se agrega al apéndice del presente Contrato



COPIA
DEL
DOCUMENTO



de Fideicomiso como Anexo "G". Cada Solicitud de Voto entregada al Fiduciario deberá (1 (uno)) incluir el acuse de recibo del Fideicomisario de dicha Solicitud de Voto; (2 (dos)) ser entregada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que esté programada la celebración de la Asamblea o la firma de las Resoluciones Unánimes respectivas, (3 (tres)) incluir una certificación del secretario (miembro o no miembro) del consejo de administración del Fideicomitente de Acciones correspondiente en el sentido de que el ejercicio de los Derechos de Voto conforme a lo solicitado en la Solicitud de Voto respectiva no resultará (o no puede razonablemente esperarse que resultará) en un incumplimiento de, o en conflicto con, los términos y condiciones del presente Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación, y (4 (cuatro)) incluir una solicitud al Fiduciario para que, ya sea (y) emita, en favor de la o las personas identificadas en dicha Solicitud de Voto, la o las cartas poder que sean necesarias a efecto de que dicha persona o personas puedan, en representación del Fiduciario, atender a la Asamblea respectiva y ejercer los Derechos de Voto inherentes a las Acciones correspondientes (las "Cartas Poder") o (z) firme, a través de sus delegados fiduciarios y apoderados autorizados, el documento que contenga las Resoluciones Unánimes que se adjuntan a la Solicitud de Voto. - - - - -

- - - (c) Si dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fideicomisario y el Fiduciario reciban la Solicitud de Voto, el Fideicomisario no ha entregado al Fiduciario un Aviso de Incumplimiento, el Fiduciario deberá, a más tardar el Día Hábil siguiente, (i) entregar a los Fideicomitentes de Acciones correspondientes las cartas poder solicitadas a efecto de que la o las personas designadas en las mismas puedan, en representación del Fiduciario, asistir a la Asamblea y ejercer los Derechos de Voto correspondientes en dicha Asamblea en los términos instruidos; o (ii) firmar, a través de sus delegados fiduciarios y apoderados autorizados, el documento que contenga las Resoluciones Unánimes que se adjuntan a la Solicitud de Voto, según sea el caso. Por el contrario, si dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fideicomisario y el Fiduciario reciban la Solicitud de Voto, el Fideicomisario entrega al Fiduciario un Aviso de Incumplimiento, entonces el Fiduciario, (y) se abstendrá de firmar y entregar las cartas poder o Resoluciones Unánimes solicitadas en cualquier Solicitud de Voto; y (z) ejercitará todos los Derechos de Voto inherentes a las Acciones únicamente de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomisario, en el entendido que dichas instrucciones no deberán contravenir lo dispuesto en este Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. - - -

- - - (d) Bajo ninguna circunstancia el Fiduciario o el Fideicomisario asumirán o se considerará que asumen, directa o indirectamente,



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



responsabilidad alguna, expresa o implícita, en relación con (i) el ejercicio de los Derechos de Voto inherentes a las Acciones de conformidad con la presente Sección 5.01 (cinco punto cero uno) o cualquier otra forma, o (ii) la falta de ejercicio de los Derechos de Voto inherentes a las Acciones debido a la falta de entrega de la Solicitud de Voto o por cualquier otro motivo, siempre que el Fideicomitente haya cumplido con los términos señalados en el presente Contrato de Fideicomiso y salvo que exista dolo, mala fe, culpa grave, fraude o negligencia del Fiduciario o del Fideicomisario, según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una Autoridad Gubernamental competente. - - - - -

- - - (e) Todos y cada uno de los dividendos, distribuciones de capital, productos, cantidades o demás contraprestaciones de cualquier naturaleza, pagados o pagaderos en efectivo, derivados de o relacionados con las Acciones (conjuntamente, las "Distribuciones de Capital") deberán ser pagados a, y recibidos directamente por, el Fiduciario en la Cuenta de Distribuciones de Capital, y aplicados por el Fiduciario conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Sección 6.03 (seis punto cero tres) o en la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos), según sea el caso. - - - - -

- - - (f) No obstante cualquier disposición en contrario contenida en el presente Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes expresamente reconocen y convienen que, al momento en que el Fiduciario reciba un Aviso de Incumplimiento del Fideicomisario, todos y cada uno de los derechos de los Fideicomitentes de Acciones conforme a la presente Sección 5.01 (cinco punto cero uno) cesarán y terminarán automáticamente, y el Fideicomisario tendrá el derecho exclusivo e irrestricto de instruir por escrito al Fiduciario, respecto de la manera en que (i) los Derechos de Voto y los demás derechos económicos inherentes a las Acciones deberán ser ejercidos; y (ii) se deberán distribuir todas y cada una de las Distribuciones de Capital correspondientes a las Acciones, según sea el caso, en el entendido, sin embargo, que dichas instrucciones no deberán contravenir lo dispuesto en este Contrato o cualquiera de los Documentos de la Operación. - - - - -

- - - Sección 5.02 (cinco punto cero dos). ACCIONES ADICIONALES; AUMENTOS DE CAPITAL, ETCÉTERA. - - - - -

- - - (a) Sujeto a las restricciones previstas en los Documentos de la Operación, los Fideicomitentes de Acciones en este acto reconocen y convienen que cualesquier acciones, derechos, certificados y otros instrumentos que se emitan con posterioridad a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso en sustitución de, o en adición a, las Acciones como consecuencia de una reestructura corporativa, aumento de capital, fusión, escisión, transformación o acción similar de cualquiera de las Sociedades de Acciones, según sea el caso (las "Acciones Adicionales") desde el momento de su emisión, (i) formarán

COTEJANDO



parte de las Acciones de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso; y (ii) deberán ser afectadas al Patrimonio del Fideicomiso conforme al presente Contrato de Fideicomiso, y por lo tanto, estarán sujetas a los términos y condiciones del presente Contrato de Fideicomiso. Los Fideicomitentes de Acciones y las Sociedades de Acciones en este acto convienen y se obligan a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la reestructura corporativa, aumento de capital, fusión, escisión o transformación de la Sociedad de Acciones de que se trate: - - - - -

- - - (i) entregar al Fiduciario (con copia para el Fideicomisario) una copia certificada del acta, o en su caso, según sea necesario de conformidad con la legislación aplicable, de la escritura pública en donde se formalice la Asamblea o las Resoluciones Unánimes de los accionistas de la Sociedad de Acciones correspondiente donde se haya adoptado la reestructura corporativa, el aumento de capital, la fusión, escisión o transformación de la Sociedad de Acciones de que se trate, que originó la emisión o incremento de dichas Acciones Adicionales; - - - - -

- - - (ii) entregar al Fiduciario (con copia para el Fideicomisario) los originales de los títulos de acciones representativos de las Acciones Adicionales correspondientes, debidamente endosados en propiedad en favor del Fiduciario; - - - - -

- - - (iii) entregar al Fiduciario (con copia para el Fideicomisario) una copia del asiento realizado en el libro de registro de acciones de la Sociedad de Acciones de que se trate, debidamente certificado por el secretario (miembro o no miembro) del consejo de administración de la Sociedad de Acciones de que se trate (en términos del formato que se adjuntó al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso como Anexo "E"), mediante el cual certifique que a la fecha en que se llevó a cabo la reestructura corporativa, el aumento de capital, la fusión, escisión o transformación de la Sociedad de Acciones de que se trate, que originó la emisión o incremento de dichas Acciones Adicionales, la transmisión de la propiedad y titularidad de las Acciones Adicionales en favor del Fiduciario de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso ha sido debidamente registrada en el libro de registro de acciones de la Sociedad de Acciones de que se trate, y - - -

- - - (iv) en llevar a cabo cualesquier acciones adicionales que resulten necesarias a efecto de perfeccionar la transmisión de las Acciones Adicionales en favor del Fiduciario, de conformidad con la legislación aplicable. - - - - -

- - - Mediante la firma del presente Contrato de Fideicomiso, cada una de las Sociedades de Acciones reconoce y conviene a la transmisión de la titularidad de las Acciones Adicionales correspondientes en favor del Fiduciario y se obligan irrevocablemente a que, a partir de la fecha de dicha transmisión, todas y cada una de las Distribuciones de Capital realizadas o que requieran ser realizadas por los mismos en



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



relación con las Acciones Adicionales serán efectuadas directamente por el Fiduciario en la Cuenta de Distribuciones de Capital, para su aplicación conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Sección 10.02 (seis punto cero tres) o en la Sección Especial 10.02 (diez punto dos), según sea el caso. - - - - -

- - - (b) En caso de que los accionistas de cualquiera de las Sociedades de Acciones resuelvan aumentar su capital social, mediante la emisión, suscripción y pago de Acciones Adicionales, o un aumento en el valor de las Acciones respectivas, el Fiduciario deberá, actuando de conformidad con las instrucciones por escrito de los Fideicomitentes de Acciones respectivos, suscribir y pagar la parte proporcional de dicho aumento que corresponda a las Acciones respectivas, en el entendido, sin embargo, que el Fiduciario no estará obligado a llevar a cabo dicha suscripción y pago, salvo y hasta que (i) el Fiduciario sea expresamente instruido por el Fideicomitente de Acciones respectivo; y (ii) dicho Fideicomitente de Acciones entregue al Fiduciario los fondos necesarios para permitir al Fiduciario realizar dicho pago con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles previos a la fecha en que el pago del aumento de capital sea pagadero; en el entendido, además, que tan pronto como sea posible, pero en todo caso dentro del Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que dichas Acciones Adicionales sean emitidas, el Fideicomitente de Acciones respectivo deberá entregar al Fiduciario un certificado del secretario (miembro o no miembro) del consejo de administración de la Sociedad de Acciones respectiva, mediante el cual certifique que dichas Acciones Adicionales han sido debida y válidamente emitidas y registradas en el libro de acciones de dicha Sociedad de Acciones, a nombre del Fiduciario. - - - - -

- - - Sección 5.03 (cinco punto cero tres). USO DE LAS PROPIEDADES DE LOS FIDEICOMITENTES DE PROPIEDADES; PODERES ESPECIALES DE LOS FIDEICOMITENTES DE PROPIEDADES. - - - - -

- - - (a) Sujeto a lo establecido en la Sección 4.01 (cuatro punto cero uno) del presente Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes serán responsables de la operación, preservación, conservación, mantenimiento y realización de la administración y gerencia ordinaria de las Propiedades que cada uno de ellos posean (incluyendo, sin limitar, del pago de todos los gastos y costos necesarios relacionados con las mismas) de conformidad con los Fines del Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, que en cualquier caso, al momento en que el Fiduciario reciba un Aviso de Incumplimiento, el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que reciba del Fideicomisario para dichos efectos y a través de la persona que le indicará el Fideicomisario, con copia al Representante de los Fideicomitentes, tendrá el derecho exclusivo e irrestricto de administrar las Propiedades. - - - - -

- - - (b) Exclusivamente para los fines establecidos en el inciso (a)



de esta Sección 5.03 (cinco punto cero tres), el Fiduciario otorgará en la fecha de celebración del presente Contrato de Fideicomiso en favor de cada Fideicomitente de Propiedades, un poder especial para pleitos y cobranzas y actos de administración, en los términos de los párrafos primero, segundo y cuarto del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal, y sus correlativos en los Códigos Civiles de los Estados de México y el Distrito Federal (conjuntamente, los "Poderes Especiales para Propiedades"), en los términos señalados en el documento que se agrega al presente Contrato de Fideicomiso como Anexo "Q", a efecto de que cada uno de dichos Fideicomitentes de Propiedades pueda, en nombre y representación del Fiduciario, llevar a cabo la administración ordinaria de la o las Propiedades transmitidas por dicho Fideicomitente de Propiedades al Fiduciario de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso, en todo momento de conformidad con los términos y sujeto a las condiciones y demás restricciones previstas en el presente Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. De conformidad con lo anterior, en este acto, las partes instruyen al Fiduciario a que simultáneamente a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso, otorgue los Poderes Especiales para Propiedades al Fideicomitente que corresponda.

- - - (c) No obstante, cualquier disposición en contrario contenida en el presente Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes de Propiedades expresamente reconocen y acuerdan que (i) en el ejercicio de los Poderes Especiales para Propiedades o de cualquier otra forma, los Fideicomitentes de Propiedades no tendrán autoridad o facultad alguna, ya sea directa o indirectamente, para (1 (uno)) celebrar y/o firmar cualquier contrato u otro documento o llevar a cabo cualquier acto que resulte (o del cual pudiera razonablemente esperarse que resulte) en un incumplimiento de, o en conflicto con, los términos y condiciones del presente Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación, (2 (dos)) crear, otorgar o permitir cualquier Gravamen u otro tipo de garantía, directa o indirecta, sobre las Propiedades (o cualquier parte de las mismas), excepto por los Gravámenes constituidos a favor o para el beneficio del Fideicomisario de conformidad con los Documentos de la Operación, ó (3 (tres)) vender, transmitir o de cualquier otra forma disponer de todo o cualquier parte de las Propiedades, en cada caso, sin el consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario; y (ii) el Fiduciario se reserva el derecho de ejercer y llevar a cabo, de conformidad con las instrucciones de los Fideicomitentes cualesquier actos ante cualquier Persona en relación con la defensa de las Propiedades (o cualquier parte de las mismas) o, a partir de la entrega de un Aviso de Incumplimiento, de conformidad con las instrucciones del Fideicomisario, respecto de cualesquier actos ante cualquier Persona en relación con la defensa, administración y



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



operación de las Propiedades (o cualquier parte de las mismas).

- - - (d) Bajo ninguna circunstancia el Fiduciario o el Fideicomisario asumirán o se considerará que asumen, directa o indirectamente, responsabilidad alguna, expresa o implícita, en relación con el ejercicio de, o la falta de ejercicio de los Poderes Especiales para Propiedades conforme a esta Sección 5.03 (cinco punto cero tres) en cualquier otra forma; y (ii) cualesquier acciones llevadas a cabo por los Fideicomitentes de Propiedades (o cualquier otro Fideicomitente), y/o sus respectivos representantes o apoderados en el ejercicio de los Poderes Especiales para Propiedades o por cualquier otro motivo y/o cualesquier honorarios, costos y/o gastos incurridos por cualquiera de ellos en relación con lo anterior, salvo que exista dolo, fraude o negligencia grave del Fiduciario o sus delegados fiduciarios, según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una Autoridad Gubernamental competente. - - - - -

- - - (e) Las partes expresamente convienen que, no obstante cualquier disposición en contrario contenida en el presente Contrato de Fideicomiso o en cualquier otro Documento de la Operación, al momento de la recepción de un Aviso de Incumplimiento por parte del Fiduciario, (i) los Poderes Especiales para Propiedades otorgados conforme a lo previsto en el inciso (b) de la presente Sección 5.03 (cinco punto cero tres) terminarán automáticamente y serán (y se entenderán) revocados y terminados. - - - - -

- - - Sección 5.04 (cinco punto cero cuatro). USO DE LAS EMBARCACIONES; PODER ESPECIAL DE CONTROLADORA. - - - - -

- - - (a) Sujeto a lo establecido en la Sección 4.01 (cuatro punto cero uno) del presente Contrato de Fideicomiso y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398 (trescientos noventa y ocho) de la Ley General de Titular y Operaciones de Crédito, Controladora tendrá derecho a llevar a cabo y será responsable de: (i) la operación, uso, preservación, conservación, mantenimiento y realización de la administración y gerencia ordinaria de las Embarcaciones (incluyendo, sin limitar, del pago de todos los gastos y costos necesarios relacionados con las mismas); y (ii) percibir los frutos y productos derivados de las Embarcaciones, de conformidad con los Fines del Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, que en cualquier caso, al momento en que el Fiduciario reciba un Aviso de Incumplimiento, el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que reciba del Fideicomisario para dichos efectos y a través de la persona que le indicará el Fideicomisario, con copia al Representante de los Fideicomitentes, tendrá el derecho exclusivo e irrestricto de administrar y percibir los frutos y productos derivados de las Embarcaciones. - - - - -

- - - (b) Exclusivamente para los fines establecidos en el inciso (a) de esta Sección 5.04 (cinco punto cero cuatro), el Fiduciario otorgará en la fecha de celebración del presente Contrato de Fideicomiso en

51

JHEP07(2016)198
JHEP08(2016)198
JHEP09(2016)198

52



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



ejercicio de, o la falta de ejercicio del Poder Especial para Embarcaciones conforme a esta Sección 5.04 (cinco punto cero cuatro) de cualquier otra forma; y (ii) cualesquier acciones llevadas por Controladora (o cualquier otro Fideicomitente) y/o sus representantes o apoderados en el ejercicio del Poder Especial para Embarcaciones o por cualquier otro motivo y/o cualesquier honorarios, costos y/o gastos incurridos por cualquiera de ellos en relación con lo anterior, salvo que exista dolo, fraude o negligencia grave del Fiduciario o sus delegados fiduciarios, según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una Autoridad Gubernamental competente. - - - - -

- - - (e) Las partes expresamente convienen que, no obstante cualquier disposición en contrario contenida en el presente Contrato de Fideicomiso o en cualquier otro Documento de la Operación, al momento de la recepción de un Aviso de Incumplimiento por parte del Fiduciario, (i) el Poder Especial para Embarcaciones otorgado conforme a lo previsto en el inciso (b) de la presente Sección 5.04 (cinco punto cero cuatro) terminará automáticamente y será (y se entenderá) revocado y terminado. - - - - -

- - - CLÁUSULA SEXTA - - - - -

- - - CUENTAS DEL FIDEICOMISO; CONVERSIÓN DE DIVISAS, INVERSIONES PERMITIDAS, ETCÉTERA - - - - -

- - - Sección 6.01 (seis punto cero uno). CUENTAS DEL FIDEICOMISO. - - -

- - - (a) En cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario aperturará en CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso (y mantendrá durante la vigencia del mismo) las siguientes cuentas bancarias: (i) la Cuenta de Pagos del Fideicomiso, (ii) la Cuenta de Distribuciones de Capital; y (iii) cualesquier otras cuentas de cheques y/o de inversión abiertas por el Fiduciario, a nombre del Fiduciario, para efectos de realizar Inversiones Permitidas conforme al presente Contrato de Fideicomiso, según le sea instruido por los Fideicomitentes o, a partir de la recepción de un Aviso de Incumplimiento por el Fiduciario, conforme a instrucciones exclusivas del Fideicomisario. - - - - -

- - - (b) Todos y cada uno de los Pagos serán depositados en las Cuentas del Fideicomiso aplicables conforme a lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - Sección 6.02 (seis punto cero dos). DEPÓSITOS EN LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO. - - - - -

- - - (a) Distribuciones de Capital. Todas y cada una de las Distribuciones de Capital deberán ser pagadas directamente a, y recibidas por el Fiduciario, en la Cuenta de Distribuciones de Capital, inmediatamente después de haber sido recibidas o, en caso de haber recibido dichas Distribuciones de Capital después de las 12:00 (doce) horas pasado meridiano. (hora de la Ciudad de México), el Día



Hábil inmediato siguiente. Las Sociedades de Acciones en este acto convienen de manera irrevocable que todas y cada una de las Distribuciones de Capital que requieran ser realizadas por las mismas respecto de las Acciones serán realizadas y pagadas directamente al Fiduciario en la Cuenta de Distribuciones de Capital, y en caso de que sean depositadas en alguna otra Cuenta del Fideicomiso, el Fiduciario deberá, inmediatamente después de haberlas recibido, transferirlas a la Cuenta de Distribuciones de Capital. - - - - -

- - - (b) Pagos. Todos y cada uno de los Pagos que sean recibidos por el Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso, serán depositados en la Cuenta de Pagos del Fideicomiso, y en caso de que sean depositados en alguna otra Cuenta del Fideicomiso, el Fiduciario deberá inmediatamente después de haberlos recibido, transferirlos a la Cuenta de Pagos. - - - - -

- - - En caso de que, no obstante las disposiciones contenidas en el presente Contrato de Fideicomiso, cualquier Fideicomitente (o sus agentes) reciba cualesquier Pagos, cantidades en efectivo, productos y/o ingresos derivados de o relacionados con el Patrimonio del Fideicomiso y dicha recepción contravenga lo dispuesto en el presente Contrato de Fideicomiso, entonces dichas cantidades (1 (uno)) constituirán y formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso conforme al presente Contrato de Fideicomiso, (2 (dos)) serán recibidas por dicho Fideicomitente (o sus agentes) en depósito, como agente del Fiduciario y para el beneficio del Fideicomisario, (3 (tres)) deberán segregarse de los demás fondos o propiedad de dicho Fideicomitente (o sus agentes), y (4 (cuatro)) deberán ser depositadas por dicho Fideicomitente (o sus agentes) en la Cuenta del Fideicomiso correspondiente, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguiente a la fecha en que hayan sido recibidas, sin deducción, compensación o reclamación alguna. - - - - -

- - - Sección 6.03 (seis punto cero tres). DESEMBOLSOS DE LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO. - - - - -

- - - (a) Distribuciones a los Fideicomitentes. Salvo que el Fideicomisario haya entregado al Fiduciario un Aviso de Incumplimiento, el Fiduciario deberá, el último Día Hábil de cada semana durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, revertir y transferir todos los fondos disponibles (a las 11:00 (once) horas antes meridiano - hora de la Ciudad de México) en las Cuentas del Fideicomiso a la Cuenta de Operación de los Fideicomitentes. Los Fideicomitentes reconocen y convienen, de manera expresa e irrevocable, que al momento en que el Fiduciario reciba un Aviso de Incumplimiento, el Fiduciario procederá inmediatamente conforme a lo previsto en el inciso (b) siguiente. - - - - -

- - - (b) Transferencias de las Cuentas del Fideicomiso al momento en que el Fiduciario reciba un Aviso de Incumplimiento. En el momento en que el Fiduciario reciba un Aviso de Incumplimiento por parte del



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



Fideicomisario, el Fiduciario deberá inmediatamente suspender todas las transferencias y desembolsos conforme al inciso (a) la presente Sección 6.03 (seis punto cero tres), y deberá convertir, aplicar y transferir la totalidad de dichos fondos exclusivamente de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomisario y específicamente de conformidad con dichas instrucciones. Sin limitar la generalidad del contenido de la oración inmediata anterior, las partes que en el presente Contrato de Fideicomiso convienen que al momento en que el Fideicomisario entregue al Fiduciario un Aviso de Incumplimiento, el Fideicomisario tendrá la facultad exclusiva de instruir al Fiduciario para que distribuya al Fideicomisario todos los montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso (ya sea en Pesos o después de haber sido realizada la conversión a Dólares de conformidad con las disposiciones previstas en el inciso (c) siguiente), y el Fideicomisario aplicará dichos montos al pago de las Obligaciones Garantizadas conforme a lo previsto en los Documentos de la Operación. - - - - -

- - - (c) Conversión de Divisas. El Fiduciario en este acto queda expresamente autorizado para llevar a cabo todas las operaciones cambiarias que sean necesarias para realizar los pagos y/o distribuciones en la divisa que sea requerida y para depósitos en las diferentes Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso, en el entendido que en caso de que se requiera o instruya para la realización de los fines del Fideicomiso y/o de las inversiones del mismo, la realización de operaciones cambiarias, entendidas estas como la compra y/o venta de divisas y/o conversión de fondos a monedas de curso legal en otras naciones, o de otras naciones a moneda de curso legal en México, las partes acuerdan que estas operaciones serán realizadas por el Fiduciario, al tipo de cambio que ofrezca al público la institución bancaria donde las Cuentas del Fideicomiso se encuentran aperturadas y el Fiduciario por ningún motivo responderá de las pérdidas o menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el Patrimonio del Fideicomiso. - - - - -

- - - (d) Estado Financiero del Fideicomiso. El Fiduciario deberá entregar al Fideicomisario y a los Fideicomitentes, (i) dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábles de cada mes natural durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, un estado financiero del Fiduciario en relación con cada una de las Cuentas del Fideicomiso respecto del mes natural inmediato anterior, el cual deberá especificar detalladamente, respecto a cada una de dichas Cuentas del Fideicomiso, todos y cada uno de los depósitos, créditos, transferencias y saldo al cierre respecto de dicho mes natural inmediato anterior; y (ii) tan pronto como estén disponibles, copia de los estados de cuenta mensuales respecto a cada una de dichas Cuentas del Fideicomiso, emitidos por cada uno de los bancos ante los cuales se mantengan cada una de dichas Cuentas del Fideicomiso. - - - - -

55

COTEJADO



- - - (e) Cuentas del Fiduciario, Libros y Registros. El Fiduciario deberá mantener todas las cuentas, libros y registros que sean necesarios para registrar de manera adecuada todas las operaciones realizadas por el Fiduciario conforme a lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario permitirá al Fideicomisario y a los Fideicomitentes examinar dichas cuentas, libros y registros; en el entendido que cualquiera de dichas visitas deberán ser realizadas durante horas hábiles normales y mediante aviso previo y por escrito al Fiduciario con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación.

- - - Asimismo, el Fiduciario deberá, durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, dar acceso electrónico para efectos de consulta al Fideicomisario y a cada uno de los Fideicomitentes, sobre la información de saldos y movimientos relativo a las Cuentas del Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, que los Fideicomitentes no tendrán facultades de girar instrucciones para retirar fondos o emitir cualquier otra instrucción al Fiduciario respecto de las Cuentas del Fideicomiso que no estén expresamente previstas en el presente Contrato de Fideicomiso sin autorización previa y por escrito del Fideicomisario. - - - - -

- - - Sección 6.04 (seis punto cero cuatro). INVERSIONES PERMITIDAS. -

- - - (a) Durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá invertir todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso únicamente en Inversiones Permitidas sin necesidad de instrucción alguna de las partes. El Fiduciario deberá, en todo momento liquidar cualesquiera y todas las inversiones con anterioridad a su vencimiento según resulte necesario con el fin de llevar a cabo las transferencias y distribuciones contemplados por el presente Contrato de Fideicomiso. Todas y cada una de las cantidades que se encuentren depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación alguna, todos y cada uno de los recursos derivados de las Inversiones Permitidas formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso y estarán sujetas a los términos y condiciones del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - (b) El Fiduciario y el Fideicomisario no serán responsables por el detrimento de los valores en los que el Fiduciario invierta las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, salvo que el Fiduciario será responsable en los casos en que dicho detrimento sea consecuencia que el Fiduciario incumpla con sus obligaciones aquí establecidas en cuanto a la realización de Inversiones Permitidas y/o salvo que exista dolo, mala fe, culpa grave, fraude o negligencia del Fiduciario, según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una Autoridad Gubernamental competente. - - - - -

- - - (c) El Fiduciario invertirá en Inversiones Permitidas referidas en el inciso (a) anterior (i) el mismo día en que reciba los fondos correspondientes, si dicho día es un Día Hábil y siempre y cuando dichos fondos sean recibidos por el Fiduciario antes de la 12:00



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



(doce) horas pasado meridiano (hora de la Ciudad de México) o
Día Hábil inmediato siguiente si recibe los fondos en un día
sea Día Hábil o después de la 12:00 (doce) horas pasado meri
un Día Hábil. - - - - -

- - - (d) Para efectos de hacer Inversiones Permitidas conforme
previsto anteriormente, se le autoriza en este acto al Fiduciario
abrir, mantener y administrar las cuentas de cheques y/o de inversión
a nombre del Fiduciario, en la inteligencia de que dichas cuentas de
cheques y/o de inversión serán consideradas como "Cuentas del
Fideicomiso" para efectos del presente Contrato de Fideicomiso. - - -

- - - (e) Si cualquier cantidad en efectivo no puede ser invertida
conforme a lo previsto anteriormente, todas y cada una de dichas
cantidades permanecerán sin invertir en la Cuenta del Fideicomiso
correspondiente hasta que sean invertidas en Inversiones Permitidas
conforme a los términos del presente Contrato de Fideicomiso. - - -

- - - (f) Para cada caso en que se requiera, los Fideicomitentes y el
Fideicomisario en este acto autorizan al Fiduciario a llevar a cabo
Inversiones Permitidas; en el entendido, sin embargo, que en ningún
caso los derechos y obligaciones del Fiduciario, actuando en dicho
carácter, y CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple,
actuando en su propio nombre, derivadas de o relacionadas con
cualquier Inversión Permitida, se extinguirán o se considerarán
extinguidas por confusión. - - - - -

- - - (g) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca a
los Fideicomitentes y al Fideicomisario el contenido de la sección 5.4
(cinco punto cuatro) de la Circular, cuyo primer párrafo se transcribe
a continuación para todos los efectos a que haya lugar: - - - - -

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

- - - (h) El Fiduciario también ha explicado de manera clara e
inequívoca a los Fideicomitentes y al Fideicomisario las siguientes
medidas preventivas, en adición a lo establecido anteriormente: - - -

- - - (1 (uno)) Las Inversiones Permitidas a que se hace referencia en

COPIADO



los incisos (f) y (g) anteriores se autorizan y permiten expresamente por los Fideicomitentes y el Fideicomisario; - - - - -

- - - (2 (dos)) El departamento o área de CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, actuando en su propio nombre, y el departamento o área del Fiduciario, en dicho carácter, no son y no serán directamente dependientes entre ellos. - - - - -

- - - (i) Al realizar las Inversiones Permitidas conforme a la presente Sección 6.04 (seis punto cero cuatro), el Fiduciario deberá observar dichos lineamientos y políticas que la división fiduciaria de CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, normalmente observa para operaciones similares. El Fiduciario no será responsable por las reducciones en el valor de las inversiones realizadas conforme a los incisos anteriores de la presente Sección 6.04 (seis punto cero cuatro), ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra causa, y cada Fideicomitente y el Fideicomisario en este acto expresamente libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad respecto de los actos llevados a cabo por el Fiduciario de conformidad con la presente Sección 6.04 (seis punto cero cuatro) y respecto de cualquier detrimento que pudiera sufrir el valor de las inversiones realizadas por el Fiduciario conforme a la presente Sección 6.04 (seis punto cero cuatro), en cada caso, salvo que sean consecuencia de que el Fiduciario haga una inversión que no sea una Inversión Permitida y/o dolo, mala fe, culpa grave, fraude o negligencia del Fiduciario en términos del artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una Autoridad Gubernamental competente. - - - - -

- - - Para los casos en que los Fideicomitentes o el Fideicomisario instruyan al Fiduciario a llevar a cabo inversiones ya sea en sociedades de inversión de deud, en instrumentos de deuda a cargo del Gobierno Federal, en aceptaciones bancarias o papel emitido por instituciones de crédito establecidas legalmente en México u otros instrumentos de renta fija a cargo de o avalados por dichas instituciones de crédito, en directo o en reporto sociedades de inversión, derivados, o cualesquier operaciones análogas, en este acto se autoriza expresamente al Fiduciario a subscribir aquellas cartas que sean requeridas por la institución donde se tengan dichas inversiones, en virtud de las cuales indique que, en su carácter de Fiduciario, se deben considerar como "Cliente Sofisticado" según dicho término se define en el Artículo 2 (dos) y demás aplicables de las Disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa e instituciones de crédito en materia de servicios de inversión (las "Disposiciones"). Dicha carta deberá suscribirse en términos del Anexo 1 (uno) de las mencionadas Disposiciones y en la misma deberá indicarse que el Fiduciario reconoce que tiene la capacidad para determinar que en su caso, las inversiones que realice son acordes al



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



objetivo de inversión establecido dentro del Contrato de Fideicomiso que cuenta con la experiencia y conocimientos en materia financiera para comprender los riesgos inherentes de las operaciones con valores instruados conforme al presente Contrato de Fideicomiso. Derivado de lo anterior, el Fideicomitente y el Fideicomisario en este instrumento liberan expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la suscripción del Anexo 1 antes mencionado así como de la compra de valores o instrumentos de inversión en términos del presente Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando se sujete a las instrucciones de los Fideicomitentes o el Fideicomisario y a la forma de inversión establecida en el presente Contrato de Fideicomiso así como por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar la materia del presente Contrato de Fideicomiso, como consecuencia de las inversiones u operaciones efectuadas por el Fiduciario en términos del presente Contrato de Fideicomiso ya que éste no puede garantizar rendimiento alguno. - - - - -

- - - - - CLÁUSULA SÉPTIMA - - - - -
- - - - - PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO; INSPECCIÓN; ETCÉTERA - - - - -
- - - Sección 7.01 (siete punto cero uno). DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMISO; INDEMNIZACIÓN. - - - - -

- - - (a) De conformidad con el Artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Fiduciario deberá (i) actuar siempre como un buen padre de familia y cumplir con todos sus deberes y obligaciones conforme al presente Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable; y (ii) ser responsable por cualquier pérdida o menoscabo que el Patrimonio del Fideicomiso o cualquier parte del mismo pueda sufrir debido a su dolo, mala fe, culpa grave, fraude o negligencia grave, según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una Autoridad Gubernamental competente. - - - - -
- - - (b) En caso que sea requerida la defensa del Patrimonio del Fideicomiso ante cualquier tercero, el Fiduciario otorgará poderes especiales (que en ningún caso serán irrevocables ni incluirán facultades para actos de dominio, para cesión de bienes, para suscripción de títulos de crédito, de delegación o sustitución) en favor de la persona o personas que designen los Fideicomitentes por escrito (con copia de dicha designación al Fideicomisario), salvo que haya sido entregado un Aviso de Incumplimiento al Fiduciario, en cuyo caso el Fideicomisario tendrá la facultad de instruir al Fiduciario por escrito que revoque cualesquier poderes previamente otorgados, así como para que otorgue nuevos poderes en favor de la o las personas designadas por el Fideicomisario; en el entendido, sin embargo, que el Fiduciario y el Fideicomisario no asumirán responsabilidad alguna en relación con los actos que lleven a cabo cualquiera de dichos apoderados, disposición que se incluirá en los poderes que otorgue el Fiduciario; en el entendido, además, que (i) todos y cada uno de los

COTEJADO



costos, honorarios y gastos razonables y documentados incurridos por dichos apoderados en el ejercicio de dichos poderes serán cubiertos, única y exclusivamente, conjunta y solidariamente, por los Fideicomitentes; (ii) en el caso de que cualquiera de los Fideicomitentes o sus apoderados inicien una acción legal contra cualquier tercero, deberán informar previamente al Fiduciario (con copia al Fideicomisario); (iii) los Fideicomitentes entregarán al Fiduciario (con copia al Fideicomisario) un reporte mensual por escrito sobre las actuaciones de los apoderados; y (iv) el Fiduciario y el Fideicomisario no incurrirán en responsabilidad alguna en relación con dichos costos, honorarios y gastos. - - - - -

- - - (c) En caso de que el Fiduciario tenga conocimiento de algún evento que requiera o que sea necesario tomar medidas urgentes para preservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso (o cualquier parte del mismo) y sea imposible que el Fiduciario notifique dicha circunstancia a los Fideicomitentes y al Fideicomisario, entonces el Fiduciario estará obligado a tomar todas las medidas inmediatas que sean necesarias para preservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna en relación con dichas medidas inmediatas siempre y cuando actúe de conformidad con las disposiciones expresas del presente Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable. Todos y cada uno de los gastos razonables y documentados incurridos por el Fiduciario en relación con cualquiera de dichas medidas deberán ser cubiertos única y exclusivamente, conjunta y solidariamente, por los Fideicomitentes. - - - - -

- - - (d) Los Fideicomitentes pagarán (o causarán que se pague), conjunta y solidariamente y sin limitación alguna, todos los impuestos de predial y cargos o derechos por servicios de agua en relación con las Propiedades y los derechos, impuestos y cargos relacionados con las Embarcaciones, así como cualesquier otros impuestos, contribuciones, gravámenes, multas, penalizaciones, intereses, derechos y demás responsabilidades fiscales y otras reclamaciones públicas o privadas similares que resulten pagaderas, impuestas o determinadas sobre o que pudieran gravar cualquier parte del Patrimonio del Fideicomiso y que hayan sido resueltas mediante resolución firme por la Autoridad Gubernamental competente (conjuntamente, los "Impuestos"), y el Fiduciario y el Fideicomisario no tendrán responsabilidad alguna en relación con lo anterior. A solicitud del Fideicomisario o el Fiduciario, los Fideicomitentes deberán entregar al Fideicomisario y al Fiduciario, a más tardar a los 5 (cinco) Días Hábiles a partir de la solicitud respectiva, una copia fiel y correcta de los recibos emitidos por la autoridad correspondiente o cualquier otra evidencia razonablemente satisfactoria para el Fideicomisario, en la que se haga constar el pago de los Impuestos en su totalidad. - - - - -



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



- - - (e) Los Fideicomitentes en este acto se obligan, conjuntamente y solidariamente, a defender, indemnizar, y sacar y mantener en salvo al Fiduciario y al Fideicomisario, así como a sus representantes, funcionarios, delegados fiduciarios, directores, consejeros, empleados, asesores y agentes (cada uno, una "Parte Indemnizada" contra cualquier demanda, denuncia, reclamación, acción, penalización, responsabilidad, daño, costo o gasto de cualquier tipo naturaleza (incluyendo, sin limitación alguna, honorarios y gastos razonables y documentados de abogados) que surjan de o incurridos en relación con los Bienes Fideicomitidos (incluyendo, sin limitación, cualquier contingencia o responsabilidad en materia ambiental), el presente Contrato de Fideicomiso, cualquiera de las instrucciones o acciones llevadas a cabo por el Fiduciario de conformidad con las disposiciones expresas del presente Contrato de Fideicomiso (en la medida en que dichas instrucciones hayan sido entregadas por la parte expresamente autorizada para dar dichas instrucciones de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso) o con cualquier otra acción u omisión relacionada con el mismo (incluyendo, el procedimiento para la venta extrajudicial y Distribución del Patrimonio del Fideicomiso prevista en la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos)), pero excluyendo cualquiera de dichas reclamaciones, demandas, penalizaciones, multas, responsabilidades, transacciones, daños, costos o gastos incurridos principalmente a causa de dolo, fraude o negligencia grave de la Parte Indemnizada que corresponda, según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una Autoridad Gubernamental competente. Las obligaciones de los Fideicomitentes conforme al presente inciso (e) de esta Sección 7.01 (siete punto cero uno) subsistirán y permanecerán en pleno vigor y efecto aún después de la venta o transmisión del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea conforme a lo previsto por la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos) o de cualquier otra manera, y por un periodo no menor al plazo de prescripción establecido en la Legislación Mexicana. - - -

- - - (f) Sin limitar la generalidad de los incisos (d) y (e) anteriores de la presente Sección 7.01 (siete punto cero uno), cada uno de los Fideicomitentes en este acto notifica e informa al Fiduciario de su voluntad de ejercer la opción de cumplir, por su propia cuenta, con las obligaciones previstas en las regulaciones fiscales en relación con todo lo relacionado con el presente Contrato de Fideicomiso. - - -

- - - Sección 7.02 (siete punto cero dos). DERECHOS DE INSPECCIÓN. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 401 (cuatrocientos uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Fiduciario, previas instrucciones del Fideicomisario para tales efectos, el Fideicomisario y sus respectivos agentes tendrán el derecho para visitar e ingresar a las Propiedades y a las Embarcaciones, cuantas

61



veces y con la frecuencia razonablemente solicitada por el Fiduciario y/o el Fideicomisario, mediante notificación por escrito con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación al Fideicomitente correspondiente (salvo que el Fiduciario haya recibido un Aviso de Incumplimiento, en cuyo supuesto no se requerirá dicho aviso), a efecto de examinar, inspeccionar y auditar todo o cualquier parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como para examinar, inspeccionar, auditar y revisar y obtener copias y extractos de los libros, registros, publicaciones, órdenes, recibos y correspondencia o cualquier otra información de los Fideicomitentes que documenten o evidencien o tengan relación con el Patrimonio del Fideicomiso, así como para realizar avalúos, llevar a cabo trabajos de levantamiento e ingeniería, y para inspeccionar las Propiedades y las Embarcaciones, y el Fiduciario, conforme con las instrucciones giradas por el Fideicomisario, el Fideicomisario y sus respectivos agentes, estarán facultados para discutir los asuntos, finanzas y cuentas de los Fideicomitentes con sus respectivos funcionarios o directores y con sus respectivos auditores (discusiones en las cuales podrán estar presentes representantes de los Fideicomitentes si así lo solicitan los Fideicomitentes). Cada Fideicomitente deberá cooperar con, y tendrá el derecho de acompañar al Fiduciario y al Fideicomisario en la realización de dichas visitas e inspecciones. - - - - -

- - - Sección 7.03 (siete punto cero tres). APORTACIONES ADICIONALES AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. - - - - -

- - - (a) Los Fideicomitentes deberán realizar las Aportaciones Adicionales al Patrimonio del Fideicomiso en términos de las obligaciones adquiridas bajo el presente Contrato de Fideicomiso y bajo los Documentos de la Operación, incluyendo, de forma enunciativa mas no limitativa, la titularidad y propiedad de los Animales, así como cualesquier derechos, registros, permisos, licencias y autorizaciones relacionadas con los Animales y emitidos por una Autoridad Gubernamental de conformidad con la Legislación Aplicable, a fin de poder mantener y operar los Animales, así como aquellos otros bienes que consideren convenientes a efecto de que el Fiduciario cumpla con los Fines del Fideicomiso, con excepción de aquellos derechos, registros, permisos, licencias y autorizaciones que por su naturaleza y de conformidad con la Legislación Aplicable no puedan ser transferidos o aquellos que, en su caso, sean excluidos expresamente en el Convenio de Aportación de Animales correspondiente. - - - - -

- - - (b) De conformidad con lo establecido en la sección 7.03 (siete punto cero tres) (a) anterior, los Fideicomitentes, en su caso, aportarán los Animales al Patrimonio del Fideicomiso, mediante la celebración con el Fiduciario de uno o más Convenios de Aportación de Animales, en términos sustancialmente parecidos al modelo que se agrega al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso como Anexo "O". - - - - -

MANIFIESTO DE APORTACIONES
ANEXO "O" DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



- - - (c) Los Fideicomitentes se obligan, en este acto, a entregar al Fiduciario a más tardar a los 5 (cinco) Días Hábiles posteriores a la Aportación Adicional, una notificación por escrito de los Bienes Adicionales y cualquier activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso y la información necesaria respecto a los mismos, con la finalidad de que el Fiduciario realice el registro correspondiente dentro del Patrimonio del Fideicomiso. - - -

- - - CLÁUSULA OCTAVA - - -

- - - OBLIGACIONES ADICIONALES DE LOS FIDEICOMITENTES - - -

- - - Sección 8.01 (ocho punto cero uno). OBLIGACIONES ADICIONALES DE LOS FIDEICOMITENTES. - - -

- - - Durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes convienen y se obligan, conjunta y solidariamente y sin limitación alguna: - - -

- - - (a) (i) a defender la propiedad y titularidad del Fiduciario (y los derechos del Fideicomisario y de los Adquirentes) sobre el Patrimonio del Fideicomiso contra cualesquier reclamaciones y actos de cualquier Persona distinta al Fiduciario, al Fideicomisario y a los Adquirentes; (ii) no crear, incurrir, asumir o permitir la existencia de cualquier Gravamen a favor de, o cualquier reclamación de cualquier Persona en relación con, el Patrimonio del Fideicomiso (o cualquier parte del mismo), en cada caso, sin el consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario; (iii) no vender, transmitir, gravar, pignorar, entregar, transmitir en fideicomiso, otorgar, usufructuar o disponer de cualquier manera del Patrimonio del Fideicomiso (o cualquier parte del mismo), en cada caso, sin el consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario; y (iv) a celebrar, firmar y entregar al Fiduciario y/o al Fideicomisario aquellos documentos y llevar a cabo cualquier acto en relación con el presente Contrato de Fideicomiso y/o con el Patrimonio del Fideicomiso, que el Fideicomisario o el Fiduciario (de conformidad con las instrucciones del Fideicomisario) le soliciten razonablemente por escrito en cualquier momento a efecto de proteger y mantener el Patrimonio del Fideicomiso, perfeccionar la transmisión de la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso a favor del Fiduciario, así como pagar todos y cada uno de los costos y gastos razonables y documentados derivados de o relacionados con los conceptos anteriores; y - - -

- - - (b) a entregar al Fiduciario y al Fideicomisario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que los Fideicomitentes reciban una solicitud al respecto y por escrito del Fiduciario y/o del Fideicomisario, un reporte que describa o especifique, de manera razonablemente detallada, los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y/o o, hasta donde sea de su conocimiento, el valor y el estado de conservación del Patrimonio del Fideicomiso. - - -

- - - (c) Asimismo, las partes acuerdan y reconocen expresamente que,

63



para efectos de las obligaciones contables y de reporte del Fiduciario ante las autoridades bancarias y reguladoras, los Fideicomitentes estarán obligados a entregar al Fiduciario, de manera trimestral y dentro de los primeros 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al cierre de cada trimestre calendario, la información respectiva que evidencie un estimado del valor actualizado de los Bienes Fideicomitados al trimestre correspondiente. - - - - -

- - - - - CLÁUSULA NOVENA - - - - -
- - - - - SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS - - -
- - - Sección 9.01 (nueve punto cero uno). SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS - - - - -

- - - Los Fideicomitentes serán y permanecerán, conjunta y solidariamente y sin limitación alguna, como los únicos responsables, ante el Fiduciario y el Fideicomisario, así como ante cualquier tercero que adquiriera de buena fe la propiedad o cualquier otro interés en el Patrimonio del Fideicomiso (o cualquier parte del mismo) como resultado del procedimiento para la venta extrajudicial y distribución del Patrimonio del Fideicomiso previsto en la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos) o de cualquier otra forma prevista en este Contrato de Fideicomiso, por (i) el saneamiento para el caso de evicción del Patrimonio del Fideicomiso o cualquier parte del mismo, conforme a lo previsto en la Legislación Mexicana y (ii) cualesquier vicios ocultos que afecten las Propiedades y a las Embarcaciones (o cualquier parte de las mismas) según lo previsto conforme a la Legislación Mexicana. Las obligaciones de los Fideicomitentes conforme a la presente Sección 9.01 (nueve punto cero uno) permanecerán en pleno vigor y efecto durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso y subsistirán por un periodo de tiempo adicional, equivalente al plazo de prescripción que para cada una de dichas acciones señala la legislación aplicable en México, siguiente a la fecha en la cual el Fideicomisario o cualquier otro tercero adquiriera la propiedad del Patrimonio del Fideicomiso (o cualquier parte del mismo), como resultado del procedimiento para la venta extrajudicial y distribución del Patrimonio del Fideicomiso previsto en la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos) o de cualquier otra forma prevista en este Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - Los Fideicomitentes en este acto autorizan al Fiduciario y al Fideicomisario para ceder o de cualquier otra manera transmitir los derechos previstos en la presente Sección 9.01 (nueve punto cero uno) a cualquier tercero que adquiriera la propiedad o cualquier otro interés en el Patrimonio del Fideicomiso (o cualquier parte del mismo) de conformidad con el procedimiento para la venta extrajudicial y distribución del Patrimonio del Fideicomiso previsto en la Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos) o de cualquier otra manera prevista en este Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - - - CLÁUSULA DÉCIMA - - - - -



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



----- CASOS DE DISTRIBUCIÓN; EJECUCIÓN; APLICACIÓN DE RECURSOS;
----- INDEMNIZACIÓN; ETCÉTERA -----

----- Sección 10.01 (diez punto cero uno). EJECUCIÓN. -----

----- (a) Al momento en que el Fiduciario reciba un aviso del Fideicomisario (dicho aviso, un "Aviso de Incumplimiento" certifique que ha ocurrido y subsiste un Caso de Ejecución de Fideicomitentes en este acto aceptan, reconocen y autorizan expresamente al Fiduciario a seguir el procedimiento para la venta extrajudicial y distribución del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la siguiente Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos). El Aviso de Incumplimiento deberá elaborarse y entregarse en original al Fiduciario sustancialmente en los términos del formato que se agrega al apéndice presente Contrato de Fideicomiso como Anexo "H". -----

----- (b) Al momento en que el Fiduciario reciba un Aviso de Incumplimiento (i) el Fiduciario suspenderá de inmediato todas las transferencias previstas en la Sección 6.03 (seis punto cero tres) (a) y deberá convertir, aplicar y/o transmitir todos los fondos depositados a partir de esa fecha en las Cuentas del Fideicomiso exclusivamente al pago de cualesquiera Obligaciones Garantizadas a esa fecha de conformidad con las instrucciones escritas del Fideicomisario y únicamente conforme a dichas instrucciones; (ii) todos y cada uno de los derechos de los Fideicomitentes respecto de, o en relación con, el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso cesarán de inmediato; y (iii) los Poderes Especiales de Propiedades, el Poder Especial para Embarcaciones y cualesquier otros poderes especiales otorgados en favor de cualquiera de los Fideicomitentes se darán por terminados y serán revocados automáticamente. -----

----- (c) Los Fideicomitentes reconocen expresamente que el Fideicomisario y los Adquirentes les comunicaron que han celebrado los Documentos de la Operación y que los Adquirentes han adquirido o adquirirán los Valores basado en, y que el motivo determinante de la voluntad de los Adquirentes es, entre otras cosas, el acuerdo de los Fideicomitentes y su autorización expresa e irrevocable al Fiduciario para seguir el procedimiento para la venta extrajudicial y distribución del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en la siguiente Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos), de conformidad con el artículo 83 (ochenta y tres) de la Ley de Instituciones de Crédito y el artículo 403 (cuatrocientos tres) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

----- SECCIÓN ESPECIAL 10.02 (DIEZ PUNTO CERO DOS) -----
----- VENTA EXTRAJUDICIAL -----

----- Sección 10.02 (diez punto cero dos). PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA EXTRAJUDICIAL Y DISTRIBUCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 83 (ochenta y tres) de la

65

Ley de Instituciones de Crédito y el artículo 403 (cuatrocientos tres) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las partes en este acto expresa e irrevocablemente convienen en que al momento en que el Fiduciario reciba un Aviso de Incumplimiento, el Fiduciario procederá, de manera extrajudicial, a (i) enajenar los bienes y/o derechos que integren la totalidad o cualquier parte del Patrimonio del Fideicomiso, y/o (ii) distribuir todos y cada uno de los Pagos, fondos u otras cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, en cada caso, conforme al siguiente procedimiento: - - - - -

- - - (a) El Fiduciario notificará por escrito (el "Aviso del Fiduciario") a los Fideicomitentes a través del Representante de los Fideicomitentes (con copia para el Fideicomisario) indicando que ha recibido un Aviso de Incumplimiento y adjuntando una copia del mismo, tan pronto como sea posible, pero en todo caso dentro del Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que el Fiduciario haya recibido el Aviso de Incumplimiento. El Aviso del Fiduciario deberá elaborarse sustancialmente en los términos del formato de aviso que se agrega al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso como Anexo "I". - - - - -

- - - (b) Los Fideicomitentes contarán con un plazo de 6 (seis) Días Hábiles (el "Plazo Perentorio"), contado a partir de la fecha en que reciban el Aviso del Fiduciario, para (i) subsanar y/o acreditar el cumplimiento de las obligaciones que dieron origen al Caso de Ejecución descrito en el Aviso del Fiduciario, y para presentar por escrito prueba fehaciente al Fideicomisario (con copia al Fiduciario) que haga constar que se ha subsanado dicho Caso de Ejecución y/o cumplido con la o las obligaciones que dieron origen a dicho Caso de Ejecución; y/o (ii) presentar por escrito prueba fehaciente al Fideicomisario (con una copia al Fiduciario) del documento que haga constar la prórroga del plazo o la novación de la o las obligaciones que dieron origen a dicho Caso de Ejecución (dicha notificación, una "Notificación de Cumplimiento"). - - - - -

- - - (c) Todo Aviso de Incumplimiento, Aviso del Fiduciario, Notificación de Cumplimiento, Instrucción de Suspensión e Instrucción de Continuación deberá ser entregado por escrito a las partes correspondientes en los domicilios que se indican en la Sección 14.05 (catorce punto cero cinco). - - - - -

- - - (d) El Fideicomisario podrá, en cualquier momento posterior a la entrega al Fiduciario de un Aviso de Incumplimiento, mediante la entrega de una instrucción por escrito al Fiduciario (cada una de dichas instrucciones, una "Instrucción de Suspensión"), instruir al Fiduciario suspender, total o parcialmente, en la fecha y hora en que el Fiduciario reciba la Instrucción de Suspensión, el procedimiento de venta extrajudicial y distribución del Patrimonio del Fideicomiso iniciado mediante dicho Aviso de Incumplimiento; en el entendido, sin embargo, que dicha suspensión dejará de surtir efectos, total o parcialmente, a partir de la fecha y hora en que el Fiduciario reciba



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



del Fideicomisario una o más instrucciones por escrito (cada una de dichas instrucciones, una "Instrucción de Continuación") instruyendo al Fiduciario continuar, total o parcialmente, con el procedimiento suspendido para la venta extrajudicial y distribución del Patrimonio del Fideicomiso. Cada Instrucción de Suspensión e Instrucción de Continuación deberá elaborarse sustancialmente en términos de los formatos que se agregan al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso como Anexo "J" y Anexo "K", respectivamente. - - - - -

- - - Una vez que el Fiduciario reciba la Instrucción de Continuación correspondiente, el Fiduciario continuará inmediatamente con el procedimiento para la venta extrajudicial y distribución del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo previsto en esta Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos). - - - - -

- - - (e) En caso que los Fideicomitentes no subsanen el Caso de Ejecución descrito en el Aviso del Fiduciario correspondiente, precisamente dentro del Plazo Perentorio y en la forma prevista en el inciso (b) anterior, entonces (i) los Fideicomitentes contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábles contados a partir de la fecha en que termine el Plazo Perentorio, para (y) entregar al Fiduciario (con copia para el Fideicomisario) una certificación que liste, identifique y describa a detalle razonable cada uno de los Bienes Fideicomitados que tenga conocimiento que integran el Patrimonio del Fideicomiso en dicha fecha, y (z) hacer la entrega física de y/o poner a disposición del Fiduciario, todos y cada uno de los Bienes Fideicomitados que integren el Patrimonio del Fideicomiso que se encuentren en su posesión a dicha fecha, a fin de que este último entregue dicha posesión a quien le indique el Fideicomisario, en el entendido que el Fiduciario no detentará en ningún momento la posesión de los Bienes Fideicomitados mencionados; y (ii) el Fiduciario procederá inmediatamente, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomisario para tales efectos, con (y) la venta extrajudicial, a título oneroso, de los Bienes Designados indicados por el Fideicomisario ya sea en el Aviso de Incumplimiento o en un documento por separado (con copia al Representante de los Fideicomitentes); y/o (z) la distribución de todos y cada uno de los Pagos, fondos y otras cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, conforme a lo siguiente: - - - - -

- - - 1 (Uno). Todos y cada uno de los Pagos (incluyendo sin limitación las Distribuciones de Capital), así como cualesquier productos derivados de la venta de los Bienes Designados (o cualquier parte de los mismos) conforme al numeral 2 (dos) siguiente, y todas las demás cantidades en efectivo recibidas por el Fiduciario y que sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso conforme al presente Contrato de Fideicomiso serán inmediatamente aplicadas por el Fiduciario, sin necesidad de previo aviso, notificación o resolución judicial o extrajudicial al respecto, al pago de los conceptos y en

67

COTEJADO



los términos y orden previstos en el numeral 3 (tres) siguiente de la presente Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos). - - - - -

- - - 2 (dos). Respecto de la venta y transmisión de los Bienes Designados, el Fiduciario deberá, según lo instruido por el Fideicomisario en el Aviso de Incumplimiento correspondiente o mediante carta por separado, llevar a cabo el siguiente procedimiento:

- - - (A) El Fiduciario deberá obtener del Valuador que le indique el Fideicomisario por escrito (con copia al Representante de los Fideicomitentes), un avalúo de cada uno de los Bienes Designados, mismo que servirá como precio de referencia para la venta extrajudicial de los mismos (el "Precio de Referencia"). - - - - -

- - - (B) El Fiduciario deberá, de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomisario, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario reciba una Notificación de Posibles Adquirentes entregada por el Fideicomisario, pero en todo caso con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles con anterioridad a la fecha prevista para la realización de la subasta, entregar de manera personal a los Posibles Adquirentes una o más convocatorias (cada una, una "Convocatoria") para la venta en subasta de los Bienes Designados. Para tales efectos, el Fiduciario podrá, a su discreción, ser apoyado por un tercero para estas tareas, el cual, en su caso, será designado por el Fideicomisario (el "Asesor"). Cada Convocatoria deberá ser elaborada sustancialmente en los términos del formato que se agrega al apéndice del presente Contrato de Fideicomiso como Anexo "I", y deberá indicar el lugar y la hora en que la subasta habrá de celebrarse, el Precio de Referencia, y establecer que dicha venta es el resultado del procedimiento de ejecución del Patrimonio del Fideicomiso en los términos del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - (C) Asimismo, la Convocatoria establecerá que cualquier Persona interesada deberá depositar ante el Fiduciario una cantidad por lo menos equivalente al 10% (diez por ciento) del Precio de Referencia aplicable, en certificados de depósito expedidos por instituciones de crédito autorizadas, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha en que habrá de celebrarse la subasta (el "Depósito"). Asimismo, la Convocatoria deberá establecer que ninguna Persona podrá participar en la subasta y ninguna postura ofrecida por dicho participante será admitida ni considerada válida salvo que (i) dicho participante haya realizado el Depósito requerido en los términos y dentro del plazo previsto anteriormente; y (ii) la postura ofrecida por dicho participante sea por lo menos equivalente al Precio de Referencia aplicable, según el mismo sea reducido conforme al inciso (E) siguiente (el "Precio Mínimo de Subasta"). El Fiduciario fincará el remate, transmitiendo los Bienes Designados en favor del postor que hubiere ofrecido la postura más alta (el "Mejor Postor"), la cual en todo caso deberá ser por lo menos equivalente al Precio Mínimo de Subasta y ese proceso lo hará el Fiduciario apoyado a través del



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



Asesor, en su caso. - - - - -

- - - (D) El Mejor Postor deberá pagar al Fiduciario (en la Cuota de los Pagos del Fideicomiso y en fondos inmediatamente disponibles) el saldo de su postura (que en todo caso deberá ser por lo menos igual al Precio Mínimo de Subasta) en el momento en que se formalice la transmisión de los Bienes Designados conforme a la legislación aplicable. En el supuesto de que la transmisión de los Bienes Designados no se llevare a cabo por alguna causa imputable al Mejor Postor, (i) el Mejor Postor perderá el Depósito entregado al Fiduciario en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario venderá, de conformidad con las instrucciones que reciba del Fideicomisario, los Bienes Designados al siguiente mejor postor, en la medida en que su oferta sea por lo menos igual al Precio Mínimo de Subasta. Este párrafo deberá ser transcrito a la letra en la Convocatoria. - - - - -

- - - Las partes reconocen y convienen que el Fideicomisario en todo momento tendrá el derecho de participar en la subasta correspondiente sin necesidad de realizar el Depósito referido anteriormente. No obstante cualquier disposición en contrario contenida en el presente Contrato de Fideicomiso, en la medida en que el Fideicomisario participe en la subasta y sea seleccionado como el Mejor Postor, entonces, en la medida en que el Saldo Insoluto exceda el monto de la puja realizada por el Fideicomisario, en la medida en que su oferta sea por lo menos igual al Precio Mínimo de Subasta, los Bienes Designados correspondientes serán transmitidos al Fideicomisario, sin pago alguno por el Fideicomisario, considerándose reducido el Saldo Insoluto por el monto de la venta de los Bienes Designados. Por el contrario, en caso de que el Saldo Insoluto sea inferior a la puja realizada por el Fideicomisario, entonces dicha diferencia será pagada por el Fideicomisario al Fiduciario y, después del pago total de cualesquier cantidades adeudadas conforme al numeral 3 (tres) siguiente, el balance deberá ser entregado por el Fiduciario a los Fideicomitentes correspondientes en la fecha en que todas las Obligaciones Garantizadas sean pagadas en su totalidad y la transmisión de propiedad de los Bienes Designados correspondientes al Fideicomisario se perfeccione de conformidad con la legislación aplicable. - - - - -

- - - Asimismo, las partes reconocen y convienen que el Fiduciario, previas instrucciones del Fideicomisario, podrá aceptar ofertas por sólo parte del Patrimonio del Fideicomiso en la medida en que las ofertas recibidas sean por lo menos igual al Precio Mínimo de Subasta y, en tal caso, el Fideicomisario podrá instruir al Fiduciario que lleve a cabo nuevas subastas para vender el remanente según el procedimiento antes mencionado. - - - - -

- - - (E) En el supuesto de que el Fiduciario no pudiere llevar a cabo la venta de los Bienes Designados en la primera subasta por causas no



imputables al Fideicomisario y/o al Fiduciario, el Precio de Referencia original será reducido en un 10% (diez por ciento) según lo previsto más adelante, entonces el Fiduciario deberá, previa instrucción del Fideicomisario, realizar una segunda o subsecuentes Convocatorias en cada una de las cuales el Precio de Referencia será un monto equivalente al Precio de Referencia inmediato anterior reducido en un 10% (diez por ciento), hasta que los Bienes Designados sean vendidos. La segunda o las subsecuentes Convocatorias de los Bienes Designados deberán realizarse de conformidad con lo previsto en los incisos (A), (B), (C) y (D) del presente numeral 2 (dos). La reducción en el Precio de Referencia en segunda o subsecuentes convocatorias no será aplicable en caso de que la venta de los Bienes Designados no se lleve a cabo por causas imputables al Fideicomisario y/o al Fiduciario. - - - - -

- - - 3 (tres). En cualquier caso, las partes en este acto expresamente convienen que el producto de la venta de los Bienes Designados o cualquier parte de los mismos, y todos y cada uno de los Pagos, así como todos los demás fondos y cantidades que son depositados en las Cuentas del Fideicomiso conforme al presente Contrato de Fideicomiso, serán distribuidos inmediatamente por el Fiduciario en el siguiente orden de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomisario, sin necesidad de ningún otro tipo de notificación, requerimiento o resolución o instrucción judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza: - - - - -

- - - (i) Primero, al pago de todos los impuestos, derechos, gravámenes, deducciones o retenciones, causadas con motivo de la venta de los Bienes Fideicomitidos (o cualquier parte de los mismos), pero sólo en la medida que dichos impuestos, derechos, gravámenes, deducciones o retenciones deban ser retenidos o enterados por el Fiduciario de conformidad con la legislación fiscal aplicable en México; - - - - -

- - - (ii) Segundo, el saldo, en su caso, al pago de todos los costos, gastos, honorarios y comisiones razonables y documentados (más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente) relacionados con la venta de los Bienes Designados incluyendo, sin limitación, aquellos costos o gastos incurridos por el Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso, siempre que dichos gastos, honorarios o comisiones sean razonables en términos de mercado y se encuentren debidamente documentados y no hayan sido previamente cubiertos por los Fideicomitentes; - - - - -

- - - (iii) Tercero, el saldo, en su caso, al Fideicomisario, para el pago, en Dólares y de conformidad con las disposiciones aplicables de los Documentos de la Operación, de intereses moratorios, intereses ordinarios y principal de los Préstamos y demás cantidades adeudadas al Fideicomisario y a los Adquirentes conforme a las Obligaciones Garantizadas; y - - - - -



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



- - - (iv) Finalmente, cualquier remanente, en su caso, será entregado a los Fideicomitentes conforme éstos le instruyan al Fiduciario.

- - - 4 (cuatro). Las partes convienen, de manera expresa, que de que los productos de la venta y/o distribución del Patrimonio Fideicomiso sean insuficientes para pagar en su totalidad las Obligaciones Garantizadas o cualquier cantidad adeudada al Fideicomisario y a los Adquirentes de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, incluyendo, sin limitación, cualesquier gastos razonables y documentados incurridos por el Fideicomisario en relación con el presente Contrato de Fideicomiso o en relación con la venta y/o distribución del Patrimonio del Fideicomiso, los Garantes correspondientes serán (y permanecerán en todo momento) responsables, conjunta y solidariamente, por el pago de dichas cantidades en su totalidad, y el Fideicomisario se reserva expresamente todos y cada uno de los derechos que pudiera tener o ejercer derivados de, o conforme a, los Documentos de la Operación y/o la legislación aplicable para obtener el pago total de dichas cantidades adeudadas.

- - - 5 (cinco). Los Fideicomitentes en este acto, conjunta y solidariamente y sin limitación, convienen y se obligan, de manera expresa e irrevocable, a llevar a cabo o causar que se lleven a cabo, todos los actos y/o se inicien todos y cada uno de los procedimientos necesarios a efecto de que el Fiduciario (actuando conforme a las instrucciones del Fideicomisario) lleve a cabo la ejecución y venta extrajudicial del Patrimonio del Fideicomiso (o cualquier parte del mismo) conforme al procedimiento previsto en la presente Sección.

- - - Asimismo, los Fideicomitentes convienen y se obligan, de manera irrevocable, en llevar a cabo o causar que se lleven a cabo todos aquellos otros actos que sean necesarios para expedir dicha venta o ventas y distribuciones de todo o cualquier parte del Patrimonio del Fideicomiso, según lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso, así como para firmar y entregar cualesquier documentos y tomar cualquier otra acción que el Fiduciario (actuando conforme a las instrucciones del Fideicomisario) y/o el Fideicomisario estimen necesarios a efecto de que dicha venta y distribución se realicen conforme a la legislación aplicable.

- - - 6 (seis). En virtud de que las Obligaciones Garantizadas consisten, en parte, en obligaciones monetarias denominadas en Dólares, para realizar el pago de dichas Obligaciones Garantizadas denominadas en Dólares, (i) el producto de la venta extrajudicial del Patrimonio del Fideicomiso o cualquier parte del mismo, que sea recibido en Pesos, o (ii) los Pesos que sean depositados en las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso, serán convertidas a Dólares por el Fiduciario, al tipo de cambio que ofrezca al público la institución bancaria donde las Cuentas del Fideicomiso se encuentren aperturadas, y la divisa que se



haya obtenido de dicha conversión será aplicada por el Fiduciario al pago de las Obligaciones Garantizadas y demás obligaciones denominadas en Dólares, en su caso, de conformidad con el orden de prelación previsto en el numeral 4 (cuatro) anterior, en el entendido que el Fiduciario por ningún motivo responderá de las pérdidas o menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el Patrimonio del Fideicomiso. - - - - -

- - - 7 (siete). Las partes en este acto, de manera expresa e irrevocable, convienen que cualquier venta o ventas de menos de la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso no deberá, en forma alguna, agotar o de cualquier otra forma limitar los derechos otorgados al Fideicomisario conforme al presente Contrato de Fideicomiso respecto de la venta extrajudicial y distribución del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo previsto en la presente Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos), y que el Fideicomisario en este acto queda expresa e irrevocablemente autorizado y facultado para instruir al Fiduciario, a su entera discreción, y el Fiduciario en este acto queda autorizado de manera irrevocable, para llevar a cabo la venta o ventas sucesivas y/o la distribución de todo o cualquier parte del Patrimonio del Fideicomiso según lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso, hasta que todas las Obligaciones Garantizadas hayan sido debida y legalmente satisfechas, pagadas y liquidadas en su totalidad, en los términos instruidos por el Fideicomisario. Lo anterior en el entendido que el Fiduciario no se encuentra obligado de forma alguna bajo los términos y condiciones de los Documentos de la Operación o a aquellos contratos de los que no sea parte, por lo que no tiene obligación de verificar que las instrucciones giradas estén acordes con los mismos. - - - - -

- - - Para los efectos de lo previsto en el artículo 403 (cuatrocientos tres) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, cada uno de los Fideicomitentes en este acto reconoce, acepta y firma el texto de esta Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos), en adición a su firma en la parte final del presente Contrato de Fideicomiso, y en este acto cada Fideicomitente confirma su consentimiento expreso e instrucción irrevocable al Fiduciario para que lleve a cabo el procedimiento de venta extrajudicial y distribución del Patrimonio del Fideicomiso previsto en esta Sección Especial 10.02 (diez punto cero dos). - - - - -

- - - Los Fideicomitentes: - - - - -

- - - Controladora Dolphin, Sociedad Anónima de Capital Variable - - -

Firma Ilegible - - - - -

- - - Nombre: Eduardo de Martín Albor Villanueva - - - - -

- - - Cargo: Apoderado - - - - -

- - - Promotora Garrafón, Sociedad Anónima de Capital Variable - - - - -

Firma Ilegible - - - - -

- - - Nombre: Eduardo de Martín Albor Villanueva - - - - -

MINISTERIO DE FINANZAS
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
12/07/1999



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



- - - Cargo: Apoderado - - -
- - - Dolphin Capital Company, Sociedad de Responsabilidad Limitada
Capital Variable - - -

Firma Ilegible - - -

- - - Nombre: Eduardo de Martin Albor Villanueva - - -
- - - Cargo: Apoderado - - -

- - - CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA - - -

- - - PROHIBICIONES LEGALES - - -

- - - Sección 11.01 (once punto cero uno). PROHIBICIONES LEGALES. De conformidad con la Circular y la fracción XIX (diecinueve romano) del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario declara que, por medio de esta Sección 11.01 (once punto cero uno), ha explicado por escrito y de manera clara e inequívoca a las partes del presente Contrato de Fideicomiso, el significado legal y consecuencias de la fracción XIX (diecinueve romano) del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito, el cual se transcribe en este acto para los propósitos a que haya lugar: - - -

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

- - - XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de ésta Ley: - - -

- - - a) Se deroga; - - -

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

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

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

- - - c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de

73

COTEJADO



fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores; - - - - -

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

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

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

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

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

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

- - - Las Partes en este acto declaran que el Fiduciario les ha hecho saber en forma inequívoca el contenido de esta disposición, y, por su celebración del presente Contrato de Fideicomiso, las Partes confirman al Fiduciario que conocen el alcance de la misma. - - - - -

- - - Asimismo, de conformidad con lo establecido en la sección 5.5 (cinco punto cinco) de la Circular, las disposiciones aplicables de la

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
ESTADO DE GUAYMAS
BANCO DE MÉXICO



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



sección 6 (seis) de la Circular a las que está sujeto el Fiduciario se transcriben a continuación, para los efectos a que haya lugar.

--- "6. PROHIBICIONES ---

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

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

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

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

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

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

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

--- (...) ---

--- 6.5 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, según corresponda a cada Institución. ---

--- Adicionalmente, y de conformidad con lo establecido en la sección 5.2 (cinco punto dos) de la Circular, el Fiduciario ha hecho saber a las partes que el Fiduciario responderá civilmente por cualesquier daños y perjuicios causados por el incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones derivadas del presente Contrato de Fideicomiso, cuando dicho incumplimiento sea por su culpa según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una Autoridad Gubernamental competente. ---

--- CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA ---

--- OBLIGACIONES ADICIONALES; REPRESENTANTE DE LOS FIDEICOMITENTES ---

--- Sección 12.01 (doce punto cero uno) OBLIGACIONES ADICIONALES. ---

--- Los Fideicomitentes se obligan, en cualquier momento y a su propio costo y gasto, a celebrar, firmar y entregar oportunamente todos los instrumentos y documentos adicionales, y realizar todos los actos adicionales que sean necesarios, o que el Fideicomisario y/o el Fiduciario razonablemente soliciten por escrito, a efecto de perfeccionar, proteger y mantener cualquier transmisión realizada o



que se considere realizada de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso o cualquier Convenio de Aportación o a efecto de permitir al Fideicomisario y al Fiduciario a ejercitar y ejecutar sus respectivos derechos, facultades, recursos y acciones conforme al presente Contrato de Fideicomiso respecto del Patrimonio del Fideicomiso o cualquier parte del mismo, así como llevar a cabo o causar que se lleven a cabo cualesquier acciones y/o iniciar todos y cada uno de los procedimientos que sean necesarios para que el Fiduciario (de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomisario) lleve a cabo la ejecución y venta extrajudicial y distribución del Patrimonio del Fideicomiso (o cualquier parte del mismo) de conformidad con el procedimiento establecido en el presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - Sección 12.02 (doce punto cero dos). DESIGNACIÓN Y NOMBRAMIENTO DEL REPRESENTANTE DE LOS FIDEICOMITENTES. - - - - -

- - - (a) Todos los Fideicomitentes, en este acto nombran y designan irrevocablemente a Controladora como su legal agente y representante (en dicha capacidad, el "Representante de los Fideicomitentes") y en la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso otorgarán en favor del Representante de los Fideicomitentes, en escritura pública y ante notario público mexicano, un poder especial para pleitos y cobranzas y para actos de administración, en términos del primer, segundo y cuarto párrafos del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y artículos correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México y del Código Civil para el Distrito Federal, a efecto de que el Representante de los Fideicomitentes (por conducto de sus representantes y apoderados legitimados para tales efectos), en nombre y representación de los Fideicomitentes, (i) prepare, firme y entregue toda clase de notificaciones, solicitudes, reportes, documentos y cualquier otra comunicación que requiera ser entregada por los Fideicomitentes (o cualesquiera de ellos), al Fideicomisario y/o al Fiduciario de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso; y (ii) reciba toda clase de notificaciones, solicitudes, reportes, documentos y cualquier otra comunicación entregada por el Fideicomisario y/o el Fiduciario y/o a cualquier otra Persona de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación alguna, cualquier Aviso de Incumplimiento, Aviso del Fiduciario, Notificación de Terminación o cualquier otra notificación o comunicación que se requiera entregar conforme a lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso. Consecuentemente, cualquier notificación, solicitud, reporte, documento o cualquier otra comunicación dirigida a los Fideicomitentes y entregada al Representante de los Fideicomitentes de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso, tendrá el mismo efecto, para todos los efectos legales a que haya lugar, como si hubiere sido entregado

ANEXO COMPLEMENTARIO
AL CONTRATO DE FIDEICOMISO
DE LA CONTROLADORA



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



directamente a cada uno de los Fideicomitentes, y cualquier notificación, solicitud, reporte, documento y cualquier comunicación dirigida al Fideicomisario y/o al Fiduciario de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso, que esté y sea entregada por el Representante de los Fideicomitentes, en el mismo efecto, para todos los efectos legales a que haya lugar, hubiera sido firmada y entregada directamente por cada uno de los Fideicomitentes (o, en su caso, cualquiera de ellos).

(b) Controladora, en este acto expresamente (i) acepta su designación y nombramiento como Representante de los Fideicomitentes, así como el poder especial que le será otorgado mediante escritura pública y ante notario público mexicano en términos de lo establecido en la presente Sección 12.02 (doce punto cero dos); y (ii) conviene que si cualesquiera de los Fideicomitentes revocan o de cualquier otra manera terminan con dicho nombramiento y poder especial, deberá notificar inmediatamente dicha circunstancia al Fiduciario y al Fideicomisario por escrito.

(c) Los Fideicomitentes convienen y se obligan a no modificar, revocar o terminar el nombramiento y el poder especial que le será otorgado a Controladora de conformidad con la presente Sección 10.02 (diez punto cero dos), sin el consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA

SERVICIOS DEL FIDUCIARIO

Sección 13.01 (trece punto cero uno). SERVICIOS DEL FIDUCIARIO; TÉRMINOS Y CONDICIONES.

(a) El presente Contrato de Fideicomiso expresamente contempla todas las obligaciones del Fiduciario. El Fiduciario no asume obligación alguna implícita en el presente Contrato de Fideicomiso u obligaciones derivadas directa o indirectamente de cualesquiera contratos celebrados por los Fideicomitentes o el Fideicomisario de los cuales no sea parte;

(b) En todo aquello relacionado con el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación de los que sea parte, el Fiduciario será responsable, única y exclusivamente, por la pérdida o daño causado directamente por dolo, fraude o negligencia grave del Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, consejeros, empleados o agentes, según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una Autoridad Gubernamental competente;

(c) Los Fideicomitentes se obligan, conjunta y solidariamente y sin limitación alguna, a defender, indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de toda y cualquier reclamación, demanda, penalización, multa, responsabilidad, daño, costo o gasto de cualquier naturaleza (incluyendo, sin limitación

COTEJADO



alguna, honorarios razonables y documentados de abogados) que surjan de o incurridos en relación con el presente Contrato de Fideicomiso; salvo que exista dolo, fraude o negligencia grave del Fiduciario o sus delegados fiduciarios, según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una Autoridad Gubernamental competente. - -

- - - (d) Los Fideicomitentes serán responsables, conjunta y solidariamente y sin limitación alguna, por el pago de cualesquier Impuestos, y se obligan a defender, indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario del pago de cualesquier cantidades que el Fiduciario se encuentre obligado a cubrir por virtud de dichos Impuestos; salvo que exista dolo, fraude o negligencia grave del Fiduciario, según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una Autoridad Gubernamental. Las obligaciones de los Fideicomitentes previstas en el inciso (c) anterior y en el presente inciso (d) subsistirán y permanecerán en pleno vigor y efecto aún después de la terminación del presente Contrato de Fideicomiso o de la renuncia a su cargo de fiduciario del mismo, pero en todo momento por un plazo máximo de 2 (dos) años contados a partir de la fecha de terminación del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - (e) Los Fideicomitentes y el Fideicomisario convienen y reconocen que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna en el caso de que el Patrimonio del Fideicomiso o cualquier parte del mismo sea expropiado, nacionalizado o confiscado; - - - - -

- - - (f) El Fiduciario no será responsable de actos u omisiones de los Fideicomitentes o del Fideicomisario o de terceros o autoridades que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; - - -

- - - (g) El Fiduciario deberá mantener todas las cuentas, libros y registros que sean necesarios para registrar todas las operaciones llevadas a cabo por el Fiduciario conforme a lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario permitirá al Fideicomisario y a los Fideicomitentes revisar y examinar dichas cuentas, libros y registros; en el entendido, que cualquiera de dichas revisiones deberán ser realizadas durante horas hábiles normales y previa notificación al Fiduciario, con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación; y - - - - -

- - - (h) Sujeto a lo previsto en el inciso (b) anterior, los Fideicomitentes y el Fideicomisario convienen y reconocen que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna de supervisar, verificar o confirmar que el Patrimonio del Fideicomiso mantenga el valor suficiente para cubrir el pago de los Obligaciones Garantizadas. - - -

- - - Sección 13.02 (trece punto cero dos). RENUNCIA Y SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO. - - - - -

- - - (a) El Fiduciario podrá ser removido en cualquier momento por el Fideicomisario, siempre y cuando el Fiduciario sea notificado por escrito con por lo menos 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos dicha remoción, en el entendido

MINISTERIO DE FINANZAS
REPUBLICA DE CUBA



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



además, que dentro de dicho plazo de 30 (treinta) días naturales, el fiduciario sustituto deberá ser nombrado por el Fideicomisario y el fiduciario sustituto deberá haber aceptado dicho nombramiento.

- - - (b) El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su cargo supuesto referido en el Artículo 391 (trescientos noventa y una) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el entendido que el Fiduciario deberá notificar por escrito al Fideicomisario y a los Fideicomitentes de su intención de renunciar a su cargo con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de su renuncia; en el entendido además, que el Fiduciario no será liberado como fiduciario del presente Contrato de Fideicomiso hasta que el Fideicomisario haya designado un fiduciario sustituto y dicho fiduciario sustituto haya aceptado dicho nombramiento por escrito, y se haya transmitido la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso a dicho fiduciario sustituto de conformidad con la legislación aplicable. - - - - -

- - - (c) Cualquier fiduciario sustituto tendrá los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso y será considerado como el "Fiduciario" para todos los efectos del presente Contrato de Fideicomiso y de los demás Documentos de la Operación. El fiduciario sustituto manifestará al fiduciario que ha renunciado o que sea removido, a los Fideicomitentes y al Fideicomisario en el convenio de sustitución fiduciaria que se celebre para tal efecto, su conformidad por escrito respecto de su nombramiento como fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso. Inmediatamente después, el fiduciario que ha renunciado o que haya sido removido transmitirá todos los bienes que tenga derivados del presente Contrato de Fideicomiso en su capacidad de Fiduciario, al fiduciario sustituto y solamente en dicho momento surtirán efectos la renuncia o remoción del Fiduciario y entonces, el fiduciario sustituto asumirá todos los derechos, facultades y obligaciones del Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - (d) En caso de que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario de conformidad con la presente Sección 13.02 (trece punto cero dos), el Fiduciario deberá preparar estados financieros y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso y entregarla al Fideicomisario y a los Fideicomitentes con por lo menos 30 (treinta) días de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos dicha remoción o renuncia. Las partes tendrán un plazo de 30 (treinta) días para revisar y analizar dichos estados de cuenta y demás información entregada por el Fiduciario y realizar los comentarios o aclaraciones que estimen pertinentes. Una vez que concluya dicho plazo de 30 (treinta) días, sin que las partes realicen comentarios a dichos estados financieros e información, la misma se tendrá por aprobada. - - - - -



COTEJADO



- - - - - CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA - - - - -

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

- - - Sección 14.01 (catorce punto cero uno). IMPUESTOS, COSTOS Y GASTOS. - - - - -

- - - (a) Todos los impuestos, gastos, honorarios y comisiones razonables y documentados derivados de la elaboración, celebración y registro de este Contrato de Fideicomiso, y por cualquier modificación al mismo, así como por cualquier acto, convenio, documento, instrumento (incluyendo sin limitación, cualquier Convenio de Aportación) derivado del presente Contrato de Fideicomiso, o aviso llevado a cabo, elaborado, celebrado o notificado de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación, los honorarios del notario público y los gastos y derechos de registro, los honorarios y desembolsos razonables y documentados de los asesores legales del Fideicomisario y del Fiduciario, así como todos y cada uno de los costos y gastos incurridos por el Fideicomisario y el Fiduciario en el cumplimiento de sus respectivas obligaciones, en el ejercicio de sus respectivos derechos de conformidad con este Contrato de Fideicomiso y en cualquier ejecución del Patrimonio del Fideicomiso conforme al presente Contrato de Fideicomiso, serán a cargo y cubiertos total y exclusivamente, de manera conjunta y solidaria, por los Fideicomitentes. - - - - -

- - - (b) En caso de que por cualquier motivo el Fideicomisario cubra, por cuenta y orden de cualquier Fideicomitente, cualquiera de dichos costos o gastos, los Fideicomitentes en este acto se obligan a rembolsar inmediatamente al Fideicomisario, en el momento en que los Fideicomitentes sean requeridos para ello, dichas cantidades. - - - - -

- - - (c) LA AFECTACIÓN, CESIÓN Y TRANSMISIÓN DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO AL FIDUCIARIO DE CONFORMIDAD CON EL PRESENTE CONTRATO DE FIDEICOMISO NO ES Y NO DEBERÁ SER CONSIDERADA COMO UNA ENAJENACIÓN EN TÉRMINOS DE LA SECCIÓN V (CINCO ROMANO), INCISO A, DEL ARTÍCULO 14 (CATORCE) DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN DE MÉXICO, DEBIDO A QUE (I) UNO DE LOS PRINCIPALES FINES DEL FIDEICOMISO ES GARANTIZAR IRREVOCABLEMENTE AL FIDEICOMISARIO EL PUNTUAL Y DEBIDO CUMPLIMIENTO, PAGO Y SATISFACCIÓN DE TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS Y SU PREFERENCIA EN EL PAGO; y (II) LOS FIDEICOMITENTES EXPRESAMENTE SE RESERVAN EL DERECHO DE REVERSIÓN PARA RECUPERAR LA PROPIEDAD Y TITULARIDAD DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PREVISTOS EN EL PRESENTE CONTRATO DE FIDEICOMISO. - - - - -

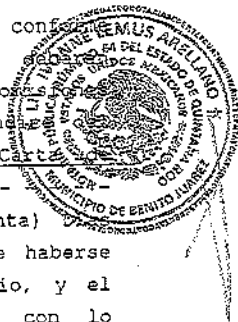
- - - Asimismo, las partes en este acto informan al Fiduciario su deseo de ejercer la opción de cumplir por cuenta propia con las obligaciones establecidas en las disposiciones fiscales respecto a todo lo relacionado con el presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -

- - - Sección 14.02 (catorce punto cero dos). COMISIONES DEL FIDUCIARIO. - - - - -

RENTAS Y GASTOS
FISCAL
FEDERACIÓN DE CÁMARAS DE COMERCIO DE MÉXICO
FECOMEXC
2011-01-13-13-29



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



--- (a) Como contraprestación por sus servicios fiduciarios conferidos al presente Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes pagar, conjunta y solidariamente al Fiduciario las comisiones previstas en la carta de comisiones que se agrega al apéndice presente Contrato de Fideicomiso como Anexo "M" (la "Carta de Comisiones del Fiduciario").

--- (b) En caso de que en un plazo mayor a 40 (cuarenta) Días Hábles contados a partir de la fecha en la que debió de haberse realizado el pago de cualesquiera honorarios del Fiduciario, y el Fiduciario no haya recibido dicho pago de conformidad con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, previa notificación por escrito a los Fideicomitentes y al Fideicomisario, estará facultado a cobrar sus honorarios devengados y no pagados con recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

--- En el entendido, sin embargo, que los Fideicomitentes contarán con un plazo de 6 (seis) Días Hábles, contado a partir de la fecha en que reciban el aviso del Fiduciario, para realizar el pago de cualesquier honorarios adeudados y/o acreditar que se ha pagado dichas cantidades adeudadas. Transcurrido el plazo a que se refiere el presente párrafo sin que se hayan pagado los honorarios pendientes, el Fiduciario deberá notificar al Fideicomisario que continúan pendientes el pago de los honorarios.

--- En caso de no existir recursos suficientes para llevar a cargo el cobro de los honorarios del Fiduciario, conforme a lo establecido en el párrafo anterior, y el plazo de 40 (cuarenta) Días Hábles haya transcurrido sin que el Fiduciario haya recibido el pago correspondiente, el Fiduciario estará facultado a cobrar, intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón de una tasa anual equivalente al monto que resulte de aplicar el promedio de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIEE) a 28 (veintiocho) días más 2 (dos) puntos porcentuales que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, desde la fecha en que inició la mora y hasta la fecha en que los honorarios correspondientes sean pagados, estando facultado a no llevar a cabo instrucción alguna a su cargo, hasta que los honorarios a su favor sean pagados en su totalidad.

--- (c) Las Partes reconocen que en caso de que existan cantidades adeudadas al Fiduciario por concepto de honorarios o comisiones, éste podrá abstenerse de ejecutar cualquier acto que sea solicitado, sin responsabilidad alguna por las consecuencias que puedan derivar de la omisión en ejecutar tales instrucciones. Adicionalmente, las partes acuerdan que el Fiduciario tendrá el derecho de retención sobre el patrimonio afecto en fideicomiso, hasta en tanto no le sean liquidadas las cantidades que se le adeuden, siempre y cuando, dichas cantidades pendientes de pago sea mayores a \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL).

--- (d) Las Partes convienen y manifiestan que el Fiduciario le

COTEJADO



explicó el alcance del contenido del artículo 392 (trescientos noventa y dos) bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por lo que libera en este acto al Fiduciario de cualquier responsabilidad para el caso de que éste tuviera que dar por terminado el presente Contrato de Fideicomiso, por falta de pago de los honorarios a favor del Fiduciario a los que se hace referencia en este Fideicomiso, en los términos y condiciones que señala dicho precepto legal, por lo que los Fideicomitentes en este acto aceptan expresamente que la falta de pago de honorarios fiduciarios a que se refiere la presente cláusula será considerada causa grave que faculte al Fiduciario a excusarse de seguir desempeñando el cargo de Fiduciario y renunciar al mismo, por lo cual se deberá seguir el procedimiento establecido en la Sección 13.02 (trece punto cero dos) anterior para la designación de fiduciario sustituto. - - - - -

- - - Sección 14.03 (catorce punto cero tres). CESIONES. - - - - -

- - - (a) El Fideicomisario podrá ceder y transmitir sus derechos y obligaciones derivados de este Contrato de Fideicomiso mediante notificación por escrito al Fiduciario y a los Fideicomitentes, sin requerir el consentimiento del Fiduciario ni de los Fideicomitentes para llevar a cabo dicha cesión o transmisión. - - - - -

- - - (b) Los Fideicomitentes y el Fiduciario no podrán ceder o de cualquier otra forma transmitir sus respectivos derechos y obligaciones derivados de este Contrato de Fideicomiso a tercero alguno sin el consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario. - - - - -

- - - Sección 14.04 (catorce punto cero cuatro). MODIFICACIONES. Este Contrato de Fideicomiso no podrá ser cambiado, reformado o modificado excepto por un escrito firmado con ese propósito expresamente por los Fideicomitentes, el Fiduciario y el Fideicomisario. - - - - -

- - - Sección 14.05 (catorce punto cero cinco). NOTIFICACIONES Y AVISOS. Salvo que expresamente se establezca lo contrario en el presente Contrato de Fideicomiso, todos los avisos, notificaciones, solicitudes y demás comunicaciones presentadas o que requieren ser presentadas por las partes de conformidad o relacionadas con el presente Contrato de Fideicomiso deberán ser por escrito. Todos los avisos, notificaciones, solicitudes y demás comunicaciones se considerarán que fueron debidamente entregadas cuando sean presentadas (a) personalmente, con acuse de recibo; (b) por mensajería especializada, con acuse de recibo; o (c) en formato PDF o similar enviado vía correo electrónico, seguido por mensajería especializada o entrega personal, con acuse de recibo. Todas las notificaciones, avisos y solicitudes se presentarán a los siguientes domicilios y direcciones de correo electrónico, y surtirán efectos al entregarse personalmente o bien al momento de ser rechazada la entrega según se prevea en el acuse de recibo correspondiente: - - - - -

- - - A los Fideicomitentes: - - - - -

- - - Controladora Dolphin, Sociedad Anónima de Capital Variable, como



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



Representante de los Fideicomitentes - - - - -
- - - Avenida Banco Chinchorro Esquina Acanceh manzana 1 (uno)
- - - Lote 8 (ocho) supermanzana 13 (trece) Cancún, Estado de
Roo - - - - -
- - - México, código postal 77504 (setenta y siete mil quinientos
cuatro) - - - - -
- - - Teléfono: "99 88 81 74 00". - - - - -
- - - Atención: Eduardo de Martín Albor Villanueva y Concepción
Esteban Manchado - - - - -
- - - Correo Electrónico: "eduardoalbor@dolphindiscovery.com" /
"cesteban@dolphindiscovery.com" - - - - -
- - - Conforme a lo previsto en la Sección 12.02 (doce punto cero
dos), cualquier aviso, solicitud, reporte, documento o cualquier otra
comunicación dirigida a los Fideicomitentes y entregada a
Controladora, como Representante de los Fideicomitentes conforme al
presente Contrato de Fideicomiso, tendrá el mismo efecto, para todos
los efectos legales, como si hubiera sido entregada directamente a
cada uno de los fideicomitentes. - - - - -
- - - Al Fideicomisario: - - - - -
- - - Wilmington Trust, National Association, como Agente de Garantías
- - - "1100 North Market St." - - - - -
- - - "Wilmington, DE 19890", Estados Unidos de América - - - - -
- - - Teléfono: "(302) 636-5048" - - - - -
- - - Atención: Jennifer K. Anderson - - - - -
- - - Correo Electrónico: "jkanderson@wilmingtontrust.com" - - - - -
- - - Al Fiduciario: - - - - -
- - - CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple - - - - -
- - - Cordillera de los Andes 265 (doscientos sesenta y cinco), piso 2
(dos) - - - - -
- - - Colonia Lomas de Chapultepec - - - - -
- - - Delegación Miguel Hidalgo, - - - - -
- - - Código Postal 11000 (once mil), México, Distrito Federal. - - - - -
- - - Teléfono: "(52-55) 50633932" - - - - -
- - - Email: "instruccionesmexico@cibanco.com"; "creus@cibanco.com" - - - - -
- - - Atención: Delegado Fiduciario a cargo del Fideicomiso CIB/2380
(C I B diagonal dos tres ocho cero). - - - - -
- - - A Agua Tours: - - - - -
- - - Agua Tours, Sociedad Anónima de Capital Variable - - - - -
- - - Avenida Banco Chinchorro Esquina Acanceh manzana 1 (uno) - - - - -
- - - Lote 8 (ocho) supermanzana 13 (trece) Cancún, Estado de Quintana
Roo - - - - -
- - - México, código postal 77504 (setenta y siete mil quinientos
cuatro) - - - - -
- - - Teléfono: "99 88 81 74 00" - - - - -
- - - Atención: Eduardo de Martín Albor Villanueva y Concepción
Esteban Manchado - - - - -



COPIADO



- - - Correo Electrónico: "eduardoalbor@dolphindiscovery.com" /
"cesteban@dolphindiscovery.com" - - - - -
- - - A Viajero: - - - - -
- - - Viajero Cibernético, Sociedad Anónima de Capital Variable - - -
- - - Avenida Banco Chinchorro Esquina Acanceh manzana 1 (uno) - - -
- - - Lote 8 (ocho) supermanzana 13 (trece) Cancún, Estado de Quintana
Roo - - - - -
- - - México, código postal 77504 (setenta y siete mil quinientos
cuatro) - - - - -
- - - Teléfono: "99 88 81 74 00" - - - - -
- - - Atención: Eduardo de Martín Albor Villanueva y Concepción
Esteban Manchado - - - - -
- - - Correo Electrónico: "eduardoalbor@dolphindiscovery.com" /
"cesteban@dolphindiscovery.com" - - - - -
- - - Sección 14.06 (catorce punto cero seis). INSTRUCCIONES Y
COMUNICACIONES AL FIDUCIARIO; USO DE MEDIOS ELECTRÓNICOS. - - - - -
- - - (a) Las partes de este Contrato de Fideicomiso, estando
conscientes de los riesgos que implica la entrega de instrucciones por
medios electrónicos, tales como errores e inseguridad, así como la
posibilidad de actividades fraudulentas, en este acto convienen con el
Fiduciario que todo tipo de instrucciones al Fiduciario relacionadas
con el presente Contrato de Fideicomiso deberán ser realizadas por
escrito y podrán ser enviadas (i) vía fax; y/o (ii) en formato PDF o
similar enviado vía correo electrónico, por correo, mensajería o por
mensajería especializada en carta original membretada. En virtud de lo
anterior, las partes en este acto autorizan al Fiduciario para que
proceda de conformidad con las instrucciones que reciba a través de
los medios antes descritos y conforme a los términos del presente
Contrato de Fideicomiso, y en este acto liberan al Fiduciario de
cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de la entrega de
dichas instrucciones y los Fideicomitantes convienen en indemnizar al
Fiduciario de dicha responsabilidad en los términos previstos en el
presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -
- - - (b) Lo anterior, en el entendido de que el Fiduciario no estará
obligado a verificar la autenticidad de dichas instrucciones o
comunicaciones ni de cerciorarse de la identidad del remitente o
confirmante, con excepción de lo dispuesto en el presente Contrato de
Fideicomiso, por lo tanto, las partes aceptan expresamente estar
obligados por cualquier instrucción o comunicación que haya sido
enviada al Fiduciario en su nombre conforme a los términos del
presente Contrato de Fideicomiso, y aceptada por el Fiduciario. No
obstante lo anterior, el Fiduciario (i) tendrá la obligación de
verificar que las firmas que aparezcan en cualesquiera de dichas
instrucciones o comunicaciones tengan, a su razonable discreción,
similitud con aquellas firmas de las personas autorizadas para firmar
dichas instrucciones o comunicaciones conforme al presente Contrato de



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



Fideicomiso; y (ii) tendrá discrecionalidad, en la medida en que exista duda o sospecha razonable en relación con la autenticidad de alguna instrucción o comunicación enviada al Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso o de la identidad del remitente, para actuar o no actuar conforme a, y/o para solicitar confirmación de dicha instrucción o comunicación, en cuyo caso, el Fiduciario podrá solicitar confirmación inmediata de dicha instrucción o comunicación así como notificar a las partes por escrito, tan pronto como le sea posible, en caso de que el Fiduciario decida diferir el llevar a cabo las instrucciones correspondientes hasta en tanto no reciba la confirmación respectiva. - - - - -

- - - (c) Para dichos efectos, los Fideicomitentes y el Fideicomisario deberán entregar al Fiduciario, en la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso, un certificado (sustancialmente en los términos del formato proporcionado por el Fiduciario para tales efectos), mediante el cual le proporcionen al Fiduciario el nombre y las firmas de las personas autorizadas para dar instrucciones al Fiduciario en representación de los Fideicomitentes o del Fideicomisario, según sea el caso, para todo lo relacionado con, y en los términos previstos en, el presente Contrato de Fideicomiso, y el Fiduciario estará autorizado para actuar de conformidad con las instrucciones que le sean entregadas por dichas personas autorizadas en los términos expresamente previstos en el presente Contrato de Fideicomiso; en el entendido de que dichos certificados podrán ser sustituidos en cualquier momento por la parte correspondiente mediante instrucciones que le sean entregadas al Fiduciario de conformidad con lo anterior. - - - - -

- - - (d) Las instrucciones que le sean giradas al Fiduciario deberán incluir los siguientes requisitos: (i) deberán ser dirigidas a CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple; (ii) incluir el número que el Fiduciario le ha asignado al presente Contrato de Fideicomiso; (iii) estar firmadas por cualquiera de las personas autorizadas que hubiesen sido designadas por la parte correspondiente de conformidad con lo previsto anteriormente, cuyos nombres y firmas han sido previamente certificados y aprobados por el Fiduciario; (iv) incluir una descripción clara y expresa de las actividades que dicha parte solicita al Fiduciario que ejecute. En caso de que cualquier instrucción al Fiduciario no sea firmada conforme a lo previsto anteriormente y/o no sea confirmada por una persona autorizada ante la solicitud del Fiduciario conforme a lo previsto anteriormente, las partes en este acto expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no ejecutar dicha instrucción. - - - - -

- - - (e) En el caso específico de instrucciones sobre transferencias de fondos que requieran ser realizadas por el Fiduciario conforme al presente Contrato de Fideicomiso, cuando se den dichas instrucciones al Fiduciario por escrito, ya sea vía fax o por otro medio autorizado,

COTIZANDO



el Fiduciario estará facultado para confirmar dichas instrucciones telefónicamente con la o las personas autorizadas designadas por la parte correspondiente de conformidad con lo previsto anteriormente, en el entendido que el Fiduciario podrá basarse en las confirmaciones telefónicas que reciba de cualquier persona que declare ser la persona autorizada para dichos efectos. Las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificadas por la parte aplicable únicamente mediante notificación por escrito de dicha parte, debidamente recibida y confirmada por el Fiduciario. Las partes acuerdan que este procedimiento es comercialmente razonable. - - - - -

- - - (f) El Fiduciario no tendrá obligación de ejercer acción alguna que lo exponga a cualquier responsabilidad en contra de sus propios bienes, o que sea contraria a los términos del presente Contrato de Fideicomiso o la legislación aplicable. - - - - -

- - - (g) Queda expresamente convenido que el Fiduciario no incurrirá en responsabilidad alguna por el hecho de actuar sobre la base de cualquier notificación, instrucción consentimiento, reporte, declaración, certificado o cualquier otro instrumento o comunicado por escrito (i) que el Fiduciario considere genuino de conformidad con los términos del presente Contrato de Fideicomiso, y (ii) que cumpla con los requisitos previstos en la presente Sección 14.06 (catorce punto cero seis). - - - - -

- - - (h) Se tiene entendido que el Fiduciario en cualquier transferencia de fondos podrá basarse únicamente sobre cualesquier número de cuenta o número de identificación similar proporcionado por cualquiera de las partes autorizada para dar esa instrucción de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso, para identificar (i) al beneficiario, (ii) el banco del beneficiario o de un tercero, o (iii) un banco intermediario. El Fiduciario aplicará los recursos de las Cuentas del Fideicomiso correspondiente para cualquier número de identificación, incluso donde su uso pudiera resultar en el pago a una persona diferente a la instruida, o la transferencia de fondos a un banco diferente al banco del beneficiario, o un banco intermediario designado. - - - - -

- - - (i) El Fideicomitente conviene desde ahora el uso de medios electrónicos para el envío de instrucciones al Fiduciario, para la realización de operaciones con los recursos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la o las personas designadas como funcionarios autorizados para tal efecto, conforme a las disposiciones jurídicas que en esta materia sean aplicables y a los lineamientos que para tales efectos señale el Fiduciario, aceptando desde ahora cualquier responsabilidad por el uso de la contraseña que para el acceso a tales medios electrónicos proporcione el Fiduciario, de acuerdo con lo siguiente: - - - - -

- - - A. La identificación del usuario se realizará mediante el uso de claves y contraseñas proporcionadas por el Fiduciario, mismas que para

EL FIDUCIARIO DEBERA
MANTENER LA IDENTIFICACIÓN
DE LOS USUARIOS EN SECRETO
Y NO REVELARLA A TERCEROS



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



efectos del artículo 52 (cincuenta y dos) de la Ley de Institución de Crédito vigente se considerarán como el mecanismo de identificación, siendo responsabilidad exclusiva de la o las designadas, el uso y disposición de los dichos medios de identificación. - - - - -

- - - B. Las instrucciones enviadas mediante el uso del referido medio electrónico tendrán la misma fuerza legal que las instrucciones contengan la firma autógrafa del o de los funcionarios autorizados para disponer de los recursos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y el Fiduciario tendrá la responsabilidad de garantizar la integridad de la información transmitida por los dichos medios. - - -

- - - C. La creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones inherentes a las operaciones y servicios de que se trate, se harán constar mediante una bitácora que conservará todos y cada uno de los datos de las instrucciones recibidas. - - -

- - - D. La autenticación de usuarios se realizará mediante la utilización de claves de acceso y contraseñas, así como con un segundo dispositivo de autenticación que utiliza información dinámica para operaciones monetarias. - - - - -

- - - E. La confirmación de la realización de las operaciones monetarias, celebradas a través de los medios electrónicos del Fiduciario podrá realizarse a través de los mismos medios electrónicos, utilizando las siguientes opciones: - - - - -

- - - Consulta de movimientos realizados, así como la consulta de saldos por contratos de inversión, honorarios pendientes de pago y tasas de rendimiento. - - - - -

- - - Instrucciones de depósito, retiro, traspaso entre contratos, pago de honorarios e instrucciones pendientes. - - - - -

- - - Información financiera consistente en estado de cuenta, balance general, estado de resultados y balanza de comprobación de saldos. - - -

- - - F. El Fiduciario en este acto hace del conocimiento de las partes que los principales riesgos que existen por la utilización de medios electrónicos, en los términos de esta cláusula, son los siguientes: (i) robo del perfil utilizando código malicioso y posible fraude electrónico; (ii) imposibilidad de realizar operaciones; (iii) posible robo de datos sensibles del titular del servicio; y (iv) acceso a portales comprometiendo el perfil de seguridad del usuario; -

- - - G. El Fiduciario en este acto hace del conocimiento de las partes las siguientes recomendaciones para prevenir la realización de operaciones irregulares o ilegales: (i) mantener actualizado el sistema operativo y todos sus componentes; (ii) utilizar un software antivirus y mantenerlo actualizado; (iii) instalar un dispositivo de seguridad (firewall) personal; (iv) instalar un software para la detección y bloqueo de intrusos (anti-spyware) y mantenerlo actualizado; (v) configurar los niveles de seguridad y privacidad del navegador de internet en un nivel no menor a medio; (vi) no acceder a



ligas en un correo electrónico si no es posible verificar la autenticidad del remitente; (vii) asegurarse de estar en un sitio web seguro para llevar a cabo operaciones de comercio o banca electrónica; (viii) nunca revelar a nadie la información confidencial; (ix) cambiar los nombres de usuario y contraseñas con alguna frecuencia; (x) aprender a distinguir las señales de advertencia; (xi) considerar la instalación de una barra de herramientas en el explorador que proteja de sitios fraudulentos; (xii) evitar realizar operaciones financieras desde lugares públicos o redes inalámbricas; (xiii) revisar periódicamente todas las cuentas en las que se tenga acceso electrónico; (xiv) ante cualquier irregularidad, contactar al Fiduciario; (xv) reportar los correos fraudulentos o sospechosos. - -

- - - H. Es responsabilidad de los Fideicomitentes y Fideicomisario, según a cada uno le corresponda, de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato de Fideicomiso, informar oportunamente al Fiduciario cualquier cambio en el registro de funcionarios autorizados para utilizar los medios electrónicos del Fiduciario. Estos cambios deberán incluir las bajas y altas de usuarios, así como cambios en sus funciones respecto al envío de instrucciones al amparo del contrato del Fideicomiso. En el entendido que, cualquier detrimento o menoscabo en el Patrimonio del Fideicomiso derivado del uso indebido de los medios electrónicos a que se refiere la presente Sección 14.06 (catorce punto cero seis) (i) por parte de los funcionarios autorizados de los Fideicomitentes, será responsabilidad de los Fideicomitentes. - - - - -

- - - I. Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado, conforme al Contrato de Fideicomiso y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultados no le generarán responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance. - - - - -

- - - J. Las partes acuerdan que en el caso en que el Fiduciario tenga que recibir documentación por virtud del Fideicomiso o del cumplimiento de sus fines, ésta solamente se recibirá en el domicilio que ha señalado en el presente Contrato de Fideicomiso, en horas y Días Hábiles. - - - - -

- - - Sección 14.07 (catorce punto cero siete). ANEXOS Y ENCABEZADOS. Todos los Anexos y demás documentos que se adjuntan al presente Contrato de Fideicomiso o respecto a los cuales se haga referencia en el presente Contrato de Fideicomiso, forman parte integrante de este Contrato de Fideicomiso como si a la letra se insertasen. Los títulos y encabezados incluidos en este Contrato de Fideicomiso se utilizan únicamente con fines de conveniencia y no definirán, limitarán o describirán el alcance o la intención (o de cualquier otra manera afectarán la interpretación) de cualquier disposición del presente Contrato de Fideicomiso. - - - - -



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



- Sección 14.08 (catorce punto cero ocho). JURISDICCIÓN, DEPENDIENDO DE LA JURISDICCIÓN APLICABLE. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este Contrato de Fideicomiso, en este acto las partes se someten de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, a la jurisdicción de los tribunales competentes de México, Distrito Federal, México, y renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiese corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón. - - -

- - - Sección 14.09 (catorce punto cero nueve). AGENTE DE GARANTÍAS. En el ejercicio de cualquier acto, derecho o poder conforme al presente Contrato de Fideicomiso, el Fideicomisario estará actuando únicamente conforme a las indicaciones de los "Required Holders" (según dicho término se define en el Contrato de Compra de Valores). El Fideicomisario tendrá derecho a las protecciones, indemnizaciones, derechos e inmunidades establecidas en el Contrato de Compra de Valores, las cuales se agregan mutati mutandis al texto del presente Contrato de Fideicomiso como si a la letra se insertasen, en el ejercicio de cualesquier obligaciones bajo el presente Contrato de Fideicomiso. - - -

- - - Sección 14.10 (catorce punto cero diez). CONFIDENCIALIDAD. Las partes de este Contrato de Fideicomiso expresamente autorizan a CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario de este Contrato de Fideicomiso, a compartir y entregar cualquier información relacionada con el presente Contrato de Fideicomiso, incluyendo información personal y/o documentos de identificación a su sociedad controladora, subsidiarias, oficinas de representación, agentes, o autoridades o terceras personas relacionadas con el Fiduciario en cualquier lugar, únicamente para dar cumplimiento de cualquier obligación aplicable bajo la Legislación Mexicana, políticas internas, fines estadísticos, procesamiento, almacenamiento de información y análisis de riesgo. - - -

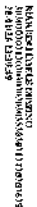
- - - Lo anterior en el entendido que, las personas a las que la información sea compartida, deberán mantener, cuando menos, la misma confidencialidad y condiciones de seguridad para la información que las que el Fiduciario está obligado a mantener de conformidad con la Legislación Mexicana. - - -

- - - P E R S O N A L I D A D - - -

- - - Manifiestan los comparecientes de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que sus representadas se encuentran capacitadas legalmente para la celebración de la presente escritura y acreditan las representaciones que ostentan, las cuales no les han sido revocadas, limitadas ni en forma alguna modificadas, con los documentos que se encuentran relacionados en la certificación que se agrega al apéndice de esta escritura marcada como Anexo "R" de la que un ejemplar se anexará a cada uno de los testimonios que de esta escritura se expidan. - - -

89

COPIADO



- 1. - Que me identifique plenamente como Notario ante los comparecientes; - - - - -

II.- Que tuve a la vista los documentos mencionados en la presente escritura, así como los relacionados en el apéndice de la misma;

- - - III.- Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente la presente escritura; - - - - -

- - - IV.- Que los comparecientes se identifican en términos de los documentos cuyos originales tuve a la vista y que en copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura marcados como Anexo "S", quienes tienen capacidad legal para contratar y obligarse, lo mismo que sus representadas; - - - - -

- - - V.- Que en virtud que el acto jurídico que se hace constar en el presente instrumento se considera Actividad Vulnerable conforme la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, se presentará el aviso correspondiente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y copia de dicho aviso se agrega al apéndice de este instrumento; - - - -

- - VI.- Que los comparecientes después de que fueron advertidos por el suscrito Notario de los delitos en que incurren quienes declaran con falsedad, por sus generales dijeron ser: - - - - -

- El señor EDUARDO DE MARTÍN ALBOR VILLANUEVA, mexicano por nacimiento, originario de Mérida, Estado de Yucatán, donde nació el día veintiséis de noviembre de mil novecientos sesenta y seis, casado, empresario, con domicilio en Avenida Acanceh Plaza Género local uno, manzana uno, lote ocho, supermanzana trece, código postal setenta y siete mil quinientos cuatro, en la Ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo, y de paso en esta ciudad para la firma de la presente acta, con clave del Registro Federal de Contribuyentes número "AOVE661126732" y Clave Única de Registro de Población "AOVE661126HYNLLD07"; y manifiesta que sus representadas son de nacionalidad mexicana; la sociedad denominada CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio fiscal en el inmueble ubicado en Avenida Banco Chinchorro manzana uno, lote siete guión cero dos, local "B", supermanzana diecisiete, Municipio de Benito Juárez, código postal setenta y siete mil quinientos cuatro, en la Ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo; y clave del Registro Federal de Contribuyentes número "CDO070410V77"; la sociedad denominada PROMOTORA GARRAFÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio fiscal en el inmueble ubicado en Carretera Garrafón kilómetro seis Punta Sur, manzana cuarenta y uno, Parque Garrafón, Municipio Isla Mujeres, código postal setenta y siete mil cuatrocientos, en el Estado de Quintana Roo, y clave del Registro Federal de Contribuyentes número "FGA060330KA2"; la sociedad denominada DOLPHIN CAPITAL COMPANY, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD



LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUM. 151
MEXICO, D.F.



LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio fiscal en el inmueble ubicado en Esquina Avenida Acanceh, manzana uno, lote ocho, anexa supermanzana trece, código postal setenta y siete mil quinientos cuatro, en Cancún, Estado de Quintana Roo y clave del Registro de Contribuyentes número "DCA111222IH8"; la sociedad denominada TOURS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio fiscal en el inmueble ubicado en Paseo Kukulcan kilómetro seis punto cinco, Colonia Zona Hotelera, Municipio de Benito Juárez, código postal setenta y siete mil quinientos, Estado de Quintana Roo y clave del Registro Federal de Contribuyentes número "ATO770826586"; y la sociedad denominada VIAJERO CIBERNÉTICO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio fiscal en el inmueble ubicado en Avenida Andrés Quintana Roo, manzana cuatro, lote catorce, interior tres, Región noventa y siete, Zona Industrial, Municipio Benito Juárez, código postal setenta y siete mil quinientos treinta, en Cancún, Estado de Quintana Roo y clave del Registro Federal de Contribuyentes número "VCI070531CZ7"; - - - - -

- - - El licenciado DIEGO SÁNCHEZ VILLARREAL, mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal, donde nació el día trece de diciembre de mil novecientos ochenta y tres, casado, abogado, con domicilio en el inmueble ubicado en Paseo de los Tamarindos número cuatrocientos guion B, piso siete, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, código postal cero cinco mil ciento veinte, en México, Distrito Federal; y manifiesta que su representada WILMINGTON TRUST, NATIONAL ASSOCIATION es de nacionalidad estadounidense, con domicilio social en "1100 North Market Street, Wilmington, Delaware 19890-1605", Estados Unidos de América. - - - - -

- - - La licenciada CRISTINA REUS MEDINA, mexicana por nacimiento, originaria de Córdoba, Estado de Veracruz, donde nació el día primero de octubre de mil novecientos setenta y siete, casada, abogada, con domicilio en el inmueble ubicado en Avenida Paseo de las Palmas número doscientos quince, piso siete, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en México, Distrito Federal. - - - - -

- - - La licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, mexicana por nacimiento, originaria de México, Distrito Federal, donde nació el día siete de agosto de mil novecientos setenta y cuatro, soltera, licenciada en derecho, con domicilio en el inmueble ubicado en Paseo de la Reforma número ciento quince, piso veintitrés, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en México, Distrito Federal; y ambas manifiestan que su representada, la institución denominada CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, es de nacionalidad mexicana, con domicilio en el inmueble ubicado en Avenida Paseo de las Palmas número doscientos quince, piso siete, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código



postal once mil, en México, Distrito Federal, y que la clave del Registro Federal de Contribuyentes de su representada es "BNY080206UR9". - - - - -

- - - Leída esta escritura a los comparecientes, a quienes les expliqué su valor y las consecuencias legales de su contenido, manifestaron su conformidad con ella y la otorgaron, ratificaron y firmaron con fecha ocho de octubre de dos mil quince, por lo que la autorizo definitivamente.- Doy fe. - - - - -

- - - EDUARDO DE MARTÍN ALBOR VILLANUEVA.- DIEGO SÁNCHEZ VILLARREAL.- CRISTINA REUS MEDINA.- MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA.- FIRMAS.- C. GONZÁLEZ.- FIRMA.- EL SELLO DE AUTORIZAR. - - - - -

- - - INSERCIÓN DEL ARTÍCULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL.- - - - -

- - - "ARTICULO 2554. En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.- - - - -

- - - En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. - - - - -

- - - En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.- - - - -

- - - Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.- - - - -

- - - Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen." - - - - -

ES PRIMER TESTIMONIO SEGUNDO EN SU ORDEN QUE SE EXPIDE EN LO CONDUENTE PARA LOS FIDEICOMITENTES, LAS SOCIEDADES DENOMINADAS CONTROLADORA DOLPHIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, PROMOTORA GARRAFÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE Y DOLPHIN CAPITAL COMPANY, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.- CONSTA DE NOVENTA Y DOS PÁGINAS COTEJADAS, CORREGIDAS Y PROTEGIDAS POR KINEGRAMAS, LOS CUALES PUEDEN NO TENER NUMERACIÓN SEGUIDA.- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A OCHO DE OCTUBRE DE DOS MIL QUINCE.- DOY FE.-

EQZ/PALC/rzz*
FOLIO "40"





PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:
0926001000000000054484207.p7m
Autoridad Certificadora:
AUTORIDAD CERTIFICADORA
Firmante(s): 1

Este documento digital es una copia fiel de su versión física o electrónica, la cual corresponde a su original.

FIRMANTE					
Nombre:	RICARDO CAJAL DIAZ		Validez:	BIEN	Vigente
FIRMA					
No Serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32		Revocación:	Bien	No revocado
Fecha (UTC/ CDMX):	05-12-25 17:49:46 - 05-12-25 11:49:46		Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256				
Cadena de firma:	13 f8 78 a1 a0 0c b0 71 0a 04 e7 d7 9a 0e 75 9c 18 0e 06 d3 f2 81 26 6e 5b c0 76 2c 0f 25 69 37 95 78 64 0f 95 1b 67 e3 79 01 32 22 61 e2 8c 5e fe 78 95 87 a0 73 5a 92 6d 15 05 51 93 4d 69 35 00 f8 e0 30 60 40 87 da 57 94 a2 d8 39 ab 63 e6 b2 b8 9c 8c f4 1b 3f 3d 71 e5 64 6a ba 41 05 67 c8 a9 5f c4 cb d3 d4 6b f8 ed da 0d a2 79 ae 4f fd 48 5f 4c 98 5e d2 0b 05 40 48 e9 18 d9 b2 99 a3 aa ef df ea 9a e2 4d ae 18 67 00 a6 de 65 78 73 fc 02 4c f7 d5 d3 0a d4 a4 f2 b3 a9 af 72 8a 6e 12 36 27 0a 9b 63 dd da 34 65 64 23 93 7c 2a 36 58 73 6c 0c 72 0d 48 de d1 a4 fe be b6 6f 47 46 4d 76 49 4b 06 28 5d d8 d9 6e f0 55 af 58 c6 8b c1 1b 02 01 1c 82 ee e2 73 a7 fb 90 7c 74 85 cb 4d c8 64 e4 03 53 1a 6a 42 68 38 bc a6 be 7c 31 fb be bd fe 44 ba f6 a6 f7 1b 22 de 95 12 b4				
OCSP					
Fecha: (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:09 - 05-12-25 11:49:09				
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP SAT				
Emisor del respondedor:	AUTORIDAD CERTIFICADORA				
Número de serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.35.31.36.34.34.30.30.31.32				
TSP					
Fecha : (UTC/ CDMX)	05-12-25 17:49:48 - 05-12-25 11:49:48				
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal				
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal				
Identificador de la respuesta TSP:	90565212				
Datos estampillados:	7S0ExUXR6aCb4mRGaPqNmYkaqNc=				

