

IN THE UNITED STATES BANKRUPTCY COURT
FOR THE NORTHERN DISTRICT OF ILLINOIS
EASTERN DIVISION

In re: ROBERT W. YOUNGMAN) Chapter 7
WENDY R. YOUNGMAN)
) No. 22 B 00451
Debtors)
) Judge Janet S. Baer

NOTICE OF MOTION

TO: See attached list

PLEASE TAKE NOTICE that on March 29, 2024 at 11:00 a.m., I will appear before the Honorable Janet S. Baer, or any judge sitting in that judge’s place, **either** in courtroom 615 of the Everett McKinley Dirksen United States Courthouse, 219 S. Dearborn Street, Chicago, IL 60604 or electronically as described below, and present the motion of Gina B. Krol, Amended Trustee Motion to (1) Sell the Estate’s Interest in Real Property Subject to Liens, Claims, Encumbrances and Interests; (2) Approve Bidding Procedures; and (3) Require Debtors to Cooperate, a copy of which is attached.

Important: Only parties and their counsel may appear for presentment of the motion electronically using Zoom for Government. All others must appear in person.

To appear by Zoom using the internet, go to this link: <https://www.zoomgov.com/>. Then enter the meeting ID and passcode.

To appear by Zoom using a telephone, call Zoom for Government at 1-669-254-5252 or 1-646-828-7666. Then enter the meeting ID and passcode.

Meeting ID and passcode. The meeting ID for this hearing is **1607312971**, and the passcode is **587656**. The meeting ID and passcode can also be found on the judge’s page on the court’s web site.

If you object to this motion and want it called on the presentment date above, you must file a Notice of Objection no later than two (2) business days before that date. If a Notice of Objection is timely filed, the motion will be called on the presentment date. If no Notice of Objection is timely filed, the court may grant the motion in advance without calling it.

Adam B. Nach
Lane & Nach, P.C.
2001 East Campbell Avenue, Suite 103
Phoenix, AZ 85016
(602)258-6000
Email: adam.nach@lane-nach.com

By: /s/ Adam B. Nach
Attorney for Gina B. Krol, Trustee

CERTIFICATE OF SERVICE

I, the undersigned, a paralegal, hereby state the pursuant to the Administrative Procedures for the Case Management/Electronic Case Filing System, I caused a copy of the foregoing Notice of Motion and Amended Motion to be served on all persons set forth on the attached Service List as Registrants through the Court's Electronic Notice for Registrants and, as to all other persons on the attached Service List by mailing a copy of same in an envelope properly addressed and with postage fully prepaid and by depositing same in the U.S. Mail, Phoenix, Arizona on **March 7, 2024**.

/s/ Aimee Bourassa

SERVICE LIST

Electronic Mail Notice List

Gina B. Krol gkrol@cohenandkrol.com; gkrol@ecf.axosfs.com;
acartwright@cohenandkrol.com; jneiman@cohenandkrol.com; jcohen@cohenandkrol.com

Richard G. Larsen rlarsen@springerbrown.com; ekarch@springerbrown.com;
aoloughlin@springerbrown.com

Patrick S. Layng USTPRegion11.ES.ECF@usdoj.gov

Gordon E. Gouveia ggouveia@foxrothschild.com

Sarah Santos ssantos@dslawpc.com

U.S. Mail

Robert W. Youngman
Wendy R. Youngman
2S 571 Patrick Henry Square
Oak Brook, IL 60523

PNC Bank
300 Fifth Avenue
The Tower at PNC Plaza
Pittsburgh, PA 15222-2707

PNC Bank
ATTN: William S. Demchak, CEO
300 Fifth Ave. the Tower at PNC Plaza
Pittsburg, PA 15222-2401

PNC Bank
ATTN: Bankruptcy
222 Delaware Ave
Wilmington, DE 19801

BBVA Bancomer, S.A. Institucion, De Banca Multiple
Grupo Financiero BBVA Bancomer
Av Paseo De La Reforma, 510
Ciudad De Mexico, DF 06600

Marco Rebuschi
20 Avenida Mza 134, Lote 3
Quintana Roo, MX 77720

And to all recipients on the attached Master Mailing List obtained for this case from this Bankruptcy Court on February 29, 2024.

/s/ Aimee Bourassa

Label Matrix for local noticing
0752-1
Case 22-00451
Northern District of Illinois
Eastern Division
Thu Feb 29 10:00:17 CST 2024

(p) CARMAX AUTO FINANCE
225 CHASTAIN MEADOWS CT
KENNESAW GA 30144-5942

U.S. Bankruptcy Court
Eastern Division
219 S Dearborn
7th Floor
Chicago, IL 60604-1702

Andrew Matthiesen
200 Spyglass Lane
Jupiter, FL 33477-4091

Bank of America
PO Box 15284
Wilmington, DE 19850-5284

Bank of America, N.A.
PO Box 673033
Dallas, TX 75267-3033

Barclays
PO Box 60517
City of Industry, CA 91716-0517

Car Max
250 E. Golf Road
Schaumburg, IL 60173-3735

(p) JPMORGAN CHASE BANK N A
BANKRUPTCY MAIL INTAKE TEAM
700 KANSAS LANE FLOOR 01
MONROE LA 71203-4774

(p) CITIBANK
PO BOX 790034
ST LOUIS MO 63179-0034

Citibank, N.A.
5800 S Corporate Pl
Sioux Falls, SD 57108-5027

Department of the Treasury
Internal Revenue Service
P.O. Box 7346
Philadelphia, PA 19101-7346

(p) INTERNAL REVENUE SERVICE
CENTRALIZED INSOLVENCY OPERATIONS
PO BOX 7346
PHILADELPHIA PA 19101-7346

Discover
P.O. Box 6103
Carol Stream, IL 60197-6103

Discover Bank
Discover Products Inc
PO Box 3025
New Albany, OH 43054-3025

Discover Personal Loans
PO Box 30954
Salt Lake City, UT 84130-0954

Discover Personal Loans
PO Box 6105
Carol Stream, IL 60197-6105

Edward Wallner
6113 Sunny Slope Drive
Naples, FL 34119-8627

Fifth Third Bank
P.O. Box 740789
Cincinnati, OH 45274-0789

Fifth Third Bank N.A.
PO Box 9013
Addison, Texas 75001-9013

First Secure Community Bank
PO Box 350
Sugar Grove, IL 60554-0350

First Secure Community Bank
c/o Jacobs & Pinta
77 W. Washington Street, Suite 1005
Chicago, IL 60602-3259

First Secure Community Bank
fka American Heartland Bank and Trust
670 N Sugar Grove Pkwy
Sugar Grove, IL 60554-8112

HSBC
PO Box 4657
Carol Stream, IL 60197-4657

Helm & Wagner
804 North Washington Street
Naperville, IL 60563-3169

(p) ILLINOIS DEPARTMENT OF REVENUE
BANKRUPTCY UNIT
PO BOX 19035
SPRINGFIELD IL 62794-9035

Illinois Department of Revenue
PO Box 19032
Springfield, IL 62794-9032

JPMorgan Chase Bank, N.A.
s/b/m/t Chase Bank USA, N.A.
c/o Robertson, Anschutz & Schneid, P.L.
6409 Congress Avenue, Suite 100
Boca Raton, FL 33487-2853

Jason Matthiesen
7024 Lyman Avenue
Downers Grove, IL 60516-3527

Marco Rebuschi
20 Avenida Mza 134, Lote 3
Playa Del Carmen
Quintana Roo, MX 77720

Midland States Bank
PO Box 790408
Saint Louis, MO 63179-0408

(p)PNC BANK RETAIL LENDING
P O BOX 94982
CLEVELAND OH 44101-4982

U.S. Bank N/A dba Elan Financial Services
Bankruptcy Department
PO Box 108
Saint Louis MO 63166-0108

USAA
10750 McDermott FWY
San Antonio, TX 78288-0570

Gina B Krol
Gina B. Krol, Chapter 7 Trustee
Cohen & Krol
1064 104th Street
Ste 100
Naperville, IL 60564-5132

Patrick S Layng
Office of the U.S. Trustee, Region 11
219 S Dearborn St
Room 873
Chicago, IL 60604-2027

Richard G Larsen
Springer Larsen Greene, LLC
d/b/a Springer Brown
300 S County Farm Rd.
Suite G
Wheaton, IL 60187-2438

Robert W Youngman
2S 571 Patrick Henry Square
Oak Brook, IL 60523-1083

Wendy R. Youngman
2S 571 Patrick Henry Square
Oak Brook, IL 60523-1083

The preferred mailing address (p) above has been substituted for the following entity/entities as so specified by said entity/entities in a Notice of Address filed pursuant to 11 U.S.C. 342(f) and Fed.R.Bank.P. 2002 (g) (4).

CarMax Auto Finance
225 Chastain Meadows Ct
Kennesaw, GA 30144

Chase
PO Box 6294
Carol Stream, IL 60197-6294

(d)Chase
PO Box 78420
Phoenix, AZ 85062-8420

Citi
P.O. Box 78045
Phoenix, AZ 85062-8045

(d)Citi Bank
PO Box 78045
Phoenix, AZ 85062-8045

Department of the Treasury
Internal Reveunue Service
PO Box 145566
Cincinnati, OH 45250-5566

ILLINOIS DEPARTMENT OF REVENUE-BANKRUPTCY
PO BOX 19035
SPRINGFIELD, IL 62794-9035

(d)JP Morgan Chase Bank NA
700 Kansas LN
Monroe, LA 71203

PNC
PO Box 71335
Philadelphia, PA 19176-1335

(d)PNC BANK N.A.
PO BOX 94982
CLEVELAND, OH 44101

(d)PNC Bank
PO Box 1820
Dayton, OH 45401-1820

The following recipients may be/have been bypassed for notice due to an undeliverable (u) or duplicate (d) address.

(u)First Secure Community Bank
c/o Jacobs & Pinta
77 w. WASHINGTON sTREET
SUITE 1005
SUITE 1005
CHICAGO60602

(u)Helm & Wagner

(u)JPMorgan Chase Bank, National Association

(u) Lane & Nach P.C

(d) Discover
Document Page 7 of 52

PO Box 6103
Carol Stream, IL 60197-6103

End of Label Matrix	
Mailable recipients	38
Bypassed recipients	5
Total	43

1 Adam B. Nach – 013622
2 **LANE & NACH, P.C.**
3 2001 E. Campbell Ave., Suite 103
4 Phoenix, AZ 85016
5 Telephone No.: (602) 258-6000
6 Facsimile No.: (602) 258-6003
7 Email: adam.nach@lane-nach.com

8 *Attorneys for Gina B. Krol, Trustee*

9 IN THE UNITED STATES BANKRUPTCY COURT
10 FOR THE NORTHERN DISTRICT OF ILLINOIS
11 EASTERN DIVISION

12 IN THE MATTER OF:) IN BANKRUPTCY
13) CHAPTER 7
14 **ROBERT W. YOUNGMAN,**) **No. 22 B 00451**
15 **WENDY R. YOUNGMAN**)
16 Debtors.)

17 **AMENDED TRUSTEE’S MOTION TO: (1) SELL THE ESTATE’S INTEREST IN REAL**
18 **PROPERTY SUBJECT TO LIENS, CLAIMS, ENCUMBRANCES AND INTERESTS; (2)**
19 **APPROVE BIDDING PROCEDURES; AND (3) REQUIRE DEBTORS TO COOPERATE**

20 Gina B. Krol, the Chapter 7 Trustee (“Trustee”), by and through undersigned counsel, applies to
21 this Court for an Order approving *Amended Trustee’s Motion to: (1) Sell the Estate’s Interest in Real*
22 *Property Subject to Liens, Claims, Encumbrances and Interests; (2) Approve Bidding Procedures; and (3)*
23 *Require Debtors to Cooperate* (“Motion”), the Trustee submits the following Memorandum of Points and
24 Authorities and the entire record of this administrative case.

25 **I. JURISDICTION**

26 1. This Court has jurisdiction to consider this matter pursuant to 28 U.S.C. §1334. This is
27 a core proceeding pursuant to 28 U.S.C. §157(b)(2)(a) and (o). Venue is proper before this Court
28 pursuant to 28 U.S.C. §1408 and §1409.

29 2. The statutory basis for the relief requested herein is §363(b)(1) of Title 11 of the United
30 States Code.

31 **II. RELIEF REQUESTED**

32 3. By this Application, the Trustee seeks entry of an order pursuant to §363(b)(1)
33 authorizing the sale of the following real properties located in Playa Del Carmen, Mexico, on an as-is
34 / where-is basis, subject to liens, claims, encumbrances, and interests:

- a. Ave., Cozumel-Aldea Thai #219, Playa Del Carmen, Quintana Roo MX 77710-0000 (“**Aldea Thai Property**”); and,
- b. 1 era Avenida y Calle, 16 Norte Bis- Magia GH4C, Playa Del Caren, Quintana Roo MX 77710-0000 (“**Magia Property**”).

The Aldea Thai Property and Magia Property are collectively referred to as “**the Properties**” and are legally described in the title reports attached hereto as **Exhibit “A”**. As set forth below, Trustee additionally seeks an Order of this Court to approve the proposed bidding procedures, waive the 14-day stay, require Debtors to cooperate with any application closing requirements, and authorize Trustee to execute any documentation that may reasonably be required to close on the sale.

III. CASE BACKGROUND

4. This case was commenced by a voluntary petition filed by Robert and Wendy Youngman (“**Debtors**”) under Chapter 7 of Title 11, United States Code, on January 14, 2022 (“**Petition Date**”), and the case was subsequently reopened on September 14, 2022.

5. Gina B. Krol is the duly appointed and acting Trustee in this case.

6. At the time of the commencement of this Chapter 7 case, Debtors listed an ownership interest in the Properties.

7. Trustee has obtained title reports attached hereto as Exhibit “A” reflecting that the Properties are held in a trust whereby BBVA Bancomer, S.A. holds legal ownership of the Properties.

8. However, pursuant to Trustee’s investigation, counsel for PNC Bank (formerly BBVA) has confirmed that PNC Bank does not have a lien or assert any other interest in the Magia Property.

9. Pursuant to Debtors’ Schedule D, the Magia Property is subject to a lien in favor of Marco Rebuschi, in the amount of \$100,000.00. Debtors assert that the balance of the lien against the Magia Property is \$200,000 USD as of 10/23/23. **Debtors have not provided Trustee with any loan documentation to support the alleged lien in favor of Marco Rebuschi, and Trustee has not otherwise been able to confirm the validity of the lien in favor of Marco Rebuschi pursuant to her investigation.**

1 10. As to the Magia Thai Property, pursuant to information provided to Trustee, Debtors are the
2 beneficiaries of the trust into which that property is currently held. A copy of the applicable trust documents
3 are attached hereto as **Exhibit “B”**.

4 11. Pursuant to information provided to Trustee, the last known loan payoff that PNC Bank has
5 provided for the Aldea Thai Property is \$281,659.84 as of November 30, 2023.

6 12. The Properties may also be subject to outstanding HOA fees and real property taxes in
7 unknown amounts. Trustee has been provided with information from PNC Bank that the unpaid HOA fees
8 for the Aldea Thai Property are in the approximate amount of \$1,454.00, but Trustee cannot independently
9 verify whether that amount is currently due and owing.

10 13. Debtors do not claim an exemption in the Properties.

11 **IV. THE PROPOSED SALE AND BIDDING PROCEDURES**

12 14. The Trustee proposes to offer the Estate’s interest in the Properties for sale to the person
13 making the highest and best bid at public sale on **Friday, April 26, 2024, at 8:30 a.m.** (hereinafter referred
14 to as “**Sale**”). Bidders may place bids by telephone, by dialing 1 (310) 372-7549, waiting for prompt –
15 ACCESS CODE # 831482 then pressing #. Any payment shall be in the form of a check naming as payee
16 “Gina B. Krol, Trustee” and due within five days of the Sale.

17 15. Trustee has received an opening bid to purchase the Estate’s interest in the Aldea Thai
18 Property from Debtors for \$12,500.00.

19 16. Trustee will be soliciting opening bids for the Magia Property at the time of the Sale.

20 17. Prospective purchasers are encouraged to personally inspect/perform their own due
21 diligence of the property being sold, as the property will be sold on an “AS IS” “WHERE IS” basis, with
22 no warranties, guarantees express or implied. The sale is expressly subject to Trustee final review and
23 approval.

24 18. **The prevailing purchaser shall be responsible for paying any transfer taxes that may**
25 **apply, including any taxes that may be imposed on seller (if any).**

26 19. The proposed purchaser is an “insider” as defined by 11 U.S.C. § 101(31).
27
28

1 20. Trustee is not aware of any entities holding an interest in the Properties except as set forth
2 above.

3 21. There has been no stay relief sought as to the scheduled interest in the Properties.

4 22. The Trustee is not aware of any recent appraisals on the scheduled interest in the Magia
5 Property, but Trustee has obtained an appraisal for the Aldea Thai Property.

6 23. There are no broker's fees/compensation related to this sale.

7 24. Upon the later of the Court approving this Motion, completion of the proposed Sale, and
8 receipt of full payment of the purchase price, Trustee shall execute a Trustee's Deed transferring the Estate's
9 interest in the Properties to the prevailing bidder subject to the terms set forth herein and an Order entered
10 by the Court approving the terms of the sale.

11 **V. ANALYSIS**

12 Property of the Estate includes "all legal or equitable interests of the debtor in property as of the
13 commencement of the case." *See* 11 U.S.C. § 541(a). The concept of property of the estate is broad in
14 scope, encompassing all kinds of property, including tangible and intangible property, causes of action,
15 real and personal property, certain property held by the debtor in trust for others, and certain property of
16 the debtor held by others. *See U.S. v. Whiting Pools*, 462 U.S. 198, n.9 (1983). As detailed above,
17 Debtors' interest in the Properties is property of the Estate. Pursuant to 11 U.S.C. § 522(g), the Estate's
18 interest in these assets is not otherwise exempt. Therefore, the Estate's interest in the Properties may be
19 liquidated for the benefit of the creditors of this Estate.

20 A trustee must demonstrate a sound business justification for a sale or use of assets outside the
21 ordinary course of business. *E.g., In re Continental Air Lines, Inc.*, 780 F.2d 1223, 1226 (5th Cir. 1986).
22 Courts look to various factors to determine whether to approve a motion under section 363(b), such as:
23 (i) whether a sound business reason exists for the proposed transaction; (ii) whether fair and reasonable
24 consideration is provided; (iii) whether the transaction has been proposed and negotiated in good faith;
25 and (iv) whether adequate and reasonable notice is provided. *In re Condere*, 228 B.R. 615, 626 (S.D.
26 Miss. 1998).

27 Section 363(b)(1) provides in relevant part that "[t]he trustee, after notice and a hearing, may use,
28

1 sell, or lease, other than in the ordinary course of business, property of the estate . . .” 11 U.S.C.
2 § 363(b)(1).

3 Here, the prospective sale will generate funds for the benefit of the creditors of this Estate. Due
4 to the risks and costs associated with performing a marketed sale in Mexico – e.g., potentially unknown
5 title issues, closing costs, broker costs, access to the Properties, fluctuating real estate market, unknown
6 tax liabilities, etc. – Trustee believes the proposed sale will maximize the return to creditors while
7 minimizing the risks and costs. In the event that Debtors are not the prevailing purchasers, Trustee
8 seeks an Order of the Court requiring Debtors to perform any obligations that may be necessary in
9 order to transfer title to the Properties to the third-party buyer, including but not limited to executing
10 and notarizing any powers of attorney or closing-related documentation, and satisfying any
11 requirements of the Mexican Consulate. Such an order is necessary and appropriate to permit the
12 Trustee to efficiently realize the value of the Property for the benefit of the estate and its creditors.

13 Given the notice and full opportunity to object, respond, or participate in overbid procedures
14 presented by this Motion, the Trustee believes that, unless there are objections to the Motion that are not
15 consensually resolved, it is appropriate and good cause exists for the Court to order that Rule 6004(h) is
16 not applicable, and the Properties may be sold immediately. Accordingly, the Trustee respectfully
17 requests that the Court, in the discretion provided to it under Fed.R.Bankr.P.6004(h), waive the fourteen-
18 day stay of the Order arising under that same Bankruptcy Rule. Trustee additionally requests that the
19 Court approve the bidding procedures proposed herein and authorize Trustee to execute any
20 documentation that may reasonably be necessary to close on the proposed Sale.

21 WHEREFORE, the Trustee respectfully requests the entry of an Order of this Court approving the
22 Motion pursuant to the terms set forth herein; and, for such other and further relief as this Court deems
23 appropriate.

24 //

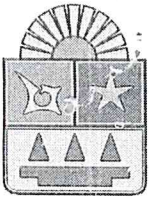
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

RESPECTFULLY SUBMITTED this 7th day of March, 2024.

LANE & NACH, P.C.

By: /s/ Adam B. Nach - 013622
Adam B. Nach
Attorneys for Trustee

EXHIBIT “A”



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

Oficina Registral PLAYA DEL CARMEN

RMGRAV.RDF

Emisión: 14/10/2022

No. de Certificado: 310536

CERTIFICADO DE GRAVÁMEN

LA SUSCRITA LIC. HILDA MARGARITA MANRIQUE LEY, DELEGADA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN SOLIDARIDAD

C E R T I F I C A

QUE DESPUÉS DE LLEVAR A CABO UNA MINUCIOSA REVISIÓN EN LOS ARCHIVOS DE ESTA OFICINA SE LOCALIZO(ARON) EL(LOS) SIGUIENTE(S) GRAVÁMEN(ES) Y ANOTACIÓN(ES) DE MAS DE 10 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA:

FIDEICOMISO DE TIPO TRASLATIVO DE DOMINIO A FAVOR DE FIDEICOMITENTE: , DESARROLLOS TURISTICOS ALDEA THAI, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE ; FIDUCIARIO: , BBVA BANCOMER SERVICIOS, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, DIVISION FIDUCIARIA; FIDEICOMISARIO: , COMPASS BANK , ROBERT WILLIAM YOUNGMAN , WENDY RAE YOUNGMAN INSCRITO BAJO EL # 10 EL 15/09/2009 A LAS 14:23:25.

EN EL INMUEBLE LOCALIZADO EN FOLIO 55985 DE LA OFICINA PLAYA DEL CARMEN CON DOMICILIO EN: AVENIDA COZUMEL ENTRE LAS CALLES VEINTISEIS Y VEINTIOCHO NORTE DE LA CIUDAD DE PLAYA DEL CARMEN # 219 COND: ALDEA THAI LOTE: 01 MNZA: 081 LOCALIDAD: PLAYA DEL CARMEN CON UNA SUPERFICIE DE: 107.01 METROS CUADRADOS

INSCRITO A NOMBRE DE:

Titular	Porcentaje de Propiedad	Tipo de Derecho Real
BBVA BANCOMER SERVICIOS, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, DIVISION FIDUCIARIA	100	TOTAL

LA PRESENTE SE EXTIENDE A SOLICITUD DEL INTERESADO, EN LA CIUDAD DE PLAYA DEL CARMEN QUINTANA ROO SIENDO LAS 05:21 PM HORAS DEL DÍA 14 DE OCTUBRE DE 2022.

Revisó y Elaboró
JOSE E. CASTILLO POOT
ANALISTA

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"
LIC. HILDA MARGARITA MANRIQUE LEY
DELEGADA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN SOLIDARIDAD



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DELEGACIÓN PLAYA DEL CARMEN, Q.ROO

Secretaría de Gobierno

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

Emisión: 20 Oct 2022 11:25 AM

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMEN

RMLIBGRAV.RDF

No. de Certificado: 311009



LA SUSCRITA LIC. HILDA MARGARITA MANRIQUE LEY, DELEGADA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN SOLIDARIDAD

CERTIFICA

QUE DESPUÉS DE LLEVAR A CABO UNA MINUCIOSA REVISIÓN DE TODO SU HISTORIAL REGISTRAL EN ESTA OFICINA NO SE LOCALIZÓ NINGÚN GRAVÁMEN O ANOTACIÓN RELACIONADA CON EL INMUEBLE INSCRITO EN FOLIO 64875 DE LA OFICINA PLAYA DEL CARMEN CON DOMICILIO EN: REGION 001 INT: GH4-C COND: MAGIA PLAYA LOTE: 001 MNZA: 025 LOCALIDAD: PLAYA DEL CARMEN SUPERMNZA: 000 CON UNA SUPERFICIE DE:117.4939 METROS CUADRADOS A FAVOR DE:

Titular	Porcentaje	Tipo de Derecho Real
BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER	100	TOTAL

LA PRESENTE SE EXTIENDE A SOLICITUD DEL INTERESADO, EN LA CIUDAD DE PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO SIENDO LAS 11:25 AM HORAS DEL DÍA 20 DE OCTUBRE DE 2022.

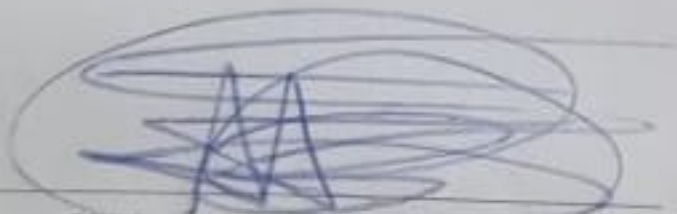
AUTORIZADO

LIC. HILDA MARGARITA MANRIQUE LEY DELEGADA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN SOLIDARIDAD



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DELEGACIÓN PLAYA DEL CARMEN, Q.ROO

Reviso y Elabora



JOSE E. CASTILLO POOT ANALISTA

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.

EXHIBIT “B”



VOLUMEN 83/2009 (OCTAGESIMO TERCERO /DOS MIL NUEVE).

P. A. ESCRITURA PUBLICA NUMERO 6405 (SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCO).

– En la ciudad de Cancún, Quintana Roo, Municipio de Benito Juárez, al Tres días del mes de Julio del año dos mil nueve, ante Mí, Licenciado **MARCO ANTONIO TRACONIZ VARGUEZ**, actuando como Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número **CATORCE** en el Estado, en ejercicio, con residencia en esta ciudad, hago constar.

1.- La **CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN PRIMER LUGAR** que otorga **“BBVA BANCOMER”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, en lo sucesivo el **“ACREEDOR HIPOTECARIO”**, representado por los señores **JOSE ENRIQUE ORTEGA HEMING** y **MIGUEL ANGEL LOPEZ VILLANUEVA**, a favor de la sociedad denominada **“DESARROLLOS TURISTICOS ALDEA THAI”, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**.

2.- El **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE PROPIEDAD Y DE GARANTIA No. F/4040002 (F, diagonal cuatro, cero, cuatro, cero, cero, dos)** que suscriben:

La sociedad denominada **“DESARROLLOS TURISTICOS ALDEA THAI”, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por su Apoderado General, el señor **ALBERTO PLANCARTE WELSH**, como (el **“Fideicomitente”**);

Los señores **ROBERT WILLIAM YOUNGMAN** y **WENDY RAE YOUNGMAN**, ambos por su propio y personal derecho, como (el **“Fidelicomisario en Segundo Lugar”**);

“BBVA BANCOMER SERVICIOS”, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, DIVISION FIDUCIARIA, como (el **“Fiduciario”**), representado en este acto por su delegado fiduciario, el señor **ROBERT JAMES WEBB DODD**; y **COMPASS BANK**, como (el **“Fidelicomisario en Primer Lugar”**), representado en este acto por su apoderado legal, el señor **GERARDO ALBERTO CARRILLO VERMONT**.

3.- El señor **DANIEL ALBERTO GONZALEZ QUESADA**, en su carácter de interprete designado por los señores **ROBERT WILLIAM YOUNGMAN** y **WENDY RAE YOUNGMAN**, en términos del artículo noventa y nueve de la Ley del Notariado Vigente para el Estado de Quintana Roo, quién protesta cumplir formalmente su encargo.

De conformidad con los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas, y tomando en consideración las definiciones contenidas en la Cláusula Primera del presente Fideicomiso:

ANTECEDENTES

-- 1.- Con fecha dos de Julio del año dos mil nueve, el Fideicomisario en Segundo Lugar, en su carácter de acreditado, y el Fideicomisario en Primer Lugar, en su carácter de acreditante, suscribieron un contrato de crédito simple con interés y garantía fiduciaria (el **“Contrato de Crédito”**), mediante el cual, el Fideicomisario en Primer Lugar puso a disposición de El Fideicomisario en Segundo Lugar un crédito hasta por una suma principal igual a **\$349,860.00 USD (TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA DÓLARES, MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA)**, equivalentes en moneda nacional a la cantidad de **\$4,632,146.40 M.N (CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS, 40/100 MONEDA NACIONAL)**, al tipo de cambio de **\$13.24 M.N**

(TRECE PESOS 24/100 MONEDA NACIONAL), (en lo sucesivo denominado el "Crédito"). Una copia del Contrato de Crédito se adjunta al apéndice de esta Escritura como **Anexo "A"**.

-- II.- En adición a la suscripción del Contrato de Crédito, El Fideicomisario en Segundo Lugar suscribió un pagaré (el "Pagaré") en favor del Fideicomisario en Primer Lugar en términos de lo dispuesto en dicho Contrato de Crédito, documentando ambos documentos su obligación de pagar al Fideicomisario en Primer Lugar la suma principal e intereses de la exhibición del Crédito.

DECLARACIONES

-- I.- Declara el Fideicomitente, por conducto de su representante compareciente, que:

(a) Es una persona moral de nacionalidad mexicana con capacidad jurídica suficiente para obligarse en los términos de este Fideicomiso, según consta en la escritura pública número que al efecto me exhibe y que en copia certificada agrego al apéndice de la presente escritura bajo la letra que le corresponda.

-- (b) La suscripción, entrega y cumplimiento por su parte de este Fideicomiso, no violan ley o restricción contractual alguna que lo obligue o afecte.

--(c) No se requiere de autorización, aprobación, registro u otro acto de, o ante, cualquier autoridad gubernamental de México, para la debida suscripción, entrega y cumplimiento por parte del Fideicomitente del presente Fideicomiso, excepto por la inscripción de este Fideicomiso en el Registro Público de la Propiedad de donde se encuentra ubicado los inmuebles.

--(d) Las obligaciones que asume el Fideicomitente conforme a este Fideicomiso, constituyen obligaciones legales y válidas de dicho Fideicomitente, exigibles en su contra de conformidad con sus respectivos términos.

--(e) Que mediante escritura pública número Doce mil ochocientos treinta, de fecha veinticuatro de Febrero del año dos mil cinco, otorgada ante la fe del Licenciado LUCIANO GERARDO GALINDO RUIZ, Notario Público Titular número Ciento quince del primer distrito registral del Estado de Nuevo León, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, en su Delegación de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, bajo el folio número 7930 (Siete mil novecientos treinta), la sociedad denominada "DESARROLLOS TURISTICOS ALDEA THAI", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió con reserva de dominio del señor JORGE OMAR POLANCO ZAPATA, el inmueble identificado como "LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO CERO UNO DE LA MANZANA CERO OCHENTA Y UNO DE LA RESERVA TERRITORIAL DE INVIQROO UBICADÓ EN PLAYA DEL CARMEN, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, ESTADO DE QUINTANA ROO, CON UNA SUPERFICIE DE DOCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS".

--(f) Que mediante escritura pública número Trece mil ochocientos ocho, de fecha dieciséis de Noviembre del año dos mil cinco, otorgada ante la fe del Licenciado LUCIANO GERARDO GALINDO RUIZ, Notario Público Titular número Ciento quince del primer distrito registral del Estado de Nuevo León, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, en su Delegación de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, bajo el folio número 7930 (Siete mil novecientos treinta), se hizo constar la protocolización de un oficio de certificación de medidas y colindancias respecto del bien inmueble relacionado en el inciso e) que antecede para quedar descrito y deslindado como sigue: "LOTE DE



TERRENO MARCADO CON EL NUMERO CERO UNO DE LA MANZANA CERO OCHENTA Y UNO DE LA RESERVA TERRITORIAL DE INVIQROO, UBICADO EN PLAYA DEL CARMEN, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, ESTADO DE QUINTANA ROO, CON UNA SUPERFICIE DE ONCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS Y LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: AL NORTE, EN CIENTO CINCUENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CON CALLE VEINTIOCHO NORTE; AL SUR, EN CIENTO CUARENTA Y OCHO PUNTO CATORCE METROS CON CALLE VEINTISEIS; AL ESTE, EN CINCUENTA Y NUEVE PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CON LOTE CERO CUATRO MAS VEINTE PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CON LOTE CERO TRES; AL OESTE, EN SETENTA Y SIETE METROS CON AVENIDA COZUMEL".-----

-- Posteriormente, mediante escritura pública número Treinta y seis mil seiscientos cincuenta y cinco, de fecha veintiocho de Junio del año dos mil seis, otorgada ante la fe del licenciado JULIO CESAR TRACONIS VARGUEZ, Suplente de la Notaria Publica numero Treinta del Estado de Quintana Roo, por ausencia temporal de su titular Licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, la cual, se encuentra inscrita bajo el folio número 7930 (Siete mil novecientos treinta) en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, en su Delegación de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, se hizo constar, la cancelación de reserva de dominio del inmueble anteriormente relacionado.-----

g).- Mediante escritura pública número **Ocho mil ciento ochenta**, de fecha **veintiséis de Octubre del año dos mil siete**, otorgada ante la fe del Licenciado **JOSE IGNACIO LORIA MUÑOZ**, Titular de la Notaria Publica numero Treinta y cinco del Estado de Quintana Roo, con residencia en la ciudad de Playa del Carmen, Quintana Roo, debidamente inscrita bajo el folio numero 7930 (Siete mil novecientos treinta) en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Playa del Carmen, Estado de Quintana Roo, se formalizó la **CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, sobre el inmueble descrito y deslindando con anterioridad, denominado **"ALDEA THAI"**, en el cual, resultaron entre otros, el inmueble siguiente y que es **OBJETO DE LA PRESENTE ESCRITURA**:-----

-- **"DEPARTAMENTO 219 (DOSCIENTOS DIECINUEVE)**, PERTENECIENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD INMUEBLE EN CONDOMINIO DENOMINADO **"ALDEA THAI"**, CONSTITUIDO SOBRE EL LOTE NUMERO **CERO UNO**, DE LA MANZANA **CERO OCHENTA Y UNO**, DE LA **RESERVA TERRITORIAL DEL INVIQROO**, UBICADO EN **AVENIDA COZUMEL**, ENTRE LAS CALLES **VEINTISÉIS Y VEINTIOCHO NORTE**, DE LA CIUDAD DE **PLAYA DEL CARMEN**, MUNICIPIO DE **SOLIDARIDAD**, ESTADO DE **QUINTANA ROO**, MISMO QUE CUENTA CON LA DISTRIBUCIÓN, MEDIDAS, COLINDANCIAS, SUPERFICIES Y PORCENTAJE DE INDIVISO SIGUIENTES:-----

-- **NIVEL**: PLANTA PRIMER NIVEL.-----

-- **LA UNIDAD PRIVATIVA CONSTA DE**: UNA SALA, UN COMEDOR, UNA COCINA, DOS RECAMARAS, DOS BAÑOS COMPLETOS Y UNA TERRAZA.-----

-- **MEDIDAS Y COLINDANCIAS**:-----

-- **ABAJO**.- COLINDANDO CON UNIDAD PRIVATIVA (DEPARTAMENTO CIENTO VEINTICUATRO).-----

-- **ARRIBA**.- COLINDANDO CON UNIDAD PRIVATIVA (PENT HOUSE TRESCIENTOS DIEZ).-----

-- **AL NORESTE**.- EN SIETE LINEAS RECTAS. LA PRIMERA DE 0.45 M. (CERO PUNTO CUARENTA Y

CINCO METROS), LA SEGUNDA DE 4.20 M. (CUATRO PUNTO VEINTE METROS), LA TERCERA DE 0.250 M. (CERO PUNTO DOSCIENTOS CINCUENTA METROS), LA CUARTA DE 0.614 M. (CERO PUNTO SEISCIENTOS CATORCE METROS), LA QUINTA DE 3.075 M. (TRES PUNTO CERO SETENTA Y CINCO METROS), Y LA SEXTA DE 0.511 M. (CERO PUNTO QUINIENTOS ONCE METROS), COLINDANDO DE LA PRIMERA A LA SEXTA CON VACIO GENERADO POR ÁREA COMÚN DESCUBIERTA Y LA SEPTIMA DE 1.65 M. (UNO PUNTO SESENTA Y CINCO METROS), COLINDANDO CON ÁREA COMUN (DUCTO).-----

-- **AL SUROESTE.**- EN TRES LINEAS RECTAS. LA PRIMERA DE 5.775 M. (CINCO PUNTO SETECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS), COLINDANDO CON AREA COMUN CUBIERTA (CIRCULACIÓN), LA SEGUNDA DE 1.20 M. (UNO PUNTO VEINTE METROS), CON AREA COMUN (DUCTO) Y LA TERCERA DE 3.775 M. (TRES PUNTO SETECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS), COLINDANDO CON AREA COMUN CUBIERTA (CIRCULACIÓN).-----

-- **AL NOROESTE.**- EN CUATRO LINEAS. LA PRIMERA LINEA QUEBRADA DE 10.20 M. (DIEZ PUNTO VEINTE METROS), COLINDANDO CON UNIDAD PRIVATIVA (DEPARTAMENTO DOSCIENTOS DIECIOCHO), LA SEGUNDA LINEA RECTA DE 1.15 M. (UNO PUNTO QUINCE METROS), LA TERCERA LINEA RECTA DE 0.70 M. (CERO PUNTO SETENTA METROS), COLINDANDO LA SEGUNDA Y TERCERA LINEA CON VACIO GENERADO POR ÁREA COMUN DESCUBIERTA Y LA CUARTA LINEA RECTA DE 0.725 M. (CERO PUNTO SETECIENTOS VEINTICINCO METROS), COLINDANDO CON AREA COMUN (DUCTO).-----

-- **AL SURESTE.**- EN CUATRO LÍNEAS RECTAS. LA PRIMERA DE 7.20 M. (SIETE PUNTO VEINTE METROS), COLINDANDO CON AREA COMUN CUBIERTA (CIRCULACIÓN), LA SEGUNDA DE 3.70 M. (TRES PUNTO SETENTA METROS), COLINDANDO CON UNIDAD PRIVATIVA (DEPARTAMENTO DOSCIENTOS VEINTE) Y CON AREA COMUN (DUCTO), LA TERCERA DE 1.15 M. (UNO PUNTO QUINCE METROS), COLINDANDO CON VACÍO GENERADO POR AREA COMUN DESCUBIERTA Y LA CUARTA DE 0.725 M. (CERO PUNTO SETECIENTOS VEINTICINCO METROS), COLINDANDO CON AREA COMUN (DUCTO).-----

-- **SUPERFICIE INTERNA CUBIERTA: 107.01 M2 (CIENTO SIETE PUNTO CERO UN METROS CUADRADOS).**-----

-- **SUPERFICIE EXTERNA DESCUBIERTA: 3.73 M2 (TRES PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS).**-----

-- **SUPERFICIE TOTAL DEL DEPARTAMENTO: 110.74 M2 (CIENTO DIEZ PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS).**-----

-- **PORCENTAJE DE INDIVISO: 0.49% (CERO PUNTO CUARENTA Y NUEVE POR CIENTO)".**-----

-- El citado inmueble se encuentra inscrito bajo el folio número **55985 (Cincuenta y cinco mil novecientos ochenta y cinco)**, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en su delegación en la ciudad de **Playa del Carmen, Quintana Roo.**-----

h).- Mediante escritura pública número **Setecientos sesenta y cinco**, de fecha **catorce de Diciembre del año dos mil siete**, otorgada ante la fe del Licenciado **JAVIER JESUS RIVERO RAMIREZ**, Notario Público Suplente de la Notaria Publica numero Cuarenta y uno, del Estado de Quintana Roo con residencia en la



ciudad de Playa del Carmen, Quintana Roo, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Playa del Carmen, Estado de Quintana Roo, se formalizó un **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA**, en el que intervienen como partes **"BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, como **"ACREDITANTE"**; **"DESARROLLOS TURISTICOS ALDEA THAI", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** y **"DESARROLLOS TURISTICOS EL PUEBLITO ESCONDIDO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como **"ACREDITADAS"**, y a su vez, **"DESARROLLOS TURISTICOS ALDEA THAI", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como **"OBLIGADO SOLIDARIO"** y/o **"GARANTE HIPOTECARIO"**, en el cual, se constituyó hipoteca en primer lugar a favor de la **"ACREDITANTE"**, entre otros, el inmueble objeto de esta escritura, descrito y deslindado en la Declaración l inciso g) que antecede, mismo gravamen que será cancelado en esta propia escritura ----- Así mismo con fecha veintinueve de Abril del dos mil nueve, la empresa **"DESARROLLOS TURISTICOS ALDEA THAI", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, celebró con **BANCOMER**, Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Obligación de Pago, mediante escritura pública número ciento treinta y seis mil seiscientos quince, otorgada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Notario Público número Ciento cincuenta y uno del Distrito Federal, por la cantidad de **\$8'390,010.23 (OCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL DIEZ DOLARES CON VEINTITRES CENTAVOS DE DÓLAR MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**.-----

(i) El Inmueble reporta como único gravamen el relacionado en el inciso h) inmediato anterior, mismo que será cancelado en el presente instrumento, lo cual se acredita con el certificado de gravamen emitido por el Registro Público de la Propiedad de **Playa del Carmen, Quintana Roo**, copia del cual se agrega al apéndice de este Instrumento como **Anexo "B"**.-----

(j) Se encuentra al corriente en el pago de todas las contribuciones fiscales y/o administrativas que le son aplicables al Inmueble, incluyendo sin limitar, el impuesto predial, lo cual acredita con los comprobantes de pago que se agregan al apéndice de este Instrumento como **Anexo "C"**.-----

(k) Ha obtenido el avalúo del Inmueble, mismo que a la fecha del presente Fideicomiso se encuentra vigente y copia del cual se agrega al apéndice de este Instrumento como **Anexo "D"**.-----

-- II.- Declara el Fideicomisario en Segundo Lugar, ambos por su propio y personal derecho, que: -----

--(a) Son unas personas físicas de nacionalidad **Estadounidense**, con capacidad jurídica suficiente para obligarse en los términos de este Fideicomiso. -----

--(b) La suscripción, entrega y cumplimiento por su parte de este Fideicomiso, no violan ley o restricción contractual alguna que lo obligue o afecte. -----

--(c) No se requiere de autorización, aprobación, registro u otro acto de, o ante, cualquier autoridad gubernamental de México, para la debida suscripción, entrega y cumplimiento por parte del Fideicomisario en Segundo Lugar del presente Fideicomiso, excepto por la inscripción de este Fideicomiso en el Registro Público de la Propiedad donde se encuentra ubicado el Inmueble. -----

--(d) Las obligaciones que asume el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a este Fideicomiso, constituyen obligaciones legales y válidas de dicho Fideicomisario en Segundo Lugar, exigibles en su contra de conformidad con sus respectivos términos. -----

--(e) Ni el Fideicomisario en Segundo Lugar, ni ninguna de sus propiedades disfruta de inmunidad de jurisdicción de cualquier tribunal o de cualquier procedimiento legal (ya sea de emplazamiento, embargo precautorio o de cualquier otro procedimiento) al amparo de las leyes de México. -----

--(f) No existe pendiente ni, en la medida que es de su conocimiento, se amenaza presentar acción o procedimiento en su contra o en contra de cualquiera de sus propiedades, ante tribunal, agencia gubernamental o árbitro alguno que pueda afectar adversamente su condición financiera, o la legalidad, validez o exigibilidad de este Fideicomiso. -----

--(g) Toda vez que uno de fines del presente Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Séptima del mismo es que el Fideicomisario en Segundo Lugar reciba y mantenga la posesión del Inmueble, acepta y reconoce el alcance y contenido de lo dispuesto en el Artículo 406 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que a la letra dice: -----

-- "Art. 406.- Al que teniendo la posesión material de los bienes objeto de garantías otorgadas mediante fideicomiso de garantía transmita, grave o afecte la propiedad o posesión de los mismos, en términos distintos a los previstos en la ley, sustraiga sus componentes o los desgaste fuera de su uso normal o por alguna razón disminuya intencionalmente el valor de los mismos, se le sancionará con prisión hasta de un año y multa de 100 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, cuando el monto de la garantía no exceda del equivalente a 200 veces de dicho salario.-----

Si dicho monto excede de esta cantidad, pero no de 10,000, la prisión será de uno a seis años y la multa de 100 a 180 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal. Si el monto es mayor de 10,000 veces de dicho salario, la prisión será de seis a doce años y la multa de 120 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal".-----

-- (h) Es su deseo usar y disfrutar los inmuebles en los términos y condiciones que se señalan en el presente Fideicomiso y con las limitaciones que la legislación establece.-----

-- (i) De conformidad con los términos del Contrato de Crédito y con el fin de inducir al Fideicomisario en Primer Lugar a otorgar el Crédito, El Fideicomisario en Segundo Lugar ha convenido en suscribir el presente Fideicomiso a efecto de que los inmuebles que en este acto afecta el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso a cambio de la contraprestación señalada en la Cláusula Quinta de este Fideicomiso, garantice el pago exacto y oportuno a su vencimiento (ya sea al vencimiento programado o anticipado o por cualquier otra causa), de todas y cada una de las cantidades que por concepto de suma principal, intereses y demás accesorios adeuden El Fideicomisario en Segundo Lugar al Fideicomisario en Primer Lugar conforme al Contrato de Crédito y al Pagaré, así como el cumplimiento de las demás obligaciones de El Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al Contrato de Crédito, al Pagaré y a este Fideicomiso.-----

-- III.- El Fiduciario declara, a través de sus delegados fiduciarios, que: -----

--(a) Es una institución de crédito debidamente constituida y existente conforme a las leyes de México. -----



--(b) Se encuentra debidamente autorizada para actuar como fiduciaria en operaciones de fideicomiso en México. -----

--(c) Es su deseo constituirse en fiduciario del presente Fideicomiso conforme a los términos y condiciones que se establecen más adelante. -----

-- (d) Sus delegados fiduciarios cuentan con facultades suficientes para la celebración del presente Fideicomiso y de cualquier otro documento que deba suscribirse conforme al mismo, facultades que no les han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de este Instrumento. -----

--(e) Para la suscripción del presente fideicomiso obtuvo de la secretaría de relaciones exteriores el permiso para adquirir como fiduciario el inmueble, mismo que se transcribe a continuación y del cual se agrega copia al apéndice de este Instrumento como **Anexo "E"**. -----

"PERMISO: DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS.- DIRECCIÓN DE PERMISOS ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.- FOLIO NO: 09108 EXPEDIENTE: 34671 NO. PERMISO: 046121; LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 10, FRACCIÓN II Y 11, FRACCIONES I Y II DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA, **CONCEDE A:** BBVA BANCOMER SERVICIOS, S.A., INSTITUCIÓN DE CRÉDITO CONSTITUIDA Y EN FUNCIONES CONFORME A LAS DISPOSICIONES LEGALES DE NUESTRO PAÍS, **PERMISO** PARA ADQUIRIR COMO FIDUCIARIA, EL DOMINIO SOBRE EL (LOS) INMUEBLE (S) MATERIA DEL FIDEICOMISO QUE SE DETALLA (N) EN LA PRESENTE AUTORIZACIÓN.- EL CONTRATO DE FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE DEBERÁ SUJETARSE A LAS CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES QUE A CONTINUACIÓN SE SEÑALAN: **C A R A C T E R I S T I C A S.- FIDEICOMITENTE(S):** DESARROLLOS TURÍSTICOS ALDEA THAI, S.A. DE C.V., MEDIANTE AVISO DE ADQUISICIÓN DE BIEN INMUEBLE NÚMERO 5587 DE FECHA 16 DE JUNIO DE 2008.- **NACIONALIDAD:** MEXICANA.- **CON CLÁUSULA DE:** ADMISIÓN DE EXTRANJEROS.- **FIDUCIARIO:** BBVA BANCOMER SERVICIOS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, DIRECCION FIDUCIARIA.- **FIDEICOMISARIO (S):** EN PRIMER LUGAR: COMPASS BANK; EN SEGUNDO LUGAR: ROBERT WILLIAM YOUNGMAN Y WENDY RAE YOUNGMAN, **NACIONALIDAD:** ESTADOUNIDENSE.- **FIDEICOMISARIO (S) SUBSTITUTO (S):** DE LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR UNO DE OTRO.-**NACIONALIDAD:** ESTADOUNIDENSE.- **DURACION DEL FIDEICOMISO:** 50 AÑOS.- **FINES:** RESIDENCIALES.- **BIEN O BIEN (ES) MATERIA DEL FIDEICOMISO:** DEPARTAMENTO 219 PERTENECIENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD INMUEBLE EN CONDOMINIO DENOMINADO ALDEA THAI, CONSTITUIDO SOBRE EL LOTE NÚMERO CERO UNO DE LA MANZANA CERO OCHENTA Y UNO DE LA RESERVA TERRITORIAL DEL INVIQROO.- **UBICADO EN:** AVENIDA COZUMEL, ENTRE LAS CALLES VEINTISÉIS Y VEINTIOCHO NORTE.- **CIUDAD:** PLAYA DEL CARMEN, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD.- **ESTADO:** QUINTANA ROO.- **SUPERFICIE TOTAL:** INTERNA CUBIERTA: 107.01M2, EXTERNA DESCUBIERTA 3.72 M2, SUPERFICIE TOTAL DEPARTAMENTO 110.74 M2 Y UN INDIVISO DE 0.49%.- **DISTANCIA A LA ZONA FEDERAL MARÍTIMA O A LA FRONTERA:** 200.00 METROS.- MEDIDAS, LINDEROS Y COLINDANCIAS, LAS QUE SE DETALLAN EN EL ANEXO QUE DEBIDAMENTE SELLADO FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE PERMISO.- **C O N D I C I O N E S.- PRIMERA.-** EL (LOS) FIDEICOMISARIO (S) DE

CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA FRACCIÓN I, DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, CONVIENE(N) EXPRESAMENTE ANTE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES, EN CONSIDERARSE COMO MEXICANO (S), RESPECTO DEL BIEN MATERIA DEL FIDEICOMISO, Y POR LO MISMO, EN NO INVOCAR LA PROTECCIÓN DE SU GOBIERNO, BAJO LA PENA EN CASO DE FALTAR AL CONVENIO DE RENUNCIA, DE PERDER SUS DERECHOS DE FIDEICOMISARIO EN BENEFICIO DE LA NACIÓN MEXICANA; **SEGUNDA.-** LOS FINES DEL FIDEICOMISO, DERIVADOS DEL PRESENTE PERMISO, CONSISTIRÁN EN QUE LA FIDUCIARIA CONSERVE SIEMPRE LA TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO DEL (DE LOS) INMUEBLE (S) FIDEICOMITIDO (S) Y SIN CONCEDER **DERECHOS REALES**, PERMITA EL USOS Y APROVECHAMIENTO TEMPORAL AL FIDEICOMISARIO O A QUIENES ESTE (ESTOS) INDIQUE(N), PARA DESTINARLO (S) A **FINES RESIDENCIALES**; 09108.- **TERCERA.-** LA FIDUCIARIA, DE CONFORMIDAD CON LO QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 11, FRACCIÓN III, DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA Y DEL REGISTRO NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS, DEBERÁ PRESENTAR A MÁS TARDAR EN ABRIL DE CADA AÑO ANTE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES, UN INFORME SOBRE LOS FIDEICOMISOS AUTORIZADOS EN CASO DE SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA, ASÍ COMO DE DESIGNACIÓN DE FIDEICOMISARIO (S) SUSTITUTO (S) O CESIÓN DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS EN FAVOR DE PERSONA (S) FÍSICA (S) O MORAL (ES) EXTRANJERA (S), O DE SOCIEDADES MEXICANAS CON CLÁUSULA DE ADMISIÓN DE EXTRANJEROS, TRATÁNDOSE DE INMUEBLES ADQUIRIDOS PARA FINES RESIDENCIALES; **CUARTA.-** EL O LOS FIDEICOMISARIO (S) SE OBLIGA (N) A INFORMAR A LA FIDUCIARIA SOBRE LA REALIZACIÓN DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO Y DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES CONTENIDAS EN ESTE PERMISO; **QUINTA.-** LA FIDUCIARIA, SE OBLIGA A VIGILAR E INFORMAR A LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES, SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES PARA LAS CUALES SE AUTORIZA LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO Y DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE PERMISO; **SEXTA.-** DE CONFORMIDAD CON LO QUE SEÑALA EL ARTÍCULO 11, FRACCIÓN IV, SEGUNDO PÁRRAFO DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA Y DEL REGISTRO NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS, EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O VIOLACIÓN A CUALQUIERA DE LAS CONDICIONES QUE ESTE PERMISO ESTABLECE, LA FIDUCIARIA CONTARÁ CON UN PLAZO DE 60 DÍAS HÁBILES PARA SUBSANARLAS Y CORREGIRLAS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE NOTIFICACIÓN POR PARTE DE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES, DE DICHAS IRREGULARIDADES; EN CASO CONTRARIO LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES PODRÁ SOLICITAR A LA FIDUCIARIA LA EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO LA CUAL DEBERÁ EFECTUARSE DENTRO DE LOS CIENTO OCHENTA DÍAS SIGUIENTES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE NOTIFICACIÓN DEL REQUERIMIENTO.- **SÉPTIMA.-** EN CASO DE EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO CONSTITUIDO AL AMPARO DEL PRESENTE PERMISO, LA FIDUCIARIA DEBERÁ DAR AVISO A LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES, DENTRO DE LOS CUARENTA DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A SU FECHA DE EXTINCIÓN; **OCTAVA.-** LA FIDUCIARIA DEBERÁ OBTENER PERMISO PREVIO DE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES CUANDO PRETENDA AMPLIAR



LA MATERIA O CAMBIAR LOS FINES DEL FIDEICOMISO; NOVENA.- LA DURACIÓN DEL FIDEICOMISO QUE SE CONSTITUYA AL AMPARO DE ESTE PERMISO, PODRÁ PRORROGARSE EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 13 DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA Y 12 DE SU REGLAMENTO, DEBIENDO LA FIDUCIARIA, SOLICITAR ANTE LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES LA PRÓRROGA CORRESPONDIENTE DENTRO DE LOS NOVENTA DÍAS HÁBILES ANTERIORES A LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO; **DÉCIMA.-** 09108.- EL FIDEICOMISO QUE SE CONSTITUYA AL AMPARO DEL PRESENTE PERMISO, DEBERÁ INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS, EN LOS TÉRMINOS QUE ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 32, FRACCIÓN III EN RELACIÓN CON EL 2º, FRACCIÓN II, INCISO C) DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA Y 41 DE SU REGLAMENTO; **DÉCIMA PRIMERA.-** LA FIDUCIARIA Y EL (LOS) FIDEICOMISARIO (S), SE OBLIGAN A QUE DENTRO DEL (DE LOS) BIEN (ES) QUE SE AFECTE(N) PARA CUMPLIR EL (LOS) FIN (ES) DEL FIDEICOMISO AL AMPARO DE ESTE PERMISO, NO SE COLOCARÁN BARDAS, CERCAS, ALAMBRADOS O CUALQUIER OTRO ELEMENTO QUE IMPIDA O CONSTITUYA UN OBSTÁCULO AL LIBRE ACCESO A LA ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE, MISMA QUE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 29, FRACCIÓN V, DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, ES UN BIEN DE USO COMÚN. EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA CONDICIÓN POR PARTE DEL (LOS) FIDEICOMISARIO (S), SERÁ SANCIONADO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 97 EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 1º Y 2º, FRACCIÓN I DE LA LEY INVOCADA, SIN PERJUICIO DE LO ESTIPULADO EN LA CONDICIÓN SEXTA DEL PRESENTE PERMISO; **DÉCIMA SEGUNDA.-** EN LOS TÉRMINOS DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 13, DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA, LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES SE RESERVA LA FACULTAD DE VERIFICAR EN CUALQUIER TIEMPO, EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO Y DE LAS CONDICIONES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE PERMISO; EN CASO DE CONTRAVENIR ESTOS, SE RESERVA LA FACULTAD DE REVOCAR EL PERMISO OTORGADO. EL USO DE ESTE PERMISO IMPLICA SU ACEPTACIÓN INCONDICIONAL Y SU INCUMPLIMIENTO O VIOLACIÓN DARÁ LUGAR A LAS SANCIONES QUE EN EL SE ESTABLECEN, INDEPENDIEMENTE DE LAS PRESCRITAS POR LOS ORDENAMIENTOS LEGALES APLICABLES. EL OTORGAMIENTO DE ESTE PERMISO NO EXIME A EL (LOS) FIDEICOMISARIO (S) FIDEICOMITENTE (S) Y FIDUCIARIA, DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTOS DE LA LOCALIDAD EN LA QUE SE UBIQUE EL (LOS) INMUEBLE (S) NI DE LOS CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD DE LA POLÍTICA AMBIENTAL.- EL TEXTO ÍNTEGRO DE ESTE PERMISO DEBERÁ TRANSCRIBIRSE EN LA ESCRITURA DONDE SE FORMALICE EL FIDEICOMISO QUE SE CONSTITUYA AL AMPARO DEL MISMO.- ESTE PERMISO SE OTORGA CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 27, FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULOS 10, FRACCIÓN II, 11, FRACCIONES I Y II, 13 Y 14 DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA; 28, FRACCIÓN V DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL; 11 Y 12 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA Y DEL REGISTRO NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS; 14, FRACCIÓN VI Y 34, FRACCIÓN VI DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES Y EL ACUERDO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL

DE LA FEDERACIÓN EL 11 DE ABRIL DE 2008 POR EL QUE REFORMÓ EL ARTÍCULO SEXTO INCISO A), FRACCIONES X Y XI E INCISO D) FRACCIONES V Y VI DEL ACUERDO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS SEXTO Y SÉPTIMO; Y SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS PRIMERO BIS Y DÉCIMO PRIMERO BIS, DEL ACUERDO POR EL QUE SE DELEGAN FACULTADES EN LOS SERVIDORES PÚBLICOS DE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES QUE SE INDICAN, PUBLICADO EL 28 DE ABRIL DE 2005. DADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL OCHO.- **LA DIRECTORA.- FIRMA ILEGIBLE.- LIC. MARIA DE LOURDES OCHOA NEIRA.- MLON/JAST/LDD.- BBVA BANCOMER.- F/404000-2, ROBERT WILLIAM YOUNGMAN Y WENDY REA YOUNGMAN, A N E X O.- 2008-1774.-** DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE QUE SE PRETENDE FIDEICOMITIR: DEPARTAMENTO 219 DOSCIENTOS DIECINUEVE PERTENECIENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD INMUEBLE EN CONDOMINIO DENOMINADO ALDEA THAI, CONSTITUIDO SOBRE EL LOTE NUMERO CERO UNO DE LA MANZANA CERO OCHENTA Y UNO, DE LA RESERVA TERRITORIAL DEL INVIQROO. **UBICADO:** EN AVENIDA COZUMEL ENTRE LAS CALLES VEINTISÉIS Y VEINTIOCHO NORTE DE LA CIUDAD DE PLAYA DEL CARMEN, **CIUDAD:** MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, **ESTADO:** QUINTANA ROO, **CON LA DISTRIBUCIÓN:** MEDIDAS, COLINDANCIAS, SUPERFICIES Y PORCENTAJE DE INDIVISO SIGUIENTES: **NIVEL:** PLANTA PRIMER NIVEL. LA UNIDAD PRIVATIVA CONSTA DE: UNA SALA, UN COMEDOR, UNA COCINA, DOS RECAMARAS, DOS BAÑOS COMPLETOS, Y UNA TERREZA. CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: **ABAJO:** COLINDANDO CON UNIDAD PRIVATIVA (DEPARTAMENTO CIENTO VEINTICUATRO). **ARRIBA:** COLINDANDO CON UNIDAD PRIVATIVA (PENT HOUSE TRESCIENTOS DIEZ). AL NORESTE: EN SIETE LÍNEAS RECTAS. LA PRIMERA DE 0.45 M (CERO PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS), LA SEGUNDA DE 4.20 M. (CUATRO PUNTO VEINTE METROS), LA TERCERA DE 0.250 M. (CERO PUNTO DOSCIENTOS CINCUENTA METROS), LA CUARTA DE 0.614 M. (CERO PUNTO SEISCIENTOS CATORCE METROS). LA QUINTA DE 3.075 M. (TRES PUNTO CERO SETENTA Y CINCO METROS), Y LA SEXTA DE 0.511 M. (CERO PUNTO QUINIENTOS ONCE METROS), COLINDANDO DE LA PRIMERA A LA SEXTA CON VACÍO GENERADO POR ÁREA COMÚN DESCUBIERTA Y LA SÉPTIMA DE 1.65 M (UNO PUNTO SESENTA Y CINCO METROS), COLINDANDO CON ÁREA COMÚN (DUCTO). AL SUROESTE: EN TRES LÍNEAS RECTAS. LA PRIMERA DE 5.775 M (CINCO PUNTO SETECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS), COLINDANDO CON ÁREA COMÚN CUBIERTA (CIRCULACIÓN), LA SEGUNDA DE 1.20 M. (UNO PUNTO VEINTE METROS), CON ÁREA COMÚN (DUCTO) Y LA TERCERA DE 3.775 M. (TRES PUNTO SETECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS) COLINDANDO CON ÁREA COMÚN CUBIERTA (CIRCULACIÓN). AL NOROESTE: EN CUATRO LÍNEAS, LA PRIMERA LÍNEA QUEBRADA DE 10.250 M. (DIEZ PUNTO DOSCIENTOS CINCUENTA METROS) COLINDANDO CON UNIDAD PRIVATIVA (DEPARTAMENTO DOSCIENTOS DIECIOCHO), LA SEGUNDA LÍNEA RECTA DE 1.15 M (UNO PUNTO QUINCE METROS), LA TERCERA LÍNEA RECTA DE 0.70 M.(CERO PUNTO SETENTA METROS), COLINDANDO LA SEGUNDA Y TERCERA LÍNEA CON VACÍO GENERADO POR ÁREA COMÚN DESCUBIERTA Y LA CUARTA LÍNEA RECTA DE 0.725 M. (CERO PUNTO SETECIENTOS VEINTICINCO METROS), COLINDANDO CON ÁREA COMÚN (DUCTO). AL SURESTE: EN CUATRO LÍNEAS RECTAS. LA PRIMERA DE 7.20M (SIETE PUNTO VEINTE METROS),



COLINDANDO CON ÁREA COMÚN CUBIERTA (CIRCULACIÓN), LA SEGUNDA DE 3.73 M. (TRES PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS), COLINDANDO CON UNIDAD PRIVATIVA (DEPARTAMENTO DOSCIENTOS VEINTE) Y CON ÁREA COMÚN (DUCTO), LA TERCERA DE 1.15 M. (UNO PUNTO QUINCE METROS), COLINDANDO CON VACÍO GENERADO POR ÁREA COMÚN DESCUBIERTA Y LA CUARTA DE 0.725 M. (CERO PUNTO SETECIENTOS VEINTICINCO METROS), COLINDANDO CON ÁREA COMÚN (DUCTO). SUPERFICIE INTERNA CUBIERTA: 107.01 M2 (CIENTO SIETE PUNTO CERO UNO METROS CUADRADOS) SUPERFICIE EXTERNA DESCUBIERTA: 3.73 M2 (TRES PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS), SUPERFICIE TOTAL DEL DEPARTAMENTO: 110.74 M2 (CIENTO DIEZ PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), LE CORRESPONDE UN PORCENTAJE DE INDIVISO 0.49% (CERO PUNTO CUARENTA Y NUEVE POR CIENTO), SUPERFICIE TOTAL DE DEPARTAMENTO: 110.74 M2 (CIENTO DIEZ PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) LE CORRESPONDE UN PORCENTAJE DE INDIVISO: 0.49% CERO PUNTO CUARENTA Y NUEVE POR CIENTO). UN SELLO QUE CONTIENE EL ESCUDO NACIONAL Y DICE: SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES.- DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS.- OTRO SELLO QUE CONTIENE EL ESCUDO NACIONAL Y DICE: SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES.- * 09 OCT 2008 *- DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS.- DOS RÚBRICAS ILEGIBLES.-----

- IV.- El Fideicomisario en Primer Lugar declara, a través de su representante compareciente, que: -----
- (a) Es una institución bancaria debidamente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos de América, funcionando con autorización del Departamento Bancario del Estado de Alabama, Estados Unido de América, otorgada el día veintiocho de Febrero del dos mil ocho.-----
- (b) Comparece a la firma de este Fideicomiso con el fin de aceptar las estipulaciones a su favor conforme al mismo. -----
- (c) Su representante cuenta con facultades suficientes para la celebración del presente Fideicomiso y de cualquier otro documento que deba suscribirse conforme al mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de este Instrumento. -----
- **EN VIRTUD DE LO ANTES EXPUESTO**, las partes convienen en sujetarse a lo establecido en las siguientes: -----

-----**CLAU S U L A S**-----

-----**CAPÍTULO PRIMERO**-----

-----**DE LA CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA**-----

- **ÚNICA.- "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, por conducto de sus representantes comparecientes, cancela la hipoteca en primer lugar a que se refiere la **Declaración I Inclso h)** de la presente escritura, única y exclusivamente por lo que respecta al **"DEPARTAMENTO 219 (DOSCIENTOS DIECINUEVE)**, PERTENECIENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD INMUEBLE EN CONDOMINIO DENOMINADO **"ALDEA THAI"**, CONSTITUIDO SOBRE EL LOTE NUMERO **CERO UNO**, DE LA MANZANA **CERO OCHENTA Y UNO**, DE LA **RESERVA TERRITORIAL DEL INVIQROO**, UBICADO EN **AVENIDA COZUMEL**, ENTRE LAS CALLES **VEINTISÉIS Y VEINTIOCHO NORTE**, DE LA CIUDAD DE **PLAYA DEL CARMEN**, MUNICIPIO DE **SOLIDARIDAD**,

ESTADO DE QUINTANA ROO", señalado en la Declaración I Inciso g) de este instrumento. En el entendido de que el resto de la garantía hipotecaria constituida a favor de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, queda vigente y subsistente, hasta en tanto, se cumplan con el total de las obligaciones a su cargo derivadas del contrato de crédito relacionado en la Declaración I Inciso h) de este instrumento.-----

-- Por lo anterior, "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, por conducto de sus representantes comparecientes, solicita e instruye al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, para que proceda a efectuar las anotaciones marginales que se requieran derivadas de la cancelación parcial de hipoteca que en este acto se otorga.-----

----- CAPITULO SEGUNDO -----

--- DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE PROPIEDAD Y DE GARANTIA.-----

CLAUSSULA PRIMERA.-----

--- DEFINICIONES -----

--- Inciso 1.01. Definiciones. Los términos definidos a continuación tendrán en el presente Fideicomiso los significados atribuidos a dichos términos en este Inciso, los cuales serán aplicables tanto a la forma singular como a la plural de dichos términos:-----

"Aviso de Incumplimiento" tiene el significado atribuido a dicho término en el Inciso 9.01 (a) de este Fideicomiso.-----

--- "Causas de Vencimiento Anticipado" significa todas y cada una de las causas que se establecen en el Inciso 5.01 del Contrato de Crédito, las cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen.-----

--- "Contrato de Crédito" tiene el significado atribuido a dicho término en el Antecedente I de este Fideicomiso.-----

--- "Crédito" tiene el significado atribuido a dicho término en el Antecedente I de este Fideicomiso.-----

--- "Día Hábil" significa cualquier día del año, excepto sábados y domingos, en el cual los bancos en la Ciudad de Laredo, Texas, Estados Unidos y los bancos en el Distrito Federal, México, no estén autorizados u obligados a cerrar.-----

--- "Dólares" significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.-----

--- "Estados Unidos" significa los Estados Unidos de América.-----

--- "Fideicomisario en Primer Lugar" tiene el significado atribuido a dicho término en el proemio de este Fideicomiso.-----

--- "Fideicomisario en Segundo Lugar" tiene el significado atribuido a dicho término en el proemio de este Fideicomiso.-----

--- "Fideicomiso" tiene el significado atribuido a dicho término en el Inciso 2.01 de este Instrumento.-----

--- "Fideicomitente" tiene el significado atribuido a dicho término en el proemio de este Fideicomiso.-----

--- "Fiduciario" tiene el significado atribuido a dicho término en el proemio de este Fideicomiso.-----

--- "Inmueble" tiene el significado atribuido a dicho término en la Declaración I(d) de este Fideicomiso.-----



- "LGTOC" significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- "Mejoras" significa las construcciones, estructuras, reparaciones, adiciones, extensiones, modificaciones, sustituciones y mejoras que se lleven a cabo en los inmuebles, en el presente o en el futuro.
- "México" significa los Estados Unidos Mexicanos.
- "Obligaciones Garantizadas" tiene el significado atribuido a dicho término en el Inciso 7.01 de este Fideicomiso.
- "Pagaré" tiene el significado atribuido a dicho término en el Antecedente II de este Fideicomiso.
- "Persona" significa cualquier persona física o moral, sociedad, asociación, gobierno, dependencia o autoridad gubernamental o cualquier otra entidad.
- "Tasa TIIE" significa, respecto de cualquier fecha, la última tasa de interés interbancaria de equilibrio determinada por Banco de México y publicada en el Diario Oficial de la Federación en o antes de dicha fecha; en el entendido de que, si en dicha fecha se publicaren tasas de interés interbancaria de equilibrio correspondientes a varios plazos, se tomará en cuenta (i) la tasa que corresponda a un plazo de veintiocho (28) días, (ii) en defecto de la señalada en el punto (i) anterior, se tomará en cuenta la tasa que corresponda a un plazo de veintinueve (29) días, y (iii) en defecto de las señaladas en los puntos (i) y (ii) anteriores, se tomará en cuenta la tasa que corresponda a un plazo inferior a veintiocho (28) días, que más se aproxime a dicho plazo.

--- **CLAUSULA SEGUNDA**

--- **CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO**

--Inciso 2.01. Fideicomiso. En este acto, sujeto a los términos y condiciones del presente Fideicomiso y de conformidad con las disposiciones establecidas en el Título Segundo, Capítulo V, Sección Segunda de la LGTOC, el Fideicomitente constituye un Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Propiedad y de Garantía (en lo sucesivo el "Fideicomiso") para los fines fiduciarios que se describen en el Inciso 7.01 de este Fideicomiso, para lo cual:

--El Fideicomitente transmite en virtud y como consecuencia de la celebración de este Instrumento en favor del Fiduciario la propiedad sobre el Inmueble que se describe en la Declaración I (e) del presente Instrumento, descripción que se tiene aquí por íntegramente reproducida como si a la letra se insertase, no procediendo reversión alguna del Inmueble a su favor, toda vez que con anterioridad a dicha aportación, ha recibido de parte del Fideicomisario en Segundo Lugar la contraprestación referida en la cláusula Quinta de este Fideicomiso.

-- Asimismo, se hace constar la entrega de una copia del Reglamento Interno del Condominio al cual se encuentra sujeto el inmueble objeto de la presente escritura, en términos del artículo Dos mil catorce del Código Civil Vigente para el Estado de Quintana Roo.

--Inciso 2.02. Aceptación. El Fiduciario acepta en este acto el encargo conferido, protestando su fiel y leal desempeño, y recibe el Inmueble para ser destinado a los fines del Fideicomiso que más adelante se establecen.

--Inciso 2.03. Garantías Adicionales. Las partes en el presente, expresamente reconocen que este Fideicomiso tiene como propósito, entre otros, garantizar las Obligaciones Garantizadas, por lo que ni el

Fideicomisario en Segundo Lugar, ni el Fiduciario podrán establecer garantías adicionales sobre el Patrimonio del Fideicomiso para garantizar nuevas y/u otras obligaciones (distintas a las Obligaciones Garantizadas), razón por la cual, tampoco se podrán designar fideicomisarios subsecuentes (distintos al Fideicomisario en Primer Lugar y al Fideicomisario en Segundo Lugar), salvo con el consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar. -----

--- CLAUSULA TERCERA-----

--- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN-----

--Inciso 3.01. Saneamiento para el Caso de Evicción. (a) El Patrimonio del Fideicomiso (el Inmueble), no está ni estará sujeto a gravamen, hipoteca, afectación o compromiso alguno, salvo aquellos que pudieran derivarse de la celebración del presente Fideicomiso, así como de cualquier otro documento relacionado con el mismo. En este sentido, le queda expresamente prohibido al Fideicomisario en Segundo Lugar utilizar este Fideicomiso, y por ende el Patrimonio del Fideicomiso, como medio para garantizar cualquier otra obligación asumida por el mismo, distinta a aquellas Obligaciones Garantizadas por este Fideicomiso; -----

--(b) El Fideicomitente se mantendrá obligado y será responsable de (i) el saneamiento para el caso de evicción total o parcial en relación con el Inmueble en los términos de ley, responsabilidad que asume ante el propio Fiduciario, facultándolo para obligar al Fideicomitente en dichos términos ante la persona o personas a quienes transmita la propiedad del Inmueble, y (ii) de cualesquier vicio oculto en relación con el Inmueble. Lo anterior, sin perjuicio de que con la sola suscripción por parte del Fiduciario del documento mediante el cual transmita parcial o totalmente el Inmueble será suficiente para que el Fideicomitente quede obligado a responder de las obligaciones señaladas en el presente Inciso 3.01; y -----

--(c) En este acto, el Fideicomitente en razón de haber recibido el importe de la contraprestación pactada, pierde todo derecho respecto al Inmueble fideicomitado por lo cuál el Fideicomisario en Primer Lugar queda facultado para ceder o transferir de cualquier forma los derechos derivados de esta Cláusula Tercera, a cualesquier tercera persona que adquiriera un interés en el Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con el procedimiento de venta y ejecución descrito en el Inciso 9.01 de este Fideicomiso o de cualquier otra forma, en el entendido, sin embargo, que la responsabilidad y obligaciones del Fiduciario en relación con lo anterior, se limitan a la cesión o transmisión de los derechos derivados de esta Cláusula Tercera en favor del adquirente del Inmueble conforme al proceso de enajenación en ejecución del Fideicomiso previsto en el Inciso 9.01 de este Instrumento o de cualquier otra forma. -----

--- CLAUSULA CUARTA-----

--- PARTES DEL FIDEICOMISO-----

-- Inciso 4.01. Partes del Fideicomiso. Son partes de este Fideicomiso, las siguientes: -----

-- Fideicomitente: La sociedad denominada **"DESARROLLOS TURISTICOS ALDEA THAI", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.**-----

-- Fideicomisario en Segundo Lugar: Los señores **ROBERT WILLIAM YOUNGMAN y WENDY RAE YOUNGMAN.**-----

-- Fiduciario: **"BBVA BANCOMER SERVICIOS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, DIRECCION FIDUCIARIA.**-----



-- Fideicomisario en Primer Lugar: **COMPASS BANK**-----

-- Inciso 4.02. Sustitución del Fideicomisario en Segundo Lugar. Los Fideicomisarios en Segundo Lugar en este acto se designan para el caso de su fallecimiento, recíprocamente uno del otro, como fideicomisario sustituto en segundo lugar para el caso de fallecimiento; en el entendido que, a partir de dicho momento, cualquier referencia hecha en el presente Fideicomiso al Fideicomisario en Segundo Lugar se entenderá hecha a dicha persona.-----

-----**CLAUSULA QUINTA**-----

-----**CONTRAPRESTACION**-----

--Inciso 5.01. Contraprestación. Las partes del presente Fideicomiso convienen expresamente que por virtud de la transmisión del Inmueble por parte del Fideicomitente, con anterioridad a la formalización de este instrumento, el Fideicomisario en Segundo Lugar ha entregado a dicho Fideicomitente la cantidad de **\$499,800.00 USD (CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DÓLARES, MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA)** equivalentes en moneda nacional a la cantidad de **\$6,617,352.00 M.N (SEIS MILLONES SEISCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS SIN CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**, al tipo de cambio de **\$13.24 M.N (TRECE PESOS 24/100 MONEDA NACIONAL)**, como contraprestación por dicha transmisión, quién en este acto otorga el finiquito más amplio que en derecho proceda al Fideicomisario en Segundo Lugar, por lo que el Fideicomitente no tendrá más derechos y obligaciones conforme al presente Fideicomiso que las obligaciones señaladas en la Cláusula Tercera de este Fideicomiso.-----

-----**CLAUSULA SEXTA**-----

-----**- PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**-----

--Inciso 6.01. Patrimonio del Fideicomiso. De conformidad con lo establecido en la Cláusula Segunda anterior, el patrimonio de este Fideicomiso (el "Patrimonio del Fideicomiso") lo constituye el Inmueble; en la inteligencia de que, a partir de la fecha de este Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso podrá ser incrementado mediante la aportación o entrega de cualquiera de los bienes o derechos que a continuación se relacionan:-----

--(a) Cualquier derecho que en el futuro se aporte a este Fideicomiso con el consentimiento del Fideicomisario en Primer Lugar;-----

--(b) Las Mejoras;-----

--(c) Las cantidades en efectivo que, en su caso, resulten de la enajenación del Inmueble y, en su caso, de cualquier bien o derecho que integre el Patrimonio del Fideicomiso, en ejecución de este Fideicomiso conforme al Inciso 9.01 del presente Fideicomiso, o de cualquier otra forma, mismas que deberán ser aplicadas en el orden previsto en la Cláusula 10.01 de este Fideicomiso.-----

--Inciso 6.02. Valor del Patrimonio del Fideicomiso. Las partes convienen que en todo momento durante la vigencia de este Fideicomiso, el Fideicomisario en Segundo Lugar deberá mantener la proporción que existe a la fecha de este Fideicomiso entre el valor del Patrimonio del Fideicomiso el cual asciende al valor señalado en el avalúo referido en la Declaración I (h) de este Fideicomiso, de tal suerte que el valor del Patrimonio del

Fideicomiso siempre represente al menos 1.3 veces el monto del Crédito, en el entendido de que la verificación del aforo, estará a cargo del Fideicomisario en Primer Lugar. -----

CLAUSULA SEPTIMA

FINES DEL FIDEICOMISO

--- Inciso 7.01. Fines del Fideicomiso. El presente Fideicomiso tiene como finalidad fundamental que se garantice con el Patrimonio del Fideicomiso (i) el pago exacto y oportuno, a su vencimiento (ya sea al vencimiento programado o anticipado o por cualquier otra causa), de todas y cada una de las cantidades (incluyendo todas y cada una de las amortizaciones del Crédito) que por concepto de suma principal, intereses y demás accesorios adeude El Fideicomisario en Segundo Lugar, al Fideicomisario en Primer Lugar conforme al Contrato de Crédito y al Pagaré, y (ii) el cumplimiento exacto y oportuno de todas y cada una de las obligaciones de El Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al Contrato de Crédito, al Pagaré, a este Fideicomiso y conforme a cualquier otro documento que se suscriba en relación con dichos instrumentos (en lo sucesivo a las obligaciones referidas en los incisos (i) y (ii) anteriores se les denominará, conjuntamente, como las "Obligaciones Garantizadas"); en la inteligencia de que el Fiduciario no contrae ninguna obligación de pago y no se obliga con sus propios bienes en forma alguna, limitándose su obligación a responder únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso. Para ello serán fines específicos de este Fideicomiso los siguientes: -----

--- (a) La creación de un patrimonio autónomo propiedad del Fiduciario, con el cual se garantice exclusivamente al Fideicomisario en Primer Lugar, a sus sucesores o cesionarios, el pago y cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas; -----

--- (b) Que el Fiduciario mantenga la propiedad sobre el Patrimonio del Fideicomiso con el objeto de destinario a los fines previstos en este Fideicomiso; -----

--- (c) Que el Fiduciario permita al Fideicomisario en Segundo Lugar el uso y disfrute del inmueble, mientras no se produzca un incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas y sujeto a las obligaciones y limitaciones que se establecen en la Cláusula Octava del presente Fideicomiso; -----

--- (d) Que el Fiduciario reciba y conserve todas las cantidades derivadas con motivo de la venta del inmueble en ejecución del presente Fideicomiso, para ser aplicadas en la forma establecida en este Fideicomiso; en el entendido que, la cantidad neta derivada de dicha venta deberá ser transferida al Fideicomisario en Primer Lugar a más tardar el Día Hábil siguiente a la fecha en que dichas cantidades sean recibidas por el Fiduciario;

--- (e) Que en caso de que el Fiduciario reciba del Fideicomisario en Primer Lugar un Aviso de Incumplimiento, el Fiduciario proceda a enajenar el inmueble y, en su caso, cualquier bien o derecho que integre el Patrimonio del Fideicomiso, en ejecución de la garantía fiduciaria conforme al procedimiento descrito en La Sección Especial del presente Fideicomiso de Garantía, mismo que debidamente firmado por las partes forma parte integrante del presente contrato de acuerdo a lo establecido en el Inciso 9.01 de este Fideicomiso; en el entendido de que, el producto de la venta del inmueble y, en su caso, de cualquier bien o derecho que integre el Patrimonio del Fideicomiso por la ejecución del Fideicomiso será aplicado de conformidad con lo dispuesto en el Inciso 10.01 del presente Fideicomiso; -----



- (f) Que a partir de la fecha en que le sea informado por escrito al Fiduciario por parte del Fideicomiso en Primer Lugar de que las Obligaciones Garantizadas han sido liquidadas en su totalidad, el Fiduciario deberá reconocer como único fideicomisario conforme al presente Fideicomiso al Fideicomisario en Segundo Lugar;
- (g) Que el Fiduciario otorgue a favor de la persona indicada por escrito por El Fideicomisario en Segundo Lugar, con la conformidad por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar, el poder necesario para que dicho apoderado lleve a cabo las gestiones necesarias para obtener las licencias, permisos y autorizaciones que se requieran para el uso y aprovechamiento del inmueble, sin estar obligado a cubrir pago alguno por la obtención de dichos permisos, autorizaciones y concesiones administrativas, recayendo esta obligación a cargo de El Fideicomisario en Segundo Lugar;
- (h) Que en caso de que el producto que se obtenga de la enajenación del inmueble de conformidad con el procedimiento de ejecución señalado en la Sección Especial del presente Fideicomiso de Garantía y de acuerdo a la Cláusula Novena de este Fideicomiso no alcance a cubrir las Obligaciones Garantizadas El Fideicomisario en Segundo Lugar quedará obligados a cubrir las diferencias que resulten; e
- (i) Que el Fiduciario, una vez cubiertas en su totalidad las Obligaciones Garantizadas a satisfacción del Fideicomisario en Primer Lugar, previa instrucción por escrito por parte de El Fideicomisario en Segundo Lugar, transmita la propiedad del inmueble a la persona que él le indique, o al propio Fideicomisario en Segundo Lugar, en el entendido que en ambos supuestos el adquirente deberá tener capacidad legal para adquirir, con lo cual se extinguiría el presente Fideicomiso.

CLAUSULA OCTAVA

INMUEBLE

- Inciso 8.01. Posesión y Custodia del Inmueble. (a) En este acto el Fideicomitente entrega al Fideicomisario en Segundo Lugar libre de cualquier limitación y responsabilidad, la posesión material del Inmueble, quien la recibe a su entera satisfacción.
- (b) Sujeto a los términos, condiciones y restricciones que se indican a continuación, el Fideicomisario en Segundo Lugar disfrutará del uso y explotación temporal del Inmueble, sin que ello implique una limitación o reducción de las obligaciones asumidas por el Fideicomisario en Segundo Lugar, conforme al presente Fideicomiso, y sin perjuicio del derecho del Fiduciario para recuperar la posesión del Inmueble en cualquier momento;
- (c) El Fideicomisario en Segundo Lugar, estará obligado a conservar y mantener el Inmueble como si fuera propio y a sufragar todos los gastos y costos derivados de su conservación y mantenimiento; y
- (d) El Fideicomisario en Segundo Lugar, conviene expresa e irrevocablemente lo siguiente:
 - (i) El Inmueble será destinado única y exclusivamente para uso de casa habitación; en el entendido de que, el Fideicomisario en Segundo Lugar será responsable de cualquier daño y/o perjuicio causado a terceros en relación con el uso del Inmueble, y por consiguiente, el Fideicomisario en Segundo Lugar se obliga a indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario respecto de cualquier reclamación por daños y/o perjuicios ocasionados a terceros en relación con el uso del Inmueble.
 - (ii) El Fideicomisario en Segundo Lugar, será responsable y cubrirá todos los gastos que sean necesarios y convenientes para la debida conservación, reparación, administración y defensa del Inmueble.

-(e) En caso de que el Inmueble se encuentre sujeto a algún Régimen de Propiedad en Condominio, el Fideicomisario en Segundo Lugar se obliga en este acto a cumplir con lo dispuesto en el reglamento a que se encuentre sujeto dicho régimen, a la Ley para el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Quintana Roo y a las demás leyes, reglamentos y disposiciones aplicables. -----

-Inciso 8.02. Daños al Inmueble. El Fideicomisario en Segundo Lugar se obliga a responder de todos los daños, perjuicios, pérdidas y deterioros que sufra el Inmueble, ya sea que dichos daños, perjuicios, pérdidas o deterioros sean imputables o no al Fideicomisario en Segundo Lugar, o se originen por caso fortuito o fuerza mayor. -----

-Inciso 8.03. Inspección del Inmueble. El Fideicomisario en Primer Lugar y el Fiduciario tendrán el derecho de inspeccionar el Inmueble, previa notificación por escrito al Fideicomisario en Segundo Lugar con por lo menos dos (2) días de anticipación; en la inteligencia de que, el Fideicomisario en Segundo Lugar, se obliga a conceder al Fideicomisario en Primer Lugar y al Fiduciario todo el acceso y facilidades necesarias para llevar a cabo dicha inspección. -----

-Inciso 8.04. Reparaciones al Inmueble. El Fideicomisario en Segundo Lugar se obliga a notificar por escrito al Fideicomisario en Primer Lugar y al Fiduciario inmediatamente, y en todo caso dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que suceda, cualquier evento que involucre un daño al Inmueble o que ponga en peligro de sufrir un daño al Inmueble; en el entendido de que, el Fideicomisario en Segundo Lugar deberá adoptar las medidas que sean necesarias para mantener en todo momento la integridad del Inmueble. -----

-Inciso 8.05. Menoscabo y/o deterioro del Inmueble. El Fideicomisario en Segundo Lugar conviene expresamente que si el Inmueble se pierde o se deteriora por cualquier causa, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá exigir al Fideicomisario en Segundo Lugar el pago anticipado de las Obligaciones Garantizadas. -

--Inciso 8.06. Devolución de Posesión del Inmueble al Fiduciario. (a) El Fideicomisario en Segundo Lugar en este acto expresamente conviene que si el Fiduciario recibe del Fideicomisario en Primer Lugar un Aviso de Incumplimiento, el Fideicomisario en Segundo Lugar entregará inmediatamente a la persona que le indique al Fiduciario el Fideicomisario en Primer Lugar la posesión del Inmueble y de cualquier otro bien o derecho que integre el Patrimonio del Fideicomiso y del cual el Fideicomisario en Segundo Lugar llegue a tener, con el consentimiento del Fideicomisario en Primer Lugar, su custodia y posesión, y en todo caso dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho Aviso de Incumplimiento sea notificado al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo dispuesto en el Inciso 9.01 de este Fideicomiso; en el entendido que, para efectos de lo anterior, el Fideicomisario en Primer Lugar deberá dar aviso por escrito al Fiduciario indicando el nombre de la persona a quien el Fideicomisario en Segundo Lugar deba entregar la posesión del Inmueble y de cualquier otro bien o derecho que integre el Patrimonio del Fideicomiso; y -----

--(b) El Fideicomisario en Segundo expresamente conviene que el incumplimiento y/o retraso en la entrega de la posesión del Inmueble conforme a lo dispuesto en el inciso (a) anterior, obligará al Fideicomisario en Segundo Lugar al pago de una pena convencional por una cantidad igual a **\$150.00** Dólares por cada día de retraso en la entrega al Fiduciario de la posesión del Inmueble; en el entendido de que, en términos del artículo 1846 del Código Civil Federal, dicha pena convencional es estipulada por el simple retraso en el cumplimiento de la obligación de entrega de la posesión del Inmueble al Fiduciario y, por consiguiente, la



obligación del Fideicomisario en Segundo Lugar de pagar la pena convencional antes referida, continuara y se hará efectiva por cada día que dure dicho retraso, y hasta la fecha en que la posesión del inmueble sea efectivamente entregada al Fiduciario. -----

---Inciso 8.07. Permisos, Autorizaciones y Predial. Serán por exclusiva cuenta y a cargo del Fideicomisario en Segundo Lugar cualquier gestión y pago que sea menester hacer para obtener, prorrogar y/o renovar las licencias, permisos y/o autorizaciones que se requieran de cualquier autoridad para la explotación, tenencia o uso del Inmueble, así como el pago de cualquier impuesto o contribución que afecte al Inmueble (incluyendo, sin limitar, el impuesto predial respectivo), los que deberán efectuarse oportunamente. -----

---Si el Fideicomisario en Primer Lugar efectuare cualquier pago por cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar por cualquiera de los conceptos anteriores, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá repetir en contra del Fideicomisario en Segundo Lugar por el importe de dichos pagos, más intereses a razón de una tasa de interés anual igual al resultado de multiplicar por dos (2) la Tasa TIIE vigente durante cada día en que permanezca insoluta dicha cantidad; en la inteligencia de que, dichos intereses se calcularán desde la fecha en que el Fideicomisario en Primer Lugar efectuare dichos pagos hasta la fecha de su reembolso total, quedando dicho reembolso garantizado por este Fideicomiso. -----

---Inciso 8.08. Mejoras en el Inmueble. El Fideicomisario en Segundo Lugar deberá obtener autorización por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar para realizar en el Inmueble por su cuenta las construcciones o modificaciones que estimen pertinentes, siendo de su responsabilidad la obtención de los permisos o licencias que se requieran y el cumplimiento de las normas que al efecto establezcan las leyes y reglamentos aplicables, así como la administración, custodia y mantenimiento del mismo. La autorización por parte del Fideicomisario en Primer Lugar procederá mientras permanezca vigente la garantía fiduciaria. -----

--El Fideicomisario en Segundo Lugar estará obligado a dar aviso oportuno, respecto de las obras o mejoras que lleven a cabo sobre el Inmueble al Fiduciario con el propósito de que este último realice los ajustes correspondientes en sus registros contables. -----

----- **CLAUSULA NOVENA** -----

-- **SECCION ESPECIAL ENAJENACION Y EJECUCION DE GARANTIA FIDUCIARIA** -----

--Inciso 9.01. Enajenación en Ejecución de Garantía Fiduciaria. El Fiduciario, a solicitud por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar, iniciará el proceso de ejecución extrajudicial del Inmueble y de cualquier otro bien o derechos que integren el Patrimonio del Fideicomiso y que sea señalado por el Fideicomisario en Primer Lugar en dicha solicitud, de conformidad con los términos y condiciones que se indican a continuación; en el entendido de que, dicho proceso de ejecución convencional se establece en el presente Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el artículo 83 de la Ley de Instituciones de Crédito y en el artículo 403 de la LGTOC, siendo por tanto no aplicables los procedimientos establecidos en el Libro Quinto, Título Tercero Bis, del Código de Comercio, declarando las partes del presente Fideicomiso que no existe error, violencia, lesión u otros vicios del consentimiento que pudieran invalidar dicho proceso de ejecución extrajudicial y, en consecuencia, las mismas libremente convienen en lo establecido a continuación: -----

--(a) En caso de que ocurra cualquier Causa de Vencimiento Anticipado y/o cualquier incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas (incluyendo, sin limitar, el incumplimiento por parte del Fideicomisario en Segundo

Lugar de su obligación de restitución del valor del Patrimonio del Fideicomiso conforme al Inciso 6.02 de este Fideicomiso), el Fideicomisario en Primer Lugar estará facultado para enviar al Fiduciario un aviso solicitando la enajenación extrajudicial del Inmueble y de cualquier otro bien o derecho que integre el Patrimonio del Fideicomiso conforme al Procedimiento Convencional de Ejecución contenido en la Sección Especial del presente Fideicomiso de Garantía, mismo que firmado por todas las partes se agrega al presente contrato formando parte integrante del mismo y de conformidad con este Inciso 9.01 y en el que se deberá especificar la Causa de Vencimiento Anticipado y/o el incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas de que se trate (el "Aviso de Incumplimiento"). El Fiduciario, una vez que reciba dicho Aviso de Incumplimiento, previa entrega de los fondos necesarios al efecto por parte del Fideicomisario en Primer Lugar (liberando el Fideicomisario en Primer Lugar al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de su falta de actuación con respecto a lo previsto en esta Cláusula Novena para el caso de que no le sean proporcionados dichos fondos), procederá a notificar dicho Aviso de Incumplimiento al Fideicomisario en Segundo Lugar en su domicilio señalado en este Fideicomiso; en la inteligencia de que (i) dicha notificación deberá realizarse a través de fedatario público en idioma español; (ii) en caso de que el Fideicomisario en Segundo Lugar, no se encuentre en el domicilio señalado el día en que se haga la notificación, ésta se entenderá con la persona que se encuentre en dicho domicilio surtiendo plenamente todos sus efectos y en caso de que el Fideicomisario en Segundo Lugar o la persona con quien se entienda dicha notificación se negare a recibir ésta, el Fiduciario publicará la misma en un periódico de la ciudad en donde se encuentra ubicado el Inmueble por una sola vez; y (iii) el Fiduciario deberá solicitar en dicha notificación al Fideicomisario en Segundo Lugar la entrega a favor de la persona que designe el Fideicomisario en Primer Lugar de la posesión del Inmueble y de cualquier otro bien o derecho que integre el Patrimonio del Fideicomiso y del cual el Fideicomisario en Segundo Lugar llegue a tener, con el consentimiento del Fideicomisario en Primer Lugar, su custodia y posesión, en el entendido de que el procedimiento de ejecución, podrá continuar aun cuando el depositario no haya hecho la entrega de la posesión a favor de la persona designada por el Fideicomisario en Primer Lugar, quedando en todo caso el adquirente en posibilidad de reclamar la entrega de la posesión posteriormente a la escrituración del Inmueble que en su favor realice el Fiduciario. -----

--(b) Una vez que el Fideicomisario en Segundo Lugar sea notificado del Aviso de Incumplimiento conforme a lo dispuesto en el inciso (a) anterior, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá un plazo de cinco (5) Días Hábiles contados a partir de la fecha de entrega de dicha notificación, para presentar por escrito al Fiduciario documento suscrito por el Fideicomisario en Primer Lugar que acredite el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas y/o de la prórroga del plazo o novación de las mismas, cuya existencia y/o incumplimiento se especifique en el Aviso de Incumplimiento (con copia para el Fideicomisario en Primer Lugar); -----

--(c) En el supuesto de que el Fideicomisario en Segundo Lugar no presente la constancia a que se refiere el inciso (b) anterior en los términos señalados en dicho inciso (b), dentro del plazo a que se refiere el mismo, el Fiduciario procederá a vender o adjudicar a favor del Fideicomisario en Primer Lugar el Inmueble y, en su caso, cualquier otro bien o derecho que integre el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de las instrucciones establecidas en el Aviso de Incumplimiento, mediante subasta pública o privada (de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Fideicomisario en Primer Lugar), para lo cual se



observarán las reglas previstas en el inciso (d) siguiente; en el entendido de que el Fideicomisario en Primer Lugar deberá proporcionar al Fiduciario previamente los recursos necesarios al efecto.

--(d) En la venta del Inmueble y, en su caso, de cualquier otro bien o derecho que integren el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá observar las reglas señaladas en la denominada "Sección Especial" contenida en el documento que se agrega al apéndice de este instrumento como Anexo "F", el cual forma parte integrante del presente Fideicomiso y las partes firman en este acto.

--Inciso 9.02. Derechos y Acciones. El Fideicomisario en Segundo Lugar reconoce y conviene en este acto que, en caso de que el producto obtenido de la venta del Inmueble y, en su caso, de cualquier otro bien o derecho que integre el Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento de ejecución previsto en el Inciso 9.01 anterior, no alcance a cubrir el importe total de las Obligaciones Garantizadas, de ninguna manera se podrá considerar o interpretar que el Fideicomisario en Segundo Lugar ha quedado liberado de su obligación de cubrir las diferencias que resulten y, por consiguiente, no se considerarán extinguidos los derechos y acciones del Fideicomisario en Primer Lugar para exigir dichas diferencias.

CLAUSULA DECIMA

DISTRIBUCION DE RECURSOS

--Inciso 10.01. Distribución de Recursos. Todas las cantidades que reciba el Fiduciario como producto de la venta del Inmueble, deberán ser aplicadas, hasta donde alcance, a cubrir las Obligaciones Garantizadas, en el siguiente orden:

--(i) En primer lugar, para pagar cualquier impuesto, contribución y derecho resultante de la venta o adjudicación del Inmueble, así como cualquier cantidad adeudada al Fiduciario y al Fideicomisario en Primer Lugar conforme al presente Fideicomiso (incluyendo, sin limitar, los honorarios, gastos y costas derivados de la enajenación del Inmueble en ejecución de la garantía fiduciaria).

---(ii) En segundo lugar, para pagar todas las cantidades distintas a intereses y suma principal, que en dicha ocasión se adeuden conforme al Contrato de Crédito y al Pagaré.

---(iii) En tercer lugar, para pagar todos los intereses (ya fueren ordinarios y/o moratorios) vencidos y no pagados conforme al Contrato de Crédito y al Pagaré.

--(iv) En cuarto lugar, una vez pagados íntegramente los intereses referidos en el párrafo (iii) anterior, para pagar cualquier suma principal adeudada por el Fideicomisario en Segundo Lugar al Fideicomisario en Primer Lugar conforme al Contrato de Crédito y al Pagaré.

--(v) Una vez pagados íntegramente los conceptos referidos en los párrafos anteriores y siempre y cuando el Fideicomisario en Segundo Lugar haya entregado la posesión del Inmueble a la persona que le hubiere señalado el Fiduciario conforme a lo dispuesto en el Inciso 8.06(a) de este Fideicomiso, en el caso de que exista cualquier remanente, el mismo deberá ser entregado al Fideicomisario en Segundo Lugar.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA

SEGUROS

--Inciso 11.01. Seguros. El Fideicomisario en Segundo Lugar se obliga a contratar con una compañía aseguradora aceptable para el Fideicomisario en Primer Lugar, seguros que cubran el Inmueble, en lo que sea asegurable conforme a procedimientos administrativos adecuados, y a mantener dichos seguros en vigor

durante todo el tiempo que subsista cualquiera de las Obligaciones Garantizadas, hasta por los importes y cubriendo los riesgos que suelen tener sociedades dedicadas a negocios similares y que son propietarias de bienes similares al Inmueble; en las mismas áreas generales en las que se encuentra el Inmueble. -----

--En las pólizas de seguros respectivas se hará constar expresamente que (i) el Fideicomisario en Primer Lugar es beneficiario preferente e irrevocable para el pago de indemnizaciones, y (ii) los bienes asegurados forman parte del Patrimonio del Fideicomiso en garantía de las Obligaciones Garantizadas, para todos los efectos legales de los artículos ciento nueve (109) y ciento diez (110) de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

--Asimismo, las pólizas a que se refiere este Inciso 11.01 contendrán disposiciones, entre otras, al efecto de que (a) ninguna modificación ni cancelación de cualquiera de las mismas surtirá efecto en contra del Fideicomisario en Primer Lugar sino hasta que hayan transcurrido treinta (30) días a partir de la fecha en que se haya dado aviso al Fideicomisario en Primer Lugar de la modificación o cancelación de que se trate; (b) no habrá recurso contra el Fideicomisario en Primer Lugar por la falta del pago de primas, comisiones, contribuciones ni anticipos; (c) la compañía aseguradora estará obligada a notificar al Fideicomisario en Primer Lugar de toda reclamación efectuada al amparo de dichas pólizas; y (d) ningún acto ni omisión de persona alguna distinta al Fideicomisario en Primer Lugar afectará el derecho de éste a la recuperación conforme a dichas pólizas en el caso de pérdida o siniestro. -----

--El Fideicomisario en Segundo Lugar se obliga a entregar al Fideicomisario en Primer Lugar las pólizas respectivas en un plazo que no excederá de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha de este Fideicomiso, así como dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que cualquiera de dichas pólizas se renueve. -----

--En caso de que el Fideicomisario en Segundo Lugar no obtuviere, mantuviere o renovare cualquier seguro de los previstos en este Inciso 11.01, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá (pero no estará obligado a) contratarlos y renovarlos, y repetir en contra del Fideicomisario en Segundo Lugar por el importe del pago de las primas y los gastos efectuados, más intereses a razón de una tasa de interés anual igual al resultado de multiplicar por dos (2) la Tasa TIIE vigente durante cada día en que permanezcan insolutas dichas cantidades; en la inteligencia de que (i) dichos intereses se calcularán a partir de la fecha de dicho pago efectuado por el Fideicomisario en Primer Lugar, hasta la fecha en que se reembolse en su totalidad el importe de dichas cantidades, y (ii) dichas cantidades quedan igualmente garantizadas por este Fideicomiso.

----- **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA** -----

----- **ESTADOS DE CUENTA** -----

--Inciso 12.01. Estados de Cuenta. El Fiduciario elaborará y entregará al Fideicomisario en Segundo Lugar y al Fideicomisario en Primer Lugar, en forma anual, el estado de cuenta que manifieste la situación general que guarde el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, el valor registrado del Inmueble. -----

--Las partes convienen que el Fideicomisario en Primer Lugar y el Fideicomisario en Segundo Lugar, gozarán de un término de quince (15) días naturales contados a partir de la fecha de entrega de los citados estados de cuenta, para hacer, en su caso, aclaraciones al mismo; pasado dicho término, los estados de cuenta se tendrán por aprobados para todos los efectos. -----



--El Fiduciario no será responsable en caso de que el Fideicomisario en Primer Lugar o Fideicomisario en Segundo Lugar no reciban los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia del estado de cuenta correspondiente. -----

----- **CLAUSULA DECIMA TERCERA** -----

----- **DE LA DEFENSA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO** -----

--Inciso 13.01. De la Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. (a) El Fiduciario no será responsable de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, ya que en caso de que ésta se haga necesaria, el Fiduciario sólo estará obligado a otorgar poder para pleitos y cobranzas, a favor de la persona o personas que por escrito designe el Fideicomisario en Primer Lugar, sin que asuma responsabilidad alguna por la actuación de los apoderados, ni por el pago de los honorarios o gastos que los mismos devenguen o causen, los cuales deberán ser cubiertos en su totalidad por el Fideicomisario en Segundo Lugar. -----

--(b) Esta estipulación se transcribirá en donde conste el poder conferido, haciendo notar que todos los gastos y honorarios que se causen en los juicios respectivos, serán por cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar y en caso de incumplimiento de pago por parte del Fideicomisario en Segundo Lugar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna por estos conceptos; -----

--(c) No obstante lo dispuesto en el inciso (a) anterior, en caso de urgencia, el Fiduciario podrá llevar a cabo los actos indispensables para conservar el Patrimonio del Fideicomiso y los derechos derivados de éste, debiendo obrar diligentemente y sin perjuicio de la facultad del Fideicomisario en Primer Lugar de instruir al Fiduciario el otorgamiento de los poderes respectivos en términos del inciso (a) anterior, en el entendido que, todos los gastos en que incurra el Fiduciario para los efectos aquí señalados, serán cubiertos por el Fideicomisario en Segundo Lugar. -----

--(d) El Fiduciario no será responsable de actos, hechos u omisiones del Fideicomisario en Primer Lugar, del Fideicomisario en Segundo Lugar, de autoridades o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, siendo únicamente responsable por los daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en el presente Fideicomiso; y -----

--(e) El Fideicomisario en Primer Lugar y el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrán la obligación de avisar por escrito al Fiduciario el hecho de que el patrimonio fideicomitado se encuentre en peligro de perderse o menoscabarse, así como de cualquier situación jurídica o de hecho que afecte al mismo. -----

----- **CLAUSULA DECIMA CUARTA** -----

----- **FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO** -----

--Inciso 14.01. Facultades y Obligaciones del Fiduciario. El Fiduciario tendrá respecto del patrimonio fideicomitado, toda clase de facultades de dueño, incluyendo en forma enunciativa y no limitativa, la realización de todos los actos de administración y de dominio que requieran cláusula especial para gravar y enajenar, para administrar dicho patrimonio, de conformidad con los párrafos segundo y tercero del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y demás correlativos o concordantes de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, asimismo tendrá la facultad de recibir y otorgar todo tipo de documentos, pudiendo auxiliarse de cualquier tercero para el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso. -----

--Asimismo, tendrá todas las facultades que sean necesarias para pleitos y cobranzas, de conformidad con el primer párrafo del artículo 2554 y del artículo 2587 ambos del Código Civil para el Distrito Federal y demás correlativos o concordantes de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana. Asimismo se le otorga la facultad de otorgar poderes a terceros para la defensa del patrimonio fideicomitido. -----

--- CLAUSULA DECIMA QUINTA---

--- SUSTITUCION Y RENUNCIA DEL FIDUCIARIO---

Inciso 15.01. Sustitución del Fiduciario. (a) Mientras permanezcan insolutas las Obligaciones Garantizadas el Fideicomisario en Primer Lugar podrá en cualquier momento designar a un fiduciario sustituto y una vez cubiertas éstas en su totalidad a satisfacción del Fideicomisario en Primer Lugar, será el Fideicomisario en Segundo Lugar quien podrá sustituir al Fiduciario a partir de dicho momento. En tal supuesto y previa comunicación por escrito con treinta (30) días de anticipación al Fiduciario, éste procederá a transmitir el Patrimonio del Fideicomiso a aquella institución bancaria aprobada por el Fideicomisario en Primer Lugar o el Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda; en el entendido de que, todos los gastos, honorarios y derechos que deriven de la sustitución del Fiduciario serán por cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar; -

--(b) No obstante lo anterior, las partes convienen en que el Fiduciario podrá renunciar al desempeño de su cargo mediante aviso por escrito con treinta (30) días de anticipación al Fideicomisario en Primer Lugar y al Fideicomisario en Segundo Lugar; -----

--(c) Al cesar en su cargo el Fiduciario por renuncia o sustitución, elaborará un estado de cuenta respecto al Patrimonio del Fideicomiso, que comprenda desde el último informe que hubiere rendido hasta la fecha en que sea efectiva dicha renuncia o sustitución. El Fideicomisario en Primer o el Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, dispondrá de un plazo de quince (15) días naturales para examinarlo y formular las aclaraciones que consideren pertinentes; concluido dicho plazo se entenderá tácitamente aprobado el balance, si no se ha formulado observación alguna; y-----

--(d) Al designarse un sucesor de las funciones fiduciarias, el nuevo fiduciario quedará investido de todas las facultades y obligaciones del anterior, haciéndose cargo de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. -----

CLAUSULA DECIMA SEXTA

INDEMNIZACIÓN

Inciso 16.01. Indemnización. El Fideicomisario en Segundo Lugar en este acto se obliga a defender y a sacar en paz y a salvo al Fiduciario así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que directa o indirectamente se hagan valer contra, como resultado de, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines consignados en este Fideicomiso y la defensa del Patrimonio del Fideicomiso (a menos que una y otros sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario) o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o con este Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter local o



federal así como de los Estados Unidos Mexicanos o extranjeras. -----

--En el caso que se genere cualquier situación de hecho o acto de autoridad, o consecuencia de índole legal, que produzca responsabilidades pecuniarias sobre el Fideicomiso y/o el patrimonio del Fideicomiso que hubieren sido generados por actos u omisiones de las partes de este Fideicomiso, por el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso o por terceros, incluyendo erogaciones relacionadas con los actos y conceptos que se mencionan en el párrafo anterior (excepto en los casos en que hubiere mediado dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario), el pago derivado de dichas responsabilidades pecuniarias correrá a cargo del Fideicomisario en Segundo Lugar comprometiéndose éste a responder ilimitadamente con su propio patrimonio del pago que se hubiere efectuado o vaya a efectuar el Fiduciario, renunciando a los beneficios de orden y excusión que pudiera corresponderle conforme a la ley. -----

CLASULA DECIMA SEPTIMA

PROHIBICIONES LEGALES

--Inciso 17.01. Prohibiciones Legales. De conformidad con lo dispuesto en la Regla 5.5 de la Circular 1/2005 de Banco de México y con lo previsto en el inciso b) de la fracción XIX del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario manifiesta que explicó en forma inequívoca al Fideicomisario en Segundo Lugar y al Fideicomisario en Primer Lugar el valor y consecuencias legales de las siguientes prohibiciones legales a las que está sujeto el Fiduciario, mismas que a letra dicen: -----

-- Circular 1/2005:-----

-- "6. PROHIBICIONES.-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-- Ley de Instituciones de Crédito:

-- 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 esta Ley: ---

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

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

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

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

-- CLAUSULA DECIMA OCTAVA

-- VIGENCIA

--Inciso 18.01. Vigencia. La duración del presente Fideicomiso será la necesaria para el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas sin que exceda de 50 años y podrá extinguirse por cualquiera de las causas señaladas en el permiso emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a que se hace referencia en la Declaración III(e) de este Fideicomiso así como por cualquiera de las causas establecidas en el artículo 392 de la LGTOC, excepto por la fracción VI de dicho ordenamiento, toda vez que el Fideicomitente no se reserva el derecho de revocarlo, en virtud de que el presente Fideicomiso sirve como instrumento jurídico para garantizar al Fideicomisario en Primer Lugar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas. -----

--Inciso 18.02. El Fiduciario se obliga a notificar la extinción del Fideicomiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los (40) cuarenta Días Hábles siguientes a su fecha de extinción. -----

--Inciso 18.03. El Fiduciario y el Fideicomisario en Segundo Lugar expresamente convienen que una vez cubiertas en su totalidad las Obligaciones Garantizadas a satisfacción del Fideicomisario en Primer Lugar y 180 días antes del vencimiento del plazo de vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario proceda a vender el Inmueble conforme al siguiente procedimiento: -----

--(a) El Fiduciario mandará practicar el avalúo comercial ante el área de avalúos de BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, o bien en caso de que no fuere posible ser efectuado por dicha Institución, lo realice ante cualquier otra institución de crédito. -----

--(b) El Fiduciario venderá el inmueble y cualquier otro bien o derecho que forme parte del patrimonio del Fideicomiso o en su caso adjudicará el mismo en favor del Fideicomisario en Primer Lugar en el valor que arroje el avalúo señalado en el inciso inmediato anterior, obteniendo el producto de la venta de contado; y-----

--(c) Con el producto de la venta de ser el caso, el Fiduciario procederá a aplicarlo como a continuación se indica: -----



--1).- Al pago de cualquier impuesto o derecho que se hubiere originado con motivo de la enajenación de propiedad a que hace referencia el presente Inciso (c). -----

--2).- Cubrirá los honorarios del Fiduciario y otros gastos y servicios que hubiere llevado a cabo el Fiduciario con motivo de este Fideicomiso. -----

--3).- Si hubiere alguna cantidad remanente, una vez finiquitados los conceptos señalados en los incisos anteriores, será entregada por el Fiduciario al Fideicomisario en Segundo Lugar mediante cheque certificado o bien mediante abono a la cuenta que el Fideicomisario en Segundo Lugar le indique. -----

--El Fiduciario no será responsable de los gastos que se originen con motivo de dicho procedimiento, en el entendido de que los gastos, impuestos y honorarios que se causen por la venta del Patrimonio del Fideicomiso se cubrirán con cargo a las cantidades que se obtengan de la venta en los términos de este Inciso 18.03. -----

--Para el caso de que el Fideicomisario en Segundo Lugar no concurra a las oficinas del Fiduciario a recibir la cantidad remanente después de cubrirse los conceptos antes señalados, dicha cantidad será mantenida en depósito a disposición de quién o quienes acrediten tener derecho sobre dicha suma de acuerdo a los derechos sucesorios que le corresponda. -----

-- CLAUSULA DECIMA NOVENA -----

-- HONORARIOS FIDUCIARIOS -----

--Inciso 19.01. Honorarios Fiduciarios. El Fiduciario cobrará por su intervención los honorarios siguientes: ---

--(a) Por la aceptación y firma del presente Fideicomiso, la cantidad de \$500.00 Dólares (Quinientos Dolares 00/100), pagaderos a la firma del presente Fideicomiso; -----

--(b) Por el manejo anual del Fideicomiso, la cantidad de US\$500.00 - (Quinientos Dolares 00/100) por cada año, pagaderos en forma anticipada por anualidades adelantadas contadas a partir de la firma del presente contrato, en el entendido de que los honorarios por el manejo del Fideicomiso serán a cargo del Fideicomisario en Primer Lugar hasta en tanto permanezcan insolutas todas o en parte las Obligaciones Garantizadas; a partir del momento en que el Fideicomisario en Segundo Lugar cumpla con las obligaciones garantizadas y el Fiduciario libere de la garantía el inmueble los honorarios por la administración anual se ajustarán de la cantidad de US\$350.00 Dólares (Trescientos Cincuenta Dólares 00/100) a la tarifa que se encuentre vigente a la fecha de liberación del inmueble materia del Fideicomiso en cada plaza para los Fideicomisos de Zona Restringida tradicional, honorarios que quedarán a cargo del Fideicomisario en Segundo Lugar. -----

--Los honorarios se cubrirán en Dólares o al tipo de cambio a la compra en ventanilla bancaria al día de pago de las correspondientes comisiones; -----

--(c) Por la ejecución de la garantía que constituye el patrimonio del presente Fideicomiso el 2% (dos por ciento), sobre el valor de enajenación en que se realice el Inmueble. -----

--En caso de que una vez iniciado el procedimiento de ejecución señalado en la Cláusula Novena denominada "Sección Especial de Enajenación y Ejecución de Patrimonio del Fideicomiso" de este Fideicomiso, así como en el Anexo "F" de este Fideicomiso, el cual forma parte integrante del mismo, éste se suspenda por cualquier motivo y en cualquier tiempo a solicitud del Fideicomisario en Primer Lugar como

consecuencia de un arreglo o pago derivado de la ejecución del Fideicomiso, éste se obliga a cubrir al Fiduciario el 50% (cincuenta por ciento) del honorario que corresponda sobre el porcentaje pactado en el párrafo anterior, por concepto de honorarios fiduciarios de ejecución; -----

--(d) Por la firma de cualquier acto en el que el Fiduciario intervenga con su firma, la cantidad de \$ 150.00 Dólares (Ciento Cincuenta Dólares 00/100), pagaderos a la fecha de firma del acto correspondiente; -----

--(e) Por otros servicios bancarios o fiduciarios (cheques de caja, giros bancarios, transferencias electrónicas, etc.) que realice el Fiduciario, éste tendrá derecho a percibir la contraprestación correspondiente, según las tarifas vigentes a la fecha en que preste el servicio, así como a cubrir cualquier gasto o erogación que se ocasione en cumplimiento de los fines del fideicomiso; -----

--(f) Por cada otorgamiento de poderes \$150.00 Dólares (Ciento Cincuenta Dólares 00/100), pagaderos a la fecha de firma del acto correspondiente en la inteligencia de que dichos honorarios son distintos a los emolumentos que devengará la Notaría Pública que otorgue la escritura correspondiente; -----

--(g) Los gastos y honorarios generados por la defensa del Patrimonio del Fideicomiso serán a cargo del Fideicomisario en Segundo Lugar, así lo consignará el Fiduciario en los poderes que otorgue; y -----

--(h) Por Cesión de Derechos de Fideicomisario \$500.00 Dólares (Quinientos Dólares 00/100), pagaderos a la fecha de firma del acto correspondiente. -----

--Asimismo, las partes que intervienen en el presente Fideicomiso están conformes en que se suscriba el Anexo "G" referente al Buró de Crédito. -----

--En caso de mora en el cumplimiento de sus obligaciones de pago consignadas en este Fideicomiso, el Fideicomisario en Segundo Lugar pagará al Fiduciario un interés moratorio sobre la cantidad insoluta vencida y no pagada, computada desde el día siguiente al de su vencimiento hasta el de su pago total, a una tasa de interés anual igual al resultado de multiplicar por dos la tasa **TIE**. -----

--Para calcular los intereses moratorios, la tasa anualizada de interés moratorio aplicable se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) y el cociente se aplicará al saldo insoluto y vencido, resultando así el interés moratorio de cada día, que se ha obligado a pagar el Fideicomisario en Segundo Lugar en términos del presente Fideicomiso. -----

--Los honorarios fiduciarios causan el Impuesto al Valor Agregado. Estos honorarios junto con el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, serán a cargo del Fideicomisario en Primer Lugar hasta en tanto permanezcan insolutas todas o parte las Obligaciones Garantizadas; en el entendido que, cubiertas éstas dichos honorarios serán a cargo del Fideicomisario en Segundo Lugar, quien deberá pagarlos en las fechas señaladas con anterioridad. -----

--Las partes que otorgan el presente Fideicomiso, convienen de mutuo acuerdo en considerar que la falta de pago de honorarios estipulados a favor de BBVA BANCOMER, SERVICIOS, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, DIVISION FIDUCIARIA, inclusive el simple retraso en que incurran los obligados a hacer los pagos mencionados, se consideren como causa grave que faculte al Fiduciario a excusarse, a seguir desempeñando el cargo de Fiduciario, por lo cual tendrá derecho a renunciar a su cargo. -----



--Se conviene expresamente que cuando en términos del párrafo anterior opere la renuncia del Fiduciario en el cargo, éste quedará liberado de las consecuencias de toda índole que se deriven respecto del Patrimonio del Fideicomiso y para con el Fideicomisario en Primer Lugar y el Fideicomisario en Segundo Lugar, quien desde ahora manifiesta no reservarse derecho o acción alguna por ejercitar en contra del Fiduciario. -----

--Lo anterior, no afectará el derecho que tiene el Fiduciario a recibir íntegramente los honorarios fiduciarios causados durante el desempeño de su cargo, quedando expeditos sus derechos y acciones para reclamar principal y accesorios del pago de sus honorarios fiduciarios en la vía que proceda legalmente. -----

--- CLAUSULA VIGESIMA-----

--- AVISOS Y DOMICILIOS-----

--Inciso 20.01. Avisos. Todas las comunicaciones y avisos previstos en este Fideicomiso, deberán ser hechos por escrito en idioma español y deberán ser entregados o enviados a cada una de las partes, en el domicilio o número de telefax que se establece frente al nombre de dicha parte en el Inciso 20.02 siguiente, o en cualquier otro domicilio o telefax que establezca dicha parte, dando aviso por escrito previamente a las otras partes de este Fideicomiso; en la inteligencia de que, dichos avisos y comunicaciones serán efectivas, si son entregadas en el domicilio del destinatario, el día inmediato siguiente a la fecha de su entrega, y si fue enviado por telefax, cuando la parte correspondiente que lo reciba emita un recibo del mismo vía telefax, o en su caso por escrito. -----

---Inciso 20.02. Domicilios. Las partes designan como sus domicilios convencionales para efectos del presente Fideicomiso, los siguientes: -----

--- El Fideicomitente:-----

--- Domicilio: Alfonso Reyes 400 3er piso L 39 Prados de la Sierra San Pedro Gza Gcia Centro NL con avenida de las Sendas Plaza Comercial Misión del Valle San Pedro Garza Garcia Nuevo Leon C.P.066230 --

--- Fideicomisario en Segundo Lugar:-----

--- Domicilio: 2S 571 PATRICK HENRY SQ OAK BROOK IL 60523 ILLINOIS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA Y/O EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO -----

--- El Fiduciario:-----

Domicilio: Av Universidad 1200, Col Xoco C.P. 03339 México DF -----

Telefax: (998) 881 62 26 -----

--- El Fideicomisario en Primer Lugar:-----

--- Domicilio: 15 South 20 th Street, Birmingham, Alabama 35233 -----

--- Telefax: (956)7231151 -----

--- CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA-----

--- MODIFICACIONES AL CONTRATO DE FIDEICOMISO-----

--Inciso 21.01. Modificaciones al Contrato de Fideicomiso. El presente Fideicomiso podrá ser modificado sólo con el común acuerdo por escrito entre el Fiduciario, el Fideicomisario en Primer Lugar y el Fideicomisario en Segundo Lugar, mientras no sean cubiertas en su totalidad las Obligaciones Garantizadas a satisfacción del Fideicomisario en Primer Lugar, en el entendido que, una vez cubiertas las mismas el presente Fideicomiso podrá ser modificado con el acuerdo por escrito entre el Fideicomisario en Segundo Lugar y el Fiduciario. ----

--- CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA

--- NO RENUNCIA

--Inciso 22.01. No Renuncia. El no ejercicio o retraso en el ejercicio por parte del Fiduciario o del Fideicomisario en Primer Lugar de cualquier derecho, facultad o acción conforme al presente Fideicomiso no resultará en una renuncia a dicho derecho, facultad o acción, sino que dichos derechos, facultades y acciones continuarán en pleno vigor y efecto hasta que las Obligaciones Garantizadas hayan sido cumplidas en su totalidad.

--- CLAUSULA VIGESIMA TERCERA

--- INDIVIDUALIDAD

--Inciso 23.01. Individualidad. Si cualquier estipulación de este Fideicomiso es declarada inválida, ilegal o no ejecutable por un tribunal competente con jurisdicción, entonces dicha estipulación se considerará como no puesta en la medida en que sea de tal forma declarada, pero sin invalidar las restantes estipulaciones de este Instrumento.

CLAUSULA VIGESIMA CUARTA

CESIONES

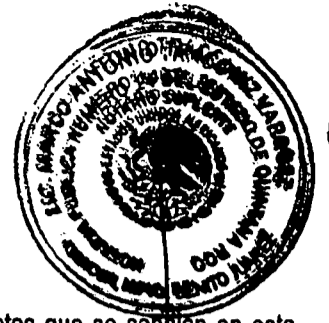
--Inciso 24.01. Cesiones. Los derechos y obligaciones derivados de este Fideicomiso no podrán ser cedidos o transmitidos por el Fideicomisario en Segundo Lugar o por el Fiduciario a cualquier tercero sin el consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar. Por su parte, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá ceder o transmitir, en todo o en parte, sus derechos conforme al presente Fideicomiso, sin requerir el consentimiento del Fiduciario o del Fideicomisario en Segundo Lugar para llevar a cabo dicha cesión o transmisión, debiendo sólo notificar por escrito dicha cesión o transmisión al Fiduciario adjuntando a la misma copia del documento en que conste dicha cesión o transmisión debidamente ratificado ante notario, o bien, podrá solicitar al Fiduciario comparecer a dicho acto, en el entendido que, previo a dicha cesión o transmisión (i) deberán quedar cubiertas cualquier cantidad que por concepto de comisión se le adeude al Fiduciario, y (ii) que el Inmueble se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones fiscales y de cualquier otra naturaleza que haya causado.

--El Fiduciario responderá civilmente por los daños y perjuicios que causen por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en el presente Fideicomiso.

--- CLAUSULA VIGESIMA QUINTA

--- IMPUESTOS, GASTOS Y DERECHOS

--Inciso 25.01. Impuestos, Gastos y Derechos. Serán por exclusiva cuenta y a cargo del Fideicomisario en Segundo Lugar todos los impuestos, derechos, gastos, costos y honorarios razonables que se causen por la preparación, suscripción, notificación y registro de este Fideicomiso y cualquier otro acto o documento que deba celebrarse o entregarse conforme al presente Instrumento (incluyendo, sin limitar, los gastos y honorarios de los asesores legales del Fideicomisario en Primer Lugar y del Notario Público ante quien se otorga este Instrumento y por su inscripción en el Registro Público de la Propiedad de **Playa del Carmen, Quintana Roo.**



-- Si el Fideicomisario en Primer Lugar efectuare cualquier pago por los conceptos que se señalan en esta Cláusula, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá repetir en contra del Fideicomisario en Segundo Lugar por el importe de dichos pagos, más intereses a una tasa de interés anual igual en todo momento al resultado de multiplicar por dos (2) la Tasa TIIE vigente durante cada día en que permanezca insoluto dicha cantidad; en la inteligencia de que, dichos intereses se calcularán desde la fecha en que el Fideicomisario en Primer Lugar efectuare dicho pago y hasta la fecha de su reembolso total, quedando dicho reembolso garantizado por este Fideicomiso.-----

-- Que se practicó avalúo al inmueble objeto de la presente escritura, mismo que arrojó un valor comercial por la cantidad de **\$6'288,920.00 M.N. (SEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS, SIN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, que exhiben y mando acumular al apéndice de este instrumento bajo la letra que le corresponda.-----

-- En los términos de lo dispuesto en el artículo Veintinueve de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado, la presente operación causa un Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles por la cantidad que resulte en aplicar el supuesto comprendido en dicho precepto legal.-----

-- CLAUSULA VIGESIMA SEXTA-----

-- LEGISLACION Y JURISDICCION-----

-- Inciso 26.01. Legislación Aplicable. El presente Fideicomiso se regirá por e interpretará de acuerdo con las leyes de México.-----

-- Inciso 26.02. Jurisdicción Aplicable. Para la interpretación y cumplimiento del presente Fideicomiso, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, Distrito Federal y de **Quintana Roo**, a elección del actor renunciando las partes expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio, presente o futuro o por cualquier otra causa pudiere corresponderles, por lo que, ninguna de las partes podrá ser demandado en tribunales distintos a los antes señalados.-----

PERSONALIDAD-----

-- **I.- ROBERT JAMES WEBB DODD**, declara bajo protesta de decir verdad: que su representada tiene plena capacidad legal para obligarse y contratar y me acredita sus facultades de representación, las cuales, manifiesta que no le han sido revocadas, modificadas, ni limitadas, en forma alguna, con el testimonio de la escritura pública que al efecto me exhibe y que se agrega en copia certificada al apéndice de la presente escritura bajo la letra que le corresponda.-----

-- **II.- GERARDO ALBERTO CARRILLO VERMONT**, acredita la personalidad con que comparece y la legal existencia de **COMPASS BANK**, con los documentos otorgados en el extranjero, que doy fe de tener a la vista, cuyo contenido procedo a transcribir al siguiente tenor literal:-----

-- **LEGAL EXISTENCIA DE COMPAS BANK**, que mediante escritura numero 12,577 doce mil quinientos setenta y siete de fecha 18 dieciocho de abril del 2008 dos mil ocho, otorgada ante el Lic. Teodoro Ramírez Valenzuela Notario Público No. 2 en Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, se hizo constar la Protocolización de los documentos en los cuales consta la Fusión de THE LAREDO NATIONAL BANK y COMPASS BANK, documento que doy fe de tener a la vista y agrego en original en el legajo

correspondiente al apéndice del presente instrumento y que en sus anexos consta lo relacionado a continuación: -----

--- SUPERINTENDENTE BANCARIO ESTADO DE ALABAMA MONTGOMERY, ALABAMA.- CERTIFICADO DE APROBACIÓN DE FUSION BANCARIA.- CONSIDERANDO QUE, se ha presentado evidencia satisfactoria al Superintendente del Estado de Alabama, mostrados que todos los requisitos legales y acciones corporativas han sido tomados por Compass Bank, ubicado en Birmingham, Condado de Jefferson, Alabama y The Laredo Nacional Bank, ubicado en Laredo Texas, de acuerdo con la Ley Bancaria de Alabama Interestatal e Internacional de 1995, para fusionar a esos dos bancos de acuerdo con su Plan de Fusion en Diciembre 4, 2007, el siguiente banco que funcionará bajo el Acta Constitutiva del Compass Bank y el titulo de Compass Bank; dicha fusión será efectiva al registrar este Certificado de Aprobación y Artículos de Fusión con el Secretario de Estado de Alabama.- AHORA, POR LO TANTO, SE ENCUENTRA POR LA PRESENTE que la fusión será para el mejor de los intereses de las Instituciones afectadas y POR LA PRESENTE SE CERTIFICA que todos los procedimientos de la fusión son aprobados en todos los aspectos en este 11° día de Febrero, 2008.- EL TESTIMONIO DE LO CUAL, ATESTIGUO con mi firma y el sello oficial del Superintendente Bancario en este 11° día Febrero, 2008.- firma.- John D. Harrison.- Superintendente Bancario.- sello ESTADO DE ALABAMA.- SUPERINTENDENTE BANCARIO.- SUPERINTENDENTE BANCARIO ESTADO DE ALABAMA MONTGOMERY, ALABAMA.- CERTIFICADO DE APROBACIÓN DE FUSION BANCARIA.- CONSIDERANDO QUE, se ha presentado evidencia satisfactoria al Superintendente del Estado de Alabama, mostrados que todos los requisitos legales y acciones corporativas han sido tomados por Compass Bank, ubicado en Birmingham, Condado de Jefferson, Alabama y el State National Bank, ubicado en Fort Worth, Texas, de acuerdo con la Ley Bancaria de Alabama Interestatal e Internacional de 1995, para fusionar a esos dos bancos de acuerdo con su Plan de Fusion fechado Diciembre 5, 2007, el banco que continuará funcionando bajo el Acta Constitutiva de Compass Bank y el titulo de Compass Bank; dicha fusión será efectiva al registrar este Certificado de Aprobación y Artículos de Fusión con el Secretario de Estado de Alabama.- AHORA, POR LO TANTO, SE ENCUENTRA POR LA PRESENTE que la fusión será para el mejor de los intereses de las Instituciones afectadas y POR LA PRESENTE SE CERTIFICA que todos los procedimientos de la fusión son aprobados en todos los aspectos en este 11° día de Febrero, 2008.- EL TESTIMONIO DE LO CUAL, ATESTIGUO con mi firma y el sello oficial del Superintendente Bancario en este 11° día de Febrero, 2008.- firma.- John D. Harrison.- Superintendente Bancario.- sello ESTADO DE ALABAMA.- SUPERINTENDENTE BANCARIO.- SUPERINTENDENTE BANCARIO.- SUPERINTENDENTE BANCARIO ESTADO DE ALABAMA MONTGOMERY, ALABAMA.- CERTIFICADO DE APROBACIÓN DE FUSION BANCARIA.- CONSIDERANDO QUE, se ha presentado evidencia satisfactoria al Superintendente del Estado de Alabama, mostrados que todos los requisitos legales y acciones corporativas han sido tomados por Compass Bank, ubicado en Birmingham, Condado de Jefferson, Alabama y el Texas State Bank, ubicado en McAllen, Texas, en conformidad con el Acta Bancaria de Alabama Interestatal e Internacional de 1995, para fusionar a esos dos bancos en conformidad con su Plan de Fusión fechado Diciembre 4, 2007, el banco que continuará funcionando bajo el Acta Constitutiva de Compass Bank y el titulo de Compass Bank; dicha fusión será efectiva al registrar este Certificado de Aprobación y Artículos de Fusión



con el Secretario de Estado de Alabama.- AHORA, POR LO TANTO, SE ENCUENTRA POR LA PRESENTE que la fusión será para el mejor de los intereses de las Instituciones afectadas y POR LA PRESENTE SE CERTIFICA que todos los procedimientos de la fusión son aprobados en todos los aspectos en este 11° día de Febrero, 2008.- EL TESTIMONIO DE LO CUAL, ATESTIGUO con mi firma y el sello oficial del Superintendente Bancario en este 11° día de Febrero, 2008.- firma.- John D. Harrison.- Superintendente Bancario.- sello ESTADO DE ALABAMA.- SUPERINTENDENTE BANCARIO.- ESTADO DE ALABAMA.- CONDADO DE JEFFERSON.- ANTE MI, el suscrito Notario Público, en le 18° día de Marzo, 2008, compareció personalmente Jerry W. Powell, Secretario del Consejo de Directores del Compass Bank, quien habiendo prestado debido juramento, bajo su juramento, certifico que este documento fue debidamente formalizado y es una copia vendedora y completa del original.- FIRMA ilegible- Jerry W. Powell.- Suscrito y jurado ante mi este 18° día de Marzo, 2008.- sello.- Notario Público.- Mi comisión expira en 12/11/08.- ESTADO DE ALABAMA.- OFICINA DEL SECRETARIO DE ESTADO.- APOSTILLA (Convention de la Haye du 5 octobre 1961) 1.- País: Estados Unidos de America.- 2.- ha sido firmado por Melanie S Sparks.- 3.- actuando por Notario Público.- 4.- porta el sello de Melanie S Sparks.- Estado de Alabama.- CERTIFICADO.- 5.- En Montgomery, Alabama.- 6.- el 20° día de Marzo del 2008.- 7.- Por el Secretario de Estado, Estado de Alabama 8.- NO. 2007-1981.- 9.- Sello.- 10.- Firma: Firma Beth Chapman.- Secretario de Estado.”

--- Asimismo, acredita sus facultades en los términos de la Escritura Pública No. 3,203 de fecha 25 de Septiembre de 2008, otorgada ante el Lic. Reynaldo Eduardo Flores Villarreal, Notario Público No. 106 de la Ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, mismas que no le han sido limitadas o restringidas en forma alguna, agregándose al apéndice de esa escritura copia de los documentos antes mencionados.

-- III.- El señor **ALBERTO PLANCARTE WELSH**, declara bajo protesta de decir verdad: que su representada tiene plena capacidad legal para obligarse y contratar y me acredita sus facultades de representación, las cuales, manifiesta que no le han sido revocadas, modificadas, ni limitadas, en forma alguna, con el testimonio de la escritura pública que al efecto me exhibe y que se agrega en copia certificada al apéndice de la presente escritura bajo la letra que le corresponda.

-- IV.- Los señores **JOSE ENRIQUE ORTEGA HEMING** y **MIGUEL ANGEL LOPEZ VILLANUEVA**, acreditan su personalidad de representación de **"BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, mismas que manifiesta no le han sido revocadas, modificadas ni restringidas en forma alguna, con el testimonio de escritura pública que en este acto exhiben, y que en copia certificada se agregan al apéndice de la presente escritura bajo las letras que le correspondan.

GENERALES

--- Por sus generales, previamente advertido de las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad, los comparecientes manifestaron ser:

-- I.- **ROBERT JAMES WEBB DODD**, originario de México, Distrito Federal, nacido el tres de Enero de mil novecientos setenta y tres, casado, funcionario bancario y con domicilio en Avenida Tulum número veinte, supermanzana cinco de esta ciudad.

-- II.- **GERARDO ALBERTO CARRILLO VERMONT**, haber nacido en Mérida, Yucatán, el día tres de Enero

de mil novecientos setenta y nueve, soltero, Empleado Bancario, con domicilio en Avenida Tulum número ciento setenta y tres, altos interior dos, manzana tres, supermanzana veinte, de esta ciudad.-----

-- **III.- ALBERTO PLANCARTE WELSH**, haber nacido en Monterrey, Nuevo León, el día dos de Julio de mil novecientos setenta y siete, casado, Ingeniero Civil y con domicilio en Privanza Burderos numero dieciséis colonia "Las Privanzas", San Pedro Garza Garcia, Nuevo León, y de paso por esta ciudad.-----

--- **IV.- JOSE ENRIQUE ORTEGA HEMING**, mexicano por nacimiento, Empleado Bancario, casado, nacido en Mérida, Yucatán, el día dos de Agosto de mil novecientos setenta y ocho y con domicilio en la Local cuarenta y cinco, centro comercial Centro Maya, en carretera federal dos mil ciento, Playa del Carmen, Quintana roo, y de paso por esta ciudad.-----

-- **V.- MIGUEL ANGEL LOPEZ VILLANUEVA**, mexicano por nacimiento, Empleado Bancario, casado, nacido en Mérida, Yucatán, el día treinta de Julio de mil novecientos sesenta y cuatro y con domicilio en la Local cuarenta y cinco, centro comercial Centro Maya, en carretera federal dos mil ciento, Playa del Carmen, Quintana roo, y de paso por esta ciudad.-----

-- **VI.- DANIEL ALBERTO GONZALEZ QUESADA**, mexicano por nacimiento, Empleado Bancario, soltero, nacido en Guadalajara, Jalisco, el día siete de Agosto de mil novecientos ochenta y uno y con domicilio en Avenida Tulum número ciento setenta y tres, altos interior dos, manzana tres, supermanzana veinte, de esta ciudad.-----

-- **VII.- ROBERT WILLIAM YOUNGMAN**, haber nacido en Illinois, Estados Unidos de América, el día trece de Junio de mil novecientos cuarenta y tres, casado, comerciante, y con domicilio en 25 571 Patrick henry sq oak Brook il 60523 illinois estados unidos de norte América, y de paso por esta ciudad.-----

-- **VIII.- WENDY RAE YOUNGMAN**, haber nacido en Illinois, Estados Unidos de América, el día dos de Abril de mil novecientos sesenta y dos, casada con el anterior compareciente, comerciante, y con domicilio en 25 571 Patrick henry sq oak Brook il 60523 illinois estados unidos de norte América y de paso por esta ciudad.-

-- Los comparecientes manifestaron ser de nacionalidad mexicana, con excepción de los dos últimos nombrados quienes dijeron ser de nacionalidad **Estadounidense**, con plena capacidad legal para obligarse y contratar, sin que algo me conste en contrario, quienes acreditaron su legal estancia en el país, con los documentos migratorios que exhiben, y que se agrega al apéndice de esta escritura, de lo que doy fe; y con relación al Pago del Impuesto Federal Sobre la Renta, manifestaron: que están al corriente al igual que sus representadas, lo que ninguno me acreditó.-----

----- **FE NOTARIAL** -----

-- YO, EL NOTARIO, DOY FE: que cumplí con lo dispuesto en el Artículo **Noventa y cinco** de la Ley del Notariado en vigor; que me cercioré de la identidad y capacidad de los comparecientes, que me aseguré de la voluntad de los mismos para la celebración del contrato, que los instruí de su sentido y alcances legales que les leí la presente acta, con cuyo tenor quedaron conformes y en virtud de que los señores **ROBERT WILLIAM YOUNGMAN** y **WENDY RAE YOUNGMAN**, me manifestaron no hablar, ni conocer el idioma español, el señor **DANIEL ALBERTO GONZALEZ QUESADA**, en su carácter de interprete designado en términos del artículo noventa y nueve de la Ley del Notariado Vigente para el Estado de Quintana Roo, le

efectúo la traducción del idioma inglés al idioma español, por lo que la firman ante Mi, para debida constancia.- Doy Fe.-----

**ES COPIA FIEL Y EXACTA DEL ORIGINAL QUE
OBRA EN EL PROTOCOLO A MI CARGO.**

**LIC. MARCO ANTONIO TRACONIZ VARGUEZ
NOTARIO PUBLICO SUPLENTE NUMERO CATORCE
DEL ESTADO.**

