

NOTARIA PUBLICA No. 63

Lic. Miguel Angel Maguregui Ramos

NOTARIO PÚBLICO No. 63

Lic. Miguel Angel Maguregui Caballero

NOTARIO PÚBLICO No. 63 SUPLENTE

TESTIMONIO PRIMERO, DE LA ESCRITURA PÚBLICA EN LA CUAL SE HIZO CONSTAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRARON COMO PARTE VENDEDORA LIZETH VALENCIA AMEZQUITA; Y COMO PARTE COMPRADORA INVES; PARA QUIEN SE EXPIDE EL PRESENTE.

ESCRITURA: 10,917

VOLUMEN: 401

FECHA: 5 DE SEPTIEMBRE DEL 2008

FECHA DE EXPEDICION: 7 DE OCTUBRE DEL 2008

este copia de fe. ve su original al cual
luz y fe. ve.

BENS Dajstan Norte
Lic. Rodolfo A. Gutiérrez Sánchez
Registro 8207846

Tehuantepec No. 135 Esc. Con Juan Navarrete Col. Prados del Centenario

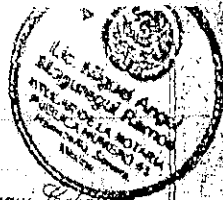
Tels./Fax: (602) 212 0305, 212 2012 y 212 2013

e-mail: notaria_63@prodigy.net.mx

SANTA ANA

GABRIELA
FIGUEROA

OCT. 14 2008



Lic. Miguel Angel Maguregui Ramos
TITULAR

Lic. Miguel Angel Maguregui Caballero
SUPLENTE

--- ESCRITURA 10,917 (DIEZ MIL NOVECIENTOS DIECISIETE).

--- VOLUMEN 401 (CUATROCIENTOS UNO).

--- EXPEDIENTE 1084.08.

--- En la ciudad de Hermosillo, Sonora, México a las 05 (cinco) días del mes de Septiembre del año 2008 (dos mil ocho), ante mi Licenciado MIGUEL ANGEL MAGUREGUI RAMOS, Notario Público número sesenta y tres, en ejercicio y con residencia en esta demarcación notarial, hago constar:

--- I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran por un parte, la señora LIZETH VALENCIA AMEZQUITA, por su propio derecho, en lo sucesivo la "PARTE VENDEDORA" y por otra parte el INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA, por conducto de su representante legal, el señor MARCO ANTONIO MARTIN TAPIA AGRAZ, personalidad que acreditara en el curso de este contrato, en su calidad de "PARTE COMPRADORA" o el INVE indistintamente.

--- II.- EL CONTRATO DE FIDEICOMISO REVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO, que celebran por una parte, el INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA, por conducto de DIRECTOR GENERAL, el señor Contador Público MARCO ANTONIO MARTIN TAPIA AGRAZ, en su carácter de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR o el INVE indistintamente, y por otra parte, concurre como "FIDUCIARIO", BBVA BANCOMER SERVICIOS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, DIRECCION FIDUCIARIA, representado por el señor Licenciado RODOLFO AGUSTÍN GUTIÉRREZ SÁNCHEZ, personalidad que acreditara en el curso del presente instrumento.

--- Los comparecientes y otorgantes son de mi personal conocimiento y aptos en mi concepto para contratar y obligarse.

--- Los actos mencionados tienen lugar de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

--- I.- Declara la señora LIZETH VALENCIA AMEZQUITA, bajo protesta de decir verdad y advertida que fue de las personas que libremente quieren declarar con fe pública ante Notario Público, lo siguiente:

--- A).- Que es dueña y legítima propietaria, en posesión y pleno dominio del siguiente:

--- Predio denominado Fracción Mayor, ubicado en la Calle principal de Santa Ana, Viejo, actualmente calle Enrique Salazar, de esta ciudad, con una superficie de 10-11-75-614 Has. (DIEZ HECTÁREAS, ONCE AREAS SETENTA Y CINCO PUNTO SEISCIENTOS CATORCE CENTIÁREAS) y con los siguientes rumbos, medidas y colindancias: Partiendo del vértice A con coordenadas X (487,419.092), Y (3,379,925.8483) se llega al lado A, del lado A al Punto de vértice B con rumbo S 32°45'51.79" E (Sur treinta y tres grados, cuarenta y cinco minutos, cincuenta y cuatro punto setenta y nueve segundos Este) con una distancia de 49.688 (cuarenta y nueve punto seiscientos ochenta y ocho milímetros) vértice B, con coordenadas X (487,446.0002), Y (3,379,884.0660) hasta llegar al lado B; del lado B y punto de vértice C con rumbo N 52°17'56.17" E (Norte cincuenta y dos grados, diecisiete minutos, cincuenta y seis punto diecisiete segundos Este) con una distancia de 100.507 (cien metros quinientos siete milímetros), vértice C, con coordenadas X (487,525.5222), Y (3,379,915.5300) hasta llegar al lado C; del lado C y punto de vértice D con rumbo S 29°33'47.42" E (Sur veintinueve grados, treinta y tres minutos, cuarenta y siete punto cuarenta y dos segundos Este) con una distancia de 52.523 (cincuenta y dos metros quinientos veintitrés milímetros) vértice D con coordenadas X (487,551.4855), Y (3,379,899.7578) hasta llegar al lado D; del lado D y punto de vértice E con rumbo N 51°56'40.72" E (Norte cincuenta y un grados, cincuenta y seis minutos, cuarenta punto setenta y dos Este) con una distancia de 103.557 (ciento tres metros quinientos cincuenta y siete milímetros) vértice E, con coordenadas X (487,662.8741), Y (3,379,948.4633) hasta llegar al lado E; del lado E y punto de vértice F, con rumbo N 53°35'47.98" E (Norte cincuenta y tres grados, treinta y cinco minutos, cuarenta y siete punto noventa y ocho Este), con una distancia de 46.938 (cuarenta y seis punto treinta y ocho milímetros), vértice F, con coordenadas X (487,690.6526), Y (3,379,911.1194) hasta llegar al lado F; del lado F y punto de vértice G con rumbo S 32°13'42.64" E (Sur treinta y tres grados, trece minutos, cuarenta y dos punto sesenta y cuatro segundos Este), con una distancia de 40.845 (cuarenta metros ochocientos cuarenta y cinco milímetros), vértice G, con coordenadas X (487,703.0356), Y (3,379,942.1517) hasta llegar al lado G; del lado G y punto de vértice H con rumbo S 31°54'16.42" E (Sur treinta y un grados, cincuenta y cuatro minutos, dieciséis punto cuarenta y dos Este), con una distancia de 94.496 (noventa y cuatro metros cuatrocientos noventa y seis milímetros), vértice H, con coordenadas X (487,752.9775), Y (3,379,851.9300) hasta llegar al lado H; del lado H y punto de vértice I con rumbo S 30°08'53.65" E (Sur treinta grados, ocho minutos, cincuenta y tres punto sesenta y cinco segundos Este), con una distancia de 20.529 (veinte metros quinientos veintinueve

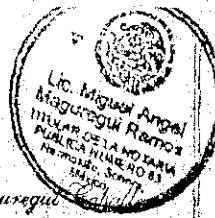
milímetros), vértice I, con coordenadas X {487,763.2179}, Y {3,379,844.1769} hasta llegar al lado I, del lado I y punto de vértice J con rumbo S 30°08'53.55" E (Sur treinta grados ocho minutos, cincuenta y tres punto sesenta y cinco segundos Este), con una distancia de 0.045 (cero metros cuarenta y cinco milímetros), vértice J, con coordenadas X {487,763.3104}, Y {3,379,844.1492} hasta llegar al lado J; del lado J y punto de vértice K con rumbo S 49°42'17.23" W (Sur cuarenta y nueve grados, cuarenta y dos minutos, diecisiete punto veintitrés segundos Oeste), con una distancia de 51.039 (cincuenta y un metros treinta y nueve milímetros), vértice K, con coordenadas X {487,724.3818}, Y {3,379,811.1319} hasta llegar al lado K; del lado K y punto de vértice L con rumbo S 51°16'57.11" W (Sur cincuenta y un grados dieciséis minutos cincuenta y siete punto once segundos Oeste), con una distancia de 115.503 (ciento quince metros quinientos tres milímetros), vértice L, con coordenadas X {487,634.2516}, Y {3,379,738.8809} hasta llegar al lado L; del lado L y punto de vértice M con rumbo S 59°19'15.81" W (Sur cincuenta y nueve grados diecinueve minutos quince punto ochenta y un segundos Oeste), con una distancia de 117.470 (ciento diecisiete metros cuatrocientos setenta milímetros), vértice M, con coordenadas X {487,488.3189}, Y {3,379,637.9107} hasta llegar al lado M; del lado M y punto de vértice N con rumbo N 77°35'59.26" W (Norte setenta y siete grados treinta y cinco minutos cincuenta y nueve punto veintiséis segundos Oeste), con una distancia de 43.089 (cuarenta y tres metros cuarenta y nueve milímetros), vértice N, con coordenadas X {487,446.2742}, Y {3,379,641.1531} hasta llegar al lado N; del lado N y punto de vértice O con rumbo N 68°34'53.69" W (Norte sesenta y ocho grados treinta y cuatro minutos cincuenta y tres punto sesenta y nueve segundos Oeste), con una distancia de 17.257 (diecisiete metros doscientos cincuenta y siete milímetros), vértice O, con coordenadas X {487,430.2388}, Y {3,379,633.4570} hasta llegar al lado O; del lado O y punto de vértice P con rumbo N 76°11'49.86" W (Norte setenta y seis grados once minutos cuarenta y nueve punto ochenta y seis segundos Oeste), con una distancia de 83.709 (ochenta y tres metros setecientos nueve milímetros), vértice P, con coordenadas X {487,348.9170}, Y {3,379,673.4284} hasta llegar al lado P; del lado P y punto de vértice Q con rumbo N 80°10'05.36" W (Norte ochenta grados diez minutos cinco punto tres segundos Oeste), con una distancia de 45.894 (cuarenta y cinco metros ochocientos cuatro milímetros), vértice Q, con coordenadas X {487,303.2850}, Y {3,379,681.2496} hasta llegar al lado Q; del lado Q y punto de vértice R con rumbo N 81°04'35.39" W (Norte ochenta y un grados cincuenta y un minutos treinta y seis punto treinta y cinco segundos Oeste), con una distancia de 17.371 (diecisiete metros novecientos setenta y siete milímetros), vértice R, con coordenadas X {487,281.0202}, Y {3,379,686.8444} hasta llegar al lado R; del lado R y punto de vértice S con rumbo N 36°56'21.64" W (Norte treinta y seis grados cincuenta y seis minutos veintinueve punto sesenta y cinco segundos Oeste), con una distancia de 11.174 (once metros once milímetros), vértice S, con coordenadas X {487,272.1851}, Y {3,379,677.2587} hasta llegar al lado S; del lado S y punto de vértice A con rumbo N 52°08'58.67" W (Norte cincuenta y dos grados ocho minutos cincuenta y ocho punto sesenta y siete segundos Oeste), con una distancia de 249.494 (doscientos cuarenta y nueve metros cuatrocientos noventa y cuatro milímetros), vértice A, con coordenadas X {487,419.1092}, Y {3,379,921.9493} hasta llegar nuevamente al punto de partida.

—B)— Que el inmueble descrito y referenciado en la Declaración que antecede, lo adquirió estando soltera, en mayor edad, misma que en parte ya fue otorgada y en parte se reserva para sí, mediante escritura pública número 23,906 (veintitrés mil novecientos noventa y seis), volumen 572 (quinientos setenta y dos), de fecha 26 (veintiséis) de Junio de 2000 (dos mil), otorgada ante la fe del Licenciado Abraham Flores Salazar, Notario Público número 71 (setenta y uno) con residencia y domicilio en esta ciudad, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Magdalena de Kino, Sonora, bajo el número 15,946 (dieciséis mil novecientos cuarenta y seis), volumen 152 (ciento cincuenta y dos), Sección Registro Inmobiliario, Libro 1 (uno), de fecha 24 (veinticuatro) de Noviembre de 2000 (dos mil).

—C)— Que por el presente, mediante escritura pública número 30,767 (diez mil setecientos setenta y siete), volumen 398 (trescientos noventa y ocho), de fecha 05 (cinco) de Julio de 2008 (dos mil ocho), otorgada ante la fe del suscrito Notario, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Magdalena de Kino, Sonora, bajo el número 21,040 (veintiuno mil cuatrocientos ochenta y seis), Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, Volumen 445 (cuatrocientos cuarenta y cinco), de fecha 26 (veintiséis) de Agosto de 2008 (dos mil ocho), se llevó a cabo una Declaración Unilateral para el levantamiento de un predio y la rectificación de superficie de una fracción de predio, resultando la fracción objeto de esta compraventa.

—D)— Que el predio en cuestión, está controlado, para los efectos de pago del impuesto predial, en clave número 6500 16940422 (seis, ocho, cero, cero, letra A, seis, nueve, cuatro, cero, cuatro, dos, dos), en la oficina de catastro en esta Ana, Sonora y se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, lo cual acredita con el certificado de No

NOTARIA PUBLICA No. 63
HERMOSILLO, SONORA, MEX.



Lic. Miguel Angel Maguregu Remon
TITULAR

Lic. Miguel Angel Maguregu Remon
SUPLENTE

Acta de Fideicomiso expedido por la Oficina de Impuestos Predial y Servicios Catastrales de Santa Ana, Sonora con fecha 26 (veintiséis) de Agosto de 2008 (dos mil ocho) y no tiene arrendos por concepto de obras y servicios municipales. Copia de este documento de comprobación se agrega como apéndice bajo la letra "A".

--- E). Que el bien inmueble a que se hace mención en la Declaración I (primera) inciso A) de este instrumento, se encuentra libre de obligaciones fiscales, de todo gravamen o responsabilidad, tal y como lo acredita con el Certificado de Libertad de Gravamen con folio número 7120 (siete mil veinte) expedido por la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales de Magdalena, Sonora, con fecha 26 (veintiséis) de Agosto de 2008 (dos mil ocho). Copia de este documento de comprobación se agrega como apéndice bajo la letra "B".

--- II.- Declara el INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA, por conducto de su DIRECTOR GENERAL, el C. P. MARCO ANTONIO MARTIN TAPIA AGRAZ:

--- A).- Que con fecha de 13 (trece) de Junio de 2008 (dos mil ocho), según consta en su Acta Número 3 (tres) de la Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo del Instituto de Vivienda del Estado de Sonora se aprobó por unanimidad la autorización para llevar a cabo un proyecto de vivienda a desarrollarse en el predio descrito en la Declaración I (primera) inciso A) de esta escritura, ubicado en Santa Ana, Sonora.

--- B).- Que con base en las declaraciones anteriores esta de acuerdo en adquirir de la "PARTE VENDEDORA" el inmueble descrito en la Declaración I (primera) inciso A) de este instrumento y a su vez transmitir en Fideicomiso a "BBVA BANCOMER, SERVICIOS", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, DIRECCION FIDUCIARIA, para formalizar el contrato de fideicomiso a que se refiere el Capítulo Segundo de este instrumento.

--- III.- Declara "EL FIDUCIARIO" a través de sus representantes:

--- A).- Que es una institución de crédito constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, y que está autorizada para operar con tal carácter, en los términos de la ley de instituciones de crédito.

--- B).- Que acepta el cargo que se le confiere, protestando su fiel y leal desempeño.

--- C).- Que cuenta con las facultades necesarias para representarlo en la firma del presente contrato de fideicomiso, y acredita su personalidad mediante los instrumentos que mas adelante se mencionan y con copia certificada se agregará al primer Instrumento de esta escritura, asimismo, exhibe carta complemento a su poder suscrita por un Delegado del grupo.

--- D).- De conformidad con lo establecido en el inciso b) de la Fracción XIX (diecinueve romano) del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito declara que ha explicado en forma inequívoca a las demás partes, el valor y consecuencias legales de dicha fracción que a la letra dice: de acuerdo con lo establecido en el inciso b) de la fracción XIX (diecinueve romano) del artículo 106 (ciento seis) de la ley de instituciones de crédito "EL FIDUCIARIO" declara que explica en forma inequívoca al FIDEICOMITENTE, el valor y consecuencias legales de dicha fracción que a la letra dice:

--- Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido:

--- Fracción XIX.- En la relación de las operaciones a que se refiere la fracción XV (quince) del artículo 46 (cuarenta y seis) de esta ley.

--- (r) Responder a los FIDEICOMITENTES MANDANTES o COMITENTES, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo trescientos noventa y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido cobrados 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 insertaran en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de "EL FIDUCIARIO" 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 en contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores será nulo.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 5.5 de la circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) emitida por el Banco de México, el FIDUCIARIO declara que explicó de manera inequívoca a las partes, el alcance y consecuencias de las prohibiciones establecidas en el numeral 6 (seis) dicha circular que le son aplicables, la cual a la letra dice:

6.- Distribuciones.

- 6.1 En la celebración de fideicomisos, las instituciones fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:
 - a) Cargar el patrimonio fideicomitido a preces 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 fideicomitido el pago de cualquier deuda que les sea impuesta a dichas instituciones por alguna autoridad.
- 6.5 En las fideicomisos de garantía, las Instituciones de fianzas y las Sociedades 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 financieras, 105 fracción IX de la ley del mercado de valores, 62 fracción VI de la ley general de instituciones y sociedades aseguradoras de seguros y 60 fracción VI bis de la ley federal de instituciones de fianzas, según corresponda a cada institución.

Expuestos y aceptado lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CAPITULO PRIMERO

CLAUSULAS:

CLAUSULAS RELATIVAS A LA COMPRAVENTA

PRIMERA.- La señora **LIZETH VALENCIA AMEZQUITA**, en este acto **VENDE, CEDE**, formal y fehaciente **TRASPASA**, libre de todo gravamen y responsabilidad en favor del **INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA**, por conducto de su **DIRECTOR GENERAL**, el señor **Contador Público MARCO ANTONIO TAPIA AGRAZ**, quien adquiere para sí, la propiedad de la denominada **FRACCION MAYOR**, con superficie de **10-11-75.614 Has. (DIEZ HECTÁREAS, ONCE AREAS SETENTA Y CINCO PUNTO SEISCIENTOS CATORCE CENTIÁREAS)**, cuya superficie medidas y colindancias quedaron descritas en el **Inciso A) de la Declaración I (primera)** de este instrumento, las cuales se tienen aquí por reproducidas íntegramente para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA.- Se comprenden en esta venta todos los usos, costumbres, mejoras, servidumbres y cuanto de hecho y por derecho le corresponda al inmueble vendido.

TERCERA.- **CONTRAPRESTACIÓN**.- Las partes están de acuerdo en que el precio de esta venta lo constituye la cantidad de **\$2'023,512.28 (DOS MILLONES VEINTITRES MIL QUINIENTOS DOCE PESOS 28/100 MONEDA NACIONAL)**, de los cuales se le entrego a la firma del contrato de promesa de compra-venta celebrado el día 25 (veinticinco) de Junio de 2008 (dos mil ocho), recibiendo la cantidad de **\$1,012,850.00 (UN MILLON DOCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)** restando por liquidar la cantidad **\$1,010,662.28 (UN MILLON DIEZ MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 28/100 M.N.)** que le serán entregados a "**LA PARTE VENDEDORA**" a la firma de esta escritura.

Los recursos para la compraventa de este inmueble fueron autorizados mediante el **Acta Número 12 (doce) de la Sesión Ordinaria del Consejo Directivo del Instituto de Vivienda del Estado de Sonora de fecha 25 (veinticinco) de Abril de 2008 (dos mil ocho)**, en donde se aprueba por unanimidad llevar a cabo la adquisición de dicho terreno para el desarrollo de vivienda.

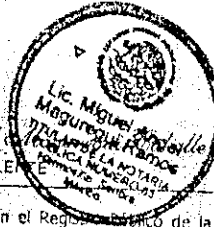
CUARTA.- Declaran los contratantes que el precio señalado en la cláusula anterior, es el justo y legal, que en el presente contrato proceden con absoluta libertad, que no sufren lesión ni error y renuncian por ello a las acciones rescisorias de nulidad, reducción y términos para ejercerlas a que se refieren los **Artículos 18 (dieciocho), 69 (sesenta y nueve), 1957 (mil novecientos cincuenta y dos)** y demás relativos del Código Civil para el Estado de Sonora.

QUINTA.- La "**PARTE VENDEDORA**" se obliga al saneamiento de esta venta en caso de evicción en forma y conforme a lo que ha.

SEXTA.- Ambas partes contratantes aceptan esta escritura del inmueble que se adquiere como el título de propiedad que ampara su legal dominio.

Lic. Sily Maguere Contador Público

NOTARIA PUBLICA No. 63
HERMOSILLO, SONORA, MEX.



Lic. Miguel Ángel Maguregui Fierro
TITULAR

Lic. Miguel Ángel Maguregui Fierro
SUPLENTE

--- SEPTIMA.- Los gastos, honorarios, impuestos y derechos por concepto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad que se causarán con motivo del otorgamiento de este contrato, serán por cuenta de la "PARTE COMPRADORA", a excepción del impuesto sobre la Renta por Enajenación que será cubierto por la "PARTE VENDEDORA".

--- OCTAVA.- Lo no previsto en esta escritura se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil vigente en el Estado de Sonora.

CAPITULO SEGUNDO

CLAU S U L A S:

--- PRIMERA.- **CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO.**- El INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA, por conducto de su DIRECTOR GENERAL, el señor Contador Público MARCO ANTONIO MARTIN TAPIA AGRAZ, en su carácter de FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR, para los fines que más adelante se expresan, transmite, en fideicomiso, libre de todo gravamen, con todo rubro de hecho y por derecho, todo y conforme le corresponda y le toque correspondiente, en fideicomiso y de forma exclusiva a favor de BBVA BANCOMER, SERVICIOS, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, DIRECCION FIDUCIARIA, la titularidad del inmueble descrito en la Declaración I (Primera) Inciso A) de este instrumento, en adelante "EL INMUEBLE", misma que se tiene por reproducido como si a la letra se insertase para todos los efectos legales a que haya lugar, así como de todo aquello que se encuentre en sus linderos y pueda considerarse implicado en "EL INMUEBLE". De acuerdo con el inventario que como anexo se agrega al presente fideicomiso, marcado como INVENTARIO".

--- SEGUNDA.- **PARTES EN EL CONTRATO.**- Son partes en el presente contrato de fideicomiso:

--- "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR":-El INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA, por los recursos que aporte al presente fideicomiso y los que obtengan por su comercialización.

--- "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR":- Las personas físicas o morales, que mediante escritura pública designe el INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA, para llevar a cabo uno o varios desarrollos inmobiliarios en el inmueble fideicomitado.

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

--- TERCERA.- **PATRIMONIO.**- El patrimonio del presente fideicomiso, estará constituido por los siguientes bienes:

1.- La titularidad fiduciaria del inmueble afecto a este fideicomiso, cuya identificación, superficie, medidas, linderos y estándares descritos en la Declaración I (Primera) Inciso A) de este instrumento, mismas que se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, el valor del inmueble, para efectos fiscales conducentes, se ha fijado por Perito valuador en la cantidad de \$2'126,000.00 (DOS MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), agregándose al apéndice copia del avalúo bajo la Letra "C" y con el mismo número de esta escritura y una copia similar se agregará al primer testimonio que de esta se expida. Tratándose de un fideicomiso de administración, en el que el Fideicomitente es Fideicomisario en primer término y se reserva la posibilidad de readquirir el patrimonio del fideicomiso, se estará a lo dispuesto por el artículo 14 (catorce) fracción VI (sexta); Incisos "A" Y "B" del Código Fiscal de la Federación.

--- 2.- Por las construcciones que sobre el "INMUEBLE" se edifiquen con motivo del desarrollo habitacional objeto de este fideicomiso.

3.- Por los recursos que se obtengan del FIDEICOMISARIO en SEGUNDO LUGAR, por concepto de enganche de la construcción de las viviendas resultantes.

--- CUARTA.- **REVOCACIÓN DE LA DESIGNACIÓN DE FIDEICOMISARIO.**- Para los efectos ante terceros a que primer lugar, el FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR, se reservó el derecho de dejar sin efecto la designación de FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR a que se refiere más adelante en este fideicomiso, bastando para ello que se notifique al FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR de que se trate mediante notario público y su inscripción en el Registro Público del lugar del inmueble, copia notificada de dicho documento se entregará al FIDUCIARIO a más tardar en los siguientes diez días hábiles, contados a partir de su inscripción en el citado Registro Público de la Propiedad del lugar del inmueble, por lo que libera al fiduciario de cualquier responsabilidad al respecto.

--- QUINTA.- **FINALIDAD DEL FIDEICOMISO.** La finalidad del presente Fideicomiso consiste en:

--- A)- Que el "FIDUCIARIO" adquiera la titularidad del patrimonio fideicomitado y le otorgue la posesión al FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR que en su momento vaya designando el Instituto de Vivienda del Estado de Sonora de acuerdo con este contrato; lo cual será mediante instrucciones por escrito del Instituto de Vivienda del

Estado de Sonora

--- B). Que el Fiduciario por instrucciones de **EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR**, designe a los Fideicomisarios en Segundo Lugar, en el entendido de que dicha designación la revocara el Fideicomitente y Fideicomisario en Primer Lugar, mediante notificación por conducto de Notario Público al Fideicomisario en Segundo Lugar de que se trate, sin responsabilidad para el Fiduciario, así mismo, el Fiduciario se reserva el derecho de admitir al (los) Fideicomisario (s) en Segundo Lugar hasta en tanto se de cumplimiento con la normativa interna de la Institución y con las Políticas y normativas referente a la Prevención de lavado de dinero.

--- C). Que el Fiduciario reciba del fideicomisario en segundo lugar de que se trate, por conducto del **FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR**, el proyecto arquitectónico, los licencias, permisos, planos, dibujos y cualquier otro documento que sea necesario para la construcción del o los desarrollos inmobiliarios a realizar en el "INMUEBLE".

--- D). Que el "FIDUCIARIO" permita al **FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR**, el desarrollo de las obras en "EL INMUEBLE" de acuerdo con la designación que lo hubiere hecho **EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR**; Así mismo, le autorice a realizar los tramites necesarios ante las personas y autoridades competentes, para obtener los permisos, autorizaciones, licencias, usos de suelo y demás que se requieran para llevar a cabo el o los desarrollos inmobiliarios en el "INMUEBLE".

--- E). Que por instrucciones del **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR**, formalice las escrituras de fusión, ratificación, donaciones, extinciones, garantías hipotecarias y el régimen de propiedad en condominio, si fuera el caso, para llevar a cabo el o los desarrollos inmobiliarios en el patrimonio fideicomitido.

--- F). Que el **FIDUCIARIO** permita al **FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR**, celebrar contratos de promesa de designación de **FIDEICOMISARIOS**, a efecto de preparar la venta de las viviendas, contratos realizados bajo los permisos autorizados por el **FIDUCIARIO** y en los que este no participará.

--- G). Que el **FIDUCIARIO** por instrucciones escritas del **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR**, abra una o varias subcuentas en el fideicomiso y le proporcione las cuentas CLABE, a fin de puedan depositarse los profundos que reciba del **FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR** de que se trate, por concepto de los enganches de las ventas de las viviendas resultantes en el "INMUEBLE" materia del presente contrato, así como para diferenciar los recursos que reciba del o los **FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR**, mismos que se invertirán de acuerdo a la política de inversión que se establece en este instrumento.

--- H). Que **EL FIDUCIARIO** en caso de recibir instrucción por escrito del **FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR**, entienda con cargo a la cuenta o subcuentas, indicada en el inciso que antecede, según sea el caso, las sumas de dinero que en dicha instrucción se indiquen a él, en la forma, términos y porcentajes que en el mismo escrito se establezcan.

--- I). Que el **FIDUCIARIO** permita al **FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR**, la revocación de la designación de **FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR**, según se establece en la cláusula cuarta de este instrumento.

--- J). Que el **FIDUCIARIO** por instrucciones por escrito del Fideicomitente y Fideicomisario en Primer Lugar, otorgue garantía hipotecaria con parte o la totalidad del Patrimonio del fideicomiso a favor de las Instituciones Financieras que se mencione en dichas instrucciones, a efecto de garantizar el crédito o los créditos que le otorguen al Fideicomitente en Primer Lugar, o al Fideicomisario en Segundo Lugar de que se trate, para llevar a cabo la construcción de viviendas en el inmueble fideicomitido.

--- K). Una vez terminada la urbanización de los lotes y/o viviendas y previo la cancelación total o parcial de la (s) hipoteca según sea el caso, por instrucciones del **Instituto de Vivienda del Estado de Sonora y del Fideicomisario en Segundo Lugar** que corresponda, el fiduciario procederá a llevar a cabo la transmisión de propiedad y extinción parcial del fideicomiso y una vez transmitida la totalidad del patrimonio del fideicomiso, se extinga este totalmente.

--- **SEXTA.- REVERSIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.**- Para los efectos fiscales consignados en el Artículo 14 (inciso) del Código Fiscal de la Federación y 157 (ciento cincuenta y siete) del Código Financiero del Distrito Federal, el **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR** se reserva la facultad de poder instruir al "FIDUCIARIO" la reversión del patrimonio fideicomitido en cualquier momento.

--- **MECÁNICA DE SALIDA.** Las viviendas deberán estar totalmente desarrolladas a más tardar en el mes de Agosto de 2010 (dos mil diez). Los lotes que no tengan un desarrollo o si las viviendas en desarrollo no alcanzan un porcentaje de avance superior o igual al setenta por ciento determinado por la supervisión del **Instituto de Vivienda del Estado de Sonora**, el **FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR** que hubiere sido designado para llevar a cabo dichas

NOTARIA PUBLICA No. 63
HERMOSILLO, SONORA, MEX



Lic. Miguel Angel Maguregui Ramos
TITULAR

Lic. Miguel Angel Maguregui Ramos
SUPLENTE

construcciones tendrá por perdido cualquier derecho sobre los lotes o sobre los avances de obra que existan en las viviendas, sin responsabilidad EL FIDUCIARIO o el Instituto de Vivienda del Estado de Sonora. En este caso el Instituto de Vivienda podrá otorgar el derecho a construir las viviendas o desarrollar sobre los lotes sin desarrollo a cualquier otra persona física o moral sin responsabilidad alguna y el FIDEICOMISARIO incumplido renuncia expresamente a cualquier derecho o acción legal, denuncia o querrela en contra del FIDUCIARIO o del Instituto de Vivienda del Estado de Sonora.

--- No obstante lo anterior, si el fideicomisario en segundo lugar por causas de fuerza mayor ó a juicio del instituto de vivienda del estado de sonora, no pudiese continuar con el proyecto, este notificará a el FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR de tal acontecimiento y le podrá otorgar una prórroga para la terminación de las obras pendientes.

--- SEPTIMA.- **RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.**- EL FIDUCIARIO no será responsable de hechos, actos u omisiones de las partes contratantes o de terceras personas que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este FIDEICOMISO. El FIDUCIARIO no tiene a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en este contrato. Asimismo, se establece que cuando el FIDUCIARIO opere ajustándose a las instrucciones del FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR y del FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR en los términos de este contrato, estará libre de cualquier responsabilidad.

--- OCTAVA.- **TERMINO DEL FIDEICOMISO.**- El presente fideicomiso tendrá una duración de 20 (Veinte) AÑOS contados a partir del día de firma del presente año y se extinguirá por cualquiera de las causas establecidas en el Artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que sean compatibles con las estipulaciones de este contrato.

--- NOVENA.- **CESION DE DERECHOS.**- Ya sea para en caso de que el Fideicomisario en Primer Lugar o Fideicomisario en Segunda Lugar de que se trate pueda ceder, gravar o enajenar los derechos y las correlativas obligaciones que se deriven de este contrato, requerirá:

- (a) La comparecencia y aceptación del FIDUCIARIO otorgada por escrito.
- (b) Hacer las formalidades que exige la ley para las cesiones, debiéndose otorgar éstas por escrito ante Notario Publico y con la comparecencia de todas las partes integrantes del presente contrato de fideicomiso.
- (c) Cubrir previamente las comisiones que se adeuden a la Institución Fiduciaria.
- (d) Que el inmueble se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones fiscales y de cualquier otra naturaleza que haya contraído.
- (e) Que se cubran los impuestos que origine la cesión, a cuyo pago tanto el cedente como cesionario estarán obligados según corresponda, sin perjuicio de lo que al efecto pacten las partes entre si.

--- El Fideicomiso queda facultado para no reconocer la cesión de derechos de Fideicomisario, para el caso de que el cesionario no reúna los requisitos de elegibilidad para ser considerado como tal, en virtud de lo anterior el FIDUCIARIO deberá comparecer a dicho acto, previa verificación por parte de éste de que la persona a favor de quien se cederán los derechos de fideicomisario reúne los requisitos necesarios e indispensables para poder adquirir dichos derechos.

--- DECIMA.- **GASTOS DE ESCRITURA.**- Todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura, serán por cuenta del FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR.

--- DECIMA PRIMERA.- **HONORARIOS DEL "FIDUCIARIO".**- Se conviene que el "FIDUCIARIO" tendrá derecho a cobrar del FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR quien se obliga a pagarle como honorarios factuados los siguientes conceptos e importes:

- 1.- Por estudio y aceptación del cargo de "FIDUCIARIO", la cantidad de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) por una sola vez pagadera a la firma del presente contrato.
- 2.- Por concepto de administración y manejo anual del fideicomiso, la cantidad de \$85,000.00 (OCHENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), la cual deberá ser pagada en forma semestral adelantada.
- 3.- Por cada transmisión de propiedad de las unidades o fracciones que resulten del desarrollo inmobiliario, el "FIDUCIARIO" percibirá la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), en este caso las instrucciones que expida el "FIDUCIARIO" al Notario que le indiquen el FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR, así como el FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, tendrán una vigencia de 30 (TREINTA) días; y vencer el plazo mencionado aun no se ha otorgado la escritura, o ésta no ha sido firmada por causa ajena al

"FIDUCIARIO", será necesario que se soliciten nuevas instrucciones, en este último caso el "FIDUCIARIO" cobrará la suma de \$300.00 (TRESCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) por cada renovación de instrucciones.

Por cada firma para inscripción, constitución de régimen de propiedad en condominio o convenio de fraccionamiento así como para cualquier modificación del presente contrato de fideicomiso, la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

Cuando el "FIDUCIARIO" deba otorgar algún poder a la persona o personas que las partes le soliciten por escrito para la defensa del patrimonio fideicomitido, o para la realización de algún trámite relacionado con el fideicomiso, cobrará la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) más los honorarios notariales que se originen.

Por firmas distintas a las aquí señaladas la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). Esta cantidad se actualizará anualmente cada mes de enero, con base al Índice Nacional de Precios al Consumidor que emita el Banco de México, publicado en el Diario Oficial de la Federación, o aquel que lo sustituya, en su caso.

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.

Los gastos e honorarios generados por la defensa del patrimonio fideicomitido serán a cargo de FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR y lo consignará el fiduciario en los poderes que otorgue.

En caso de mora en el cumplimiento de sus obligaciones de pago consignadas en este contrato, la FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR, pagará al FIDUCIARIO un interés moratorio equivalente a la tasa interbancaria de Equilibrio (TIE) que se publique de forma mensual en el diario oficial de la federación más 2 puntos.

Los honorarios que reciba el FIDUCIARIO causan el impuesto al valor agregado (IVA), de acuerdo a lo establecido en la ley de la materia.

La FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR, se obliga a pagar dichos honorarios en el domicilio del FIDUCIARIO, los cuales serán cubiertos con cargo al fondo hasta donde baste y alcance y autoriza en términos del artículo 55 de la Ley de Instituciones de Crédito, a que sean cobrados con cargo a la cuenta de cheques de BBVA BANCOMER, S. A. número 149294740 (UNO, CUATRO, NUEVE, DOS, NUEVE, CUATRO, SIETE, CUATRO, CERDO), o número de dicho FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR o con cargo al Fideicomiso F/70276-1 que tiene celebrado con BBVA Bancomer, Servicios, S. A.

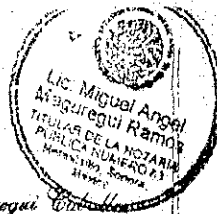
La FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR, autoriza, que en caso de que el contrato que respalda la cuenta de cheques sea cancelado, o se rescinda por alguna razón, y la fiduciaria se encuentre imposibilitada para pagar sus honorarios fiduciarios, estos deberán ser pagados mediante depósito bancario en cualquier sucursal de BBVA BANCOMER, S.A. al FIDEICOMISO 403855-0 o con cheque, siempre y cuando se anote como beneficiario a BBVA BANCOMER SERVICIOS, S.A. DIRECCIÓN FIDUCIARIA y el correspondiente número del FIDEICOMISO, asimismo, que el cheque o el mismo como significado inequívoco que será solamente para abono en cuenta del beneficiario.

En este último supuesto, los honorarios no incrementarán siempre y cuando el FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR hubiere notificado y autorizado por escrito y con oportunidad al FIDUCIARIO, con número de cuenta de cheques y/o de tarjeta de crédito en sustitución al anterior, para el cargo de honorarios fiduciarios.

Las partes que otorgan el presente FIDEICOMISO, convienen de mutuo acuerdo en considerar que la falta de pago de los honorarios estipulados a favor de BBVA BANCOMER, SERVICIOS S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, DIRECCIÓN FIDUCIARIA, en que incurran los obligados a hacer los pagos estipulados, se consideren como causa grave que faculte al fiduciario a excusarse, a seguir desempeñando el cargo de fiduciario, pero sin que tendrá derecho a renunciar a su cargo con la consecuente obligación a cargo del FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR, de nombrar al FIDUCIARIO SUSTITUTO en un término de seis días hábiles contados a partir de la fecha en que se opere la renuncia.

Se advierte 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 activen respecto del patrimonio fideicomitido y para el

NOTARIA PUBLICA No. 63
HERMOSILLO, SONORA, MEX.



Lic. Miguel Angel Maguregui Ramos
TITULAR

Lic. Miguel Angel Maguregui Ramos
SUPLENTE

FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, quien desde ahora manifiesta no reservarse derecho o acción alguna por ejercitar en contra de **FIDUCIARIO**

ni lo accionar, 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.

Para efectos de que proceda cualquier pago de los honorarios a favor del **FIDUCIARIO**, éste deberá enviar a la **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR** la factura que ampare dichos pagos con 15 (quince) días hábiles de anticipación a la fecha en que éstos deban realizarse.

DECIMA SEGUNDA.- OBLIGACIONES FISCALES.- Las obligaciones de carácter fiscal o de cualquier índole derivadas del inmueble fideicomitado, y las que se generen con motivo del cumplimiento del presente, serán a cargo de el **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR**, así como del **FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR** en lo que les corresponda, desde la firma de la presente escritura hasta su extinción.

DECIMA TERCERA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO.- Tanto el **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR**, así como el **FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR**, si así fuera el caso, tendrán la obligación de dar aviso de cualquier situación que pudiera afectar el presente fideicomiso, así como el nombrar a una persona que se encargue de ejecutar los derechos derivados del mismo o que proceda a su defensa, en cuyo caso el "**FIDUCIARIO**" no responderá de la actuación de la persona designada, ni de los honorarios o gastos de actuación que correspondan, siendo su única obligación otorgar de los poderes y documentos que al efecto le instruyan los fideicomitentes.

En caso de urgencia, el "**FIDUCIARIO**" podrá llevar a cabo los actos indispensables para conservar el fondo del fideicomiso y los derechos derivados de éste, sin perjuicio de la obligación que tienen los fideicomitentes de designar a la persona a la cual el "**FIDUCIARIO**" deberá otorgarle poder notarial.

DECIMA CUARTA.- INDEMNIZACION.- Los **FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS**, en este acto se obligan a defender y 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 costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que directa o indirectamente se hagan valer contra, como resultado de, e incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el **FIDUCIARIO** para el cumplimiento de los fines consignados en este contrato y la defensa del patrimonio fideicomitado (a menos que una y otras sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del **FIDUCIARIO**, sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y apoderados) o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el fideicomiso y el presente contrato, 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, al menos en los casos de negligencia, dolo o mala fe del **FIDUCIARIO** o del fideicomitente y fideicomisario en primer lugar sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y apoderados.

En el caso que se genere cualquier situación de hecho o acto de autoridad, o consecuencia de índole legal, que produzca responsabilidades pecuniaras o sobre el fideicomiso y/o el patrimonio del fiduciario que hubieren sido generados por actos u omisiones de las partes de este contrato, 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**, sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y apoderados), el pago derivado de dichas responsabilidades pecuniaras correrá a cargo de la fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, comprometiéndose ésta última a responder con su propio patrimonio del pago que se hubiere efectuado o haya de efectuarse el fiduciario, renunciando a beneficios de orden o exclusión que pudiera corresponderles conforme a la ley.

DECIMA QUINTA.- DOMICILIOS.- Para todos los efectos legales a que haya lugar, en los términos del presente contrato, las partes señalan como domicilios convencionales los siguientes:

"EL FIDEICOMITENTE" y "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR":

Paseo Río Sonora Norte 72, Esquina con Galeana, edificio Plaza del Río, Local 212 c.p. 83260 en la Ciudad de Hermosillo, Sonora.

"EL FIDUCIARIO":

Avenida Serdán número 141 (ciento cuarenta y uno), Colonia Centro, Hermosillo, Sonora.

Los avisos y notificaciones que deba hacer el **FIDUCIARIO** a las partes se harán en los domicilios señalados, y en caso

que hubiere algún cambio de éstos, deberán notificarlo por escrito al **FIDUCIARIO**; en caso de no hacerlo, los avisos y notificaciones que les haga al último domicilio señalado, surtirán plenamente sus efectos legales y liberarán al **FIDUCIARIO** de cualquier responsabilidad.

--- **DECIMA SEXTA.- POSESION.-** En este acto el **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR** se obliga a otorgar la posesión material y jurídica del inmueble al **FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR** y este podrá otorgarla o revocarla al **FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR** que en su momento designe, por lo cual por el mismo hecho de aceptar la designación dicho **FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR**, tendrá la obligación de conservarlo y custodiarlo con la calidad de depositario, sin derecho a percibir honorarios por tal concepto.

--- Dicha posesión la mantendrá el **FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR** hasta la entrega o individualización de los inmuebles, o en su caso al sobrevenir cualquiera de las causales de revocación, esto tendrá que entregar cuando así se lo asigne la posesión al **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR**.

--- **DECIMA SEPTIMA.-** La denominación "**BBVA BANCOMER**" es una marca vigente, registrada ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, y protegida en términos del capítulo I del Título Cuarto de la Ley de Propiedad Industrial, cuyo titular es la **FIDUCIARIA**. Los **FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS** se obligan a no usar de forma alguna dicha marca en la realización de las actividades que impliquen el cumplimiento de los fines establecidos en el fideicomiso.

--- En caso de incumplimiento a lo establecido en la presente cláusula, y sin perjuicio de las sanciones y consecuencias en que pudiera incurrir el cliente, previstas en los artículos 212 Fracción V, 214, 223, fracción I y 224 de la Ley de Propiedad Industrial, por el incumplimiento a la obligación establecida en la presente cláusula, de conformidad con el artículo 221 bis de dicho ordenamiento, ambas partes convienen que la indemnización por los daños y perjuicios que ocasione a la fiduciaria el uso de la marca sin su autorización será por el equivalente al 80% (ochenta por ciento) del importe de cualquier prestación percibida por la realización de las actividades derivadas del fideicomiso.

--- **DECIMA OCTAVA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN.-** La fideicomitente y fideicomisario en primer lugar, en su caso el **FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR** que resultare designado, se obligan al saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley respecto del patrimonio fideicomitido y sus construcciones resultantes, obligación que contraen desde luego frente al **FIDUCIARIO**, facultando para obligarlas en tales términos ante la o las personas a quienes se transfiriere la propiedad de las mismas. En todo caso bastará la firma del **FIDUCIARIO** en los documentos por los que se llevan a cabo las transmisiones de "**EL INMUEBLE**" para que **LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR** queden obligadas a responder del saneamiento para el caso de evicción frente a los terceros a quienes se les transfirieren en propiedad, en la intención que el fiduciario en ningún caso responderá del saneamiento para el caso de evicción.

--- Cuando el **FIDUCIARIO** en cumplimiento a los fines de este contrato transmita parte o la totalidad del patrimonio fideicomitido, a el **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR** y **EL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR**, según les correspondiere, responderán al saneamiento para el caso de evicción en términos de ley respecto de los bienes que cada una de ellos hubiera aportado al presente fideicomiso, facultando en este acto a el fiduciario para obligarlas en dichos términos ante las personas físicas o morales a quienes conforme a este contrato se les transmite parte o la totalidad del patrimonio fideicomitido.

--- **DECIMA NOVENA.- ACTIVIDAD EMPRESARIAL.-** El presente fideicomiso no se considera de actividad empresarial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 (trece) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, toda vez que la utilidad o pérdida fiscal derivada de los ingresos por concepto de la comercialización y venta de los lotes y/o viviendas resultantes en "**EL INMUEBLE**", será determinada por **EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR** que correspondiere, incluyendo la obligación de presentar pagos provisionales.

--- **VIGESIMA.- BURO DE CRÉDITO.-** **LA FIDEICOMITENTE EN PRIMER LUGAR** y en su caso, **LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR**, expresan irrevocablemente a **BBVA BANCOMER, SERVICIOS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, para que solicite a la (s) sociedad (s), de información crediticia nacional (NS) y extranjera (S) que considere necesaria (s) toda la información relativa al historial crediticio de dicha persona física o moral.

--- De igual manera **BBVA BANCOMER, SERVICIOS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, queda autorizado para realizar monitoreo periódico, obtener y proporcionar

NOTARIA PUBLICA No. 63
HERMOSILLO, SONORA, MEX.



Lic. Miguel Angel Maguregui Ramos
TITULAR

Lic. Miguel Angel Maguregui Ramos
SUPLENTE

información sobre el historial crediticio a la (s) sociedad (es) de información crediticia nacionales o extranjeras que considere necesaria (s) en términos de la ley para regular las sociedades de información crediticia.

--- La presente autorización estará vigente durante el plazo de vigencia del contrato de fideicomiso que tenga celebrado con **BBVA BANCOMER SERVICIOS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.**

--- **EL FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIÓ EN PRIMER LUGAR** declara que: I) Tiene pleno conocimiento de la naturaleza y alcance de la información que se solicitará. II) Conoce las consecuencias y el alcance de la información que la (s) sociedad (es) de información crediticia le (s) proporcionará (n) a **BBVA BANCOMER SERVICIOS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER,** III) Esta podrá realizar consultas periódicas de su historial crediticio y del uso que ésta hará de tal información.

--- **EL FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIÓ EN PRIMER LUGAR** o en su caso **LOS FIDEICOMISARIO CESIONARIOS,** según sea el caso, aceptan que una vez firmada esta autorización, el presente documento será propiedad de **BBVA BANCOMER SERVICIOS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER,** para los efectos que señala el Artículo 26 (veintidós) de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia. Agregándose copia de dicha autorización debidamente firmada por **LA FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR,** marcada con la **Letra "D"** al Apéndice de la presente escritura.

--- **VIGÉSIMA PRIMERA.- POLÍTICA DE INVERSIÓN.- POLÍTICA DE INVERSIÓN.** **EL FIDUCIARIO** invertirá, administrará y custodiará el patrimonio fideicomitido, por instrucciones de **EL FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIÓ EN PRIMER LUGAR,** de conformidad con el anexo de política de inversión, el cual, debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIÓ EN PRIMER LUGAR** y **EL FIDUCIARIO,** se agrega al presente contrato para formar parte del mismo, marcada con la **Letra "E"**, en el entendido de que las modificaciones a dicho anexo las podrá suscribir **EL FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIÓ EN PRIMER LUGAR,** conforme lo señale el fideicomiso. En caso de que por cualquier circunstancia no pueda llevarse a cabo la inversión en los términos del mencionado anexo, **EL FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIÓ EN PRIMER LUGAR,** deberá instruir por escrito a **EL FIDUCIARIO,** señalando la forma de invertir el patrimonio fideicomitido.

--- En tanto el tipo de inversión lo permita, el fiduciario, realizará la inversión en instituciones integrantes del **GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.**

--- Que una establecido que los horarios de inversión de los recursos que se reciban antes de las 12:00 horas de la ciudad de México, se invertirán el mismo día, los depósitos realizados de las 12:01 horas de la ciudad de México en adelante se invertirán al día hábil siguiente.

--- **EL FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIÓ EN PRIMER LUGAR,** libera de responsabilidad en este acto al **FIDUCIARIO,** por cualquier menoscabo, que incluyendo daños y perjuicios, que pudieren derivar de la minusvalía o suspensión de la cotización de los valores, títulos o documentos adquiridos, al amparo del contrato de inversión cuya denominación se realice, para la inversión del patrimonio fideicomitido; o que sea consecuencia del concurso del (los) emisor (es), así como por el tipo de operación realizada conforme al contrato de inversión y su política de inversión; cualquiera que ésta sea, así como del tipo de valores, títulos o documentos asignados.

--- **EL FIDUCIARIO** solo será responsable cuando se le determine negligencia, en los términos del artículo 391 de la ley general de títulos y operaciones crédito.

--- En los casos de inversión en sociedades de inversión, los prospectos de información de las sociedades de cuyos títulos se o se pudiera llegar a ser propietario con motivo de la inversión, así como las posibles modificaciones de esos prospectos, el fiduciario aceptará y reconocerá que se encuentran a su disposición en la página de Internet que a tal efecto se le indique. Asimismo, **EL FIDUCIARIO** aceptará que podrá consultar el número de las acciones en circulación de las sociedades de inversión de que se trata en la referida página de Internet y/o con el funcionario de la sucursal u oficina de la institución que maneje la cuenta correspondiente, a efecto de que pueda calcular su porcentaje de tenencia accionaria y no basarse en los datos máximos establecidos en el prospecto de información al público inversionista respectivo.

--- **VIGÉSIMA SEGUNDA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-** para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten expresamente a las leyes y tribunales del distrito federal, renunciando al fuero que por razones de sus domicilios presentes o futuros pudiera corresponderles.

PERSONALIDAD O:

--- 1. El señor **MARCO ANTONIO MARTIN TAPIA AGRAZ** acredita la legal existencia del Instituto de vivienda del estado de Sonora, así como su carácter de director general, el cual manifiesta no le ha sido revocado, con los siguientes documentos:

--- a). Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, número 28 (veintiocho) de fecha 7 (siete) de Abril del dos mil ocho, el cual yo el notario tengo a la vista y hago constar que en la sección II (Segunda) de dicho documento se publicó el decreto expedido por el ciudadano Eduardo Bours Castelo, Gobernador del Estado de Sonora, el cual crea el Instituto de Vivienda del Estado de Sonora, del cual transcribo lo conducente: Artículo 1.- Se crea el Instituto de la Vivienda del Estado de Sonora como un Organismo Público Descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado a la Secretaría de Economía del Gobierno del Estado de Sonora y con domicilio en la ciudad de Hermosillo... Artículo 2.- El Instituto tiene como objeto incidir activamente en el desarrollo de vivienda en el Estado, proporcionando las condiciones técnicas, legales y financieras adecuadas, constituyendo las reservas territoriales suficientes y coordinando los esfuerzos de los diferentes actores en la producción, con el fin de brindar a las familias sonorenses una mayor oportunidad de contar con una vivienda digna; Artículo 3.- El Instituto tendrá las siguientes atribuciones y facultades:... x.- integrar y administrar la reserva territorial urbana del Estado, teniendo facultades para adquirir, poseer y enajenar por cualquier acto dicha reserva... Artículo 7.- El Instituto se integra por: I.- El Consejo Directivo; y II.- El Director General... Artículo 14.- El Director General del Instituto será nombrado y removido libremente por el Gobernador del Estado y actuará en representación y cumplimiento de los acuerdos del Consejo, para cuyo efecto contará con las atribuciones que en este decreto se especifican... Artículo 15.- Son facultades y obligaciones del Director General:... I.- Representar legalmente al Instituto de Vivienda del Estado de Sonora, gozando para tal efecto con Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración con todas las facultades generales y aun las especiales que para su ejercicio requieran cláusula específica... para llevar a cabo actos de dominio, requerirá la autorización expresa del consejo directivo para cada caso en concreto.

--- b). Oficio número 03/DI-175/05 (cero tres punto cero uno guión ciento setenta y cinco diagonal cero cinco) de fecha 08 (ocho) de Abril del 2005 (dos mil cinco), el cual yo el notario doy fe de tener a la vista y hago constar que dicho documento se encuentra suscrito por el ciudadano Eduardo Bours Castelo, Gobernador del Estado de Sonora, y por el ciudadano Roberto Rubal Astazarán, Secretario de Gobierno del mismo Estado, y que contiene Nombramiento como Director General del Instituto de Vivienda del Estado de Sonora, a favor del señor Marco Antonio Tapia Agraz.

--- c). Acta número 12 (doce) de la Sesión Ordinaria del Consejo Directivo del Instituto de Vivienda del Estado de Sonora, para el periodo 2005-2009, de fecha 25 (veinticinco) de abril de 2008 (dos mil ocho), la cual yo el notario doy fe de tener a la vista y hago constar que mediante dicho instrumento se hizo constar la sesión en que intervinieron los integrantes del citado consejo.

--- d). Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, número 29 (veintinueve) de fecha 10 (diez) de Abril del 2008 (dos mil ocho), el cual yo el notario tengo a la vista y hago constar que en la sección I (primera) de dicho documento se publicó el decreto expedido por el ciudadano Eduardo Bours Castelo, Gobernador del Estado de Sonora, en el cual se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del decreto que crea el Instituto de Vivienda del Estado de Sonora, del cual transcribo lo conducente: "ARTICULO UNICO.- Se reforman los artículos 1;3, fracción VIII; 4, fracción VIII; 8, fracción IV, inciso b); 9; 10, fracciones XIV y XV; 13; 15, fracciones XVI y XVII; 16, y 17, se adicionan un párrafo tercero al artículo 8; la fracción XVI al artículo 10; y la fracción XVIII al artículo 15; y se deroga la fracción III del artículo 8 del Decreto que crea el Instituto de la Vivienda del Estado de Sonora, para quedar como sigue: "ARTICULO 1.- Se crea el Instituto de la Vivienda del Estado de Sonora, en adelante el Instituto, como un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado a la Secretaría de Economía del Gobierno del Estado de Sonora, y con domicilio en la ciudad de Hermosillo, pudiendo establecer oficinas en otras poblaciones del Estado.- ARTICULO 3.- I a VII... VIII.- Operar y administrar los fideicomisos públicos que el Gobernador del Estado tenga a bien designarles, o los que en su caso se constituyan en ejercicio de sus facultades, así como celebrar los contratos de fideicomiso para el desarrollo de vivienda o de reservas territoriales que autorice el Consejo Directivo, operarlos y administrarlos, IX a XXXIII... ARTICULO 4.- El patrimonio del Instituto se constituirá con: I a VII... VIII.- Los rendimientos, recuperaciones, derechos y demás ingresos que le generen sus inversiones, operaciones y fideicomisos; c) a g)... II.- Se deroga IV... a... D. El titular de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano; c. a g)... El Consejo Directivo contará con un Secretario Técnico que será el Director General del Instituto, quien sin ser miembro del mismo asistirá a sus sesiones con voz pero sin voto.- ARTICULO 9.- El Presidente

NOTARIA PUBLICA No. 63
HERMOSILLO, SONORA, MEX.



Lic. Miguel Ángel Maguregui Ramos
TITULAR

Lic. Miguel Ángel Maguregui Ramos
SUPLENTE

del Consejo Directivo o el Vicepresidente, por conducto del Secretario Técnico, podrán invitar para que participen en las sesiones a otros funcionarios públicos y representantes de organismos de la sociedad civil y de las instituciones nacionales de crédito. Dichos invitados participarán en las sesiones con voz pero sin voto.- ARTICULO 10.- I a XIII. ... XIV. Autorizar la contratación de fideicomisos y la liquidación de los derechos de fideicomisarios; XV. Realizar todos los actos que fueren necesarios en función de sus objetivos, con las facultades más amplias de gestión y representación; y XVI.- Las demás que se señale este Decreto y el Reglamento Interior del organismo.- ARTICULO 13.- El Director General del Instituto, en su carácter de Secretario Técnico del Consejo Directivo, previa instrucción del Presidente o Vicepresidente, será quien convoque a las reuniones ordinarias con una anticipación de cuando menos cinco días hábiles, y tratándose de reuniones extraordinarias, por lo menos con cuarenta y ocho horas de anticipación.- El Consejo Directivo celebrará sesiones ordinarias con una periodicidad no menor a cuatro veces al año, pudiendo celebrar las sesiones extraordinarias que fueren necesarias para tratar asuntos que por su importancia o urgencia lo ameriten.- ARTICULO 15.- I a XV. XVI.- Función como Secretario Técnico del Consejo Directivo.- XVIII.- Ejecutar los acuerdos que dicte el Consejo Directivo, y XVIII. Las demás que le fije el Consejo Directivo, el Reglamento Interior, y demás disposiciones legales aplicables.- ARTICULO 16.- El Instituto podrá solicitar asesoría técnica de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado o de las unidades administrativas que la integran... ARTICULO 17.- Las funciones de control, evaluación y vigilancia de la gestión pública del Instituto estarán a cargo del Organismo de Control y Desarrollo Administrativo...

--- II.- El señor licenciado **Rodolfo Agustín Gutiérrez Sánchez** acredita su personalidad y la legal existencia de su representada, con los siguientes documentos:

... a).- Con copia de la Escritura Pública número 34,099 (treinta y cuatro mil noventa y nueve), Libro 921 (novecientos veintinueve), de fecha 21 (veinticuatro) de marzo de 1999 (mil novecientos noventa y nueve), otorgada ante la fe del Licenciado Rogelio Macaña Luna, Notario Público Número 156 (ciento cincuenta y seis), con ejercicio en la ciudad de México, Distrito Federal; misma que en su parte conducente doy fe dice: "...comparece el señor licenciado Carlos Heredia Navarro, en representación como Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "BANCOMER", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO**, manifestando que por este instrumento ocurre a protocolizar el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la referida institución, celebrada el día 18 (dieciocho) de marzo de 1999 (mil novecientos noventa y nueve), que acordó: a).- La modificación de diversos artículos de los estatutos sociales, con el objeto de adecuarlos, entre otras, a las disposiciones establecidas en el decreto publicado en el diario oficial el 19 (diecinueve) de Enero de 1999 (mil novecientos noventa y nueve), relativo a la Ley de Protección al Ahorro Bancario y Reformas a la Ley de Instituciones de Crédito; y b).- La compulsión de los Estatutos Sociales que realizó a solicitud del Licenciado Carlos Heredia Navarro, lo anterior conforme a lo siguiente: En relación con el primer punto del orden del día, el presidente informó que el Consejo de Administración en su sesión celebrada el 28 (veintiocho) de enero del año en curso, acordó convocar a esta asamblea para que conozca y, en su caso, apruebe reformar diversos artículos de los estatutos sociales, para ajustarlos primordialmente al decreto del ejecutivo federal, publicado en el diario oficial el pasado 19 (diecinueve) de enero del actual, por el que se expide la ley de protección al ahorro bancario y se reforman, adicionan y derogan, entre otras, diversas disposiciones de la ley de instituciones de crédito... Acordos: Primero.- Se reforman los artículos 9 (nueve), 11 (once), 12 (doce), 20 (veinte), 22 (veintidós), 23 (veintitrés), 24 (veinticuatro), 25 (veinticinco), 26 (veintiseis), 27 (veintisiete), 31 (treinta y uno), 40 (cuarenta), 41 (cuarenta y uno), 42 (cuarenta y dos) y 43 (cuarenta y tres) de los Estatutos Sociales de **BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO**... a solicitud del señor licenciado Carlos Heredia Navarro, a continuación compulsó los estatutos sociales de "BANCOMER", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO**: Artículo 1º.- DENOMINACIÓN.- La sociedad se denominará "BANCOMER", S.A. Artículo 2º.- OBJETO SOCIAL.- La sociedad tendrá por objeto la prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la ley de instituciones de crédito y, en consecuencia, podrá realizar las operaciones y prestar los servicios bancarios a que se refiere el artículo 46 de dicha ley, en todas sus modalidades, de conformidad con las demás disposiciones legales y administrativas aplicables y en sujeción a las normas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles... Artículo 4º.- DURACIÓN.- La duración de la sociedad será indefinida... Artículo 5º.- DOMICILIO.- El domicilio de la sociedad será la ciudad de México, Distrito Federal... Artículo 6º.- NACIONALIDAD.- La sociedad es mexicana... Artículo 7º.- CAPITAL SOCIAL...

34'000,000,000.00 (cuatro mil millones de pesos 30'000 moneda nacional), representado por 14,285,714,286 (catorce mil doscientos ochenta y cinco millones, setecientos setenta y seis mil doscientos ochenta y seis) acciones ordinarias nominativas, con valor nominal de \$0.28 (veintiocho centavos moneda nacional), por acción... Artículo 249.- **Órganos de Administración.**- La dirección y administración de la sociedad serán confiadas a un Consejo de Administración y a un Director General en sus respectivas esferas de competencia. Las designaciones correspondientes se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 22, 23 y 24 de la ley de Instituciones de Crédito...

Artículo 449.- **Tribunales competentes.**- Cualquier conflicto que surgiera con motivo de la interpretación, del cumplimiento o del incumplimiento de los estatutos, se someterá a los tribunales competentes de la ciudad de México, Distrito Federal, por lo que la sociedad y los accionistas presentes y futuros renuncian al fuero de cualquier otro domicilio que tengan en el presente o que pudiere corresponderles en lo futuro...

... 12.- Con copia de la Escritura Pública número 60,722 (sesenta y seis mil setecientos veintidós), de fecha 16 de noviembre, de Noviembre del año 2000 (dos mil), otorgada ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario público número 127 (ciento treinta y siete), con ejercicio en la ciudad de México, Distrito Federal, misma que en su parte conducente hoy se dice: "... se hace constar el cambio de la denominación de **"BANCOMER",**

SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, y la reforma consiguiente a sus estatutos sociales, a solicitud de **Don José Fernando Pío Díaz Castañares,** como sigue: **DECLARACIONES. UNO. CONSTITUCIÓN.** Que por escritura número ocho mil quinientos

veintinueve, de once de octubre de mil novecientos cuarenta y cinco, otorgada ante Don Tomás O. Gorman, entonces notario adscrito a la notaría número uno del Distrito Federal, inscrita en el libro tercero de la Sección de Comercio del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, Volumen doscientos veinte, a fojas trescientas diez, y bajo el número ciento cincuenta y tres, se constituyó **"EL NUEVO MUNDO",**

SOCIEDAD ANONIMA, con duración indefinida, domicilio en la ciudad de México, Distrito Federal, escuela de nacionalidad de admisión de extranjeros, y capital de un millón de pesos, moneda nacional, representado por diez mil acciones comunes al portador con valor nominal de cien pesos, moneda nacional, cada una... quince-

tesima fusión, tercer cambio de denominación y aumento de capital.- Que por Escritura número ciento sesenta y cuatro mil trescientos treinta y cuatro, de primero de noviembre de mil novecientos setenta y siete, otorgada ante Don Francisco Lozano Noriega, entonces notario número diez del Distrito Federal, inscrita en el aludido libro tercero, volumen mil cuarenta y uno, a fojas ciento nueve, y bajo el número ciento treinta y ocho, se fusionó **"FINANCIERA BANCOMER",** **SOCIEDAD ANÓNIMA,** como fusionante que subsistió, con otras

instituciones que integraban el grupo financiero denominado **"SISTEMAS BANCOS DE COMERCIO"** como fusionadas que se extinguieron, se cambió de nueva cuenta la denominación de la fusionante por la de **"BANCOMER",** **SOCIEDAD ANÓNIMA,** se aumentó el capital a la cantidad de seis mil millones de pesos,

moneda nacional, y se reformaron consiguientemente sus estatutos sociales... **DIECISIETE.- MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN.**- Que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público expidió el oficio número trescientos cinco guión tres (romano) guión cuatro guión J guión veinte mil seiscientos noventa y tres y setecientos veintinueve guión uno diagonal cuarenta mil quinientos treinta y seis, de cuatro de noviembre de mil novecientos setenta y siete, mediante el cual se facultó a **"BANCOMER",** **SOCIEDAD ANÓNIMA,** facultándola para

dedicarse al ejercicio de la banca múltiple, quedando su denominación: **"BANCOMER",** **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE...** **DIECINUEVE.- Primer decreto de transformación.**- que con el decreto del ejecutivo federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintinueve de agosto de mil novecientos ochenta y tres, que quedó inscrito en el libro mercantil número sesenta y cuatro mil diez, del Registro Público de Comercio de esta capital, se transformó **"BANCOMER",** **SOCIEDAD ANÓNIMA,**

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en **"BANCOMER",** **SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO...** veinte.-

...

...

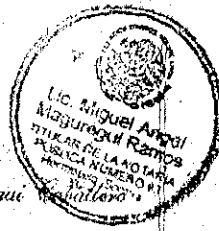
...

...

...

...

NOTARIA PUBLICA No. 63
HERMOSILLO, SONORA, MEX.



Lic. Miguel Ángel Maguregui Ramos
TITULAR

Lic. Miguel Ángel Maguregui
SUPLENTE

segundo decreto de transformación - que con el decreto del ejecutivo federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y uno, inscrito en el referido folio mercantil, se transformó **"BANCOMER", SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, EN "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, y se le autorizó para operar como institución de banca múltiple... veintisiete.- tercera fusión.- que por escritura número mil veinticinco, de veintisiete de marzo de mil novecientos noventa y seis, otorgada ante el referido notario Jorge Salinas Garza, inscrita el veintinueve de marzo de mil novecientos noventa y seis, en el referido folio mercantil número sesenta y cuatro mil diez, se fusionó **"BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO**, fusionante que subsistió, con **"ARRENDADORA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CRÉDITO, GRUPO FINANCIERO BANCOMER**, fusionada que se extinguió... treinta y cinco.- cambio de denominación del grupo financiero al que pertenece.- que por escritura número cuarenta y cinco mil cuatro, de cinco de julio de dos mil, otorgada ante Don Roberto Muñoz y Bandera, Notario número uno del Distrito Federal, inscrita en los folios mercantiles números ciento cuarenta y cuatro mil cuatrocientos quince, y ciento cuarenta y tres mil seiscientos ochenta y siete, se fusionaron **"GRUPO FINANCIERO BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, fusionante que subsistió, y **"GRUPO FINANCIERO BBV PROBURSA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, fusionada que se extinguió, y la fusionante cambió su denominación por la de **"GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por lo que toda vez que **"BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO** formada y alida forma parte del grupo financiero fusionante con su nueva denominación, es que al señalarse las palabras que acompañan a la denominación de este banco, se usa la nueva denominación del grupo financiero al que pertenece... treinta y siete.- FUSIÓN.- Que por la misma escritura número sesenta y seis mil seiscientos veintuno, de dieciséis de noviembre de dos mil, también pendiente de registro por lo reciente de su otorgamiento se fusionaron por integración o absorción **"BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, fusionante que subsistió **"ESCINDIDA DE BB", SOCIEDAD ANÓNIMA**, fusionada que se extinguió y la fusionante aumentó su capital pagado en la cantidad de trescientos diecinueve millones seiscientos sesenta mil seiscientos treinta y seis pesos, cincuenta y seis centavos, moneda nacional, para quedar en la cantidad de tres mil seiscientos ochenta y tres millones novecientos treinta y un mil ochocientos setenta y cuatro pesos, cincuenta y seis centavos, moneda nacional.- el capital autorizado siguió en cuatro millones de pesos, moneda nacional....

... c).- Por escritura Pública **83,249** (ochenta y tres mil doscientos cuarenta y nueve), de fecha veintitrés de mayo del dos mil cinco, otorgada ante la fe del licenciado Carlos de Pablo Serna, titular de la notaría pública número treinta y siete, de la ciudad de México, y de la cual extracto lo siguiente: ".....el nombramiento de delegados fiduciarios, que otorga **"BBVA BANCOMER, SERVICIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, a solicitud de don Jaime Guardiola Romojaro y de Don Luis Robles Miaja.... CLÁUSULAS.- Don Jaime Guardiola Romojaro y Don Luis Robles Miaja....dejan formalizado el nombramiento de Dola Lizbeth Torres Ríos... de Don Rodolfo Agustín Gutiérrez Sánchez, de Don Gabriel Roberto Larraza Bruzaferri... y de Don Angel Alberto Fuentes Montes, como Delegados Fiduciarios del Grupo "B", quienes en relación a bienes o derechos relacionados a fideicomisos, mandatos, depósitos y comisiones celebrados por el propio **"BBVA BANCOMER SERVICIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, o por los servicios fiduciarios que esta última preste, gozarán de facultades para actos de administración, actos de trámiteasimismo, en relación a fideicomisos, mandatos, depósitos y comisiones celebrados por la propia institución o los servicios fiduciarios que esta última preste..... el ejercicio de las facultades señaladas en el

párrafo anterior estará limitado a que cualesquiera de los delegados fiduciarios designados deberá mancomunar sus firma cuando menos con un delegado fiduciario del grupo "A", y en caso de que por razón de la distancia del lugar donde se vaya a otorgar el acto, no se encuentre alguno de dichos delegados en la misma plaza, se podrá obtener la previa autorización por escrito de cualquiera de los delegados del grupo "A".- los referidos delegados designados del grupo "B", gozarán individualmente de: (1) facultades para pleitos y cobranzas, con las facultades generales y especiales..... Todos los delegados fiduciarios del grupo "B" designados no podrán suscribir, otorgar o delegar total o parcialmente las facultades que se les confieren.....

--- Las comparecientes manifiestan que su personalidad y facultades no les han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

--- Yo, el Notario autorizante hago constar que los fedatarios que autorizaron los instrumentos parcialmente transcritos con antelación, hicieron constar bajo su fe todas las certificaciones de donde se derivan las facultades para otorgar poderes de los otorgantes de los actos transcritos y además que acreditaron la legal existencia de la institución bancaria y empresas poderdantes.

--- Documentación que en este acto exhiben, misma que doy fe tener a la vista y regresará a la parte interesada.

CERTIFICACIONES

--- YO EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE:

--- I.- Que a los comparecientes los conceptúo con capacidad legal para contratar y obligarse de todo lo cual doy fe

--- II.- Que los mismos comparecientes bajo protesta de decir verdad y debidamente apercibidos de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad por sus generales manifestaron ser:

-- La señorita **LIZETH VALENCIA AMEZQUITA**, mexicana, mayor de edad, Casada bajo el régimen de separación de bienes, originaria de Santa Ana, Sonora, nacida el día 01 (primero) de Octubre de 1971 (mil novecientos setenta y uno), de ocupación el hogar y con domicilio en Avenida 16 (dieciséis) de Septiembre y Morelos número 302 (trescientos dos), Colonia Centro, Santa Ana, Sonora y de paso por esta ciudad.

-- El señor **MARCO ANTONIO MARTIN TAPIA AGRAZ**, ser mexicano, originario de Hermosillo, Sonora, donde nació el día el 20 (veinte) de octubre de 1965 (mil novecientos sesenta y cinco), casado, Funcionario Público, con domicilio en calle Ignacio Alatorre número 301 (trescientos uno), de Hermosillo, Sonora, de paso por esta ciudad y quien se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Federal electoral, número de folio 44747755 (cuatro, cuatro, siete, cuatro, siete, siete, cinco, cinco)

-- El señor **RODOLFO AGUSTÍN GUTIÉRREZ SÁNCHEZ**, mexicano, mayor de edad, casado bajo el régimen de sociedad legal, originario de Hermosillo, Sonora, donde nació el día 21 (veintiuno) de agosto de 1962 (mil novecientos sesenta y dos), Funcionario Bancario, con domicilio en Avenida Serdán número 141 (ciento cuarenta y uno), en esta ciudad y quien se identifica con Credencial para Votar expedida por el Instituto Federal Electoral, número de folio **45324957**.

--- III.- Que los comparecientes me exhibieron los documentos de identidad que se relacionan en sus generales, de los que copia fotostáticas debidamente colejadas con aquellos con los que concuerdan fiel y exactamente, las agrego al apéndice de esta escritura, las que no se reproducirán en los testimonios.

--- IV.- Que los comparecientes afirmaron bajo protesta de decir verdad, que se encuentran al corriente en el pago de sus obligaciones legales, fiscales y tributarias, sin haberlo acreditado al momento de la celebración del presente acto jurídico.

-- V.- Dé que se hizo del conocimiento de las partes de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante el fedatario público en ejercicio de sus funciones, contenida en el artículo 205 (doscientos cinco), fracción I (primera) del código penal para el Estado de Sonora.

NOTARIA PUBLICA No. 63
HERMOSILLO, SONORA, MEX.



Lic. Miguel Angel Maguregui Ramos
TITULAR

Lic. Miguel Angel Maguregui Caballero
SURLENTE

--- VI.- Que agrego al legajo respectivo del apéndice, el original de este documento y levanto en el protocolo el acta que contiene su extracto, para los fines del artículo 43 (cuarenta y tres) de la ley del notariado del Estado de Sonora. DOY FE.

--- LEIDA que fue la presente escritura a los comparecientes, enterados de su valor, alcance y fuerza legal de su contenido, así como la necesidad de su registro; y habiéndose manifestado conformes con sus términos, la ratificaron y firmaron por ante mí, el día de su otorgamiento. DOY FE.

--- LIZETH VALENCIA AMEZQUITA.- C.P. MARCO ANTONIO MARTIN TAPIA AGRAZ, FIRMA EN REPRESENTACION DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA.- LIC. RODOLFO AGUSTIN GUTIERREZ SANCHEZ FIRMA EN REPRESENTACION DE BBVA BANCOMER SERVICIOS, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, DIRECCION FIDUCIARIA.- LIC. MIGUEL ANGEL MAGUREGUI RAMOS.- FIRMADOS.- SELLO NOTARIAL.

--- En la ciudad de Hermosillo, Sonora, México, a los 7 (siete) días del mes de Octubre del 2008 (dos mil ocho), cumplidos que fueron los requisitos de Ley, autorizo definitivamente la presente escritura, una vez que se dio aviso a Catastro y Tesorería Municipal, según notas relativas, que dejo agregadas al legajo apéndice de esta escritura. DOY FE.- LIC. MIGUEL ANGEL MAGUREGUI RAMOS.- NOTARIO PUBLICO NUMERO SESENTA Y TRES.- FIRMADO.- SELLO NOTARIAL.

--- SACOSE DE SU MATRIZ ESTE PRIMER TESTIMONIO, CONSTANTE DE NUEVE FOJAS UTILES, SELLADAS, COTEJADAS Y QUE CONCORDAN FIELMENTE CON SU ORIGINAL.- DOY FE.- HERMOSILLO SONORA, MEXICO, A LOS 7 (SIETE) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2008 (DOS MIL OCHO).- DOY FE.

LIC. MIGUEL ANGEL MAGUREGUI RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 63

