

Notario Público  
Alfonso Vidales Moreno  
Notario Público Número Cinco  
Calle 1079 Centro Cívico  
Tel: (fax) 56-1807, 56-0406  
57-8216 y 57-1592  
Tijuana, Baja California, México

S E G U N D O :  
**Testimonio**

DE LA ESCRITURA PUBLICA DE: CONTRATO DE FIDEICOMISO ---  
QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL AYUNTAMIENTO DE MEXICALTI,  
BAJA CALIFORNIA Y POR OTRA PARTE "BANCO MEXICANO", SO-  
CIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FI-  
NANCIERO INVERMEXICO, INSTITUCION FIDUCIARIA. - - - - -

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

LAVIA/RAQUEL

Instrumento
59,492
Volumen
1522
Fecha
16/MARZO/98

FIDOM

D E S P A C H O  
JUN 15 1998



VOLUMEN MIL QUINIENTOS VEINTIDOS  
NÚMERO CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO

DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

En la ciudad de Mexicali, Estado de Baja California, Republica Mexicana, a los dieciseis días del mes de Marzo de Mil Novecientos Noventa y Ocho, Yo, el Licenciado LUIS ALFONSO VIDALES MORENO, Titular de la Notaria Número cinco de esta Municipalidad, hago constar: EL CONTRATO DE FIDEICOMISO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO, EL AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, REPRESENTADO POR EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL, LICENCIADO EUGENIO ELORDUY WALTHER Y POR EL C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LICENCIADO BERNARDO HERBERTO MARTINEZ AGUIRRE, AL QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA EL "FIDEICOMITENTE" O "FIDEICOMISARIO"; Y POR OTRA PARTE, "BANCO MEXICANO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, INSTITUCION FIDUCIARIA, REPRESENTADA POR EL SEÑOR LICENCIADO ALFONSO PAZ Y PUENTE RAMIREZ, EN SU CARACTER DE DELEGADO FIDUCIARIO, AL QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA LA "INSTITUCION FIDUCIARIA"; CONTRATO QUE ESTAN DE ACUERDO EN SUJETAR AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:--

COTEJADO

DECLARACIONES

PRIMERA.- DECLARA EL FIDEICOMITENTE:--

I.- Ser una entidad de derecho público, constituida de conformidad con lo previsto por el artículo ciento quince de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, responsable del Gobierno del Municipio de Mexicali, Baja California y con domicilio para todos los efectos legales en la Casa Municipal, ubicada en Avenida de los Héroes y Calzada Independencia Número Novecientos Noventa y Ocho en el Centro Cívico y Comercial de esta ciudad de Mexicali, Baja California.

II.- Que conforme a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California y la Ley Orgánica de la

suficiente capacidad para celebrar y obligarse a lo que se pacte en el presente acto jurídico.-----

III.- Que mediante Convenio celebrado en fecha dieciseis de marzo de mil novecientos noventa y ocho, protocolizado mediante la escritura pública número Cincuenta y Nueve Mil Cuatrocientos Ochenta y Nueve del Volúmen Mil Quinientos Veintinueve, del protocolo a cargo del Suscrito Notario, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad en razón de su fecha, el AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA adquirió de "BANCO MEXICANO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, INSTITUCION FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE RESERVAS TERRITORIALES PARA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA", los bienes, derechos y obligaciones que se describen a continuación:-----

A).- BIENES INMUEBLES:-----  
----- "DESARROLLO URBANO EJIDO ORIZABA" -----

- 1.- Lote Uno de la Manzana Uno, con Superficie de Doce Mil Setecientos Noventa y Dos Metros Cuatrocientos Ochenta Milímetros Cuadrados.-----
- 2.- Lote Uno de la Manzana Dos, con Superficie de Seis Mil Setecientos Sesenta Metros Trescientos Treinta Milímetros Cuadrados.-----
- 3.- Lote Dos de la Manzana Dos, con Superficie de Dos Mil Novecientos Cincuenta y Un Metros Setecientos Diez Milímetros Cuadrados.-----
- 4.- Lotes Tres Fracción Este y Tres Fracción Oeste, ambos de la Manzana Tres, con Superficie de Cinco Mil Metros Cuadrados cada uno.-----
- 5.- Lote Seis, de la Manzana Tres, con Superficie de Diez Mil Metros Cuadrados.-----
- 6.- Lote Nueve de la Manzana Tres, con Superficie de Seis Mil Ochenta y Tres Metros Quinientos Cincuenta Milímetros



COTEJADO

- 8.- Lote Diez de la Manzana Tres, con Superficie de Cinco Mil Ochocientos Ochenta Metros Novecientos Sesenta Milímetros Cuadrados.-----
- 9.- Lote Tres de la Manzana Cuatro, con Superficie de Siete Mil Ochocientos Once Metros Setecientos Diez Milímetros Cuadrados.-----
- 9. - Lote Uno de la Manzana Siete, con Superficie de Cuatro Mil Ochocientos Sesenta y Tres Metros Quinientos Noventa Milímetros Cuadrados.-----
- 10.-Lote Dos de la Manzana Siete, con Superficie de Mil Doscientos Metros Cuadrados.-----
- 11.-Lote Tres de la Manzana Siete, con Superficie de Ciento Treinta y Nueve Mil Setecientos Ochenta y Siete Metros Cuatrocientos Veinte Milímetros Cuadrados.-----
- 12.-Lote Uno de la Manzana Ocho, con Superficie de Tres Mil Doscientos Cincuenta y Un Metros Setecientos Diez Milímetros Cuadrados.-----
- 13.- Lote Dos de la Manzana Ocho, con Superficie de Ciento Ocho Mil Trescientos Treinta Metros Cuarenta Milímetros Cuadrados.-----
- 14.- Lote Cuatro de la Manzana Ocho, con Superficie de Siete Mil Ochocientos Once Metros Setecientos Diez Milímetros Cuadrados.-----
- 15.- Lote Cinco de la Manzana Ocho, con Superficie de Cinco Mil Trescientos Sesenta y Nueve Metros Cien Milímetros Cuadrados.-----
- 16.- Lote Seis de la Manzana Ocho, con Superficie de Cuatro Mil Cuatrocientos Metros Cuadrados.-----
- 17.- Lote Siete de la Manzana Ocho, con Superficie de Tres Mil Trescientos Metros Cuadrados.-----
- 18.- Lote Ocho de la Manzana Ocho, con Superficie de Dos Mil Doscientos Metros Cuadrados.-----
- 19.- Lote Uno de la Manzana Once, con Superficie de Veintiocho Mil Ciento Setenta y Dos Metros Setecientos

- 20.- Lote Uno de la Manzana Doce, con Superficie de Ciento Cuarenta y Dos Mil Cuatrocientos Treinta y Nueve Metros Trescientos Noventa Milímetros Cuadrados.-----
- 21.- Lote Dos de la Manzana Doce, con Superficie de Cinco Mil Trescientos Ochenta Metros Novecientos Sesenta Milímetros Cuadrados.-----
- 22.- Lote Tres de la Manzana Doce, con Superficie de Cinco Mil Setecientos Setenta y Tres Metros Doscientos Cuarenta Milímetros Cuadrados.-----
- 23.- Lote Uno de la Manzana Trece, con Superficie de Dos Mil Novecientos Cincuenta y Un Metros Setecientos Diez Milímetros Cuadrados.-----
- 24.- Lote Dos Fracción "A" de la Manzana Trece, con Superficie de Ciento Doce Mil Treinta y Siete Metros Setecientos Noventa Milímetros Cuadrados.-----
- 25.- Lote Dos Fracción "B" de la Manzana Trece, con Superficie de Cinco Mil Metros Cuadrados.-----
- 26.- Lote Tres de la Manzana Trece, con Superficie de Cinco Mil Cuatrocientos Cincuenta y Un Metros Setecientos Diez Milímetros Cuadrados.-----
- 27.- Lote Cuatro de la Manzana Trece, con Superficie de Dos Mil Doscientos Metros Cuadrados.-----
- 28.- Lote Cinco de la Manzana Trece, con Superficie de Mil Setecientos Sesenta Metros Cuadrados.-----
- 29.- Lote Seis de la Manzana Trece, con Superficie de Mil Trescientos Veinte Metros Cuadrados.-----
- 30.- Lote Siete de la Manzana Trece, con Superficie de Siete Mil Setecientos Ochenta y Nueve Metros Cien Milímetros Cuadrados.-----
- 31.- Lote Ocho de la Manzana Trece, con Superficie de Siete Mil Ochocientos Once Metros Setecientos Milímetros Cuadrados.-----
- 32.- Lote Uno de la Manzana Catorce, con Superficie de Seis Mil Seiscientos Once Metros Setecientos Diez Milímetros



COTEJADO

- 32.- Lote Dos de la Manzana Catorce, con Superficie de Ciento  
Mil Setecientos Cincuenta y Cuatro Metros Quinientos  
Milímetros Cuadrados.-----
- 33.- Lote Tres de la Manzana Catorce, con Superficie de Diez  
Mil Ochocientos Sesenta y Nueve Metros Cien Milímetros  
Cuadrados.-----
- 35.- Lote Cuatro de la Manzana Catorce, con Superficie de  
Cinco Mil Cuatrocientos Cincuenta y Un Metros Setecientos  
Diez Milímetros Cuadrados.-----
- 36.- Lote Cinco de la Manzana Catorce, con Superficie de Dos  
Mil Novecientos Cincuenta y Un Metros Setecientos Diez  
Milímetros Cuadrados.-----
- 37.- Lote Uno de la Manzana Quince, con Superficie de Seis  
Mil Ciento Diez Metros Cuatrocientos Milímetros Cuadrados.--
- 38.- Lote Tres de la Manzana Quince con Superficie de Cinco  
Mil Cuatrocientos Ochenta y Cuatro Metros Cuatrocientos  
Sesenta Milímetros Cuadrados.-----
- 39.- Lote Cuatro de la Manzana Quince, con Superficie de  
Seis Mil Quinientos Sesenta y Seis Metros Ochocientos Sesenta  
Milímetros Cuadrados.-----
- 40.- Lote Uno de la Manzana Dieciseis, con Superficie de  
Ciento Treinta y Cinco Metros Novecientos Treinta y Seis  
Metros Novecientos Ochenta Milímetros Cuadrados.-----
- 41.- Lote Dos de la Manzana Dieciseis, con Superficie de  
Cuatro Mil Quinientos Cincuenta y Tres Metros Trescientos  
Milímetros Cuadrados.-----
- 42.- Lote Tres de la Manzana Dieciseis, con Superficie de Mil  
Doscientos Metros Cuadrados.-----
- 43.- Lote Uno de la Manzana Diecisiete, con Superficie de  
Ciento Trece Mil Doscientos Sesenta y Seis Metros Doscientos  
Cincuenta Milímetros Cuadrados.-----
- 44.- Lote Tres de la Manzana Diecisiete, con Superficie de  
Siete Mil Ochocientos Once Metros Setecientos Veinte  
Milímetros Cuadrados.-----
- 45.- Lote Uno Fracción Este de la Manzana Dieciocho, con

Superficie de Cincuenta y Dos Mil Setecientos Cincuenta y Siete Metros Trescientos Treinta y Cinco Milímetros Cuadrados.-----

46.- Lote Uno Fracción Oeste de la Manzana Dieciocho, con Superficie de Cincuenta y Dos Mil Cuarenta Metros Setecientos Cuatro Milímetros Cuadrados.-----

47.- Lote Dos de la Manzana Dieciocho, con Superficie de Seis Mil Seiscientos Once Metros Setecientos Veinte Milímetros Cuadrados.-----

48.- Lote Uno de la Manzana Diecinueve, con Superficie de Ciento Veintidos Mil Novecientos Setenta y Cinco Metros Cuatrocientos Veinte Milímetros Cuadrados.-----

49.- Lote Dos de la Manzana Diecinueve, con Superficie de Dos Mil Trescientos Ochenta y Nueve Metros Ciento Sesenta Milímetros Cuadrados.-----

50.- Lote Cuatro de la Manzana Diecinueve, con Superficie de Mil Doscientos Metros Cuadrados.-----

51.- Lote Cinco de la Manzana Diecinueve, con Superficie de Tres Mil Novecientos Noventa y Tres Metros Trescientos Setenta Milímetros Cuadrados.-----

Todos con las medidas y colindancias que se describen en las Memorias Descriptivas que se exhiben para agregarse marcadas con la letra "A " al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y una copia al testimonio que de la misma se expida.-----

----- "FRACCIONAMIENTO AZTECAS"-----

1.- Lotes del Uno al Cuarenta y Uno, todos de la Manzana Uno.-----

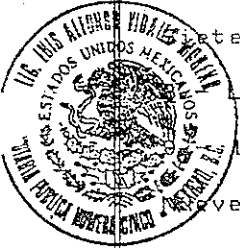
2.- Lotes del Uno al Cuarenta, todos de la Manzana Dos.-----

3.- Lotes del Uno al Cuarenta y Dos, todos de la Manzana Tres.-----

4.- Lotes del Uno al Cuarenta, todos de la Manzana Cuatro.-----

5.- Lotes del Uno al Cuarenta y Dos, todos de la Manzana Cinco.-----

6.- Lotes del Uno al Cuarenta, todos de la Manzana Seis.-----



COTEJADO

7.- Lotes del Uno al Cuarenta y Dos, todos de la Manzana  
 Siete.-----  
 Lotes del Uno al Cuarenta, todos de la Manzana Ocho.-----  
 Lotes del Uno al Cuarenta y Dos, todos de la Manzana  
 Nueve.-----

10.- Lotes del Uno al Cuarenta, todos de la Manzana Diez.-----  
 11.- Lotes del Uno al Cuarenta y Dos, todos de la Manzana  
 Once.-----

12.- Lotes del Uno al Cuarenta, todos de la Manzana Doce.-----  
 13.- Lotes del Uno al Cuarenta y Dos, todos de la Manzana  
 Trece.-----

Todos con las Superficie, Medidas y Colindancias que se  
 describen en las Memorias Descriptivas que se exhiben para  
 agregarse marcadas con la letra "B" al Apéndice, en el legajo  
 correspondiente a esta escritura y una copia al Testimonio  
 que de la misma se expida.-----

----- "DESARROLLO URBANO XOCHIMILCO"-----

- 1.- Lotes Uno, Tres y Siete, todos de la Manzana Uno, con  
 superficie de Diez Mil Metros Cuadrados, cada uno.-----
- 2.- Lote Dos de la Manzana Uno, con superficie de Ochenta Mil  
 Doscientos Setenta y Cuatro Metros Cuatrocientos Cuarenta y  
 Nueve Milímetros Cuadrados.-----
- 3.- Lote Cuatro Relotificación de la Manzana Uno, con  
 Superficie de Trescientos Cuarenta y Nueve Mil Trescientos  
 Setenta y Cinco Metros Treinta y Ocho Milímetros Cuadrados.-----
- 4.- Lote Seis Relotificación de la Manzana Uno, con  
 Superficie de Diecinueve Mil Metros Cuadrados.-----
- 5.- Lote Nueve de la Manzana Uno, con Superficie de Cuatro  
 Mil Doscientos Noventa y Cuatro Metros Trescientos Noventa y  
 Un Milímetros Cuadrados.-----
- 6.- Lote Diez de la Manzana Uno, con Superficie de  
 Setecientos Sesenta y Nueve Metros Novecientos Ochenta y Seis  
 Milímetros Cuadrados.-----
- 7.- Lote Uno de la Manzana Dos, con Superficie de Cuatro Mil  
 Veintiseis Metros Ochocientos Veintiún Milímetros Cuadrados.-----



- 8.- Lote Tres Relotificación de la Manzana Dos, con Superficie de Cinco Mil Metros Cuadrados.-----
- 9.- Lote Cuatro Relotificación de la Manzana Dos, con Superficie de Tres Mil Metros Cuadrados.-----
- 10.- Lote Cinco Subdivisión de la Manzana Dos, con Superficie de Dieciseis Mil Novecientos Setenta y Tres Metros Ochenta Milímetros Cuadrados.-----
- 11.- Lotes Seis, Ocho, Nueve y Diez, todos de la Manzana Dos, con Superficie de Diez Mil Metros Cuadrados, cada uno.-----
- 12.- Lote Once de la Manzana Dos, con Superficie de Tres Mil Ciento Setenta y Seis Metros Novecientos Setenta y Dos Milímetros Cuadrados.-----
- 13.- Lote Doce de la Manzana Dos, con Superficie de Dos Mil Metros Cuadrados.-----
- 14.- Lote Catorce de la Manzana Dos, con Superficie de Dos Mil Quinientos Cincuenta Metros Cuadrados.-----
- 15.- Lote Quince de la Manzana Dos, con Superficie de Cuatro Mil Catorce Metros Cuatrocientos Ochenta Milímetros Cuadrados.-----
- 16.- Lote Uno de la Manzana Tres, con Superficie de Sesenta y Siete Mil Cuatrocientos Noventa y Tres Metros Trescientos Quince Milímetros Cuadrados.-----
- 17.- Lote Tres de la Manzana Tres, con Superficie de Seis Mil Novecientos Metros Cuadrados.-----
- 18.- Lote Seis de la Manzana Tres, con Superficie de Cinco Mil Doscientos Ochenta y Cinco Metros Ochocientos Dos Milímetros Cuadrados.-----
- 19.- Lote Uno de la Manzana Cuatro, con Superficie de Veintiún Mil Ochocientos Setenta y Un Metros Trescientos Noventa y Dos Milímetros Cuadrados.-----
- 20.- Lote Dos de la Manzana Cuatro, con Superficie de Seis Mil Novecientos Treinta y Dos Metros Ochocientos Dieciocho Milímetros Cuadrados.-----
- 21.- Lote Tres de la Manzana Cuatro, con Superficie de Mil Seiscientos Setenta y Cuatro Metros Doscientos Ochenta y



Nueve Milímetros Cuadrados.-----

Lote Cuatro de la Manzana Cuatro, con superficie de  
Seis Mil Novecientos Sesenta y Un Metros Doscientos  
Centa y Cuatro Milímetros Cuadrados.-----

Lote Cinco de la Manzana Cuatro, con Superficie de  
Quinientos Setenta y Seis Metros Quince Milímetros  
Cuadrados.-----

24.- Lote Seis de la Manzana Cuatro, con Superficie de  
Setecientos Sesenta y Tres Metros Ciento Veintisiete  
Milímetros Cuadrados.-----

*COTEJAR*

25.- Lote Siete de la Manzana Cuatro, con Superficie de  
Ochenta y Cuatro Mil Cuatrocientos Ochenta y Cuatro Metros  
Quinientos Noventa y Cuatro Milímetros Cuadrados.-----

26.- Lote Ocho de la Manzana Cuatro, con Superficie de Nueve  
Mil Doscientos Treinta y Seis Metros Ochocientos Setenta y  
Ocho Milímetros Cuadrados.-----

27.- Lote Nueve de la Manzana Cuatro, con Superficie de  
Ochenta y Cuatro Mil Ciento Sesenta y Ocho Metros Setecientos  
Noventa y Un Milímetros Cuadrados.-----

28.- Lote Diez de la Manzana Cuatro, con Superficie de  
Setecientos Ocho Metros Quinientos Ochenta y Cuatro  
Milímetros Cuadrados.-----

29.- Lote Doce de la Manzana Cuatro, con Superficie de Doce  
Mil Doscientos Nueve Metros Novecientos Diez Milímetros  
Cuadrados.-----

30.- Lote Uno de la Manzana Cinco, con Superficie de  
Trescientos Cincuenta y Nueve Mil Trescientos Sesenta y Ocho  
Metros Ochocientos Ochenta y Cuatro Milímetros Cuadrados.-----

31.- Lotes Dos, Tres y Cuatro de la Manzana Cinco, con  
Superficie de Diez Mil Metros Cuadrados, cada uno.-----

32.- Lote Cinco de la Manzana Cinco, con Superficie de  
Cincuenta y Seis Mil Doscientos Noventa y Dos Metros  
Setecientos Cuarenta y Siete Milímetros Cuadrados.-----

33.- Lote Dos de la Manzana Seis, con Superficie de  
Doscientos Treinta y Tres Mil Seiscientos Cuarenta y Cinco

- Metros Cuarenta y Cinco Milímetros Cuadrados.-----
- 34.- Lotes Tres y Cuatro de la Manzana Seis, con Superficie de Diez Mil Metros Cuadrados, cada uno.-----
- 35.- Lote Uno de la Manzana Siete, con Superficie de Doscientos Ochenta y Ocho Mil Treinta y Siete Metros Novecientos Noventa y Dos Milímetros Cuadrados.-----
- 36.- Lotes Dos y Tres de la Manzana Siete, con Superficie de Ocho Mil Seiscientos Dieciseis Metros Novecientos Dieciseis Milímetros Cuadrados, cada uno.-----
- 37.- Lote Cuatro de la Manzana Siete, con Superficie de Dos Mil Setecientos Sesenta y Seis Metros Ciento Sesenta y Ocho Milímetros Cuadrados.-----
- 38.- Lote Uno de la Manzana Ocho, con Superficie de Ciento Sesenta y Nueve Mil Trescientos Ochenta y Nueve Metros Cuatrocientos Setenta y Tres Milímetros Cuadrados.-----
- 39.- Lote Dos de la Manzana Ocho, con Superficie de Cinco Mil Cuatrocientos Veintiocho Metros Doscientos Sesenta y Seis Milímetros Cuadrados.-----
- 40.- Lote Tres de la Manzana Ocho, con Superficie de Mil Setecientos Ocho Metros Doscientos Milímetros Cuadrados.-----
- 41.- Lote Cuatro de la Manzana Ocho, con Superficie de Tres Mil Novecientos Cincuenta y Dos Metros Doscientos Sesenta y Cuatro Milímetros Cuadrados.-----
- 42.- Lote Cinco de la Manzana Ocho, con Superficie de Ciento Tres Mil Ochocientos Cuarenta y Cuatro Metros Ciento Treinta y Tres Milímetros Cuadrados.-----
- 43.- Lote Seis de la Manzana Ocho, con Superficie de Treinta y Cuatro Mil Doscientos Treinta y Nueve Metros Trescientos Veintiseis Milímetros Cuadrados.-----
- 44.- Lote Uno de la Manzana Nueve, con Superficie de Ciento Cuarenta y Seis Mil Cincuenta y Cuatro Metros Ciento Dieciocho Milímetros Cuadrados.-----
- 45.- Lote Dos de la Manzana Nueve, con Superficie de Siete Mil Setecientos Cuarenta y Nueve Metros Seiscientos Noventa y Siete Milímetros Cuadrados.-----



**COTEJADO**

- 46.- Lote Tres de la Manzana Nueve, con Superficie de Diez Mil Metros Cuadrados.-----
  - 47.- Lote Uno de la Manzana Diez, con Superficie de Cientos Tres Mil Ciento Doce Metros Novecientos Noventa y Milímetros Cuadrados.-----
  - 48.- Lote Uno Subdivisión de la Manzana Once, con Superficie de Cuarenta Mil Noventa Metros Ochocientos Treinta y Cinco Milímetros Cuadrados.-----
  - 49.- Lote Dos de la Manzana Once, con Superficie de Dos Mil Ochocientos Sesenta y Tres Metros Quinientos Treinta y Cuatro Milímetros Cuadrados.-----
  - 50.- Lote Cuatro de la Manzana Once, con Superficie de Cinco Mil Cuarenta y Tres Metros Seiscientos Cuatro Milímetros Cuadrados.-----
  - 51.- Lote Cinco de la Manzana Once, con Superficie de Dos Mil Quinientos Cinco Metros Doscientos Treinta y Nueve Milímetros Cuadrados.-----
  - 52.- Lote Seis de la Manzana Once, con Superficie de Dos Mil Cuatrocientos Metros Cuadrados.-----
  - 53.- Lote Siete de la Manzana Once, con Superficie de Cuatro Mil Quinientos Metros Cuadrados.-----
  - 54.- Dos Fracciones de Terreno ocupados por el Derecho de Servidumbre del Dren Agrícola, con Superficie de Cuarenta y Ocho Mil Ochocientos Treinta y Tres Metros, Doscientos Ochenta y Un Milímetros Cuadrados.-----
- Todos con las medidas y colindancias que se describen en las Memorias Descriptivas que se exhiben para agregarse marcadas con la letra "C" al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y una copia al testimonio que de la misma se expida.-----
- B).- BIENES MUEBLES: Todos los que se describen en la relación que se exhibe la que marcada con la letra "D" se agregan al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y una copia de las mismas al testimonio que de la misma se expidan, junto con la copia certificada de los

documentos de propiedad correspondientes. - - - - -

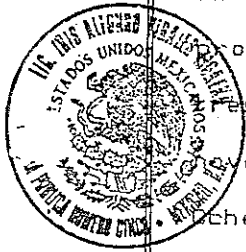
C).- RECURSOS FINANCIEROS: Según la cantidad que se describe en la relación que marcada con la letra "E" se agrega al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y una copia de la misma al testimonio que de la misma se expida, para destinarlos a los fines previstos en este contrato. - - - - -

D).- DERECHOS Y OBLIGACIONES: Los que derivan de los Actos Jurídicos que se describen en la relación que exhiben para agregarse marcada con la letra "F" al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y una copia al testimonio que de la misma se expida. - - - - -

Dichos bienes conformaban la Reserva Territorial correspondiente al Municipio de Mexicali, Baja California, en el "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION TRASLATIVO DE DOMINIO 1333", TAMBIEN DENOMINADO COMO "FIDEICOMISO PARA LA ADMINISTRACION Y DESARROLLO DE LAS RESERVAS TERRITORIALES DE BAJA CALIFORNIA", CONOCIDO TAMBIEN COMO "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y TRASLATIVO DE DOMINIO DE LAS RESERVAS TERRITORIALES PARA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA" (FIADERT) a que se hace referenciá en el inciso A) de la fracción siguiente. - - - - -

IV.- Que la adquisición descrita en la fracción anterior, se condicionó a que el Fideicomitente diera cumplimiento a lo siguiente: - - - - -

A).- Incorporara los bienes, derechos y obligaciones que se le transmitieron, a un fideicomiso de la Administración Pública Municipal, en el que se observaran los fines previstos en el Contrato de "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION TRASLATIVO DE DOMINIO 1333", TAMBIEN DENOMINADO COMO "FIDEICOMISO PARA LA ADMINISTRACION Y DESARROLLO DE LAS RESERVAS TERRITORIALES DE BAJA CALIFORNIA", CONOCIDO TAMBIEN COMO "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y TRASLATIVO DE DOMINIO DE LAS RESERVAS TERRITORIALES PARA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA" (FIADERT) celebrado



COTEJADO

en fecha veinte de febrero de mil novecientos noventa y dos,  
protocolizado mediante escritura pública número diez mil  
novecientos once de fecha quince de marzo de mil novecientos  
noventa y tres, ante la fe del Notario Público número Ciento  
ochenta del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público  
de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California,  
Oficina Registradora de Mexicali, bajo partida número cinco  
millones diecisiete mil cuatro, Sección Civil. - - - - -  
B).- Destine los recursos remanentes patrimoniales que  
genere el fideicomiso, a la atención de sus fines. - - - - -  
C).- Conduzca el fideicomiso al que se incorporaran los  
bienes, bajo una estricta política comercial en la que se  
busque obtener mayores rendimiento que redunden en beneficio  
de la región en donde se ubica la reserva territorial que  
adquirió, así como mantener, fomentar y mejorar la calidad de  
vida de la población. - - - - -  
D).- El Fideicomitente y en su oportunidad la Institución  
Fiduciaria en el Fideicomiso de la Administración Pública  
Municipal al que se incorporen los bienes, derechos y  
obligaciones, se comprometan a dar cumplimiento a cada una de  
las obligaciones a cargo del Fideicomiso de Reservas  
Territoriales para Vivienda y Desarrollo Urbano del Estado de  
Baja California, descrito en el inciso A) de esta fracción,  
que deriven de los actos jurídicos descritos en el inciso D)  
de la fracción III de esta misma Declaración, en las  
condiciones y términos que fueron contratadas. - - - - -  
Se concedió al Fideicomitente un plazo de cinco años para  
destinar los bienes que se le transmitieron, a los fines  
señalados, y se otorgó en favor del Gobierno del Estado de  
Baja California, el derecho a revertirlos a su patrimonio,  
para el caso de que no fueran utilizados para los fines  
descritos, o bien, se destinasen a un fin distinto al pactado  
en el Convenio celebrado entre el Fideicomitente y el  
mencionado Gobierno del Estado de Baja California, en fecha  
once de marzo de mil novecientos noventa y ocho,

protocolizado mediante escritura pública número Cincuenta y Nueve Mil Cuatrocientos Cincuenta y Cinco, del Volúmen Mil Quinientos Quince, del protocolo a cargo del Suscrito Notario, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, en razón de su fecha.-----

V.- Que a fin de dar cumplimiento a las condiciones bajo las cuales adquirió los bienes, derechos y obligaciones que aportará a este fideicomiso, comparece a la celebración del presente Contrato.-----

VI.- Que mediante Acuerdo tomado en Sesión de Cabildo del H. XV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, celebrada en fecha tres de febrero de mil novecientos noventa y ocho, se aprobó la constitución de un Fideicomiso de la Administración Pública Municipal, al que se incorporaran los bienes, derechos y obligaciones que adquirió el Ayuntamiento mediante el Convenio descrito en la fracción III de esta misma Declaración, Acuerdo cuya certificación se exhibe para agregarse marcada con la letra "G " al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y una copia al testimonio que de la misma se expida.-----

**SEGUNDA.- DECLARA LA INSTITUCION FIDUCIARIA:-----**

I.- Ser una Institución de Crédito constituida conforme a las leyes de la República Mexicana y que está autorizada para realizar las operaciones fiduciarias en los terminos de la Ley de Instituciones de Crédito.-----

II.- Que Banco Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invermexico, por conducto de su Delegado Fiduciario, acepta el cargo que se le confiere, protestando su fiel y leal desempeño.-----

III.- Que su Delegado Fiduciario cuenta con las facultades necesarias para representarlo en la firma del presente contrato de fideicomiso, personalidad que acredita en el apartado correspondiente de la presente escritura.-----

IV.- Que de acuerdo a lo dispuesto por la fracción XIX, del



Artículo Ciento Seis de la Ley de Instituciones de Crédito,  
"Institución Fiduciaria" declara haber explicado al  
"fideicomitente" en forma inequívoca, el valor y  
frecuencias legales de dicha fracción que a la letra  
establece:-----

"ARTICULO 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 Cuarenta y Seis de esta Ley:-----

"Inciso B) responder a los fideicomitentes, mandantes o  
comitentes, del incumplimiento de los deudores por los  
creditos 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  
Cincuenta y Seis de la Ley General de Títulos y Operaciones  
de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por  
los fondos cuya inversion se les encomiende."-----

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

"Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los dos párrafos  
anteriores, no producirá efecto alguno."-----

"En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se  
insertarán en forma notoria los párrafos anteriores de 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 para su inversión;"-----

V.- Que señala como domicilio para todos los efectos legales  
del presente contrato, el ubicado en Justo Sierra Número  
Novecientos Uno, Fraccionamiento Los Pinos, de esta ciudad de  
Mexicali, Baja California.-----

TERCERA.- DECLARAN AMBAS PARTES:-----

COTEJADO



I.- Que todos los bienes inmuebles que se describen en la declaración primera, fracción III, inciso A) de esta escritura, se encuentran al corriente en el pago de contribuciones y demás prestaciones fiscales y libres de todo gravámen, responsabilidad y limitación de dominio, según lo acreditan con los Certificados de Libertad de Gravámenes Fiscales y de Registro Público, los que marcados con las letra "H" e "I" se agregan al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y una copia al testimonio que de la misma se expida; asimismo exhiben Planos del Desarrollo Urbano Ejido Orizaba, Fraccionamiento Aztecas y Desarrollo Urbano Xochimilco, debidamente certificados por el Departamento de Catastro Municipal, los que marcados con la letra " J" se agregan al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y una copia de los mismos al testimonio que de la misma se expida. - - - - -

II.- Que exhiben Avalúos Comerciales de los bienes descritos en la declaración primera, fracción III, inciso B) de esta escritura, practicados por la Comisión Estatal de Avalúos, los cuales se agregan al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura marcados con la letra "K" y una copia de los mismos al testimonio que de la misma se expida. - - - - -

Una vez expuestos las Declaraciones que se mencionan, las partes están de acuerdo en condicionar el contenido del presente contrato al tenor de las siguientes: - - - - -

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

PRIMERA.- El AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, constituye con BANCO MEXICANO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, INSTITUCION FIDUCIARIA, quien lo acepta, un Fideicomiso que se regirá por las estipulaciones contenidas en este Contrato y las disposiciones legales aplicables. - - - - -

Para todos los efectos legales a que haya lugar, el Fideicomiso que se constituye por medio del presente Contrato



se denominará "FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI" se identificará para efectos prácticos mediante las siguientes siglas: "FIDUM".

SEGUNDA.- Son partes en este Fideicomiso:-

FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO: El Ayuntamiento de Mexicali, Baja California.

INSTITUCION FIDUCIARIA: "Banco Mexicano", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invermexico, Institución Fiduciaria.

*COTEJADO*

TERCERA.- El patrimonio del presente Fideicomiso estará integrado por:-

A).- Los bienes inmuebles descritos en la fracción III, inciso A) de la Declaración Primera de este Contrato, con la superficie, medidas y colindancias que se describen en las memorias descriptivas que se exhiben para agregarse marcadas con las letras "A", "B" y "C" al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura, que el Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, aporta en este acto al presente Fideicomiso, libres de todo gravamen, con todo lo que de hecho y por derecho le sea propio y les corresponda, sin reserva ni limitación alguna, así como por cuanto se encuentre en sus linderos y pueda considerarse inmovilizado en dichos terrenos, cuyo valor ha sido determinado en los avalúos practicados por la Comisión Estatal de Avalúos, los cuales se agregan marcados con la letra "K" al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura.

B).- Los bienes muebles que se describen en la relación que exhiben para agregarse marcada con la letra "D" al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y que se refieren en la fracción III, inciso B) de la Declaración Primera de este Contrato, que el Ayuntamiento de Mexicali, Baja California aporta en este acto al presente Fideicomiso, en las condiciones en que se encuentran, cuyos documentos de propiedad se agregan al Apéndice, marcados con la misma letra.

D).- La cantidad que se describe en la relación que marcada con la letra "E" se agrega al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y una copia al testimonio que de la misma se expida, que el Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, aporta en este acto al presente Fideicomiso, y que entrega a la Institución Fiduciaria, extendiendo ésta al Fideicomitente el recibo más amplio que en derecho proceda por la cantidad indicada.-----

D).- Los derechos y obligaciones que le corresponden al Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en cada uno de los actos jurídicos que se describen en la relación que se agrega marcada con la letra "F" al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y que se refieren en la fracción III, inciso D) de la Declaración Primera de este Contrato, los que en este acto aporta al presente Fideicomiso, cediéndolos en favor de la Institución Fiduciaria, a la que entrega los documentos originales en los que constan.-----

E).- Las futuras aportaciones que efectúe el Fideicomitente.-----

F).- El costo de los estudios y proyectos que se hayan realizado, los que se contraten, desarrollen o adquieran, así como las obras de cabeza e infraestructura primaria que se han realizado y que se lleven a cabo por parte del Fideicomiso, en los inmuebles fideicomitidos.-----

G).- Los derechos de autor, así como los de propiedad industrial, de los estudios y proyectos que se han elaborado para el desarrollo urbano de los inmuebles fideicomitidos, y los que se elaboren para el cumplimiento de sus fines.-----

H).- Las construcciones de cualquier tipo, que se erijan en los inmuebles fideicomitidos, hasta en tanto no sean enajenadas a terceros.-----

I).- Las donaciones que en efectivo o en especie se entreguen a este fideicomiso, por parte de personas físicas o morales, de carácter público o privado.-----



el cumplimiento de sus fines.-----

El importe de las enajenaciones que se realicen, convenientes de las operaciones de este fideicomiso, con deducción de las sumas necesarias para cubrir sus costos de operación y los honorarios de la Institución Fiduciaria.-----

L).- Los productos que se obtengan por la inversión financiera del numerario que integre el patrimonio fideicomitado, hasta en tanto no se aplique al cumplimiento de los fines del fideicomiso.-----

**COTEJADO**

CUARTA.- Son fines del presente Fideicomiso, que la Institución Fiduciaria:-----

A).- Reciba la superficie total de los bienes inmuebles fideicomitados, la cual será administrada en su parte aprovechable, como reserva territorial para continuar con su desarrollo y aprovechamiento, así como para su enajenación a los diversos promotores públicos y privados para la vivienda y desarrollo urbano, con el fin de obtener fondos que el Fideicomitente aplique al financiamiento, amortización o construcción de obra pública de beneficio colectivo.-----

B).- Actúe como cesionario de los derechos y obligaciones que le son cedidos por el Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en cada uno de los actos jurídicos que se describen en la fracción III, inciso D) de la Declaración Primera de este Contrato.-----

C).- Contrate los estudios y proyectos para obras de cabeza e infraestructura primaria a realizarse para el Desarrollo y Aprovechamiento de los inmuebles fideicomitados, en coordinación con las Dependencias Federales, Estatales y Municipales que deban intervenir para tal efecto.-----

D).- Continúe con la contratación de la ejecución de obras de cabeza e infraestructura primaria de conformidad con la normatividad vigente en el Estado de Baja California.-----

E).- Celebre los contratos, convenios y actos jurídicos en general, que resulten convenientes o necesarios para el mejor

cumplimiento de los fines del Fideicomiso, entre:

constitución de Fideicomisos específicos para la enajenación de fracciones urbanizadas de la Reserva Territorial y el Desarrollo de Programas de Vivienda, con la participación de promotores privados, en los cuales se precisen claramente los términos y condiciones de ambas participaciones. La constitución de los Fideicomisos específicos o cualquier otra figura jurídica que implique tales consecuencias, requerirá de la aprobación previa del Comité Técnico del presente Fideicomiso.-----

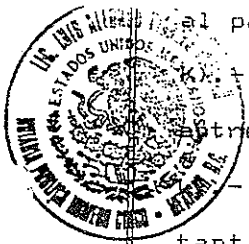
F).- Participe en la determinación de las áreas que se destinarán para desarrollos de viviendas, industria, comercio, equipamiento urbano, preservación ecológica, vialidades y electrificación, y demás usos para el que se destinen los inmuebles fideicomitidos.-----

G).- Enajene, preferentemente en bloque, las áreas habilitadas con infraestructura primaria a los diferentes promotores de la vivienda y el desarrollo urbano, así como a personas físicas y morales, públicas o privadas, y excepcionalmente áreas en breña para apoyar programas habitacionales con urbanización progresiva, así como programas de crecimiento urbano.-----

H).- Enajene a título gratuito los bienes inmuebles y patrimoniales que por excepción determine el Comité Técnico de este Fideicomiso, siempre y cuando se destinen exclusivamente para el desarrollo de vivienda de interés social, equipamiento urbano y escolar.-----

I).- Sujete las enajenaciones de terrenos fideicomitidos a los valores mínimos que para tal efecto determine la Comisión Estatal de Avalúos ó la Comisión Municipal de Valuación.-----

J).- Obtenga y contrate los créditos necesarios para la formulación de estudios y proyectos, así como la ejecución de las obras a realizar, efectuando en su caso, emisión de instrumentos bursátiles a colocarse para su venta entre el público inversionista, otorgando las garantías que con cargo



COTEJADO

al patrimonio del fideicomiso se hagan necesarias.-----  
+ Reciba las donaciones que en efectivo o en especie se  
entreguen a este fideicomiso.-----  
- Invierta los recursos del patrimonio fideicomitado, en  
tanto no se apliquen al cumplimiento de estos fines, en  
instrumentos financieros que opere cualquier Institución  
Financiera que a juicio de la Institución Fiduciaria genere  
el máximo rendimiento con la mayor seguridad.-----  
M).- Destine recursos del fideicomiso para la realización de  
acciones de urbanización, habilitación, construcción e  
instalación de infraestructura y equipamiento urbano, tales  
como vialidades, líneas de agua potable, alcantarillado  
sanitario o pluvial, habilitación de áreas verdes y demás  
elementos de uso público, en beneficio de los inmuebles  
fideicomitados, siempre que dichas obras se realicen dentro  
del sector o en la zona de influencia urbana de dichos  
inmuebles, conforme a los planes y programas de desarrollo  
urbano vigentes en el Municipio de Mexicali, Baja  
California.-----  
N).- Una vez concluidas las etapas de habilitación de los  
inmuebles fideicomitados y cubiertos los créditos que en su  
caso se hubieren contratado, adquiera otros terrenos para la  
constitución y desarrollo de nuevas reservas territoriales ó  
reembolse las aportaciones del fideicomitente, hasta donde  
alcance, preferentemente con terrenos del patrimonio  
fideicomitado, conforme al avalúo que para tal efecto expida  
la Comisión Estatal de Avalúos o la Comisión Municipal de  
Valuación; para que el fideicomitente los destine para la  
realización de obras públicas de beneficio colectivo en el  
Municipio.-----  
El cumplimiento de los fines anteriormente mencionados, se  
efectuará por etapas, dando continuidad al actual proyecto  
para la habilitación de los bienes inmuebles fideicomitados,  
con estricto apego a las normas que para tal efecto  
establezca la autoridad competente del Ayuntamiento de

Mexicali, en relación con el uso, aprovechamiento y disposición de las reservas territoriales, las cuales formarán parte de este contrato y se integrarán a las reglas de operación que apruebe el Comité Técnico de este Fideicomiso, así como a los acuerdos que emita el propio Comité.-----

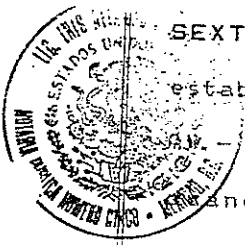
QUINTA.- De conformidad con lo previsto por el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fideicomitente constituye en este acto un Comité Técnico que estará integrado por los funcionarios del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, que a continuación se mencionan:-----

- El C. Presidente Municipal, quien lo presidirá.-----
- El C. Secretario del Ayuntamiento.-----
- El C. Tesorero Municipal.-----
- El C. Director de Catastro, Control Urbano y Ecología.-----
- El C. Director de Obras y Servicios Públicos.-----
- El C. Oficial Mayor.-----
- Un Regidor integrante de la Comisión de Obras y Servicios Públicos del Ayuntamiento.-----

Cada miembro propietario del Comité Técnico, tendrá la facultad de designar a su suplente o representante, quien tendrá las mismas facultades que los titulares durante sus ausencias. Los suplentes deberán acreditar su representación en las sesiones, mediante oficio firmado por el miembro ausente.-----

A las Sesiones del Comité Técnico, podrá asistir un representante de la Institución Fiduciaria, con voz, pero sin voto.-----

Actuará como Secretario del Comité Técnico, quien desempeñe el cargo de Director del Fideicomiso, quien levantará las actas de las sesiones, llevará el seguimiento de los acuerdos que se tomen, e informará el grado de su cumplimiento en cada sesión. Cuando por cualquier causa no haya Director del Fideicomiso designado, actuará como Secretario del Comité Técnico la persona que designe su Presidente.-----



SEXTA.- Para el funcionamiento del Comité Técnico, se establecen las siguientes reglas: - - - - -

El Comité Técnico deberá sesionar, de manera ordinaria, cuando menos una vez cada seis meses, y de forma extraordinaria en cualquier tiempo cuando así lo requieran las necesidades propias del Fideicomiso. - - - - -

B).- El Presidente del Comité Técnico y el Director del Fideicomiso por instrucciones de aquel, tendrán la facultad de convocar a sesiones ordinarias y extraordinarias. - - - - -

C).- La convocatoria para las sesiones deberá hacerse por escrito y notificarse a los miembros del Comité con una anticipación de por lo menos dos días hábiles previos a la fecha de celebración de la asamblea. - - - - -

D).- La convocatoria deberá contener el orden del día y será firmada por quien la formule. Además deberá acompañarse del expediente que contenga la información de los asuntos a tratar en la sesión. - - - - -

E).- El Comité Técnico se considerará legalmente reunido o que existe Quórum, cuando en la sesión se encuentren presentes más de la mitad de sus integrantes, siempre que entre ellos esté el Presidente del Comité o quien ejerza sus funciones. - - - - -

F).- Las decisiones del Comité Técnico se tomarán por mayoría de votos de sus integrantes presentes en la sesión, y todos sus miembros tendrán la obligación de pronunciarse en las votaciones. El Presidente del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate. - - - - -

G).- Podrán ser invitados a las sesiones del Comité Técnico, a juicio del Presidente, representantes de las dependencias, organismos y entidades federales, estatales y municipales, así como particulares, cuya presencia contribuya al mejor entendimiento de los asuntos a tratar en la sesión que corresponda. - - - - -

H).- Los miembros del Comité no percibirán emolumento alguno por el desempeño de sus cargos. - - - - -

COTEJADO



J).- Cuando a juicio del Comité Técnico, por su importancia o trascendencia, se considere conveniente, las actas de sus sesiones serán protocolizadas ante notario público e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.-----

K).- Las resoluciones legalmente adoptadas por el Comité Técnico, tendrán el carácter de obligatorias aún para los miembros ausentes.-----

SÉPTIMA.- El Comité Técnico, tendrá las facultades de conocer y resolver, lo relativo a lo siguiente:-----

A).- El deslinde y valor de la superficie total de los bienes inmuebles fideicomitidos, que será administrada como reserva territorial, materia del presente fideicomiso.-----

B).- Las superficies a enajenarse en los términos de lo previsto por los incisos G) y H), de la cláusula CUARTA de este Contrato y las condiciones en las que deberán llevarse a cabo tales operaciones.-----

C).- El presupuesto anual de ingresos y egresos, así como el programa de actividades y operaciones financieras del fideicomiso.-----

D).- Las políticas generales para la contratación y ejecución de los estudios y proyectos para el desarrollo de los inmuebles fideicomitidos, cumpliendo con la normatividad municipal y estatal aplicables.-----

E).- Las políticas generales para la contratación, ejecución y supervisión de las obras de cabeza e infraestructura a efectuarse en cada uno de los inmuebles fideicomitidos, en los términos de lo previsto en el inciso M) de la cláusula CUARTA de este Contrato, cumpliendo con la normatividad municipal y estatal aplicables.-----

F).- Los derechos, exenciones y demás aportaciones que efectúen, en su caso, el Gobierno Federal, el Gobierno del Estado de Baja California o el propio Fideicomitente.-----

G).- La propuesta del Presidente del Comité Técnico sobre el nombramiento y remoción, en su caso, del Director del



Fideicomiso, así como los informes que semestralmente éste  
deberá rendir al Comité sobre el avance y supervisión de las  
operaciones y programas de actividades. - - - - -

La instrucción a la Institución Fiduciaria, para que  
otorgue facultades al Director del Fideicomiso. - - - - -

I).- Las políticas generales para la promoción, contratación  
y venta de los inmuebles fideicomitidos, bien sea lotes  
urbanizados o vivienda. - - - - -

COTEJADO

J).- Los términos y condiciones para la celebración de los  
contratos de crédito o emisión de instrumentos bursátiles que  
se requieran para el cumplimiento de los fines del  
fideicomiso, otorgando las garantías que sean necesarias, con  
cargo al patrimonio fideicomitido. - - - - -

K).- Los importes y porcentajes de las aportaciones  
adicionales que en efectivo o en especie efectúe el  
Fideicomitente en el ejercicio del fideicomiso, así como el  
calendario de entregas de las mismas. - - - - -

L).- La estructura administrativa de personal sujeto a  
contratación, y las condiciones bajo las cuales se va a  
realizar la misma, en apoyo a la adecuada operación del  
fideicomiso. - - - - -

M).- La aplicación de los recursos obtenidos por la  
enajenación de superficies de terreno, de viviendas o por  
cualquier otro medio permisible. - - - - -

N).- Los informes que rinda la Institución Fiduciaria con  
respecto a la situación financiera que guarda el patrimonio  
fideicomitido. - - - - -

OCTAVA.- La Institución Fiduciaria deberá de abstenerse de  
cumplir con las resoluciones que el Comité Técnico dicte en  
exceso de las facultades expresamente fijadas por el  
Fideicomitente, o en violación a las cláusulas del contrato  
de fideicomiso, debiendo responder de los daños y perjuicios  
que se causaren, en caso de ejecutar actos en acatamiento de  
acuerdos dictados en exceso de dichas facultades, o en  
violación al citado contrato. - - - - -

Cuando para el cumplimiento de la encomienda fiduciaria se requiera de la realización de actos urgentes, cuya omisión pueda causar notoriamente perjuicios al fideicomiso, si no es posible reunir al Comité Técnico, por cualquier circunstancia, la Institución Fiduciaria procederá a consultar a quien presida el Comité Técnico, quedando facultada para ejecutar aquellos actos que éste autorice de manera expresa.-----

NOVENA.- La Institución Fiduciaria, podrá otorgar mandatos para auxiliarse en el cumplimiento de las funciones secundarias ligadas a su encomienda, siempre y cuando las que se transmitan no incluyan poderes que impliquen la expresión de voluntad de mando o decisión, ni otorgar a los mandatarios las facultades para sustituir los poderes conferidos, salvo que se trate de mandatos para pleitos y cobranzas, en el entendido expreso de que la Institución Fiduciaria no será responsable de la actuación de dichos mandatarios, ni del pago de sus honorarios.-----

DECIMA.- La Institución Fiduciaria, no será responsable por hechos o actos de terceros o causas de fuerza mayor que impidan o dificulten la realización de los fines del fideicomiso.-----

DECIMA PRIMERA.- El fideicomiso contará con un Director, que será nombrado y removido por el Comité Técnico a propuesta del Presidente del mismo Comité, y contará con la estructura administrativa propia necesaria para el mejor cumplimiento de sus fines, en el entendido de que el personal que se contrate para la realización de actividades, no formará parte del personal de "Banco Mexicano", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invermexico, sino que se considerará al servicio del patrimonio dado en fideicomiso, en los términos del artículo Ochenta y Dos de la Ley de Instituciones de Crédito.-----

El Director del Fideicomiso tendrá las siguientes facultades:-----



Administrar el Fideicomiso de conformidad con las resoluciones del Comité Técnico y disposiciones legales aplicables.-----

Ejercer las facultades que le confiera la Institución Fiduciaria, por instrucciones del Comité Técnico.-----

C).- Ejecutar los acuerdos y disposiciones del Comité Técnico.-----

D).- Proyectar, promover, coordinar y ejecutar los programas y acciones para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.-----

E).- Formular y presentar al Comité Técnico, los proyectos de presupuesto de egresos e ingresos del Fideicomiso, y ejercerlos una vez que sean autorizados.-----

F).- Presentar a conocimiento y aprobación del Comité Técnico, los informes semestrales de avance financiero y programático, así como un informe anual del estado que guarde la administración y el patrimonio del Fideicomiso.-----

G).- Promover programas de crédito e inversión para desarrollar los terrenos que integran el Patrimonio Fideicomitado susceptibles de enajenarse.-----

H).- Llevar la contabilidad y formular la cuenta pública del Fideicomiso.-----

I).- Las demás que deriven de las Leyes, Reglamentos, Acuerdos y disposiciones legales aplicables.-----

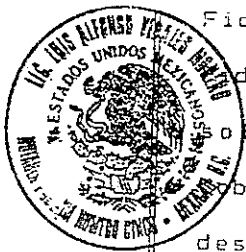
DECIMA SEGUNDA.- En el desempeño de sus encargo, la Institución Fiduciaria gozará de poder general para pleitos y cobranzas; actos de administración y de dominio, sin limitación alguna, con las facultades generales y aun las especiales que requieran cláusula especial en los términos del artículo Dos Mil Cuatrocientos Veintiocho del Código Civil vigente para el estado de Baja California; por lo que en forma enunciativa y no limitativa podrá comparecer ante toda clase de autoridades Judiciales y Administrativas, ya fueren de la Federación, el Estado o Municipales; promover y contestar toda clase de demandas y de asuntos, y seguirlos

COTEJADO

5

por todos sus trámites, instancias e incidentes hasta su final decisión, conformarse con las resoluciones que emitan las autoridades o promover contra ellas, según lo estime conveniente, los recursos legales procedentes; para presentar denuncias y querellas penales de toda especie y constituirse en parte civil en cualquier proceso, como parte coadyuvante del Ministerio Público en los términos que las leyes se lo permitan; para desistirse de acciones y recursos, intentar y desistirse del juicio de amparo en los términos del artículo Catorce de la Ley de Amparo; articular y absolver posiciones; los alcances de éste mandato son además para que la institución fiduciaria comparezca ante toda clase de autoridades laborales relacionadas con el artículo Quinientos Veintitres de la Ley Federal del Trabajo, consiguientemente la representante podrá comparecer en carácter de representante especial del mandante, en los términos del artículo Once, Seiscientos Noventa y Dos y Ochocientos Setenta y Ocho del mismo ordenamiento, ante toda clase de autoridades laborales, el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores y el Instituto Mexicano del Seguro Social, comparecer a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones u ofrecimiento y admisión de pruebas que sea citado el mandante por las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales, ante las cuales convendrá o contendrá en todo lo que considere más conveniente para su representada; y en los términos del artículo Noveno de la Ley de Títulos y operaciones de Crédito, girar, suscribir, aceptar, endosar y negociar toda clase de Títulos de Crédito, así como otorgar garantías de todo tipo y celebrar Contratos de Crédito. - - - - -

DECIMA TERCERA.- El Fideicomitente está obligado a dar aviso a la Institución Fiduciaria de cualquier situación que pudiere afectar al Fideicomiso, a efecto de que éste por instrucciones del Fideicomitente nombre a uno o varios Apoderados para que procedan a la defensa del Patrimonio



Fideicomitido. En caso de que la defensa del Patrimonio Fideicomitido se haga necesaria, la Institución Fiduciaria no estará obligada a otorgar Poderes para Pleitos y Promesas, en favor de la persona o personas que por escrito designe el Fideicomitente, sin que asuma responsabilidad alguna por las actuaciones de dichos Apoderados, ni por el pago de los honorarios o gastos que los mismos devenguen o causen.-----

COTEJADO

La Institución Fiduciaria no será responsable de actos u omisiones de autoridades, de los Fideicomites o de terceros, que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, ni de las condenas que en su caso se originen en los Juicios respectivos, por lo que los gastos y costas serán solventados por el Fideicomitente o en su caso con cargo al Patrimonio Fideicomitido.-----

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 de el Fideicomitente, o en su caso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, sin que la Institución Fiduciaria asuma alguna responsabilidad por esos conceptos.-----

La Institución Fiduciaria no será responsable de la falta de recursos para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y de la aplicación y destino que de los mismos haga el Fideicomitente.-----

DECIMA CUARTA. - El Fideicomitente determinará por escrito la política de inversión del Patrimonio del Fideicomiso, lo cual podrá hacer cuando lo estime conveniente durante la vigencia del presente contrato.-----

En caso de que el Fideicomitente no instruya a la Institución Fiduciaria sobre la forma en que deberá ser invertido el Patrimonio Fideicomitido, éste último podrá realizar libremente las inversiones que estime convenientes para obtener los mejores rendimientos de acuerdo a las fluctuaciones del Mercado Financiero que prevalezcan en su

momento, con apego a lo dispuesto en el presente contrato, siempre en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso.-----

DECIMA QUINTA.- El presente fideicomiso tendrá vigencia indefinida para el cumplimiento de sus fines y podrá extinguirse de forma anticipada en los casos previstos por el artículo Trescientos Cincuenta y Siete de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito. El Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en su carácter de Fideicomitente Unico, se reserva el derecho de revocar el presente fideicomiso y revertir a su propiedad los bienes y derechos a éste aportados cuando el Patrimonio Fideicomitado no se destine a los fines previstos en el presente contrato.-----

DECIMA SEXTA .- La Institución Fiduciaria percibirá por concepto de honorarios por el servicio prestado, los siguientes:-----

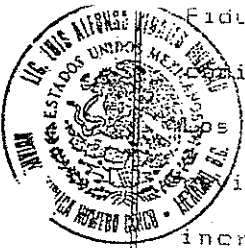
A).- Por estudio, firma y aceptación del Contrato, la cantidad de \$5,000.00 M.N. (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado, pagadera por una sola ocasión a la firma del Contrato.-----

B).- Por Administración y manejo del Fideicomiso, una cuota fija anual por la cantidad de \$35,000.00 M.N. (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) más el Impuesto al Valor Agregado, pagadera por anualidades adelantadas, contadas a partir de la fecha de firma del Contrato respectivo.-----

C).- Por modificaciones al Contrato de Fideicomiso, autorización del Régimen de Propiedad en Condominio y expedición de Poderes, la suma de \$1,000.00 M.N. (MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por cada uno, más el Impuesto al Valor Agregado.-----

D).- Por firma de escrituras, por concepto de individualizaciones o cualquier otro documento la cantidad de \$500.00 M.N. (QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado.-----

E).- Por la Extinción del Fideicomiso o Sustitución de



Fiduciario, la cantidad equivalente a la pagada en la última  
misión anual.-----

Honorarios referidos en el inciso B) anterior, podrán ser  
pagados por las partes a partir del segundo año, y podrán  
incrementarse de conformidad con los usos del Mercado  
Fiduciario que rija en esas fechas hasta en un porcentaje  
equivalente al del Índice de Inflación determinado por el  
Banco de México, según lo acuerden la Institución Fiduciaria  
y el Fideicomitente.-----

**COTEJADO**

Todos los gastos y cualquier erogación que se tenga que  
realizar con motivo y consecuencia del presente contrato y de  
su cumplimiento, serán cubiertos con cargo al patrimonio  
fideicomitado.-----

DECIMA SEPTIMA.- Para la interpretación y cumplimiento del  
presente contrato, las partes se someten expresamente a la  
Jurisdicción de los Tribunales Competentes en la ciudad de  
Mexicali, Baja California, renunciando al fuero que pudiera  
corresponderles en razón de sus domicilios presentes o  
futuros, o por cualquier otra causa.-----

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

El señor Licenciado ALFONSO PAZ Y PUENTE RAMIREZ,  
acreditó su personalidad y la legal existencia de su  
representado "BANCO MEXICANO, SOCIEDAD ANONIMA , INSTITUCION  
DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, con la  
escritura pública de fecha veintidos de julio de mil  
novecientos noventa y seis, Número Ochenta y Siete Mil  
Doscientos Treinta y Nueve del Libro Dos Mil Seiscientos Uno,  
del protocolo a cargo del señor Licenciado Ignacio Soto Borja  
y Anda, Notario Público Número Ciento Veintinueve de la  
ciudad de México, Distrito Federal, la que exhibe para  
agregarse marcada con la letra " L" al Apéndice, en el legajo  
correspondiente a esta escritura y otra copia al testimonio  
que de la misma se expida.-----

El señor Licenciado EUGENIO ELOURDUY WALTHER, acreditó su  
carácter de Presidente Municipal del Ayuntamiento de



Mexicali, Baja California, con el Decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, del que se exhibe copia para agregarse marcada con la letra "M" al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y otra copia al testimonio que de la misma se expida.-----

El señor Licenciado BERNARDO HERBERTO MARTINEZ AGUIRRE, acreditó su carácter de Secretario del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, con el Nombramiento de fecha de doce de diciembre novecientos noventa y siete, del que exhibe copia para agregarse marcada con la letra "N" a Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y otra copia al testimonio que de la misma se expida.-----

YO EL NOTARIO, DOY FE: De la verdad del acto; de que lo relacionado concuerda exactamente con sus originales que tuve a la vista lo cual certifiqué; de que los comparecientes gozan de la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, no constándome impedimento alguno en contrario, de que el señor Paz y Puente Ramirez, hace constar que su representada también goza de la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, se encuentran al corriente en el pago del impuesto sobre la renta lo que no acreditó y hasta la fecha no le ha sido revocado el poder con que actúan; de que todos los comparecientes me son personalmente conocidos y sus generales obran en hoja por separado, la que marcada con la letra "O" se agregan al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta Escritura y una copia de la misma se agregará al Testimonio que de la misma se expida.-----

ASIMISMO, DOY FE: De que en los términos del Artículo Sesenta y Siete de la Ley del Notariado para el Estado de Baja California, de todos los documentos del Apéndice, se agregará copia de cada uno de ellos a los Testimonio que de esta Escritura se expidan; formando parte integrante de los mismos; de que las copias que se agregan al Apéndice, en el



legajo correspondiente a esta Escritura o al Testimonio, todas con las letras de la "A" a la " P" coinciden exactamente con su originales con las cuales los cotejé y tuve a la vista lo cual certifico.-----

LEIDA que fué la presente Escritura a los comparecientes y habiéndoles explicado el valor y consecuencias legales de su contenido, expresaron su conformidad y con ella la firmaron el día de su otorgamiento.- Doy fé.- Tres firmas ilegibles.- Ante mí: Luis Alfonso Vidales M.- Firmado.- El sello de autorizar.-----

**COPEJADO**

Autorizo definitivamente en Mexicali, Baja California, el día cuatro de mayo de mil novecientos noventa y ocho, fecha en que se acreditó la Declaración de Pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y Transmisión de Dominio.- Doy fé.- Luis Alfonso Vidales M.- Firmado.- El sello de autorizar.-----

NOTAS MARGINALES -----

NOTA PRIMERA -----

"En 04 de Mayo de 1998, se acreditó la Declaración de Pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y Transmisión de Dominio, según Nota que marcada con la letra "P" al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura.- Doy fé.- Rúbrica".-----

DEL APENDICE -----

LETRA "A" -----

Copia de las Memorias Descriptivas del Desarrollo Urbano Orizaba, en treinta y siete hojas.-----

LETRA "B" -----

Copia de las Memorias Descriptivas del Fraccionamiento Aztecas, en noventa y ún hojas.-----

LETRA "C" -----

Copia de las Memorias Descriptivas del Desarrollo Urbano Xochimilco, en ochenta y ún hojas.-----

LETRA "D" -----

Relación de Bienes Muebles, en cuarenta y cinco hojas.-----

LETRA "E" -----

Relación de Recursos Financieros, en una hoja.

----- LETRA "F" -----

Relación de Derechos y Obligaciones, en siete hojas.

----- LETRA "G" -----

Acuerdo, en una hoja.

----- LETRA "H" -----

Copia de Certificados de Libertad de Gravámenes Fiscales, en seiscientos cuarenta y siete hojas.

----- LETRA "I" -----

Copia de Certificados de Registro Público de la Propiedad, en ciento veintiocho hojas.

----- LETRA "J" -----

Planos, en tres hojas.

----- LETRA "K" -----

Avalúos Bancarios, en ciento cincuenta y seis hojas.

----- LETRA "L" -----

Copia de la escritura pública número Ochenta y Siete Mil Doscientos Treinta y Nueve, en cuarenta y siete hojas.

----- LETRA "M" -----

Copia del Decreto Publicado en el Periodico Oficial, en cinco hojas.

----- LETRA "N" -----

Copia del Nombramiento, en una hoja.

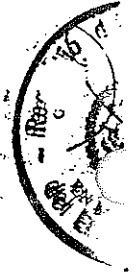
----- LETRA "O" -----

Generales de los comparecientes, en una hoja.

----- LETRA "P" -----

Nota de Pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y Trasmisión de Dominio, en una hoja.

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA "BANCO MEXICANO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, VA EN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO HOJAS UTILES, COTEJADO Y CORREGIDO. - DOY FE. - MEXICALI, CALIFORNIA, SEIS DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENA Y CINCO.



SECCI

*[Handwritten signature]*

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

LA OFICINA REGISTRADORA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO, CON:

5142313

CIVIL

FECHA DE INSCRIPCION: 15/Junio/1998 00:00:00

TIPO DE DOCUMENTO:

RECIBO OFICIAL NO.: 20400

FECHA: 11/Junio/1998

HORA: 12:56:00

ACTO: FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO

ACTOS DE ESCRITURA: PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 59492 DEL VOLUMEN NUMERO 1522, DE FECHA 16 DE MARZO DE 1998, PROTOCOLIZADO ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 5 DE ESTA CIUDAD.

FIDEICOMITENTE(S): AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA REPRESENTADO POR EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL LIC. EUGENIO ELOURDUY WALTHER Y POR EL C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO LIC. BERNARDO HERBERTO MARTINEZ AGUIRRE, EN SU CARACTER DE FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO.

FIDUCIARIO(S): \* BANCO MEXICANO S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GPO. FINANCIERO INVERMEXICO DIV. FIDUCIARIA Domicilio: NO ESPECIFICADO REPRESENTADO POR EL LIC. ALFONSO PAZ Y PUENTE RAMIREZ, EN SU CARACTER DE DELEGADO FIDUCIARIO.

Lote: 1  
Manzana: 1  
DESARROLLO URBANO EJIDO ORIZABA  
Superficie: 12,792.480 M2  
Cve. Cat.: OZ-001-001  
NORTE: 456.031 M. CON AV. INTERNACIONAL  
SUR : 397.663 M. Y LC-24.735 M. CON AV. SAN CARLOS  
ESTE : 27.781 M. CON FRACCION 3 DEL PLAN MAESTRO DEL EJIDO ORIZABA  
OESTE: 12.668 M. CON CALZADA CAMPESINOS

\* BANCO MEXICANO S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GPO. FINANCIERO INVERMEXICO DIV. FIDUCIARIA Domicilio: NO ESPECIFICADO REPRESENTADO POR EL LIC. ALFONSO PAZ Y PUENTE RAMIREZ, EN SU CARACTER DE DELEGADO FIDUCIARIO.

Lote: 1  
Manzana: 11  
DESARROLLO URBANO EJIDO ORIZABA  
Superficie: 28,172.760 M2  
Cve. Cat.: OZ-011-001  
NORTE: 11.889 M. LC-77.259 M. Y LC-23.745 M. CON PROLONGACION MICHUACAN  
SUR : 188.490 M., LC-34.644 M. Y LC-23.379 M. CON AV. OAXACA  
ESTE: 158.267 M. CON CALLE RIO NORTE  
OESTE: 179.654 M. CON PROLONGACION AV. MICHUACAN

\* BANCO MEXICANO S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GPO. FINANCIERO INVERMEXICO DIV. FIDUCIARIA Domicilio: NO ESPECIFICADO REPRESENTADO POR EL LIC. ALFONSO PAZ Y PUENTE RAMIREZ, EN SU CARACTER DE DELEGADO FIDUCIARIO.

Lote: 1  
Manzana: 12  
DESARROLLO URBANO EJIDO ORIZABA

Y Com.  
Cia.

VIL



SECCION CIVIL

