



**"2023, Año de la Concienciación sobre las personas con Trastorno del Espectro Autista"**

**CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS Y CON RESERVA DE DOMINIO**, que celebran por una primera parte, **"BANCO SANTANDER, MÉXICO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, institución fiduciaria en el **"FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI" (FIDUM)** representado en este acto por su Apoderado Legal y Director el **Lic. GUILLERMO RAFAEL GÓMEZ ESCALANTE** a quién en lo sucesivo se le denominara **"EL VENDEDOR Y/O FIDUM"**; por una segunda parte, la moral denominada **FRACCIONADORA RESIDENCIAL HACIENDA AGUA CALIENTE S. DE R.L. DE C.V.**, representada en este acto por su Representante Legal el **C. PABLO RAFAEL CARRILLO BARRON** a quién en lo sucesivo se le denominara **"EL COMPRADOR"**, contrato que otorgan al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes:

**ANTECEDENTES**

**Primero.-** Que con fecha 16 de marzo de 1998, mediante escritura pública número 59,489, del volumen 1529, protocolizada ante la fe del Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público número Cinco de esta municipalidad, la cual quedo debidamente inscrita el día 11 de junio de 1998, bajo la partida número **5'142,237**, de la sección civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Mexicali, Baja California, se celebró un convenio mediante el cual se trasmite al H. Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, el Patrimonio Fideicomitado en el **"Fideicomiso de Administración y Desarrollo de las Reservas Territoriales de Baja California"**, conocido también como **"Fideicomiso de Administración y Traslato de Dominio de las Reservas Territoriales para Vivienda y Desarrollo Urbano en el Estado de Baja California"** (FIADERT), correspondiente a la reserva territorial ubicada en el Municipio de Mexicali, Baja California.

**Segundo.-** Con fecha 16 de marzo de 1998, mediante escritura pública número 59,492, del volumen 1,522 documento protocolizado ante la fe del Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público número Cinco de esta municipalidad, inscrita el día 15 de junio de 1998, bajo la partida número **5'142,313**, de la sección civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, el H. Ayuntamiento de Mexicali, B.C., celebró con Banco Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invermexico, actualmente **"Banco Santander México"**, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Institución Fiduciaria, un Contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio, al que se denominó **"Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali"** y al que para efectos prácticos se identifica con las siglas **"FIDUM"**, e identificado administrativamente con el número **F/2112203-0** (efe, diagonal, dos, uno, uno, dos, dos, cero, tres, guion cero), cuyo patrimonio quedó formado por la reserva territorial ubicada en el Municipio de Mexicali, Baja California los bienes que le fueron transmitidos al H. Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, mediante la escritura descrita en el antecedente inmediato anterior.



**"2023, Año de la Concienciación sobre las personas con Trastorno del Espectro Autista"**

**Tercero.-** Que por escritura pública de fecha 27 de noviembre de 2001, número 77,367, volumen 2,107, del Protocolo de la Notaría Pública número Cinco de esta municipalidad, a cargo del Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, de la que se tomó razón en la Oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California en esta ciudad, el 30 de noviembre del mismo año, bajo la partida número **5'216,066**, de la sección civil, se hizo constar el primer convenio modificatorio al contrato de fideicomiso relacionado en el Antecedente inmediato anterior, mismo en el que modificaron las Cláusulas Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima y Décima Quinta del mencionado Contrato de Fideicomiso.

**Cuarto.-** Que por escritura pública de fecha 25 de abril de 2005, número 101,869, volumen 2,559, del Protocolo de la Notaría pública número Cinco de esta municipalidad, a cargo del Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, de la que se tomó razón en la Oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California en esta ciudad, el 9 de mayo del mismo año, bajo la partida número **5'328,403**, de la Sección Civil, se hizo constar el segundo convenio modificatorio al contrato de fideicomiso relacionado en Antecedente Segundo de este instrumento, mismo en el que modificaron la cláusula Cuarta en sus incisos I y J, del mencionado Contrato de Fideicomiso.

**Quinto.-** Con fecha veintiocho de febrero del año dos mil diecinueve, por escritura pública número sesenta mil ciento cincuenta y cuatro, volumen dos mil ciento nueve, documento protocolizado ante la fe del Licenciado Juan Carlos Bejarano Borboa, Titular de la Notaría Pública número Dos, de esta municipalidad, inscrito el día veintitrés de abril del año dos mil diecinueve, bajo la partida número **5'864,536** (cinco millones ochocientos sesenta y cuatro mil quinientos treinta y seis), de la sección civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, se hizo constar el Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso denominado "Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali" identificado administrativamente con el número F/2112203-0, celebrado por Banco Santander México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (Hoy Banco Santander México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México), mediante el cual se modifican exclusivamente el Inciso E de la Cláusula CUARTA, así como la Cláusula SEXTA INCISO A, del Convenio Modificatorio de fecha veintisiete de noviembre del año dos mil uno, que se relaciona en el antecedente SEGUNDO.

**Sexto. –** Que mediante escritura pública 113787, del volumen 2826, de fecha 15 de agosto del 2007, ante la Fe del Notario Público Número Cinco, de esta Municipalidad, Banco Santander México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Institución Fiduciaria del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), por conducto de su delegado Fiduciario, adquirió para incorporar al patrimonio del propio fideicomiso entre diversos bienes inmuebles el identificado como lote 13 de la Manzana s/m, dentro de la Colonia Progreso Sección I, II, III, IV, V y VI en esta ciudad de Mexicali, Baja California, con superficie de 113,788.191 metros cuadrados, con clave catastral S8-313-001 inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo Folios Real números 69914 sección civil,



"2023, Año de la Concienciación sobre las personas con Trastorno del Espectro Autista"

partida 5447220 de fecha 03 de octubre del 2007, sin construcciones, con las medidas y colindancias siguientes:

**LOTE13:**

**AL NORTE:** 433.322 M CON LOTE 14

**AL SUR:** 432.26 M CON LOTES 54 Y 61

**AL ESTE:** 296.054 M CON LOTE 12.

**AL OSTE:** 295.194 M CON LOTES 20 F.N. Y 20 F.S.

**BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE OPERACIÓN, MISMO QUE CUENTA CON 10(DIEZ) HECTAREAS DE DERECHOS DE RIEGO.**

**Séptimo.** - Que con fecha 04 de julio del 2023, se autorizó al Director del FIDUM, en la XVIII Sesión Ordinaria de Comité Técnico, llevar a cabo la licitación pública (enajenación) respecto de los bienes inmuebles identificados como lote 13, con superficie de 113,788.191 metros cuadrados, con clave catastral S8-313-001 y lote 14, con superficie de 142,579.190 metros cuadrados, con clave catastral S8-314-001, ambos de la Manzana s/m dentro de la Colonia Progreso Sección I, II, III, IV, V y VI en esta ciudad de Mexicali, Baja California, inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo Folios Real números 69914 y 13835 sección civil, partida 5447220, de fecha 03 de octubre del 2007, sin construcciones, con las medidas y colindancias que legalmente le corresponden.

**Octavo.** - Con fecha 28 de julio del 2023, se publicó la convocatoria en el periódico El MEXICANO, y en el portal de internet del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), en el cual se establecieron, las bases de participación a los posibles interesados (predios objeto de la convocatoria, superficies, precios, requisitos persona moral y física).

**Noveno.** - Derivado de lo anteriormente referido con fecha 14 de agosto del 2023, estando en tiempo y forma, los Funcionarios Públicos competentes, se reunieron en las oficinas del "FIDUM", para darle cumplimiento a la licitación Pública número FIDUM-LT-2023-001, una vez analizadas y revisada la única propuesta presentada, siendo de la moral denominada Fraccionadora Residencial Hacienda Agua Caliente S. de R.L. de C.V, se determinó lo siguiente: "Se adjudican los predios identificados como: **Lote 13 de la Manzana No. S/M de la Colonia Progreso Sección I, II, III, IV, V, Y VI con Superficie 113,788.191 m<sup>2</sup>, con Clave Catastral S8-313-001, en la Ciudad Mexicali, B.C. inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el Folio Real No. 69914, por un importe de \$103.00 (ciento tres pesos 00/100 M.N) por metro cuadrado, resultando un importe de la operación de \$11,720,183.70 (Once millones setecientos veinte mil ciento ochenta y tres pesos 70/100 M.N), los cuales serán pagaderos en un 10% de importe total de la operación, es decir \$1,172,018.37 (Un millón ciento setenta y dos mil dieciocho pesos 37/100 M.N.) a la formalización de la presente adjudicación mediante el contrato de compraventa a plazos y con reserva de dominio y el resto en 60 parcialidades mensuales posteriores a la firma del contrato, considerando un interés del TIEE más un punto, y el Lote 14 de la Manzana No. S/M de la Colonia Progreso Sección I, II, III, IV, V, Y VI con**



**FIDEICOMISO PARA  
EL DESARROLLO URBANO  
DE MEXICALI**

**"2023, Año de la Concienciación sobre las personas  
con Trastorno del Espectro Autista"**

*Superficie 142,579.19 m<sup>2</sup>, con Clave Catastral S8-314-001, en la Ciudad Mexicali, B.C. inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el Folio Real No. 13835, por un importe de \$99.00 (Noventa y nueve pesos 00/100 M.N) por metro cuadrado, resultando un importe de la operación de \$14,115,339.80 (Catorce millones ciento quince mil trescientos treinta y nueve pesos 80/100 M.N), los cuales serán pagaderos en un 10% de importe total de la operación, es decir \$1,411,533.98 (Un millón cuatrocientos once mil quinientos treinta y tres pesos 98/100 M.N.) a la formalización de la presente adjudicación mediante el contrato de compraventa a plazos y con reserva de dominio y el resto en 60 parcialidades mensuales posteriores a la firma del contrato, considerando un interés del TIEE más un punto, a la empresa denominada Fraccionadora Residencial Hacienda Agua Caliente S. de R.L. de C.V. representada por su Apoderado Legal el C. Christian Alejandro Carrillo Fregoso, por ser su propuesta solvente económicamente y reunir conforme a los criterios de la convocatoria pública, las condiciones que mejor garantizan la enajenación del inmueble. La presente surte como notificación a la empresa Fraccionadora Residencial Hacienda Agua Caliente S. de R.L. de C.V. para que, en un plazo no mayor a 30 días, contados una vez que reciba copia de la presente adjudicación, se formalice la firma del contrato anteriormente referido, en conocimiento de que si se negara o abstuviera por cualquier motivo a formalizar la operación de compra-venta, el depósito en garantía quedara a favor del FIDUM."*

**DECLARACIONES**

**1.- Declara "El Vendedor y/o FIDUM" por conducto del Lic. Guillermo Rafael Gómez Escalante, en calidad de Director y Apoderado Legal.**

**1.1.-** Que con fecha 4 de octubre del 2019, mediante la V (Quinta) Sesión Extraordinaria de Comité Técnico de FIDUM, en el punto cuarto del orden del día, fue propuesto y designado como Director del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali por sus siglas (FIDUM), para representar y dirigir al Fideicomiso en mención, nombramiento que fue ratificado con fecha 8 de octubre del 2021, mediante la XI sesión extraordinaria de Comité Técnico de FIDUM, en los términos del artículo 38 del Reglamento de las Entidades Paramunicipales para el Municipio de Mexicali, Baja California, así como el artículo 6 del Reglamento Interior del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, con todas las facultades que de dicho cargo le derivan de conformidad con la CLÁUSULA DECIMA PRIMERA del Contrato de Fideicomiso identificado administrativamente con el número F/2112203-0, constituido en fecha 16 de Marzo de 1998, mediante la escritura Pública No. 59,492, del Volumen 1,522, ante la fe del Lic. Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público No. 5 de esta Ciudad, e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad bajo Partida número 5142313, Sección Civil, en fecha 15 de Junio de 1998, y modificado mediante escrituras Públicas No. 77,367, Volumen 2,107, el 27 de Noviembre del 2001, escritura 101,869, Volumen 2,559 de fecha 25 de Abril del 2005 y escritura 60,154, Volumen 2109 de fecha 28 de febrero de 2019.



**"2023, Año de la Concienciación sobre las personas con Trastorno del Espectro Autista"**

I.2.- Que Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander México, Institución Fiduciaria en "EI FIDUM", le otorgó poder general para pleitos y cobranza y actos de administración limitado al patrimonio del fideicomiso número F/2112203-0, el cual se describe en Antecedente Segundo del presente instrumento, mismo que consta mediante Escritura Publica Numero 134307, del volumen 3689, de fecha 18 de octubre del 2019, otorgada ante la Fe del Lic. Carlos Enríquez de Rivera Castellanos, Titular de la Notaria Pública Número Nueve de esta Ciudad de Mexicali, Baja California.

I.3.- Que comparece a la celebración del presente contrato de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 6, Fracción I, II, y XV del Reglamento Interior del "FIDUM", y de acuerdo a los lineamientos de operación denominados Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Venta de Inmuebles Fideicomitados, autorizadas por el Comité Técnico del "FIDUM".

1.4.- Que para todos los efectos legales a que haya lugar derivado del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos No. 850, Local 5, Zona Industrial, Plaza Mundo Divertido, de la ciudad de Mexicali, Baja California.

I.5.- Que dentro del patrimonio del Fideicomiso referido en el Antecedente Segundo se encuentra el inmueble objeto de la presente operación descrito en el antecedente sexto.

**II.- Declara "EL Comprador" por conducto de su Representante Legal el C. Pablo Rafael Carrillo Barrón:**

II.1- Que su representada está debidamente constituida conforme a las leyes mexicanas, según consta en escritura pública número 15,685 del volumen 658 de fecha 7 de diciembre del 2007, ante la Fe del Notario Público Número Doce en la Ciudad de Tijuana, Baja California,

II.2- Que, mediante escritura pública anteriormente referida, se le OTORGO al C. PABLO RAFAEL CARRILLO BARRON, el carácter de Administrador Único de la Moral denominada Fraccionadora Residencial Agua Caliente S.DE R.L. DE C.V.

Que cuenta con su registro federal de contribuyentes según cedula de identificación fiscal número FRH080111SL6.

II.3.- Que con fecha 14 de agosto del 2023, se declaró SU PROPUESTA mediante fallo de la licitación pública número FIDUM-LT-2023-001, como solvente para la compra del predio identificado con clave catastral S8-313-001.

II.4.- Que, para todos los efectos legales del presente contrato, señala como su domicilio ubicado en blvd Acapulco 14700, Parque Industrial Pacifico II en la ciudad de Tijuana, Baja California.

II.5- Que está perfectamente enterada de las condiciones físicas del inmueble descrito e



**"2023, Año de la Concienciación sobre las personas con Trastorno del Espectro Autista"**

identificado en el Antecedente sexto de este instrumento y está de acuerdo en adquirirlo en los términos y condiciones que se señalan en el presente contrato.

**III. - Declaraciones comunes:**

a). - Que, de conformidad a las declaraciones descritas anteriormente, tienen conocimiento del alcance y del contenido de las mismas, que todas ellas son ciertas, por lo que es su voluntad celebrar el presente instrumento legal conforme a las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**Primera. – Compraventa a Plazos y con Reserva de Dominio.** - Banco Santander México Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander México, Institución Fiduciaria en el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), representado por conducto de su Apoderado Legal y Director del propio Fideicomiso el cual se identifica administrativamente con el número F/2112203-0, vende a **"El Comprador"**, el bien inmueble descrito en el Antecedente Sexto del presente instrumento, descripción que se da por reproducida en esta Cláusula como si se insertara a la letra por obvio de innecesarias repeticiones, libre de todo gravamen y con reserva de dominio.

**Segunda. - Forma de Pago:** Para todos los efectos fiscales el valor de la presente operación que **"El FIDUM"** y **"El Comprador"** han fijado como resultado de la licitación pública FIDUM-LT-2023-001, es la cantidad de **\$11,720,183.70 (Once millones setecientos veinte mil ciento ochenta y tres pesos 70/100 M.N)** y será pagado por **"El Comprador"** a favor del **"FIDUM"** de la siguiente forma:

a). -Un anticipo por la cantidad de **\$1,172,018.37 (Un millón ciento setenta y dos mil dieciocho pesos 37/100 M.N.)**, cantidad que representa el 10% (diez por ciento) del precio total de la operación, mismo importe que será pagado a la firma del presente contrato, sirviendo la presente cláusula como recibo más eficaz que en derecho proceda, por lo que respecta a dicho numerario.

b). - En este acto **"Las Partes"** acuerdan que el remanente del saldo, es decir la cantidad equivalente a **\$ 10,548,165.33 pesos (Diez Millones Quinientos Cuarenta y Ocho Mil Ciento Sesenta y Cinco Pesos 33/100 moneda nacional)**, serán cubiertas en **60 (SESENTA) parcialidades consecutivas** por la cantidad de mensual de **\$ 175,802.76 pesos. (Ciento Setenta y cinco Mil Ochocientos Dos Pesos 76/100 moneda nacional)**, cada una de ellas, a partir del **22 de septiembre del 2023 al 22 de agosto del 2028**, importes que se les incrementará un interés por financiamiento de operación, el cual se determinará de acuerdo a la tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIIE) más 1 (Un) punto, vigente en cada uno de los meses de pago, todo ello de acuerdo a la tabla de amortizaciones que se identifica como Anexo **"A"**. y que firmado por **"Las Partes"** forma parte integral del presente contrato. Los pagos de cada



**FIDUM**  
FIDEICOMISO PARA  
EL DESARROLLO URBANO  
DE MEXICALI

**"2023, Año de la Concienciación sobre las personas con Trastorno del Espectro Autista"**

una de las mensualidades acordadas, deberán ser cubiertas en el domicilio legal del "Vendedor", el cual se señala en la Declaración I, 1.4 del presente instrumento y/o en los números de cuenta que se detallan en el Anexo "A". Acordando ambas partes que para el caso de que dejare de cubrir las cantidades pactadas en los términos previstos en la presente cláusula y de acuerdo a lo establecido en el Anexo "A", pagará a favor de "El Vendedor" un interés moratorio del TIIE mas Uno multiplicado por dos sobre cantidades no pagadas, manifestando el Comprador desde este momento que está plenamente consciente de ello y otorga su conformidad con la obligación que contrae en este momento, en los términos indicados en el anexo antes descrito.

**Tercera. - La Posesión:** "El Vendedor" pone en inmediata posesión física del predio objeto de la presente operación, a "El Comprador", a la firma del presente instrumento legal.

**Cuarta. - "El Comprador"** recibe de conformidad el bien inmueble objeto de la presente operación, y a partir de la celebración de este contrato, tendrá la obligación de pagar cualquier tipo de servicio que desee contratar, así como de cubrir los derechos, impuestos o cualquier otra carga que se le imponga por la autoridad o dependencia Municipal, Estatal o Federal, toda clase de impuestos, contribuciones y demás gastos que los inmuebles originen, incluyendo los que se originen con motivo de este acto; esto en virtud de que "El FIDUM" hace entrega material de la posesión del bien inmueble objeto de la presente compraventa y "El Comprador" declara haberlo recibido a su entera satisfacción.

**Quinta.- Reserva de Dominio:** "El FIDUM" y "El Comprador", convienen que el primero se reservara el dominio del inmueble objeto de la presente operación, hasta el momento en que "El Comprador" efectuó el pago total del precio pactado en la cláusula segunda, obligándose "El FIDUM" a que una vez cubierta esta, a solicitud de "El Comprador", girara instrucciones correspondientes al FIDUCIARIO para que comparezca a otorgar la Transmisión de Propiedad en Ejecución del Fideicomiso Número F/2112203-0 y extinción parcial del mismo, corriendo todos los gastos hasta su inscripción ante Registro Público de la Propiedad y de Comercio, por cuenta de "El COMPRADOR".

**Sexta. -** La presente operación de contrato privado de compraventa a plazos y con reserva de dominio, se celebra por las partes bajo la condición suspensiva consistente en que la propiedad del bien inmueble objeto de la misma no pasara a "El Comprador" si no hasta que la totalidad del precio pactado haya sido cubierto por este último, ya que la reserva de dominio se pacta en los términos del Artículo Dos Mil Ciento Ochenta y Seis del Código Civil para el Estado de Baja California, en consecuencia de dicha reserva, el dominio del bien inmueble objeto de la presente operación de compraventa, quedara a favor del FIDUM, hasta que se liquide la totalidad de la contraprestación pactada.

**Séptima. -** "El FIDUM" se obliga con la parte "El Comprador" al saneamiento para el caso de evicción en los términos de la Ley.



**FIDUM**  
FIDEICOMISO PARA  
EL DESARROLLO URBANO  
DE MEXICALI

**"2023, Año de la Concienciación sobre las personas con Trastorno del Espectro Autista"**

**Octava. - Rescisión del Contrato.** - Serán causas de rescisión del presente contrato:

- a.- Conducirse con falsedad al brindar información o documentación como requisito del programa.
- b.- El incumplimiento de pago sucesivo de 3 (Tres) mensualidades establecidas en la cláusula segunda.
- c.- Cambiar de domicilio sin dar el aviso correspondiente al "FIDUM".
- d.- Cualquier contravención a lo estipulado en el contrato.

Acuerdan ambas partes que en el caso de que la parte adquirente incumpla en los supuestos de rescisión antes señalados, bastará el simple aviso que por escrito le formule "EI FIDUM", a "EI comprador", para al día siguiente de su notificación, quedara rescindido el presente contrato, sin necesidad de acudir ante órgano jurisdiccional para ello, quedando facultado "EI FIDUM", sin necesidad de tramitología alguna, de disponer del inmueble objeto de la rescisión en la forma que estime pertinente y sin necesidad alguna de aviso a "EI Comprador" una vez trascurrido el termino aludido en esta cláusula.

**Novena.- Pena convencional: por rescisión del contrato.**- En caso de rescisión por las causas mencionadas en la cláusula inmediata anterior se descontará en la liquidación correspondiente, el 10 % (diez por ciento) del total de los pagos efectuados, por concepto de gastos administrativos, así como 5 (cinco) veces la Unidad de Medida y Actualización (UMA) y el importe que corresponda según avalúo de arrendamiento que emita la Comisión Municipal de Valuación, la Comisión Estatal de Avalúos o cualquier otro organismo Público o Privado dedicado al ramo, por concepto de renta mensual por todo el tiempo que estuvo el predio en posesión de "EI Comprador", adicionalmente de aquellos gastos derivados de impuestos, derechos y obligaciones que se adeuden hasta la fecha de cancelación, mismos que serán descontados de las aportaciones enteradas por la adquirente.

En caso de construcciones existentes en el predio, los costos inherentes a la obra que se haya realizado por el particular, quedaran a favor del "FIDUM", por concepto de daños y perjuicios ocasionados a "EI Vendedor", con motivo de la cancelación de la operación de compraventa de los inmuebles base de esta acción.

**Décima. – "EI Comprador",** está de acuerdo en adquirir el predio base de esta acción conforme a lo estipulado en las Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Venta de Inmuebles Fideicomitidos, así como sujetarse a las mismas, en todo lo previsto y no previsto en el presente contrato, en relación a la compraventa del predio base de esta acción.

**Decima Primera, Gastos.** - Los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se originen con motivo del otorgamiento del presente contrato privado de compraventa a plazos y con reserva de dominio, así como la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, serán por cuenta de "La Compradora".

**FIDUM**FIDEICOMISO PARA  
EL DESARROLLO URBANO  
DE MEXICALI**"2023, Año de la Concienciación sobre las personas  
con Trastorno del Espectro Autista"**

**Décima Segunda.** – El Dolo: "Las Partes" hacen constar que, en el presente contrato, no ha habido error, dolo, mala fe ni intimidación y que ninguna de ellas ha abusado de la ignorancia, miseria o inexperiencia de su contratante y se obligan por tanto a no deducir las acciones de nulidad o rescisión a que se refieren los artículos 633 y 2102, 2104, 2104 bis, y 2110, del Código Civil vigente para el Estado de Baja California.

**Décima Tercera.** – "Las partes" convienen, que, para el caso de incumplimiento, interpretación y ejecución del presente contrato, se someten a la jurisdicción y competencia de Tribunales de la ciudad de Mexicali, Estado de Baja California, con renuncia de cualquier otro fuero del domicilio o vecindad que tuvieren o llegaren a tener.

"Las partes" otorgantes del presente contrato, enteradas del contenido y alcance legal de todas y cada una de sus cláusulas, lo firman en dos tantos, ante la presencia de dos testigos y firman al calce para constancia, en la ciudad de Mexicali, Baja California a los **22 días** del mes de agosto del 2023.

**"EL FIDUM"**


LIC. GUILLERMO RAFAEL GÓMEZ  
ESCALANTE  
DIRECTOR DEL FIDUM.

**"EL COMPRADOR"**


C.PABLO RAFAEL CARRILLO  
BARRÓN  
REPRESENTANTE LEGAL DE LA  
MORAL DENOMINADA  
FRACCIONADORA RESIDENCIAL  
HACIENDA AGUA CALIENTE S. DE  
R.L. DE C.V.

**"TESTIGOS"**


LIC. HECTOR ABEL QUINTERO ROBLES  
COORDINADOR COMERCIAL DEL FIDUM



LIC. HÉCTOR ALEJANDRO THOMAS  
OCHOA  
JEFE DEL DEPARTAMENTO JURÍDICO  
DEL FIDUM



GOBIERNO DE MEXICALI

Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali

Banco Mexicano, S.A. F094

Bulevar Adolfo Lopez Mateos #850, Locales 4, 5, 6 y 7 Plaza Mundo Divertido, Zona Industrial, Mexicali, B.C.

telefonos: (686) 555-72-28 y (686) 5557221

ANEXO "A"

COMPRADOR	FRACCIONADORA RESIDENCIAL HACIENDA AGUA CALIENTE S. DE R.L. DE C.V.		
	NOMBRE		
	FRACCIONADORA RESIDENCIAL HACIENDA AGUA CALIENTE S. DE R.L. DE C.V.		FRH680111SL6
	COMERCIAL Y/O NEGOCIO		R.F.C.
	BOULEVARD ACAPULCO		14700 22644
	CALLE		NO. C.P.
PARQUE INDUSTRIAL PACIFICO II		TIJUANA	B.C.
COLONIA		MUNICIPIO	ESTADO

PRESTADO	COMERCIAL			COLONIA PROGRESO SECCION I, II, III, IV, V, Y VI		
	AREA			DESARROLLO		
	013	S/M	S8-313-001	113,788.191	\$ 103.00	60
	LOTE	MANZ.	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	COSTO M <sup>2</sup>	NO. AMORTIZ.
\$	\$	\$	\$	\$	\$	
11,720,183.70		1,172,018.37		10,548,165.33		12.4850%
MONTO TOTAL DE LA OPERACION			ANTICIPO			SALDO
						TIIE+1

No	Fecha Amortización	Abono a Capital	Interes por Financiamiento TIIE+1	Amortización	Abonado	Saldo
	Anticipo	\$ 1,172,018.37	-	-	\$ 1,172,018.37	10,548,165.33
1	22-sep-23	\$ 175,802.76	\$ 109,744.87	\$ 285,547.63	\$ 1,347,821.13	10,372,362.57
2	22-oct-23	\$ 175,802.76	\$ 107,915.79	\$ 283,718.54	\$ 1,523,623.88	10,196,559.82
3	22-nov-23	\$ 175,802.76	\$ 106,086.71	\$ 281,889.46	\$ 1,699,426.64	10,020,757.06
4	22-dic-23	\$ 175,802.76	\$ 104,257.63	\$ 280,060.38	\$ 1,875,229.39	9,844,954.31
5	22-ene-24	\$ 175,802.76	\$ 102,428.55	\$ 278,231.30	\$ 2,051,032.15	9,669,151.55
6	22-feb-24	\$ 175,802.76	\$ 100,599.46	\$ 276,402.22	\$ 2,226,834.90	9,493,348.80
7	22-mar-24	\$ 175,802.76	\$ 98,770.38	\$ 274,573.14	\$ 2,402,637.66	9,317,546.04
8	22-abr-24	\$ 175,802.76	\$ 96,941.30	\$ 272,744.06	\$ 2,578,440.41	9,141,743.29
9	22-may-24	\$ 175,802.76	\$ 95,112.22	\$ 270,914.98	\$ 2,754,243.17	8,965,940.53
10	22-jun-24	\$ 175,802.76	\$ 93,283.14	\$ 269,085.90	\$ 2,930,045.93	8,790,137.78
11	22-jul-24	\$ 175,802.76	\$ 91,454.06	\$ 267,256.81	\$ 3,105,848.68	8,614,335.02
12	22-ago-24	\$ 175,802.76	\$ 89,624.98	\$ 265,427.73	\$ 3,281,651.44	8,438,532.26
13	22-sep-24	\$ 175,802.76	\$ 87,795.90	\$ 263,598.65	\$ 3,457,454.19	8,262,729.51
14	22-oct-24	\$ 175,802.76	\$ 85,966.81	\$ 261,769.57	\$ 3,633,256.95	8,086,926.75
15	22-nov-24	\$ 175,802.76	\$ 84,137.73	\$ 259,940.49	\$ 3,809,059.70	7,911,124.00
16	22-dic-24	\$ 175,802.76	\$ 82,308.65	\$ 258,111.41	\$ 3,984,862.46	7,735,321.24
17	22-ene-25	\$ 175,802.76	\$ 80,479.57	\$ 256,282.33	\$ 4,160,665.21	7,559,518.49
18	22-feb-25	\$ 175,802.76	\$ 78,650.49	\$ 254,453.25	\$ 4,336,467.97	7,383,715.73
19	22-mar-25	\$ 175,802.76	\$ 76,821.41	\$ 252,624.16	\$ 4,512,270.72	7,207,912.98
20	22-abr-25	\$ 175,802.76	\$ 74,992.33	\$ 250,795.08	\$ 4,688,073.48	7,032,110.22
21	22-may-25	\$ 175,802.76	\$ 73,163.25	\$ 248,966.00	\$ 4,863,876.24	6,856,307.46
22	22-jun-25	\$ 175,802.76	\$ 71,334.17	\$ 247,136.92	\$ 5,039,678.99	6,680,504.71
23	22-jul-25	\$ 175,802.76	\$ 69,505.08	\$ 245,307.84	\$ 5,215,481.75	6,504,701.95
24	22-ago-25	\$ 175,802.76	\$ 67,676.00	\$ 243,478.76	\$ 5,391,284.50	6,328,899.20
25	22-sep-25	\$ 175,802.76	\$ 65,846.92	\$ 241,649.68	\$ 5,567,087.26	6,153,096.44
26	22-oct-25	\$ 175,802.76	\$ 64,017.84	\$ 239,820.60	\$ 5,742,890.01	5,977,293.69
27	22-nov-25	\$ 175,802.76	\$ 62,188.76	\$ 237,991.52	\$ 5,918,692.77	5,801,490.93
28	22-dic-25	\$ 175,802.76	\$ 60,359.68	\$ 236,162.43	\$ 6,094,495.52	5,625,688.18
29	22-ene-26	\$ 175,802.76	\$ 58,530.60	\$ 234,333.35	\$ 6,270,298.28	5,449,885.42
30	22-feb-26	\$ 175,802.76	\$ 56,701.52	\$ 232,504.27	\$ 6,446,101.04	5,274,082.67
31	22-mar-26	\$ 175,802.76	\$ 54,872.44	\$ 230,675.19	\$ 6,621,903.79	5,098,279.91
32	22-abr-26	\$ 175,802.76	\$ 53,043.35	\$ 228,846.11	\$ 6,797,706.55	4,922,477.15
33	22-may-26	\$ 175,802.76	\$ 51,214.27	\$ 227,017.03	\$ 6,973,509.30	4,746,674.40
34	22-jun-26	\$ 175,802.76	\$ 49,385.19	\$ 225,187.95	\$ 7,149,312.06	4,570,871.64
35	22-jul-26	\$ 175,802.76	\$ 47,556.11	\$ 223,358.87	\$ 7,325,114.81	4,395,068.89
36	22-ago-26	\$ 175,802.76	\$ 45,727.03	\$ 221,529.78	\$ 7,500,917.57	4,219,266.13
37	22-sep-26	\$ 175,802.76	\$ 43,897.95	\$ 219,700.70	\$ 7,676,720.32	4,043,463.38
38	22-oct-26	\$ 175,802.76	\$ 42,068.87	\$ 217,871.62	\$ 7,852,523.08	3,867,660.62
39	22-nov-26	\$ 175,802.76	\$ 40,239.79	\$ 216,042.54	\$ 8,028,325.83	3,691,857.87
40	22-dic-26	\$ 175,802.76	\$ 38,410.70	\$ 214,213.46	\$ 8,204,128.59	3,516,055.11
41	22-ene-27	\$ 175,802.76	\$ 36,581.62	\$ 212,384.38	\$ 8,379,931.35	3,340,252.35
42	22-feb-27	\$ 175,802.76	\$ 34,752.54	\$ 210,555.30	\$ 8,555,734.10	3,164,449.60
43	22-mar-27	\$ 175,802.76	\$ 32,923.46	\$ 208,726.22	\$ 8,731,536.86	2,988,646.84
44	22-abr-27	\$ 175,802.76	\$ 31,094.38	\$ 206,897.14	\$ 8,907,339.61	2,812,844.09
45	22-may-27	\$ 175,802.76	\$ 29,265.30	\$ 205,068.05	\$ 9,083,142.37	2,637,041.33
46	22-jun-27	\$ 175,802.76	\$ 27,436.22	\$ 203,238.97	\$ 9,258,945.12	2,461,238.58
47	22-jul-27	\$ 175,802.76	\$ 25,607.14	\$ 201,409.89	\$ 9,434,747.88	2,285,435.82
48	22-ago-27	\$ 175,802.76	\$ 23,778.06	\$ 199,580.81	\$ 9,610,550.63	2,109,633.07
49	22-sep-27	\$ 175,802.76	\$ 21,948.97	\$ 197,751.73	\$ 9,786,353.39	1,933,830.31
50	22-oct-27	\$ 175,802.76	\$ 20,119.89	\$ 195,922.65	\$ 9,962,156.15	1,758,027.56
51	22-nov-27	\$ 175,802.76	\$ 18,290.81	\$ 194,093.57	\$ 10,137,958.90	1,582,224.80
52	22-dic-27	\$ 175,802.76	\$ 16,461.73	\$ 192,264.49	\$ 10,313,761.66	1,406,422.04
53	22-ene-28	\$ 175,802.76	\$ 14,632.65	\$ 190,435.40	\$ 10,489,564.41	1,230,619.29
54	22-feb-28	\$ 175,802.76	\$ 12,803.57	\$ 188,606.32	\$ 10,665,367.17	1,054,816.53
55	22-mar-28	\$ 175,802.76	\$ 10,974.49	\$ 186,777.24	\$ 10,841,169.92	879,013.78
56	22-abr-28	\$ 175,802.76	\$ 9,145.41	\$ 184,948.16	\$ 11,016,972.68	703,211.02
57	22-may-28	\$ 175,802.76	\$ 7,316.32	\$ 183,119.08	\$ 11,192,775.43	527,408.27
58	22-jun-28	\$ 175,802.76	\$ 5,487.24	\$ 181,290.00	\$ 11,368,578.19	351,605.51
59	22-jul-28	\$ 175,802.76	\$ 3,658.16	\$ 179,460.92	\$ 11,544,380.94	175,802.76
60	22-ago-28	\$ 175,802.76	\$ 1,829.08	\$ 177,631.84	\$ 11,720,183.70	0.00
		\$ 11,720,183.70	\$ 2,150,999.45	\$ 13,895,383.87		

PAGARA DE FORMA DIRECTA, SIN NECESIDAD DE REQUERIMIENTO PREVIO Y EN EL DOMICILIO DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI LAS CANTIDADES CONFORME A LA PROPUUESTA FINANCIERA.

\* LA TASA DE INTERES APLICABLE AL FINANCIAMIENTO DE LA OPERACION, SERA LA CANTIDAD MENSUAL EQUIVALENTE A LA TASA DE INTERES INTERBANCARIA DE EQUILIBRIO (TIIE)+1 PUNTO.

\* EL INTERES MORATORIO PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO SERA EL EQUIVALENTE A LA TASA DE INTERES NORMAL MULTIPLICADA POR 2, SOBRE CANTIDADES NO PAGADAS.

\* EL CALCULO PRESENTADO ES UNA PROYECCION EN BASE AL TIIE EMITIDO POR EL BANCO DE MEXICO AL MOMENTO DEL CALCULO.