

notaría
CINCO



Dr. Luis Alfonso Vidales Moreno

Notario Público Número Cinco

Paseo Celaya 1079 Centro Cívico

Teléfono: (fax) 556-1207, 556-04-06

557-2216 y 557-1592

Mexicali, Baja California, México

772065

P R I M E R

Testimonio

DE LA ESCRITURA PUBLICA DE CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO
DE FIDEICOMISO QUE SE EXPIDE A FAVOR DE "BANCO SANTANDER - -
SERFIN" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO.
FINANCIERO SANTANDER SERFIN, INSTITUCION FIDUCIARIA EN EL-
FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI (FIDUM). - -

LAVM/raquel

Instrumento

101,869



VOLUMEN DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE
NUMERO CIENTO UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE

EN LA CIUDAD DE MEXICALI, ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, REPUBLICA MEXICANA, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL CINCO, YO, EL LICENCIADO LUIS ALFONSO VIDALES MORENO, NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO DE ESTA MUNICIPALIDAD, HAGO CONSTAR EL CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO NUMERO 112203 QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, "BANCO SANTANDER SERFIN" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, antes "BANCO SANTANDER MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI (FIDUM), REPRESENTADO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO LICENCIADA ALMA ANGÉLICA LÓPEZ RUBIO, EN LO SUCESIVO DENOMINADO "FIDUCIARIO"; POR UNA SEGUNDA PARTE EL "XVIII" AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA", REPRESENTADO POR EL CONTADOR PUBLICO SAMUEL ENRIQUE RAMOS FLORES, PRESIDENTE MUNICIPAL Y PRESIDENTE DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDUM Y POR EL SECRETARIO DEL MISMO, LICENCIADO ALBERTO REZA SALDAÑA, EN LO SUCESIVO DENOMINADA "FIDEICOMITENTE"; CONVENIO QUE ESTÁN DE ACUERDO EN FORMALIZAR AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS: -----

COTEJADO
[Handwritten signature]

----- DECLARACIONES -----

PRIMERA.- Mediante Decretos del Ejecutivo Federal de fecha quince de octubre de mil novecientos noventa y uno, publicados en el Diario Oficial de la Federación en fecha diecisiete de octubre del mismo año, inscrito bajo la partida número sesenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y siete, a fojas doscientos sesenta y nueve del tomo Mil Veinticuatro, Sección Civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, se expropiaron por causa de utilidad pública una superficie de 285-20-18 hectáreas (Doscientos Ochenta y Cinco Hectáreas, Veinte Áreas, Dieciocho Centiáreas) de Terreno del Ejido Orizaba y 417-91-36 Hectáreas (Cuatrocientas Diecisiete Hectáreas, Noventa y Un Áreas, Treinta y Seis Centiáreas) de Terreno del Ejido Xochimilco, de este Municipio de Mexicali, Baja California; Superficies de Terreno expropiadas en favor de la

de Programas Habitacionales en esta ciudad de Mexicali, Baja California, así como para satisfacer las necesidades de suelo urbano que genera el crecimiento del citado Centro de Población.-----

SEGUNDA.- Por contrato de fecha veinte de febrero de mil novecientos noventa y dos, el Gobierno Federal por conducto de la extinta Secretaría de Programación y Presupuesto, con el carácter que le correspondía entonces de Fideicomitente Único de la Administración Pública Federal Centralizada, el Gobierno del Estado de Baja California y los Ayuntamientos de Mexicali, Tijuana y Ensenada, de dicho Estado, constituyeron en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional del Crédito, Institución Fiduciaria, el "FIADERT", al que fueron aportados los bienes descritos en el antecedente anterior, Contrato protocolizado mediante escritura pública Número Diez Mil Trescientos Once de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y tres, ante la fe del señor Licenciado Antonio Esperón Díaz Ordaz, Notario Público Número Ciento Ochenta del Distrito Federal. El antecedente anteriormente descrito quedó inscrito bajo partida número cinco millones diecisiete mil cuatro de la Sección Civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.-----

TERCERA.- Con fecha trece de septiembre de mil novecientos noventa y tres, se suscribió el primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso a que se hace referencia en el antecedente anterior, a efecto de incorporar entre los fines del mismo, la posibilidad de llevar a cabo enajenaciones de inmuebles a título gratuito, siempre que se destinasen exclusivamente para el desarrollo de programas de vivienda de interés social. Así mismo, se estableció la facultad de constituir Fideicomisos específicos para acelerar el proceso de urbanización y comercialización de la reserva territorial, con la participación de Promotores Privados; dicho documento fue protocolizado mediante escritura pública número Treinta y Nueve Mil Setecientos Ochenta y Ocho del Volumen Setecientos Setenta y Ocho, de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, del protocolo a cargo del suscrito notario, inscrita el día veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y tres, bajo la partida número



cinco millones treinta mil doscientos cuarenta y ocho de la Sección Civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.-----

[Handwritten signature]
COPIADO

CUARTA.- Con fecha veintiséis de abril de mil novecientos noventa y seis, se celebró Convenio de Cesión de Derechos a Título Gratuito y Modificatorio del Contrato de Fideicomiso de "FIADERT", por el cual, el Gobierno Federal, representado por la secretaría de Hacienda y Crédito Público, con la intervención de la Secretaría de Desarrollo Social, cede al Gobierno del Estado de Baja California, los derechos y obligaciones que como fideicomitente y fideicomisario le correspondían, en el Fideicomiso en cuestión, convenio protocolizado mediante escritura pública de fecha ocho de octubre de mil novecientos noventa y seis, Número Cincuenta y tres mil ochocientos ochenta y seis del volumen mil Trescientos treinta y Seis del protocolo a cargo del suscrito notario, inscrita bajo partida número cinco millones ciento nueve mil novecientos dieciséis de la Sección Civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.-----

QUINTA.- En fecha dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y seis, se formalizó Convenio de Sustitución de Fiduciaria, entre el Gobierno del Estado de Baja California, los Gobiernos Municipales de Mexicali, Tijuana y Ensenada, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional de Crédito, en su carácter de "Fiduciario Sustituido" y "Banco Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invermexico, en su carácter de "Fiduciario Sustituto" en el "FIADERT"; documento que fue protocolizado mediante escritura pública Número Cincuenta Y Cuatro Mil Trescientos Treinta y Ocho del Volumen Mil Trescientos Cuarenta y Ocho del protocolo a cargo del suscrito notario, inscrita el nueve de enero de mil novecientos noventa y siete, bajo la partida número cinco millones ciento catorce mil quinientos veintiocho de la Sección Civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Municipalidad.-----

SEXTA.- Mediante escritura pública número Cincuenta y Nueve Mil Cuatrocientos Ochenta y Nueve del Volumen Mil Quinientos Veintinueve de fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y ocho, protocolizada ante la fe del Suscrito Notario se celebró Convenio mediante el cual el "Fideicomiso de Administración Traslato de Dominio 1333" (FIADERT), transmitió al Ayuntamiento de Mexicali, Baja California el

patrimonio fideicomitido; documento inscrito en la oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California bajo partida número cinco millones ciento cuarenta y dos mil doscientos treinta y siete, Sección Civil, en fecha once de junio de mil novecientos noventa y ocho.-----

SÉPTIMA.- Con fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y ocho por escritura pública número Cincuenta y Nueve Mil Cuatrocientos Noventa y Dos del Volumen Mil Quinientos Veintidós documento protocolizado ante la fe del Suscrito Notario, inscrito bajo partida cinco millones ciento cuarenta y dos mil trescientos trece de la Sección Civil del Registro Público de ésta Ciudad, el Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, celebró con "Banco Mexicano", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invermexico, Institución Fiduciaria, un contrato de fideicomiso denominado "Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali" (FIDUM), mismo que quedó identificado administrativamente por le fiduciario bajo el número 112203 y que fue modificado mediante escritura pública número Setenta y Siete Mil Trescientos Sesenta y Siete del volumen Dos mil Ciento Siete, de fecha veintisiete de noviembre del año dos mil uno, modificación que fue protocolizada ante la fe del Suscrito Notario, cuyo patrimonio quedó formado por los bienes cedidos mediante la escritura descrita en el punto anterior.-----

OCTAVA.- Que dentro del Fideicomiso descrito en las declaraciones anteriores se estipularon entre otras, la siguiente cláusula:-----

"..... CLÁUSULA CUARTA.- Son fines del presente fideicomiso, que la institución Fiduciaria:-----

A).- Reciba la Superficie total de los bienes inmuebles fideicomitidos, la cual será administrada en su parte aprovechable, como reserva territorial para continuar el desarrollo y aprovechamiento, así como para su enajenación a los diversos promotores públicos y privados para la vivienda y el desarrollo urbano, con el objeto 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 pro 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).- Contraté los estudios y proyectos para obras de cabeza e infraestructura primaria a realizarse para el Desarrollo y Aprovechamiento de los inmuebles fideicomitidos, en coordinación con las Dependencias Federales, Estatales y Municipales que deban intervenir para tal efecto.---

D).- Continué con la contratación de la ejecución de las 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, incluyendo la 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.---

COPIADO
[Handwritten signature]

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 o 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 o 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 al patrimonio del fideicomiso se hagan necesarias.-----

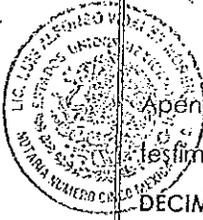
K).- Reciba las donaciones que en efectivo o en especie se entreguen a este fideicomiso.-----

L).- 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 los 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 vigente 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 o reembolse las aportaciones del fideicomitente, hasta en 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.-----

NOVENA.- Que con fecha quince de febrero del año dos mil cinco, el H. Comité Técnico del FIDUM, mediante la Tercera Sesión Extraordinaria, en su tercer punto del Orden del Día, aprobó la modificación del Contrato por medio del cual se constituyó el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), a fin de se incorporaran al mismo, las adecuaciones que son objeto del presente instrumento. Documento del cual se exhibe en dos copias certificadas para agregarse una marcada con la letra "A" al



Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y la otra copia al testimonio que de la misma se expida. -----

DECIMA.- Que con fundamento en las cláusulas séptima, octava y novena del contrato de fideicomiso descrito en las declaraciones anteriores "LA FIDUCIARIA" recibió un escrito de fecha veintitrés de marzo del año dos mil cinco, mismo que contiene la instrucción precisa de parte del Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso para proceder a la formalización del Convenio Modificadorio, y Acta de Comité Técnico de fecha quince de febrero del año dos mil cinco, las que exhibe para agregarse marcadas con la letra "B" al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y

COTEJADO

otra copia de los mismos al testimonio que de la misma se expida. -----

DECIDA PRIMERA.- Declara el Fiduciario "BANCO SANTANDER SERFIN", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, que recibió instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso construido y de la cual es Fiduciario, mediante carta de instrucción de fecha de mayo del año dos mil tres, la cual se transcribe a continuación: "Al centro un logotipo que dice: Mexicali, TIERRA CALIDA.- Mexicali, B.C., a 23 de marzo de 2005.- Asunto: Se emite instrucción al Fiduciario Banco Santander Mexicano, S.A.- Lic. Hector Ulises Gallardo Solorio.- Director Fiduciario del Banco Santander Mexicano, S.A.- Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander Serfin.- P r e s e n t e .- Por este conducto reciba un cordial saludo y a la vez, distraigo su atención a efecto de hacer de su conocimiento que el día 15 de febrero del año en curso, se llevó a cabo la III Sesión Extraordinaria del Comité Técnico del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM) en la cual se aprobó por votación unánime la modificación a los incisos "I" y "J" de la Cláusula IV del Contrato de Fideicomiso en el cual la institución financiera a la que usted representa funge como Institución Fiduciaria; es por ello que, en mi carácter de Presidente del Comité Técnico de dicha Paramunicipal, y conforme al acuerdo recaído al TERCER punto de la orden del día de la citada Sesión, la que se acompaña en copia simple, me permito girar a usted la instrucción correspondiente a efecto de que se sirva comparecer ante la Notaria Pública No. 5, a cargo del Lic. Luis Alfonso Vidales Moreno, para la protocolización del Convenio Modificadorio en el cual se incorporen las modificaciones al Contrato de Fideicomiso que se

señalan. Agradeciendo de antemano su atención, y esperando respetuosamente el cumplimiento debido.- Atentamente.- C.P. SAMUEL ENRIQUE RAMOS FLORES.- Presidente Municipal del XVIII Ayuntamiento de Mexicali y Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM)- Un Logo que dice: XVII AYUNTAMIENTO.- 04-07 Un Mexicali para todos.- Calz. Independencia 998 Centro Cívico, C.P. 21000, Mexicali, B.C. Tel. (686)558-1600 xxx.mexicali.gob.mx"; la cual tiene su base en el Acta de fecha quince de febrero del año dos mil cuatro, para el efecto de que procediera a la celebración y formalización del presente acto, respecto de la propuesta de modificaciones a la cláusula cuarta del Contrato de Fideicomiso descrito en la declaración séptima de este instrumento, instrucciones que se agregan en unión del Acta de la III Sesión Extraordinaria del Comité Técnico, marcadas con la letra "A" al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y una copia de las mismas se agregarán al testimonio que de esta escritura se expida.- -----

Y que a su vez "BANCO SANTANDER SERFIN", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, expidió instrucciones para el Suscrito Notario, con fecha primero de abril del año dos mil cinco, las que a continuación transcribo como sigue:

""""SANTANDER SERFIN.- Tijuana, B.C., 01 de abril de 2005.- Lic. Luis Alfonso Vidales Moreno.- Notario Público No. 5 de Mexicali, B.C.- Presente.- Estimado Licenciado Vidales.- Nos referimos al contrato de fideicomiso número 112203, constituido en este banco mediante escritura pública número 59492, del volumen 1522, de fecha 16 de marzo de 1998, otorgada ante su fe, en el que el H. Ayuntamiento de Mexicali, B.C., tiene el carácter de fideicomitente y fideicomisario, y nuestra institución el de fiduciaria.- En relación con lo anterior y en cumplimiento de las instrucciones que nos giró el Director General del fideicomiso arriba descrito, nos permitimos solicitarle firmar en el protocolo a su digno cargo escritura de convenio modificatorio al contrato de fideicomiso que nos ocupa siendo únicamente su cláusula incisos "I" y "J" la que se modifica de acuerdo a lo aprobado en la III sesión extraordinaria del comité técnico de fecha 15 de febrero de 2005, misma que se anexa, dejando el contrato original de Fideicomiso en los mismos términos que tenía, sin que se considere novado, permaneciendo las restantes cláusulas en sus mismos términos y condiciones. -----



[Handwritten signature]
Cortado

Asimismo, le informamos que será el suscrito quien, con el carácter de delegado fiduciario, comparecerá por parte de esta Institución a la firma de la escritura solicitada, cuya personalidad y generales ya obran en su poder.- Le pedimos transcribir en la escritura el presente escrito y la carta de instrucciones que nos giró el Director General del fideicomiso, quien también comparecerá a la firma de dicha escritura a efecto de ratificar sus instrucciones, enviar a revisión a la atención del licenciada Ana Isabel Mazariegos Moreno el proyecto que elabore, a la dirección amazariegos@santander.com.mx, y que una vez que se firme la minuta y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, nos haga llegar copia de la misma.- La información y documentación necesarias para la elaboración del instrumento solicitado, le será proporcionada por el licenciado J. Ventura Campos Sandoval, quien ya se ha puesto en contacto con usted.- El FIDUM, deberá liquidar al Fiduciario por la firma de la presente escritura la cantidad de: \$5,550.00 (CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100) I.V.A. incluido, los cuales deberán ser depositados en cualquier Sucursal de Banco Santander Mexicano S.A. a la cuenta de cheques siguiente: Beneficiario BSM Fiduciario Noroeste.- Numero: 88003017237.- se deberá de enviar copia del comprobante de pago vía fax indicando el nombre del adquirente, se aclara que sin dicho pago NO SE PROCEDERÁ A LA FIRMA DE LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE.- Todos los gastos, impuestos y derechos que deriven del cumplimiento de la presente instrucción, serán cubiertos por el fideicomitente y fideicomisario y por el adquirente, según corresponda.- Sin otro particular, quedamos a sus ordenes para cualquier comentario o información adicional y nos despedimos, aprovechando la ocasión para enviarle un cordial saludo.- Atentamente.- Lic. Héctor Ulises Gallardo Solorio.- Delegado fiduciario."-----
La carta acabada de transcribir se agrega marcada con la letra "B" al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y una copia de la misma se agregará al testimonio que de esta escritura se expida.-----
DÉCIMA SEGUNDA.- Que están de anuentes en la celebración del presente convenio modificatorio, para proceder a la modificación de la cláusula CUARTA en sus incisos "I" y "J" descritos en la declaración octava del presente contrato.-----

Una vez hechas las anteriores declaraciones, las partes contratantes están de acuerdo en condicionar el contenido y alcance del presente convenio al tenor de las siguientes: -----

----- **CLÁUSULAS** -----

PRIMERA.- "BANCO SANTANDER SERFIN" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, antes "BANCO SANTANDER MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO NUMERO 112203, denominado "FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI" (FIDUM), representado por su Delegada Fiduciaria Licenciada ALMA ANGÉLICA LÓPEZ RUBIO, en lo sucesivo denominado "FIDUCIARIO", actuando por instrucciones del "FIDEICOMITENTE" giradas a través de su presidente de comité técnico y Presidente Municipal del XVIII Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, el Contador Público SAMUEL ENRIQUE RAMOS FLORES, y con la comparecencia del Secretario del Ayuntamiento, Licenciado ALBERTO REZA SALDAÑA, están anuentes en celebrar el presente convenio, modificando únicamente la cláusula CUARTA en sus incisos "I" y "J", descritos en la declaración Octava de este contrato, para quedar en definitiva bajo los términos siguiente: -----

CLÁUSULA CUARTA.- Son fines del presente fideicomiso, que la institución Fiduciaria: -----

- A).- Reciba la Superficie total de los bienes inmuebles fideicomitidos, la cual será administrada en su parte aprovechable, como reserva territorial para continuar el desarrollo y aprovechamiento, así como para su enajenación a los diversos promotores públicos y privados para la vivienda y el desarrollo urbano, con el objeto 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 pro 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).- Contraté los estudios y proyectos para obras de cabeza e infraestructura primaria a realizarse para el Desarrollo y Aprovechamiento



de los inmuebles fideicomitidos, en coordinación con las Dependencias Federales, Estatales y Municipales que deban intervenir para tal efecto.-----

D).- Continué con la contratación de la ejecución de las 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, incluyendo la 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.-----

COTEJADO
[Handwritten signature]

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 o 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, por unidad de valuación autorizada por la Sociedad Hipotecaria Federal o Peritos Valuadores Fiscales Auxiliares de la Administración Pública Municipal conforme a lo que dispone el Reglamento para la Valuación Fiscal Inmobiliaria en el Municipio de Mexicali, Baja California.-----

J).- Oblenga y contrate los créditos necesarios para la formulación de estudios y proyectos, adquisición de reservas territoriales, 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 al patrimonio del fideicomiso se hagan necesarias.-----

K).- Reciba las donaciones que en efectivo o en especie se entreguen a este fideicomiso.-----

L).- Invierta los recursos del patrimonio fideicomitido, 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 los 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 fideicomitidos, 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 vigente en el Municipio de Mexicali, Baja California. --

N).- Una vez concluidas las etapas de habilitación de los inmuebles fideicomitidos y cubiertos los créditos que en su caso se hubieren contratado, adquiera otros terrenos para la constitución y desarrollo de nuevas reservas territoriales o reembolse las aportaciones del fideicomitente, hasta en donde alcance preferentemente con terrenos del patrimonio fideicomitido, 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.-----

SEGUNDA.- Salvo las modificaciones anteriores, todas las demás declaraciones y cláusulas siguen conservando su valor y fuerza legal, en los términos que se pactaron originalmente, así como lo demás estipulado en el contrato constitutivo y su modificación descritos en la declaración Séptima de esta escritura, constituyendo un solo instrumento jurídico para



los efectos legales a que haya lugar, no existiendo novación de las obligaciones adquiridas inicialmente.-----

TERCERA.- Para los efectos legales a que haya lugar, el "FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI" (FIDUM), por conducto del presidente técnico del comité Contador Público SAMUEL ENRIQUE RAMOS FLORES, otorga a "AL FIDUCIARIO", "BANCO SANTANDER SERFIN", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, el más amplio y completo finiquito que en derecho proceda por su actuación como fiduciario, en virtud de que en todo momento ha actuado en cumplimiento de las instrucciones que le han girado, liberándolo, en consecuencia, de cualquier responsabilidad por ese concepto, y en especial por el otorgamiento de esta Escritura, no reservándose ninguna acción o derecho que perseguir en su contra y obligándose a sacarlo a paz y a salvo en caso de presentarse cualquier controversia legal o de la índole que fuere.

COTEJADO

CUARTA.- Los honorarios, derechos, gastos e impuestos que origine la presente Escritura, su Testimonio y registro, serán por cuenta de FIDUM.-----

QUINTA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente convenio, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de las leyes y tribunales competentes de la ciudad de Mexicali, Baja California, renunciando al fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra causa, pudiera corresponderles.-----

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

La señora LICENCIADA ALMA ANGÉLICA LÓPEZ RUBIO, acredito su personalidad y la legal existencia de su representado "BANCO SANTANDER MEXICANO" , SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, DIVISIÓN FIDUCIARIA declarando bajo protesta decir verdad, que las facultades con que actúa no les han sido revocadas o modificadas con la escritura pública de fecha veintiocho de marzo del dos mil tres, número 65,877 (sesenta y cinco mil ochocientos setenta y siete) del libro 1419 (mil cuatrocientos diecinueve) del protocolo a cargo del titular de la notaría pública número diecinueve de la ciudad de México, distrito federal, licenciado miguel Alessio robes, el cual se encuentra inscrito en la oficina del registro público de la propiedad y de comercio de la ciudad de Mexico, Distrito Federal, bajo el folio número 63608 (sesenta y tres mil seiscientos ocho), de fecha veintiséis de mayo del

dos mil tres, instrumento que exhibe en unión de dos copias para agregarse una marcada con la letra "C" al apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y la otra copia se agregará al testimonio que de esta escritura se expida.-----

Con la escritura pública de fecha trece de diciembre del año dos mil cuatro, Número Setenta Mil Selecientos Veinticinco del Libro Mil Quinientos Cuarenta y Nueve del protocolo a cargo del señor Licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Público Número Diecinueve de la ciudad de México Distrito Federal, en la que se hizo constar la fusión que celebraron Banco Santander Mexicano, Sociedad Anónima, Institucion de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander Serfin, en su carácter de Fusionante que subsiste, y Banca Serfin, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander Serfin, Factoring Santander Serfin, Sociedad Anónima de Capital Variable, Grupo Financiero Santander Serfin y Fonlyser, Sociedad Anónima de Capital Variable, como Sociedades Fusionadas que desaparecieron, quedando con el nombre de "BANCO SANTANDER SERFIN", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, testimonio que Yo el Notario tuve a la vista.-----

El señor Contador Público **SAMUEL ENRIQUE RAMOS FLORES**, acreditó su personalidad con la copia certificada del Bando Solemne dictado en fecha dieciocho de noviembre del año dos mil cuatro, la que exhibe en unión de dos copias para agregarse una marcada con la letra "D" al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y la otra al testimonio que de la misma se expida.-----

El señor **LICENCIADO ALBERTO REZA SALDAÑA**, acreditó su personalidad con la copia certificada de su nombramiento de fecha primero de diciembre del año dos mil cuatro, la que exhibe en unión de dos copias para agregarse una marcada con la letra "E" al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y la otra 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 certifico; de que los comparecientes gozan de la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, no constándome impedimento alguno



Copia

contrario; de que me son personalmente conocidos, quienes hacen constar que sus respectivas representadas también gozan de la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, se encuentran al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, lo que no acreditaron y hasta la fecha no les han revocado las facultades con que actúan; de que sus generales obran en hoja por separado, la que marcada con la letra "F" se agrega al apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y una copia de la misma se agregara al testimonio que de esta escritura se expida. -----

Asimismo, doy fe: de que en los términos del artículo catorce de la ley del notariado para el estado de Baja California, de todos los documentos del apéndice, se agregara copia de cada uno de ellos a los testimonios 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 que de esta escritura se expida, coinciden exactamente con sus originales con los cuales las coteje y tuve a la vista, lo cual certifico. -----

LEÍDA que fue la presente escritura a los comparecientes y habiéndoles explicado el valor y consecuencias legales de su contenido, expresaron su conformidad con ella y la firmaron el día Veintisiete del mes de Abril del año en curso, en que autorizo definitivamente por no causar impuesto alguno.- Doy fe.- Tres firmas ilegibles.- Luis Alfonso Vidales M.- Firmado.- El sello de autorizar.- -----

----- DEL APENDICE -----

----- LETRA "A" -----

Acta de la Tercera Sesión Extraordinaria del Comité Técnico, va en ocho hojas.- -----

----- LETRA "B" -----

Instrucción, va en una hoja.- -----

----- LETRA "C" -----

Instrucción, va en dos hojas.- -----

----- LETRA "D" -----

Copia de la Escritura Número Sesenta y Cinco Mil Ochocientos Setenta y Siete, va en Treinta y tres hojas.- -----

----- LETRA "E" -----

Copia del Bando Solemne, va en una hoja.-----

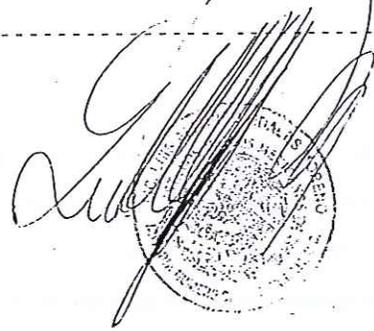
-----LETRA "F"-----

Copia del Nombramiento, va en una hoja.-----

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

Generales y Datos de Identificación, en una hoja.-----

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA "BANCO SANTANDER SERFIN"
SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO
FINANCIERO SANTANDER SERFIN, INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL
FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI (FIDUM), VA EN
CINCUENTA Y NUEVE HOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE COTEJADO Y
CORREGIDO.- DOY FE.- MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS DOS DÍAS DEL
MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CINCO.-----



The image shows a handwritten signature in dark ink, which is partially obscured by a circular official stamp. The stamp contains text in Spanish, including "REGISTRO PÚBLICO DE BAJA CALIFORNIA SUR" and "MEXICALI". The signature appears to be "G. [unclear]".



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



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5328403	Recibo Oficial: 12511
Fecha de Inscripción: 09 DE MAYO DEL 2005	Fecha: 04 DE MAYO DEL 2005
Sección: CIVIL	Hora: 11:00:43
Analista: LIC. JOSE ANTONIO MORENO GONZALEZ	Volante: 772065

CONVENIO MODIFICATORIO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO

ESCRITURA PUBLICA PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 101869 DEL VOLUMEN NÚMERO 2559 DE FECHA 25 DE ABRIL DEL 2005 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 5 DE MEXICALI, B.C.,

FIDEICOMITENTE(S) H. XVII AYUNTAMIENTO DE MEXICALI , REP. POR EL C.P. SAMUEL ENRIQUE RAMOS FLORES Y ALBERTO REZA SALDAÑA, EN SU CRACTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL Y SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RESPECTIVAMENTE. DOMICILIO:MEXICALI B.C.

FIDUCIARIO(S) BANCO SANTANDER MEXICANO S.A. , INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, INSTITUCION FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI (FIDUM), ACTUALMENTE BANCO SANTANDER SERFIN, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, REPRESENTADO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO LIC. ALMA ANGELICA LOPEZ RUBIO DOMICILIO:MEXICALI B.C.

CLAUSULAS A MODIFICAR SE MODIFICA LA CLAUSULA CUARTA, INCISOS I Y J, DESCRITOS EN LA DECLARACION OCTAVA DE ESTE CONTRATO, PARA QUEDAR EN DEFINITIVA BAJO LOS TERMINOS SIGUIENTES:

CLAUSULA CUARTA.- SON FINES DEL PRESENTE FIDEICOMISO, QUE LA INSTITUCION FIDUCIARIA:

I).- SUJETE LAS ENAJENACIONES DE TERRENOS FIDEICOMITIDOS A LOS VALORES MINIMOS QUE PARA TAL EFECTO DETERMINE LA COMISION ESTATAL DE AVALUOS, POR UNIDAD DE VALUACION AUTORIZADA POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL O PERITOS VALUADORES FISCALES AUXILIARES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL CONFORME A LO QUE DISPONE EL REGLAMENTO PARA LA VALUACION FISCAL INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

J).- OBTENGA Y CONTRATE LOS CREDITOS NECESARIOS PARA LA FORMULACION DE ESTUDIOS Y PROYECTOS, ADQUISICION DE RESERVAS TERRITORIALES, ASI COMO LA EJECUCION DE LAS OBRAS A REALIZAR, EFECTUANDO EN SU CASO, EMISION DE INSTRUMENTOS BURSATILES A COLOCARSE PARA SU VENTA ENTRE EL PUBLICO INVERSIONISTA, OTORGANDO LAS GARANTIAS QUE CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE HAGAN NECESARIAS.



CIVIL

ANTECEDENTES

Sección:CIVIL
Tomo:1024
Inscripción:64457
Fecha:03 DE SEPTIEMBRE DE 1992
Acto:DECRETOS

Sección:CIVIL
Partida:5017004
Fecha:04 DE MAYO DE 1993
Acto:FIDEICOMISO EN ADMINISTRACION O EN GARANTIA

Sección:CIVIL
Partida:5030248
Fecha:22 DE NOVIEMBRE DE 1993
Acto:CONVENIO MODIFICATORIO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO

Sección:CIVIL
Partida:5109916
Fecha:09 DE OCTUBRE DE 1996
Acto:CONVENIO MODIFICATORIO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO



SECCION CIVIL,



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



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

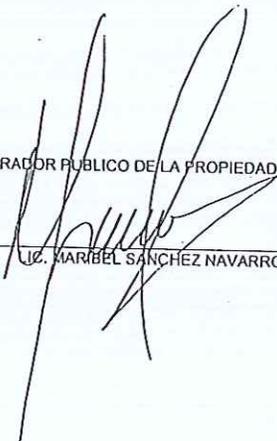
Partida: 5328403	Recibo Oficial: 12511
Fecha de Inscripción: 09 DE MAYO DEL 2005	Fecha: 04 DE MAYO DEL 2005
Seccion: CIVIL	Hora: 11:00:43
Analista: LIC. JOSE ANTONIO MORENO GONZALEZ	Volante: 772065

CONVENIO MODIFICATORIO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO

Seccion:CIVIL
Partida:5142237
Fecha:11 DE JUNIO DE 1998
Acto:CONTRATO DE TRANSMISION DE PROPIEDAD

Seccion:CIVIL
Partida:5142313
Fecha:15 DE JUNIO DE 1998
Acto:FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO

EL C. REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO


LIC. KARIBEL SANCHEZ NAVARRO



SECCION CIVIL