

*Primer Testimonio Primero en su orden del acta número Novecientos Ochenta y Uno, de fecha siete de junio del año dos mil veintidós, que contiene la Notificación realizada a solicitud del señor Rafael Zaga Tawil, en su carácter de Apoderado y Secretario "B" del Consejo de Administración de "DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE y también como Apoderado de "EAIS GROUP", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.*





Lic. David José Núñez

Correduría Pública 92  
Ciudad de México

Acta Novecientos Ochenta y Uno. -----

Libro de registro primero. -----

En la Ciudad de México, a siete de junio del año dos mil veintidós. -----

**David José Núñez**, titular de la Correduría Pública número Noventa y Dos de la Plaza de la Ciudad de México, debidamente habilitado para el ejercicio de mis funciones por la Secretaría de Economía, y actuando con el carácter de Fedatario Público que la Ley Federal de Correduría Pública me otorga, hago constar: -----

**LA NOTIFICACIÓN** que realizo a solicitud del señor **Rafael Zaga Tawil**, en su carácter de Apoderado y Secretario "B" del Consejo de Administración de **"DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**; y también como Apoderado de **"EAIS GROUP"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, la cual se consigna al tenor del siguiente: -----

----- **ANTECEDENTE** -----

**ÚNICO.-** El señor **Rafael Zaga Tawil**, en su carácter de Apoderado y Secretario "B" del Consejo de Administración de **"DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** y también como Apoderado de **"EAIS GROUP"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, me instruye a efecto de que me constituya en el número mil doscientos treinta, de la Avenida Prolongación Paseo de la Reforma, Colonia Lomas de Santa Fe, Demarcación Territorial Cuajimalpa, Ciudad de México, Código Postal cero cinco mil trescientos cuarenta y nueve; con el fin de notificar a **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, Héctor Ávila Flores, Director General Jurídico de **"GRUPO FINANCIERO BANORTE"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE**, y/o a través de quien la reciba, la entrega de un documento de fecha seis de junio del año dos mil veintidós y que en su encabezado se alcanza a leer lo que a continuación se transcribe: ***"Asunto: Notificación formal sobre la participación de ciertos ejecutivos de entidades financieras en la comisión de hechos ilícitos para beneficiar a altos directivos de Fibra Uno, en perjuicio de terceros."*** -----



De conformidad con lo anterior, el suscrito Corredor realiza la diligencia encomendada conforme a los siguientes:-----

----- **HECHOS** -----

Siendo las **doce** horas, del día anotado al principio de la presente acta me constituí en el número mil doscientos treinta, de la Avenida Prolongación Paseo de la Reforma, Colonia Lomas de Santa Fe, Demarcación Territorial Cuajimalpa, Ciudad de México, Código Postal cero cinco mil trescientos cuarenta y nueve; con el fin de notificar a **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, Héctor Ávila Flores, Director General Jurídico de “GRUPO FINANCIERO BANORTE”, SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE, y/o a través de quien la reciba,** la entrega de un documento de fecha seis de junio del año dos mil veintidós y que en su encabezado se alcanza a leer lo que a continuación se transcribe: ***“Asunto: Notificación formal sobre la participación de ciertos ejecutivos de entidades financieras en la comisión de hechos ilícitos para beneficiar a altos directivos de Fibra Uno, en perjuicio de terceros.”***-----

Habiéndome cerciorado de ser el lugar buscado con la nomenclatura oficial de las calles, el número y las características exteriores del edificio donde se actúa, procedo a dirigirme al interior del mismo, donde soy atendido por dos personas de sexo masculino vestidos con uniforme de personalidad de seguridad, quienes no se identifican y tampoco proporcionan su nombre, ante quienes me presento como titular de la Correduría Pública número noventa y dos de la Plaza de la Ciudad de México, explicándoles el motivo de mi presencia en dicho lugar, a lo que una de dichas personas de sexo masculino, responde que en el lugar donde se actúa se encuentran las instalaciones de **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE,** aclarando que lo anterior lo sabe y le consta porque el es una de las personas que se encarga de la seguridad del lugar donde se actúa, solicitando aguarde un momento ya que va a preguntar quien puede recibir la presente notificación, por lo que procedo a esperar, a continuación la persona de sexo masculino que atiende al suscrito Corredor, realiza una llamada a través de su equipo de intercomunicación. -----



Cuando la persona de sexo masculino que atiende al suscrito Corredor, termina con la mencionada llamada a través del referido equipo de intercomunicación, solicita nuevamente al suscrito Corredor, ya que no tardan en venir a atender la presente notificación. -----

Después de varios minutos de espera llega al lugar donde el suscrito Corredor se encuentra a la espera de ser atendido, una persona de sexo masculino manifestando llamarse **César Molina León** y ser del área de jurídico de "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, sin identificarse, ante quien me presento como titular de la Correduría Pública número noventa y dos de la Plaza de la Ciudad de México, explicándole el motivo de mi presencia en dicho lugar, acto seguido, la persona de sexo masculino que ha manifestado llamarse **César Molina León**, solicita al suscrito Corredor, le entregue los documentos a notificar; por lo que procedo a entregarle uno de los tres ejemplares del instructivo de notificación en compañía de sus correspondientes anexos, procediendo la persona de sexo masculino que ha manifestado llamarse **César Molina León**, a leer los documentos entregados, enterándose de su contenido. -----

Una vez que la persona de sexo masculino que ha manifestado llamarse **César Molina León**, termina con la lectura de los documentos entregados, manifiesta al suscrito Corredor que tan solo puede firmar de recibido los documentos dirigidos al señor **Héctor Ávila Flores, Director General Jurídico de "GRUPO FINANCIERO BANORTE"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE**, por lo que se refiere a los documentos dirigidos a los señores **Carlos Hank González, Presidente del Consejo de Administración de "GRUPO FINANCIERO BANORTE"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE** y **José Marcos Ramírez Miguel, Director General de "GRUPO FINANCIERO BANORTE"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE**, no los puede recibir ya que ellos al parecer se encuentran en la Ciudad de Monterrey, nuevamente preguntando donde firma de recibido los documentos dirigidos al señor **Héctor Ávila Flores, Director General Jurídico de "GRUPO FINANCIERO BANORTE"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE**, por lo que procedo a entregarle los otros dos ejemplares del



instructivo de notificación cada uno en compañía de sus correspondientes anexos, procediendo la persona que ha manifestado llamarse **César Molina León**, a firmar de recibido, cuando dicha persona termina de firmar, devuelve al suscrito Corredor, dos de los tres ejemplares del instructivo de notificación cada uno en compañía de sus correspondientes anexos, de dichos ejemplares uno en compañía de sus correspondientes anexos lo agrego al archivo de la Correduría a mi cargo con el número de esta acta e identificado con la **letra "A"**, y el otro ejemplar también en compañía de sus correspondientes anexos lo agrego al testimonio que de la presente acta expida. -----

Acto seguido le pregunto a la persona de sexo masculino que ha manifestado llamarse **César Molina León**, si desea realizar alguna manifestación, respondiendo que no, reiterando que los documentos dirigidos a los señores **Carlos Hank González, Presidente del Consejo de Administración de "GRUPO FINANCIERO BANORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE** y **José Marcos Ramírez Miguel, Director General "GRUPO FINANCIERO BANORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE**, no los puede recibir y que como dichos documentos son similares al dirigido al señor **Héctor Ávila Flores, Director General Jurídico de "GRUPO FINANCIERO BANORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE**, éste último les dará respuesta. -----

Siendo las **doce** horas con **treinta** minutos del día en que se actúa, por instrucciones del señor **Rafael Zaga Tawil**, en su carácter de Apoderado y Secretario "B" del Consejo de Administración de **"DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** y también como Apoderado de **"EAIS GROUP", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, di por concluida la presente diligencia con el resultado que se indica, lo cual me consta, certifico y doy fe. -----

Para constancia de lo anterior procedí a tomar **una** fotografía, la cual reproduciré por duplicado, de las mencionadas reproducciones un ejemplar lo agregaré al Archivo de la Correduría a mi cargo con el número de esta acta e identificado con la **letra "B"** y el otro ejemplar de la mencionada reproducción lo agregaré al testimonio que de la presente acta expida. -----



PERSONALIDAD

Manifiesta el señor **Rafael Zaga Tawil**, en su carácter de Apoderado y Secretario "B" del Consejo de Administración de "**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** y Apoderado de "**EAIS GROUP**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, que sus representadas se encuentran debidamente constituidas conforme a las leyes de la República Mexicana y que sus facultades son suficientes para solicitar la presente diligencia, mismas que no les han sido modificadas, limitadas, ni en forma alguna revocadas, y que tienen capacidad legal, lo que acredito de la siguiente manera: -----

a).- Por lo que se refiere a "**EAIS GROUP**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**: -----

Mediante escritura cincuenta y siete mil novecientos cincuenta y seis, de fecha veintiséis de febrero del año dos mil diecinueve, otorgada ante la fe de la Licenciada Paloma Villalba Ortiz, titular de la notaría número sesenta y cuatro, del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el Folio Mercantil Electrónico N-2019028972 (N guión dos cero uno nueve cero dos ocho nueve siete dos), se hizo constar la constitución de la sociedad denominada "**EAIS GROUP**" **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, con domicilio en la Ciudad de México, duración indefinida, cláusula de admisión de extranjeros, capital social mínimo fijo sin derecho a retiro de cien mil pesos y variable ilimitado y teniendo por objeto principal el comprar, vender, construir, equipar, decorar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, construir, comercializar, organizar, promover, operar, administrar y explotar toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar, desarrollos, habitacionales, centros comerciales, comercios, centros de esparcimiento, complejos turísticos o industriales, hoteles, moteles, condominios, tiempos compartidos, restaurantes, bares, cafeterías, video bares, discotecas, cines, teatros, centros de entretenimiento, salones de fiestas o eventos sociales ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeros; en dicha escritura se nombró como apoderado al señor **RAFAEL ZAGA TAWIL**. -----



Y de dicha escritura en su parte conducente copio lo que es del tenor literal siguiente: --

- - - . . . . . [“..... ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. FACULTADES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. -----

*El Consejo de Administración tendrá los siguientes poderes y facultades: -----*

*(a) Poder General para Pelitos y Cobranzas de conformidad con el artículo 2,554 (así) del Código Civil para el Distrito Federal y de su correlativo en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, con todas las facultades generales incluyendo aquello poderes que requieran cláusula especial de acuerdo a la Ley, entre los que de una manera enunciativa, pero no limitativa se citan las siguientes: ejercer toda clase de derechos y acciones ante cualquiera autoridades de la Federación, de los Estados, del Distrito Federal y de los Municipios, ya sea en jurisdicción voluntaria, contenciosa o mixta y se trate de autoridades civiles, judiciales, administrativas, o bien, del trabajo, sean estas Juntas de Conciliación o Tribunales de Arbitraje, Locales o Federales; contestar demandas, oponer excepciones y reconvencciones someterse a cualquier jurisdicción, articular y absolver posiciones, recusar magistrados, jueces, secretarios, peritos y demás personas recusables en Derecho; desistirse de lo principal, de sus incidentes, de cualquier recurso, y del Amparo, el que podrá promover cuantas veces lo estime conveniente, rendir toda clase de pruebas, reconocer firmas y documentos, objetar estos y redargüirlos de falsos; asistir a untas, diligencias y almonedas; hacer posturas, pujas y mejoras y obtener para la Sociedad mandante adjudicación de toda clase de bienes y, por cualquier título, hacer cesión de derechos, formular acusaciones, denuncias y querellas, otorgar el perdón y constituirse en parte en causas criminales o coadyuvante del Ministerio Público, causas en las cuales podrá ejercitar las más amplias facultades que el caso requiera. El Consejo de Administración podrá asimismo representar a la Sociedad en los términos de los Artículos 11(así), 46(así), 47(así), 134(así) fracción III, 523(así), 692(así) fracciones I,II y III romanos, 786(así), 873(así), 874(así), 876(así), 8778(así), 880(así), 883(así), 884(así) y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo; -----*

*(b) Poder General para actos de administración laboral con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial , en términos del primer y segundo párrafo del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de los diversos Estados de la República Mexicana, para que represente a la sociedad poderdante ante los trabajadores de la misma, ya en lo individual o colectivamente y ante los sindicatos que correspondan, y en general, para que representen a la poderdante en los conflictos laborales y lleven a cabo todos los actos administrativos de la empresa en materia laboral y la represente*





ante la Junta de Conciliación y Arbitraje, tanto locales como federales y demás autoridades del trabajo enumeradas en el artículo 123 (ciento veintitrés) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para que comparezcan a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, y de ofrecimiento y admisión de pruebas y en todas y cada una de las instancias, actos y diligencias de los procedimientos laborales, quedando facultado además para celebrar convenios y transacciones, proponer arreglos conciliatorios, celebrar, negociar u suscribir convenios de liquidación, actuar como representantes con calidad de administradores, respecto de toda clase de juicios y procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualquier autoridad y formalizar y rescindir contratos de trabajo, en la inteligencia de que todas estas facultades se otorgan de manera enunciativa y no limitativa; en consecuencia tendrán la representación patronal para efectos de los artículos 11(once), 46(cuarenta y seis) y 47(cuarenta y siete) de la Ley Federal del Trabajo y también la representación legal de la empresa, para efectos de acreditar la personalidad y capacidad en juicio o fuera de él en los términos del artículo 692(seiscientos noventa y dos) fracción II(segunda) y III(tercera), podrán comparecer para articular y absolver posiciones, en los términos del artículo 786(setecientos ochenta y seis) y 789(setecientos ochenta y nueve) de la citada ley, con facultad para oír y recibir notificaciones, comparecer con toda la representación a la audiencia a que se refiere el artículo 873 (ochocientos setenta y tres), en los términos del artículo 875 (ochocientos setenta y cinco), 876(ochocientos setenta y seis), fracciones I(primera), II(segunda), III(tercera), V(quinta) y VI(sexta), 877(ochocientos setenta y siete), 878(ochocientos setenta y ocho), 879(ochocientos setenta y nueve), 888(ochocientos ochenta y ocho) de la referida Ley Federal del Trabajo.-----

(c) Poder General para Actos de Administración, de conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 2,554(asi), del Código Civil para el Distrito Federal y de su correlativo en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, con facultades para realizar todas las operaciones inherentes al objeto de la Sociedad, teniendo entre otras que se mencionan de manera enunciativa, pero no limitativa, las de celebrar contratos de arrendamiento, subarrendamiento, de comodato, de mutuo, de crédito, de obra, de prestación de servicios y de cualquier otra índole. -----

(d) Poder para ejercer actos de dominio, de conformidad con lo previsto en el tercer párrafo del artículo 2,554(asi) del Código Civil para El Distrito Federal y de su correlativo en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos. -----

(e) Poder para otorgar, suscribir, aceptar, girar, emitir, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito en nombre de la Sociedad, de conformidad con el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----



- (f) Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias y de valores a nombre de la Sociedad, para administrarlos, así como, para girar contra ellas y designar personas que las administren o giren en contra de las mismas. -----
- (g) Designar a los gerentes y subgerentes de la sociedad, así como conferirles los poderes que estimen necesarios y la remuneración que les corresponde. -----
- (h) Avalar o garantizar obligaciones de la sociedad, o bien tomar o dar dinero en préstamos se represente o no en títulos de crédito, siempre que tales obligaciones o recursos obtenidos sirvan al objeto de la sociedad. -----
- (i) Abrir y girar cheques en cuantas bancarias y establecer sus regímenes de firmas. -----
- (j) Constituir y retirar toda clase de depósitos. -----
- (k) Establecer o suprimir agencias, sucursales, o dependencias de la sociedad, en México o en el extranjero. -----
- (l) Representar a la sociedad en otras sociedades o negociaciones mercantiles. -----
- (m) Poder para sustituir en la o las personas que elijan toda y cada una de las facultades relacionados anteriormente, así como para otorgar y revocar poderes generales o especiales, en los términos y a las personas que libremente elija. -----
- (n) Ejecutar las resoluciones de las asambleas de accionistas que específicamente lo requieran.
- (o) Elegir los miembros de los comités que estime pertinentes. -----
- (p) Facultad para resolver sobre la adquisición por parte de la sociedad de acciones emitida por ésta, en los términos de la Ley del Mercado de Valores y conforme a lo señalado en la cláusula Décima Octava de los estatutos sociales. -----
- (q) Facultad para determinar la forma de emisión, suscripción, y pago de las acciones nueva, y los medios de publicidad correspondiente, cuando la asamblea de accionistas omita estipularlo o se expresamente le delegue esa función al Consejo de Administración. -----
- (r) Facultad para determinar el sentido en que debe ser ejercido el derecho de voto correspondiente a las acciones propiedad de la sociedad en cualquier asamblea de sociedades en que esta sociedad tenga participación social. -----
- (s) Facultad para establecer planes de opción de compra de acciones para empleados de esta sociedad o de sus subsidiarias previa resolución a la asamblea de accionistas. -----
- (t) En general realizar, dirigir, vigilar y administrar los objetos sociales de la sociedad. -----
- (u) Poder para otorgar y revocar poderes generales y especiales con o sin facultades de sustitución, dentro del ámbito de los poderes y facultades otorgados al Consejo de Administración por la Ley y por estos Estatutos Sociales. -----
- Las anteriores facultades serán ejercidas en forma conjunta por cuales quiera dos miembros del Consejo de Administración. -----



----- TRANSITORIOS. -----

Los accionistas reunidos en primera asamblea toman las siguientes resoluciones: -----

CUARTO.- La sociedad otorga a favor del señor RAFAEL ZAGA TAWIL, PODER GENERAL, cuyo registro federal de contribuyentes es ZATR701127BVA (ZATR SIETE CERO UNO UNO DOS SIETE B V A) para que en nombre y representación de la sociedad, lo ejercite con todas las facultades enumeradas en el artículo vigésimo quinto de los estatutos sociales...”] -----

En dicha escritura quedó debidamente acreditada la legal constitución y existencia de la sociedad denominada **“EAIS GROUP” SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.** -----

b).- Por lo que se refiere a **“DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.** -----

Mediante escritura número cincuenta y ocho mil trescientos treinta y siete, de fecha veintitrés de mayo del año dos mil diecinueve, otorgada ante la fe de la Licenciada Paloma Villalba Ortiz, titular de la notaría número setenta y cuatro del Estado de México, se hizo constar la protocolización del acta de las resoluciones tomadas fuera de asamblea de accionistas de **“DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE,** de fecha veintitrés de mayo de dos mil diecinueve.-----

Y de dicha escritura copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente: --  
- - - . . . [“...1.- Cambio de Modalidad de la Sociedad y Reforma integral de los estatutos sociales. -----

----- PRIMERA RESOLUCIÓN -----

Se aprueba en términos de lo dispuesto en el artículo 12 (así) de la Ley del Mercado de Valores, cambiar la modalidad de la Sociedad para que adopte la forma de Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable. -----

3. Designación de nuevos miembros del Consejo de Administración y del comisario de la sociedad. -----

----- DÉCIMA TERCERA RESOLUCIÓN -----

De conformidad con los estatutos reformados de la Sociedad los accionistas titulares de la Clase “A” de acciones de la Sociedad (Los accionistas “A”), en este acto designan como miembros del consejo de administración y como comisario de la sociedad a las siguientes personas: -----

---- Consejero Propietario A ----- Cargo ----- Suplente -----



----- Félix Romano Moussali. ----- Presidente ----- Jaime Cohen Bistre-----

----- Rafael Romano Buzali. ----- Vocal ----- Nathan Romano Buzali-----

----- Jaqueline Hernández Granciano -----Comisario A ----- Elías Cababie Dichi-----

De conformidad con los estatutos reformados de la sociedad los accionistas titulares de la Clase "B", de las acciones de la sociedad (Los accionistas "B"), en este acto designan como miembros del consejo de administración y como comisario de la sociedad a las siguientes personas: -----

----- Consejero Propietario B ----- Cargo ----- Suplente -----

----- Rafael Zaga Tawil ----- Secretario ----- Teófilo Zaga Tawil -----

----- Moisés El-mann Arazi. ----- Vocal ----- André El-mann Arazi-----

----- Fernando Arregui Ibarra ----- Comisario B ----- José Antonio de Anda-----

----- Turatti. -----

----- DÉCIMA QUINTA RESOLUCIÓN-----

Los Accionistas A designan como apoderados a los señores Félix Romano Moussali y Rafael Romano Buzali (los "Apoderados A") y los Accionistas B designan como apoderados a las siguientes personas (los "Apoderados B" y junto con los Apoderados A los "Apoderados"): Moisés El-Mann Azari, André El-Mann, Rafael Zaga Tawil, y Teófilo Zaga Tawil. -----

Los Apoderados tendrán los siguientes poderes con las facultades y limitaciones que a continuación se indican: -----

Sección I.- Poderes y facultades: -----

A. Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, y sus correlativos de la entidad federativa de la República en donde se ejerza el mandato. De manera enunciativa y no limitativa, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, se mencionan entre otras facultades las siguientes: (i) para intentar y desistir de toda clase de procedimientos, inclusive amparo; (ii) para transigir; (iii) para comprometer en árbitros; (iv) para absolver y articular posiciones, incluso de carácter laboral; (v) para recusar; (vi) para recibir pagos; (vii) para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistir de ellas cuando lo permita la Ley; (viii) para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño. Los Apoderados ejercerán este mandato ante particulares y ante toda clase de Autoridades Administrativas o Judiciales, inclusive de carácter Federal y Penal, y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades de Trabajo. -----

B. Poder general para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, y su correlativo de cualquier entidad federativa de la República en donde se ejerza este mandato. -----



C. Poder general para actos de administración en materia laboral, con facultades expresas para articular y absolver posiciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo setecientos ochenta y seis de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para administrar las relaciones y conciliar de acuerdo con lo dispuesto en los artículos once y ochocientos setenta y seis, fracciones primera y sexta, de la citada Ley, así como comparecer a juicio, en los términos de las fracciones primera, segunda y tercera del artículo seiscientos noventa y dos, y ochocientos setenta y ocho de la mencionada Ley. -----

D. Poder general para actos de dominio, de acuerdo con el párrafo tercero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, y su correlativo de cualquier entidad federativa de la República en donde se ejerza este mandato, así como para tramitar, obtener y garantizar créditos a cargo de la Sociedad. -----

E. Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; así como abrir cuentas de cheques y de inversión y designar a las personas que puedan librar cheques u ordenar transferencias bancarias en contra de ellas. -----

F. Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros; -----

G. Facultad para conferir a las personas que designe como apoderados, la facultad de sustituir a su vez los poderes que les hubiesen otorgado. -----

Sección II.- Limitaciones: -----

A. Los Apoderados ejercerán individualmente los poderes y facultades indicados en los incisos (A) y (C) de la Sección I que antecede. -----

B. Los poderes y facultades indicados en los incisos (B), (E), (F) y (G) de la Sección I que antecede serán ejercidos siempre en forma conjunta por un Apoderado A y un Apoderado B. -----

C. Los poderes y facultades indicados en el inciso (D) de la Sección I que antecede, serán ejercidos siempre en forma conjunta por el señor Félix Romano Moussali como Apoderado A y por un Apoderado B, en el entendido de que forzosamente deberá ser un apoderado de apellidos El-Mann Arazi y un apoderado de apellidos Zaga Tawil. -----

.....CLAUSULAS (ASÍ) -----

PRIMERA.- A solicitud de los comparecientes, quedan protocolizadas las resoluciones unánimes tomadas fuera de Asamblea de accionistas de "DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, transcritas en el antecedente único de esta escritura. -----

SEGUNDA.- En virtud de la protocolización quedan formalizadas las siguientes resoluciones: -----

--- A).- La adopción por parte de la sociedad de la modalidad de SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, y la reforma integral de los estatutos



sociales de la sociedad, los cuales quedan redactados en los términos del anexo "1" de las resoluciones transcritas. -----

--- D).- La designación del Consejo de Administración y Comisario en la forma siguiente: -----

----- Consejero Propietario A ----- Cargo ----- Suplente -----

----- Félix Romano Moussali. ----- Presidente ----- Jaime Cohen Bistre-----

----- Rafael Romano Buzali. ----- Vocal ----- Nathan Romano Buzali-----

----- Jaqueline Hernández Granciano -----Comisario A ----- Elías Cababie Dichi-----

----- Consejero Propietario B ----- Cargo ----- Suplente -----

----- Rafael Zaga Tawil ----- Secretario ----- Teófilo Zaga Tawil -----

----- Moisés El-mann Arazi. ----- Vocal ----- André El-mann Arazi-----

----- Fernando Arregui Ibarra ----- Comisario B ----- José Antonio de Anda-----

----- Turatti. -----

---...F).- La designación como apoderados de los señores, FELIX ROMANO MOUSSALI, RAFAEL ROMANO BUZALI, MOISES EL-MANN ARAZI, ANDRE EL-MANN ARAZI, RAFAEL ZAGA TAWIL Y TEOFILO ZAGA TAWIL, con los poderes, facultades y limitaciones que se determinan en las resoluciones protocolizadas. -----..."] -----

Las facultades del Señor Rafael Zaga Tawil se ejercitan en términos del inciso N del Artículo Vigésimo Tercero de los estatutos sociales de la Sociedad del Anexo uno de las Resoluciones Unánimes tomadas fuera de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE de fecha veintitrés de mayo de dos mil diecinueve, misma que se formalizó en el instrumento anteriormente descrito. -----

Cabe señalar que la sociedad denominada "**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Benito Juárez, Delegación Cancún, Estado de Quintana Roo, en el Folio Mercantil Electrónico veinticinco mil doscientos trece asterisco dos. -----

En dicha escritura quedó debidamente acreditada la legal constitución y existencia de la sociedad denominada "**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**. -----

**YO, EL CORREDOR PÚBLICO, CERTIFICO Y DOY FE:** -----



Que lo inserto y relacionado concuerda fielmente con los documentos originales que tuve a la vista. -----

II.- Que con fundamento en la fracción cuatro (romano) del artículo quince de la Ley Federal de Correduría Pública; el solicitante a mi juicio tiene capacidad legal, para contratar y obligarse, a quien orienté, acerca del valor y consecuencias legales del presente instrumento, no encontrando en él manifestaciones evidentes de incapacidad natural y/o legal y sin tener noticias de que se encuentre sujeto a interdicción. -----

III.- Que el solicitante ha autorizado al suscrito Corredor para que los datos personales que fueron recabados para la elaboración de este instrumento, formen parte de los archivos, aún los electrónicos de la Correduría a mi cargo, debiendo, sin embargo, solo usarse con propósitos propios de la actividad de Correduría Pública. -----

IV.- Que el solicitante por sus generales manifestó ser: -----

**Rafael Zaga Tawil**, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veintisiete de noviembre de mil novecientos setenta, casado, con domicilio en el despacho doscientos dos, letra B, del número ciento cincuenta, del Paseo de la Palma, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Demarcación Territorial de Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, Código Postal cero cinco mil cien, empresario. -----

Clave Única de Registro de Población: ZATR701127HDFGWF04 (ZATR siete cero uno uno dos siete HDFGWF cero cuatro). -----

Registro Federal de Contribuyentes: ZATR7011127BVA (ZATR siete cero uno uno dos siete BVA). -----

V.- Que el solicitante a mi juicio tiene capacidad legal para contratar y obligarse, a quien identifiqué con el documento a que me refiero en la relación de identidad que agrego al Archivo de la Correduría a mi cargo con el número de este instrumento e identificado con la **letra "C"**. -----

VI.- Que leído al solicitante el contenido del presente instrumento y explicándole su valor y consecuencias, manifestó su conformidad con él, no firmándolo, en términos del artículo treinta y cinco, último párrafo, del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, el mismo día de su fecha, **MOMENTO EN QUE LO AUTORIZO DEFINITIVAMENTE.** ----- **DOY FE.** -----

----- **FIRMA** -----



David José Núñez. -----

Corredor Público número Noventa y Dos de la Plaza de la Ciudad de México. -----

-----Rúbrica.---

El Sello de Autorizar.-----

Expido **Primer** testimonio **Primero** en su orden, sacado de su Acta que obra en el Archivo de la Correduría a mi cargo, como constancia a favor del señor **Rafael Zaga Tawil**, en su carácter de Apoderado y Secretario "B" del Consejo de Administración de "**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** y también como Apoderado de "**EAIS GROUP**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, va corregido y cotejado en **catorce** páginas útiles, debidamente protegidas por kinegramas, los cuales pueden no tener numeración seguida. -----

En la Ciudad de México, a siete de junio del año dos mil veintidós. -- Doy Fe. -----

DJN/djn.



**DAVID JOSÉ NÚÑEZ**  
Corredor Público número Noventa y Dos  
de la Plaza de la Ciudad de México.





DAVID JOSÉ NÚÑEZ

**INSTRUCTIVO DE NOTIFICACIÓN**



**Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero Banorte  
Domicilio: Prolongación Paseo de la Reforma 1230  
Colonia: Lomas de Santa Fe  
Cuajimalpa de Morelos  
Ciudad de México  
Código Postal: 05349.**

981

**Atención:** Héctor Ávila Flores.  
Director General Jurídico de Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V.

En la Ciudad de México, a los **siete** días del mes de **junio** del año **dos mil veintidós**, David José Núñez, Titular de la Correduría Pública número Noventa y Dos de la Plaza de la Ciudad de México, hago constar lo siguiente: -----

I. El señor **Rafael Zaga Tawil**, en su calidad de Apoderado y Secretario "B" del Consejo de Administración de "**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** y Apoderado de "**EAIS GROUP**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, me solicitó: (i) notificar a "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, Héctor Ávila Flores, Director General Jurídico de **GRUPO FINANCIERO BANORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE** y/o a través de quien la reciba, en el domicilio señalado en el encabezado del presente instructivo, la comunicación que más adelante se describe. Conforme a lo establecido en el inciso (c) de la fracción II del artículo treinta y cinco y el artículo treinta y seis del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, el señor **Rafael Zaga Tawil** en su calidad de Apoderado y Secretario "B" del Consejo de Administración de "**DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** y Apoderado de "**EAIS GROUP**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, expresamente autorizó al suscrito Corredor



SIN HUANU

DAVID JOSÉ NÚÑEZ



Público para llevar a cabo la diligencia de notificación en el domicilio señalado en este instructivo; (ii) llevar a cabo la diligencia de notificación en el domicilio señalado en el encabezado, mediante la fijación del presente instructivo y anexos correspondientes en la puerta u otro lugar visible del domicilio y (iii) en caso de que la persona a la que se dirige la carta objeto de esta notificación se encuentre en otro domicilio al señalado en el encabezado de este instructivo, llevar a cabo la diligencia correspondiente en dicho otro domicilio, siempre y cuando la persona con quien se entienda la diligencia manifieste que es domicilio de la persona con la cual deba practicarse la notificación. ---

II. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos seis, fracción quinta, dieciocho y demás relativos de la Ley Federal de Correduría Pública, así como por los artículos treinta y cinco, fracción segunda y treinta y seis del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, me constituí en el domicilio indicado en el encabezado de este instructivo o, en su caso, en el domicilio que se señala en el acta que al efecto se levanta en el caso previsto en el segundo párrafo del artículo treinta y seis del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, y el día de la fecha indicada al inicio de este instructivo, procedí a **ENTREGAR** al señor(a) MESA R

Marian LEON, o en su caso, fijar el presente instructivo y anexos correspondientes en la puerta u otro lugar visible del domicilio, el **siete** de **junio** del año **dos mil veintidós**, un documento dirigido a **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, Héctor Ávila Flores, Director General Jurídico de GRUPO FINANCIERO BANORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE y/o a través de quien la reciba**, del cual se agrega al Archivo de la Correduría a mi cargo y se relaciona en el acta que al efecto se levanta.-----

III.- La notificación que se realiza de un documento de fecha 6 (seis) de junio del año 2022 (dos mil veintidós) y que en su encabezado se aprecia lo que a continuación se transcribe: *“Asunto: Notificación formal sobre la participación de ciertos ejecutivos de*



SAN MEXICO

CORREDURÍA PÚBLICA  
DE LA PLAZA DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

92

DAVID JOSÉ NÚÑEZ

entidades financieras en la comisión de hechos ilícitos para beneficiar a altos directivos  
de Fibra Uno, en perjuicio de terceros." . . . ----- DOY FE.



NOMBRE DE LA PERSONA QUE RECIBE:

Recibí a Sr. Norma León



DAVID JOSÉ NÚÑEZ

Titular de la Correduría Pública número Noventa y Dos de la  
Plaza de la Ciudad de México.



SHW HEATO

6 de junio de 2022.



**Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero Banorte**  
Prolongación Paseo de la Reforma 1230  
Lomas de Santa Fe, Ciudad de México

Atención: Carlos Hank González  
Presidente del Consejo de Administración de Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V.

José Marcos Ramírez Miguel  
Director General de Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V.

Héctor Avila Flores  
Director General Jurídico de Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V.

981

**Asunto:** Notificación formal sobre la participación de ciertos ejecutivos de entidades financieras en la comisión de hechos ilícitos para beneficiar a altos directivos de Fibra Uno, en perjuicio de terceros.

Mediante la presente hago de su formal conocimiento y, a partir de este momento, quedan corresponsabilizados de diversos hechos en los que han participado diversos funcionarios de la institución financiera que Ustedes representan con respecto al cuentahabiente **Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A.P.I. de C.V. ("DIHPM" o la "Sociedad")**, que entendemos tiene abiertas en **Banco Mercantil del Norte, S.A., IBM, Grupo Financiero Banorte ("Banorte")**, ciertas cuentas bancarias (las "Cuentas").

Número de Cuenta	Tipo de Cuenta y Moneda
0310650890	ENLACE GLOBAL PM S/INTERESES – Pesos
0322815816	ENLACE GLOBAL PM S/INTERESES – Pesos
0816486546	ENLACE DLLS C/INT PM – Dólares
0856692482	ENLACE NEGOCIOS BASICA – Pesos <sup>1</sup>

Asimismo, tengo información no corroborada de que existen otras cuentas bancarias relacionadas con los hechos que se narran en la presente carta, sin tener conocimiento del tipo de cuenta ni contar con sus números de identificación, por lo cual solicitaré a las Autoridades Ministeriales competentes que las corrobore y le sea requerida a la institución a su cargo, así como de que, en caso de existir, sean investigadas las mismas.

No omito mencionar que los hechos narrados en la presente fueron dados a conocer en el pasado por el suscrito en varias ocasiones a los ejecutivos asignados a las Cuentas, los señores **Joel de Jesús Luna Morales, Subdirector de Banca Empresarial Peninsular, y Cinthya Michaus Aussenac, Ejecutivo de Relación Empresarial de la Dirección General Adjunta de Empresas**, así como a la **Lic. Elba Elena García, del área jurídica de Banorte**, haciéndoles llegar en cada ocasión documentación fehaciente y veraz que acredita

<sup>1</sup> Dichas cuentas bancarias se encuentran bajo investigación dentro de la carpeta de investigación CI-FIEDF/T/UI-1 S/D/00278/08-2020, radicada en la Fiscalía de Investigación Estratégica de Delitos Financieros de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México.



**SIN TEXTO**



mi dicho para demostrar que las Cuentas estaban siendo operadas de forma irregular por DIHPM, sin embargo, dichos ejecutivos ignoraron mis solicitudes y requerimientos, permitiendo así que las Cuentas fueran operadas en contravención a los estatutos sociales vigentes de la Sociedad y en perjuicio de uno de los accionistas de DIHPM, **Eais Group, S.A.P.I. de C.V. ("EAIS" o el "Accionista")**, lo cual fue perpetrado con el pleno conocimiento y complicidad a manos de ciertos ejecutivos de Banorte.

A continuación, les doy a conocer los antecedentes del caso:

1. El 19 de mayo de 2017, Banorte otorgó a la Sociedad un crédito simple con garantía hipotecaria por la cantidad de \$1,227'642,832.00 M.N. para destinarlo a la construcción y equipamiento del Hotel "Paradisus Playa Mujeres" en Cancún, Quintana Roo (el "Crédito Banorte"). La garantía hipotecaria fue constituida por DIHPM y por su afiliada, la sociedad **Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, SAPI de CV ("DICMB")**.

2. El 9 de mayo de 2019, Banorte otorgó su anuencia expresa para que DIHPM y DICMB incorporaran al nuevo Accionista mediante una aportación de capital por EUAS\$35'000,000.

3. El 23 de mayo de 2019, se formalizaron las resoluciones unánimes aprobadas fuera de asamblea de accionistas ("RUA") tanto de DIHPM como DICMB, por virtud de las cuales se acordó que la Accionista suscribiera el 50% del capital social en cada una de las sociedades, mediante el pago de EUAS\$33'000,000 dólares y el otorgamiento de un préstamo a DIHPM por la cantidad de EUAS\$5'000,000.

4. La Accionista cumplió oportunamente con su obligación de pago del capital suscrito, aportando al capital social de DIHPM, mediante diversas transferencias bancarias, la cantidad de EUAS\$38'000,000. Dicha inversión resultó esencial para que DIHPM mantuviera vigente el Crédito.

5. Como parte del acuerdo de inversión de capital entre el señor Félix Romano Moussali, Accionista "A" de DIHPM y DICMB, y EAIS, como Accionista "B", acordaron en las RUA que (i) **la representación de las sociedades sería en forma mancomunada** entre el Presente del Consejo (Félix Romano) y Secretario (el suscrito); o bien mediante la firma un Apoderado "A" y un Apoderado "B" (estos últimos designados por EAIS); y (ii) cualquier acuerdo con respecto a la contratación de pasivos y constitución de garantías debía aprobarse por el Consejo de Administración o bien por la Asamblea de Accionistas, pero en cualquier caso de forma unánime y totalitaria.

6. A finales de enero del año 2020, el suscrito, junto con mi hermano Teófilo Zaga Tawil (TZT), fuimos ilegalmente incluido en la lista de personas bloqueadas de la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF) y, en consecuencia, fueron bloqueadas nuestras cuentas bancarias, así como las cuentas bancarias donde mi hermano y yo éramos firmantes autorizados. Contra esos actos, promovimos diversas demandas de amparo. Incluso, ante el abuso de autoridad del que habíamos sido víctimas DIHPM y DICMB, fue el suscrito quien compareció como representante legal de DIHPM y DICMB en las demandas de amparo que promovieron dichas morales en contra del bloqueo de sus cuentas bancarias ordenado por la UIF a Banorte, señalando en ambas demandas de amparo a Banorte como autoridad ejecutora, siendo así Banorte parte de dichos juicios de amparo.

7. Con fecha 13 de febrero de 2020 el Juzgado Quinto de Distrito en el Estado de Yucatán, bajo el juicio de amparo 257/2020, concedió a DIHPM la suspensión provisional y, posteriormente el 25 de septiembre de 2020, concedió la suspensión definitiva para el efecto de que se levante el bloqueo de las cuentas bancarias 0856692482, 0816486546, 0322815816 y 0310650890 abiertas con Banorte para que el titular de dichas cuentas pudiera acceder a los fondos contenidos en las mismas. Dichos acuerdos fueron notificados por el Juzgado a Banorte.



981



**SIN TEXTO**

8. Con fecha 26 de febrero de 2020 el Juez Quinto de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México, bajo el juicio de amparo 280/2020, concedió a DICMB la suspensión provisional y, posteriormente, el 4 de marzo de 2020 concedió la suspensión definitiva para el efecto de que se levantara el bloqueo, inmovilización y suspensión de operaciones de las cuentas bancarias de DICMB y se le permitiera realizar cualquier tipo de operación de las cuentas bancarias 667540976 y 856694048 abiertas en Banorte. Los acuerdos con las suspensiones otorgadas fueron notificadas por el juzgado a Banorte.



De lo antes expuesto se desprende que desde el mes de febrero de 2020 Banorte sabía que el hecho de que mi hermano y el suscrito fuéramos firmantes en las cuentas de DIHPM y DICMB, no perjudicaba a las referidas sociedades.

9. En este sentido, cabe mencionar que TZZT promovió demanda de amparo en contra del bloqueo ordenado por la UIF, señalando a Banorte como autoridad ejecutora por contar con una tarjeta de crédito de dicha institución. Así, Banorte era parte del juicio de amparo promovido por TZZT. Con fecha 12 de febrero de 2020, el Juez Octavo de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México, bajo el juicio de amparo 142/2020, concedió a TZZT la suspensión provisional y, posteriormente, el 25 de febrero de 2020 concedió la suspensión definitiva para el efecto de que las autoridades señaladas se abstengan de continuar el aseguramiento o embargo de las cuentas bancarias.

Asimismo, el 3 de marzo de 2020 el Juez Décimo Cuarto de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México me concedió bajo el expediente de amparo 134/2020 la suspensión definitiva para el específico efecto que se sustrajera mi nombre de la lista de personas bloqueadas y pudiera seguir realizando operaciones financieras (la "Suspensión"). En la misma tesitura, el pasado 13 de enero de 2022, el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa resolvió el amparo en revisión que promovió el suscrito, en el que confirmó que haberme incluido en la lista de personas bloqueadas y el consecuente bloqueo de mis cuentas bancarias ordenado por la UIF fue inconstitucional; otorgándome el amparo de la ley y ordenando a la UIF eliminarme de la lista de personas bloqueadas.

10. Ahora bien, no obstante conocer de las suspensiones otorgadas en los juicios de amparo antes descritos, el 3 de abril de 2020, Banorte le dirigió una carta al señor Félix Romano, en su calidad de representante legal de DIHPM, haciendo referencia al **Crédito Banorte** y ofreciendo un apoyo financiero ante las contingencias ocasionadas por el Covid-19. En dicha carta, Banorte manifestó que había pre - autorizado un refinanciamiento al **Crédito Banorte** consistente en otorgar un periodo de gracia de 12 meses adicionales para el pago de capital y una línea de capital de trabajo por \$65 millones de pesos. Adicionalmente, Banorte manifestó en su carta del 3 de abril que el refinanciamiento pre - autorizado para DIHPM estaba condicionado a que "... no haya vinculación de los señores Rafael Zaga Tawil y Teófilo Zaga Tawil en la empresa acreditada: DIHPM, así como en la empresa que funge como garante hipotecario del crédito de referencia: DICMB..."

El 12 de junio de 2020, en seguimiento a la carta descrita en el numeral inmediato anterior, Banorte le dirigió una nueva carta al señor Félix Romano, en su calidad de representante legal de DIHPM, en la cual reiteró que cualquier ofrecimiento de apoyo financiero respecto del **Crédito Banorte** estaba condicionando "... a que se presente la documentación que sustente la conclusión del proceso de desvinculamiento de los Sres. Zaga Tawil [Rafael y Teófilo] de las empresas antes mencionadas [DIHPM y DICMB], o bien su eliminación de la lista de personas con bloqueo en el ámbito financiero..."

Así, a pesar de las dificultades que se vivían en ese momento por las contingencias derivadas de la pandemia ocasionada por el Covid-19, ciertos ejecutivos de Banorte de forma dolosa tuvieron a bien condicionar el apoyo financiero ofrecido a su acreditada a que ésta llevara a cabo los actos que fueren necesarios para que



SIN 10000

DIHPM y DICMB se desvincularan de TZT y el suscrito; teniendo pleno conocimiento de que ambas personas contábamos con medidas cautelares concedidas por Jueces de Distrito que nos permitían recibir servicios financieros y los juicios de amparo promovidos en contra del bloqueo ordenado por la UIF estaba en proceso. Así pues, no había ninguna razón legítima para condicionar los apoyos financieros ofrecidos en abril y mayo de 2020 a terminar la relación comercial con los Zaga Tawil.

11. Aunado a lo antes descrito, usando como sustento las cartas referidas en el numeral 10 anterior, Félix Romano promovió demandas de nulidad intentando dejar sin efectos los acuerdos adoptados en las RUA's de DIHPM y DICMB, so pretexto de que la relación con TZT y el suscrito perjudicaba la relación comercial de DIHPM con Banorte.

Fueron estos ejecutivos quienes instigaron al señor Félix Romano a promover dichas demandas de nulidad, así como que le proporcionaron la documentación necesaria para intentar justificar su ilegal actuar de tratar de privar a EAIS de sus derechos corporativos dentro de las personas morales DIHPM y DICMB. No existe otra explicación. ¿Cómo puede una institución bancaria condicionar la restructura de un crédito a la desvinculación de dos personas de una persona moral cuando tenía pleno conocimiento de la existencia de las suspensiones antes mencionadas?

Lo anterior, permite llegar a la conclusión que ciertos ejecutivos de Banorte, teniendo pleno conocimiento de la existencia de las suspensiones otorgadas en los juicios de amparo antes descritos, incumplieron con las mismas, conducta tan grave que se encuentra castigada por nuestras leyes penales, concretamente en el artículo 262, fracción III de la Ley de Amparo.

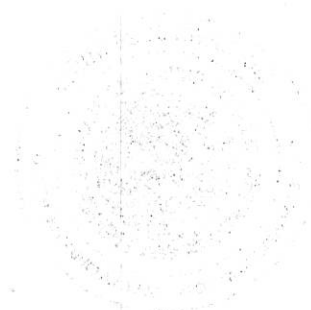
12. Con fecha 24 de agosto de 2020, reenvié a los ejecutivos de Banorte copia de las escrituras públicas con la RUA de DIHPM con las cuales acredité fehacientemente las facultades mancomunadas de representación de los apoderados de la Sociedad, solicitándoles detener la operación irregular de las Cuentas, pues estaban siendo operadas de forma individual por el señor Félix Romano, y no de forma mancomunada, en contravención a los estatutos vigentes de la Sociedad y en perjuicio del Accionista.

Refiero que reenvié la RUA pues posterior a la formalización de las mismas, el señor Félix Romano ya había hecho llegar un ejemplar de dichos instrumentos, tanto de DIHPM como de DICMB, a los ejecutivos de Banorte.

13. Con fecha 26 de agosto de 2020, notifiqué a los ejecutivos de Banorte que me habían concedido la Suspensión, adjuntando el acuerdo judicial que acreditaba mi dicho. Aclaro que solo notifiqué la Suspensión concedida al suscrito pues ya eran del pleno conocimiento de Banorte las suspensiones concedidas en los amparos promovidos por DIHPM, DICMB y TZT, por ser dicha institución parte en esos juicios. Sin embargo, los ejecutivos bancarios ignoraron las notificaciones y peticiones realizadas por el suscrito, beneficiando indebidamente al señor Félix Romano Moussali, quien continuó operando las cuentas bancarias de forma individual, en perjuicio del Accionista.

14. Con fecha 4 de diciembre de 2020, informé a los ejecutivos bancarios que en cumplimiento a la Suspensión, la UIF suprimió mi nombre de la lista de personas bloqueadas. En dicho comunicado solicité nuevamente a los ejecutivos bancarios que detuvieran la operación irregular de las Cuentas. Ese comunicado fue acompañado del oficio de la UIF por el que dio cumplimiento a la Suspensión, eliminando mi nombre de la lista de personas bloqueadas.

15. Con fecha 8 de diciembre de 2020, informé nuevamente a los ejecutivos bancarios de las facultades mancomunadas de representación de la Sociedad, por lo que era imperante que detuvieran la operación irregular de las Cuentas. A ese comunicado se agregó cierto acuerdo judicial de fecha 30 de noviembre de



**SIN TEXTO**

2020, por virtud del cual se suspendieron los efectos de las resoluciones adoptadas en cierta asamblea de accionistas de DIHPM supuestamente celebrada el 8 de septiembre de 2020 sin la participación del Accionista; por lo que los estatutos sociales vigentes de DIHPM continuaban siendo los contenidos en la RUA, manteniendo la representación mancomunada de dicha Sociedad.

No obstante haber acreditado con documentación fehaciente mi dicho, de las cuales cuento con copias certificadas, fueron ignorados por Banorte todos los requerimientos en los que solicite a dicha Institución de Crédito que detuviera la operación de las Cuentas, así como de cualquier otra cuenta que tuviera abierta DIHPM con esa institución, por estar siendo operadas en contravención a lo dispuesto en los estatutos vigentes de la Sociedad y en perjuicio del Accionista.

A la fecha de la presente, en términos de la documentación corporativa vigente de la Sociedad, la operación de las Cuentas y de cualquier otra, debe hacerse de forma conjunta y mancomunada entre el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad; sin embargo, las Cuentas han sido y siguen operándose de forma individual por el señor Félix Romano Moussali, disponiendo así de los recursos existentes en las Cuentas sin contar con las facultades y autorizaciones debidas y suficientes.

Así pues, Banorte ha consentido la operación irregular de las Cuentas en perjuicio del Accionista y, lamentablemente, esa no ha sido la única acción en la que ha participado Banorte en perjuicio de EAIS.

A la par de la indebida operación de las Cuentas, se llevaron acabo otros actos cometidos por el señor Félix Romano Moussali, actuando como apoderado de DIHPM, junto con los **altos funcionarios de Fibra Uno**, los señores **Moisés y André El Mann Arazi**, con el único afán de apoderarse de forma ilegal de los activos principales de DIHPM y DICMB, el Hotel "Paradisus Playa Mujeres" y lotes aledaños en Cancún, Quintana Roo, cuya construcción y equipamiento estaba siendo financiada con el **Crédito Banorte**:

1. Sin cumplir con las facultades de representación previstas en los estatutos vigentes de DIHPM, el 24 de enero 2020, el señor Félix Romano Moussali celebró como representante de DIHPM, en calidad de mutuuario, un contrato de mutuo (el "**Mutuo**"), con la empresa Guadarrama y Sierra, S.C. ("**G&S**"), en calidad de mutuante, ésta última representada por su apoderado legal, el señor **André El Mann Arazi**. Los socios de G&S son los hermanos **Moisés, André, Max y David El Mann Arazi**, junto con el señor **Elías Sacal Micha**, todos altos directivos de la emisora **Fibra Uno**.
2. Los recursos derivados del Mutuo fueron depositados por G&S en las Cuentas, las cuales pudieron ser libremente operadas por Félix Romano de forma individual, endeudando innecesaria e indebidamente a la Sociedad.
3. Con fecha 18 de septiembre de 2020, el señor Felix Romano como representante de DIHPM, reconoció adeudar a G&S con motivo del Mutuo la cantidad de \$85'990,000.00M.N., más los intereses, ordinarios y moratorios, más los impuestos que en su caso se causen.
4. El 13 de mayo de 2021, G&S junto con otros dos acreedores, promovieron demanda de concurso mercantil en contra de DIHPM.
5. Uno de los principales acreedores de DIHPM reconocidos en el concurso mercantil es el Fideicomiso 796 constituido con Banco Ve por Más, S.A., IBM, Grupo Financiero Ve por Más, en carácter de Fiduciario (el "**Fideicomiso 796**"); el cual resultó ser acreedor hipotecario de DIHPM por subrogación al haber pagado a Banorte la cantidad de \$1,214'498,132.00 por el Crédito Banorte.



SIAW PESTO  
MIS



Esto fue así porque el 29 de junio del 2021, Banorte notificó al Fideicomiso 796 su consentimiento a la subrogación de los derechos al amparo del Crédito Banorte en favor del Fideicomiso 796 sin que existieren los elementos legales necesarios para que operase la subrogación. Esto es así pues no había interés jurídico del Fideicomiso 796 para realizar el pago de la deuda a Banorte, ni de Banorte para consentir la supuesta subrogación.



Como consecuencia de lo anterior, el 30 de junio de 2021, Banco Ve Por Más, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 796, notificó formalmente a DIHPM que, por instrucción expresa del Comité Técnico del Fideicomiso 796 (el cual entendemos está controlado por los hermanos El Mann Arazi), que por cuenta propia pero para beneficio de DIHPM, había realizado el pago total del Crédito Banorte, subrogándose en consecuencia en todos y cada uno de los derechos y obligaciones que, como acreditante y acreedor garantizado, anteriormente le correspondían a Banorte.

6. Con fecha 3 de noviembre de 2021 fue admitido el juicio especial hipotecario promovido por el Fideicomiso 796, que entendemos está controlado por los señores El Mann Arazi, en contra de DIHPM y DICMB, demandando entre otras prestaciones la suerte principal por \$1,227'642,832.00 M.N. más IVA, solicitando en consecuencia la ejecución de los bienes inmuebles localizados en Cancún, Quintana Roo propiedad de DIHPM y DICMB e hipotecados para garantizar el Crédito Banorte.

Así es, el Fideicomiso 796 constituido con Banco Ve por Más, presentó como documento base de su acción, la subrogación de derechos que operó a su favor respecto del Crédito Banorte.

Aunado a lo anterior, llama la atención que en fechas recientes a la de los hechos antes expuestos, Banorte realizó una publicación en medios felicitando a la empresa Parks Desarrolladora, también parte de la familia El Mann, por el otorgamiento de crédito en un monto similar al Crédito Banorte, lo que pueda suponer un claro conflicto de interés entre consentir la subrogación del Fideicomiso 796 a los derechos derivados del Crédito Banorte y el otorgamiento de un nuevo crédito al mismo grupo empresarial.

De todo lo antes expuesto se puede deducir que ciertos ejecutivos de Banorte han resultado ser un elemento fundamental para coadyuvar en en los actos ilícitos que pretenden realizar los señores Moisés, André y Max El Mann Arazi, junto con el señor Elías Sacal Micha, todos altos funcionarios de Fibra Uno, en perjuicio de EAIS, al tratar de apropiarse del Hotel "Paradisus Playa Mujeres" y lotes aledaños en Cancún, Quintana Roo.

Así pues, si ciertos ejecutivos de Banorte hubiesen actuado con probidad y no hubiese consentido la operación irregular de las Cuentas como les fue requerido por el suscrito en innumerables ocasiones, las mismas no hubiesen sido empleadas por la Sociedad y G&S, propiedad de los señores El Mann Arazi, para endeudar indebida e innecesariamente a DIHPM, circunstancia que permitió que dicha moral, junto con los señores El Mann Arazi, simularan la celebración del Mutuo, la subrogación del Crédito Banorte por parte del Fideicomiso 796, y el concurso mercantil de DIHPM, con el único afán de apropiarse de forma indebida de los activos principales de DIHPM y DICMB localizados en Cancún, Quintana Roo, en perjuicio de EAIS.

Lo anterior, lo hago de su conocimiento para efecto de que realice las investigaciones internas correspondientes, se informe de manera inmediata a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de las conductas realizadas por dichos ejecutivos y se presenten, por parte de Banorte, las denuncias correspondientes ante la Fiscalía General de la República, esto, sin perjuicio de que el suscrito ejerza los derechos que por ley me asisten, reservándome cualesquiera acción o derecho que pueda tener en contra de Banorte y de sus directivos, ejecutivos, y representantes legales, incluyendo, sin limitar, responsabilidades civiles, penales, administrativas o de cualquier otra índole, como son, entre otras, la indemnización por daños



**SIN FORTIO**

y perjuicios, denuncias penales, ante las autoridades regulatorias que puedan desencadenar en penas de prisión o de inhabilitación para desempeñar cargos en Instituciones de Crédito.

No omito manifestarles que, en términos de lo dispuesto por el artículo 421 del Código Nacional de Procedimientos Penales, las personas jurídicas serán penalmente responsables, de los delitos cometidos a su nombre, por su cuenta, en su beneficio o a través de los medios que ellas proporcionen, cuando se haya determinado que además existió inobservancia del debido control en su organización. Lo anterior con independencia de la responsabilidad penal en que puedan incurrir sus representantes o administradores de hecho o de derecho.

Asimismo, en términos de lo dispuesto por el artículo 32, fracción IV del Código Penal Federal, esa institución bancaria sería responsable del pago de la reparación del daño causado como consecuencia de los hechos ilícitos cometidos por dichos funcionarios.

En ese sentido, hago de su conocimiento que es obligación de la institución bancaria a su cargo y de sus ejecutivos el resguardar todos y cada uno de los correos electrónicos, mensajes de texto, contratos, cartas, y demás documentación relacionada con los hechos materia de la presente cara, misma que en su momento le será requerida por las autoridades de administración y procuración de justicia competentes.

Por último, solicito que, en un término no mayor a 5 días hábiles me proporcionen en el domicilio Av. Paseo de la Palma 150 Interior 202 B, Col. Lomas De Vista Hermosa, Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05100, Ciudad de México, toda la normatividad interna del banco que regule sus operaciones crediticias, así como sus procedimientos de compliance.

Sirva la presente para los efectos legales a que haya lugar.

Atentamente,

  
Rafael Zaga Tawil

Representante Legal y Secretario del Consejo de Administración de DIHPM  
Representante Legal de EAIS Group, S.A.P.I. de C.V.

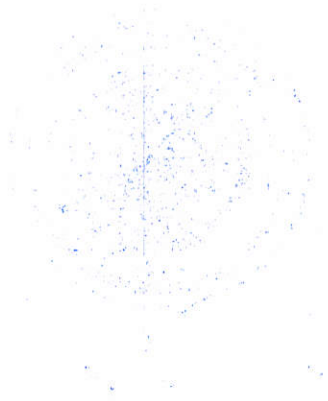
C.C.P.: C. Jesús de la Fuente Rodríguez  
Presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.  
Av. Insurgentes Sur 1971 Torre Sur, 01020, Ciudad de México



981

SIN TRATO





**SAN TEARIO**



LB

981

Prol. P.º de la Reforma

Autopista Mex.

Mario Pani

Soriána Santa Fe

STELLANTIS MEXICO

Park Life Paradox

Península Tower

ASICS Santa Fe  
Tienda de ropa de deportes

Paseo de los Arquitectos

Llegaste a

**Prol. P.º de la Reforma 1230**

Prol. P.º de la Reforma 1230, Lomas de Sa...

Ayuda a mejorar Google Maps. ¿Cómo estuvo la navegación en este viaje?



✓ Finalizar

SIN TEXTO





**DAVID JOSÉ NÚÑEZ.  
CORREDOR PÚBLICO 92 DE LA PLAZA  
DE LA CDMX.**

JOSÉ MARÍA PEREDA 615-202, LOMAS DE CHAPULTEPEC.  
MIGUEL HIDALGO, CDMX, C..P. .11000  
36131062. 21207002 Y 21207003  
correduria92cdmx@gmail.com

981

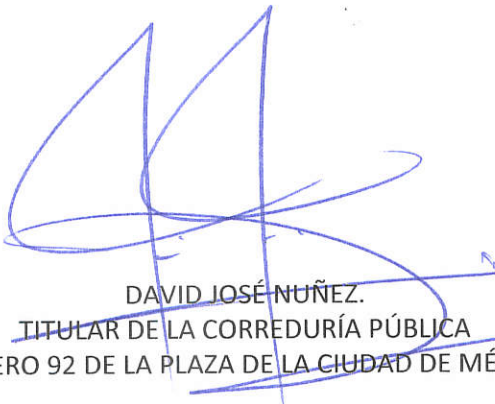
**LETRA "C"**

**RELACIÓN DE IDENTIDAD DE LOS COMPARECIENTES Y/O SOLICITANTES.**

**INSTRUMENTO: 981**

**FECHA: 7 de Junio del año 2022.**

El señor RAFAEL ZAGA TAWIL se identificó con Pasaporte número G26398351, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores el día 27 de agosto del año 2017, con vigencia al día 27 de agosto del año dos mil 2027.

  
DAVID JOSÉ NÚÑEZ.  
TITULAR DE LA CORREDURÍA PÚBLICA  
NÚMERO 92 DE LA PLAZA DE LA CIUDAD DE MÉXICO.





**SIN TEXTO**







**SIN TEXTO**