

# GRUPO DESARROLLADOR **IGS** S.A.P.I DE C.V

Ciudad de México, a 10 de enero de 2025

Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero, Fiduciario  
Blvd. Manuel Ávila Camacho 40 Piso 7  
Lomas de Chapultepec, CP 11000  
Ciudad de México

Atención: Freya Vite Asensio  
Enrique Huerta Atriano  
**Delegados Fiduciarios**

Asunto: Designación del Auditor Externo **Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte)** para el ejercicio de 2024 del Fideicomiso Emisor de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra **IGS3CK 17**

Hacemos referencia (i) al contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago número **2178** (el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado el **03 de mayo de 2017** entre **Grupo Desarrollador IGS S.A.P.I. de C.V.**, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (el "Fideicomitente"), y Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), con la comparecencia de **Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero**, en su carácter de Representante Común, bajo el cual se emitieron los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra **IGS3CK 17**, (ii) a las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el pasado 26 de abril de 2018.

Los términos con letra mayúscula inicial utilizados en esta carta de instrucción cuyo significado no se encuentre expresamente definido en la misma, tendrán el significado que se atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

En términos del Contrato de Fideicomiso, así como de las Disposiciones, en este acto las Resoluciones Unánimes del **Comité Técnico con fecha del 28 de noviembre de 2024**, hace del conocimiento del Fiduciario la designación del despacho **Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.**

# GRUPO DESARROLLADOR IGS S.A.P.I DE C.V

(Deloitte), (el “Despacho”) para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros del Fideicomiso por el ejercicio de 2024, y a su vez instruye al Fiduciario para llevar a cabo los actos jurídicos y materiales necesarios para la contratación del Despacho, de acuerdo a lo siguiente:

Nombre del Despacho: **Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte)**

Socio Encargado: **Alejandro Anaya Quiroz**

Socio revisor del control de calidad: **Ubaldo de la Fuente**

Gerente: **José Ángel Soto Galicia**

Importe de los honorarios: **\$189,417.00 M.N. (Ciento ochenta y nueve mil cuatrocientos diecisiete pesos 00/100 Moneda Nacional) más gastos e IVA**

Lo anterior en el entendido que, para efecto de la contratación anual del Despacho y conforme al Artículo 21 de las Disposiciones:

- Validé los conocimientos y experiencia profesional del Auditor Externo Independiente, del gerente y encargado de la auditoría que participarán en la auditoría externa, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Disposiciones por parte del Despacho, Auditor Externo Independiente y personal que participa en la auditoría externa, considerando, además, la complejidad del Fideicomiso, en términos de los artículos 4 al 13 de las Disposiciones.
- Cuento con un proceso documentado, transparente e imparcial y que me permite evaluar el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el punto anterior.

Asimismo, manifiesto que, para la contratación del Despacho y conforme al Artículo 20 de las Disposiciones:

- Validé, previo a la designación del despacho, que tanto éste como el equipo de auditoría, cumplan con los requisitos personales, profesionales y de independencia establecidos en las leyes aplicables y en las Disposiciones para la prestación del mencionado servicio de:
  - o Revisión y opinión sobre si los estados financieros al 31 de diciembre de 2024.**
  - o Revisión del informe anual de 2024, que será presentado a la Bolsa Mexicana de Valores.**
- Obtuve del Despacho la manifestación sobre el cumplimiento de la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio auditado, presentada ante el colegio de profesionales reconocido por la Secretaría de Educación Pública al cual pertenece dicho Despacho.
- Que previo a la designación del Despacho, mi opinión respecto a si los recursos propuestos para ejecutar el programa de auditoría externa son razonables, (considerando el alcance de la auditoría, la naturaleza y complejidad de las operaciones del Fideicomiso, así como de la estructura de éste).
- Revisé los términos del encargo de auditoría, previo a la firma del contrato de prestación de servicios.

# GRUPO DESARROLLADOR IGS S.A.P.I DE C.V

Asimismo, manifestamos nuestra conformidad de que la contratación del Auditor externo por el año 2024 se revele a la bolsa o bolsas de valores en la que se encuentren listados los valores a través del SEDI, y a su vez a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) a través del STIV-2, de conformidad con el Artículo 17 de las Disposiciones.

En este acto ratificamos las actuaciones del Fiduciario en cumplimiento de las instrucciones contenidas en esta comunicación y lo liberamos de cualquier responsabilidad que pudiera surgir por el cumplimiento y ejecución de la presente, otorgándole el finiquito más amplio que en derecho proceda respecto de los actos que se realicen en virtud de la presente instrucción.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes.

El Comité Técnico del Fideicomiso 2178



---

Por: Fernando Juárez Medina  
Cargo: Miembro

**Resoluciones adoptadas por acuerdo unánime de los miembros del  
COMITÉ TÉCNICO del Fideicomiso No. 2178**

De conformidad con lo establecido en la Cláusula V “Fines del Fideicomiso” párrafo “(v)” del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados bursátiles No. F/2178, de fecha 3 de mayo de 2017 (el “Fideicomiso”), celebrado entre Grupo Desarrollador IGS, S.A.P.I. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar y Administrador (el “Fideicomitente”) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como Fiduciario (el “Fiduciario”), con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores (el “Representante Común”), los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso se reunieron para aprobar de forma unánime las siguientes:

**RESOLUCIONES**

1. Ratificación de Auditor Externo.

Los miembros del COMITÉ TÉCNICO del Fideicomiso F/2178, hacen constar que de acuerdo a lo estipulado en el inciso (v) de la Clausula V “Fines del Fideicomiso” que establece:

...” **CLÁUSULA V. FINES DEL FIDEICOMISO**... El Fiduciario deberá: ...

...(v) contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y Fines del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador o de cualquier otra Parte que esté facultada a instruirlo para tales efectos conforme al presente Contrato;”...

Los Miembros del Comité Técnico como asunto reservado aprueban por unanimidad que el Fideicomiso F/2178 ratifique al despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) como Auditor Externo para el ejercicio 2024, cuya contraprestación por honorarios se autorizará por un monto total de \$189,417.00 M.N. (Ciento ochenta y nueve mil cuatrocientos diecisiete pesos 00/100 Moneda Nacional) más gastos e IVA, pagadera en 2 exhibiciones, autorizando al Fiduciario a suscribir los documentos necesarios para tal fin.

Los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso No 2178, adoptaron las presente resoluciones unánimes el día 28 de noviembre de 2024.

**(sigue hoja de firmas)**