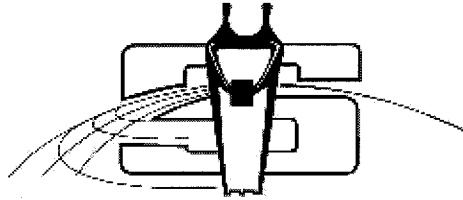


EL PRESENTE COMPROMISO ES UN CONTRATO REGIDO POR LAS LEYES DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. NO CONSTITUYE UNA OPINION LEGAL, RESUMEN, NI REPRESENTACION DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE. LA EFICACIA DE ESTE COMPROMISO QUEDA SUJETA AL CONOCIMIENTO Y ACEPTACION POR ESCRITO DEL ASEGURADO PROPUESTO, DE LOS TERMINOS Y LAS CONDICIONES DEL PRESENTE COMPROMISO Y DE LA POLIZA DE SEGURO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA A SER EMITIDA.

COMPROMISO PARA LA EMISIÓN DE LA POLIZA DE SEGURO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA EMITIDA POR



STEWART TITLE

GUARANTY DE MEXICO, S.A. DE C.V.

STEWART TITLE GUARANTY DE MEXICO, S.A. DE C.V., una Compañía constituida, organizada y existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, en adelante referida como la "Compañía", se compromete durante un plazo de noventa (90) días naturales a partir de la Fecha de Vigencia del presente Compromiso, a emitir su(s) Póliza o Pólizas de Seguro de Propiedad Inmobiliaria, según se describe en el Anexo "A", a favor del (los) Asegurado(s) propuesto(s) nombrado(s) en el Anexo "A", en calidad de propietario o acreedor del Inmueble u otro derecho en el Inmueble descrito en el Anexo "A", ubicado en el Inmueble descrito en el Anexo "A", siempre y cuando haya pagado las cuotas y los cargos correspondientes y conforme a lo establecido en los Anexos "A", "B" y "C" y las Condiciones del presente.

Este Compromiso será efectivo únicamente cuando la identidad del (los) Asegurado(s) propuesto(s) y el Monto de Seguro pactado(s) haya(n) sido estipulado(s) por la Compañía en el Anexo "A" de este Compromiso.

Este Compromiso es unicamente preliminar a la emisión de dicha Póliza o Pólizas de Seguro de Propiedad Inmobiliaria. La responsabilidad y obligación de la Compañía hacia el (los) Asegurado(s) propuesto(s) quedará limitada a la obligación de emitir una Póliza de Seguro de Propiedad Inmobiliaria conforme a los términos expresos establecidos en el presente Compromiso, siempre y cuando el (los) Asegurado(s) propuesto(s) (a) cumpla(n) con todos los términos del presente Compromiso dentro del plazo de noventa (90) días naturales a partir de la Fecha de Vigencia del mismo; y (b) paga(n) las cuotas y demás cargos pagaderos a la Compañía durante dicho plazo. Toda la responsabilidad y obligaciones establecidas en este Compromiso cesarán y terminarán en cuanto se venza dicho plazo de noventa (90) días naturales o en cuanto sea emitida la Poliza de Seguro de Propiedad Inmobiliaria, de estas dos alternativas, la que suceda primero.

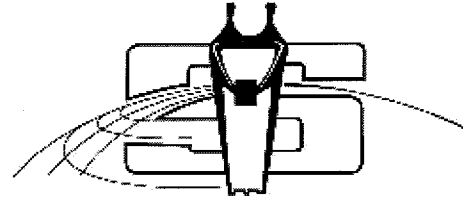
En virtud de lo anterior, la Compañía suscribe este Compromiso con la Fecha de Vigencia que señalada en el Anexo "A"; el Compromiso entrará en vigor y será de obligatorio cumplimiento únicamente cuando sea firmado por un representante legal.

STEWART TITLE GUARANTY DE MEXICO, S.A. DE C.V.

Firmante Autorizado

THIS COMMITMENT IS A CONTRACT CONTROLLED BY MEXICAN LAW. IT IS NOT A LEGAL OPINION, ABSTRACT, OR REPRESENTATION OF THE OWNERSHIP OF THE REALTY. THIS COMMITMENT IS NOT EFFECTIVE UNTIL THE PROPOSED INSURED ACKNOWLEDGES AND AGREES IN WRITING TO THE TERMS OF THE COMMITMENT AND THE INSURANCE POLICY OF PROPERTY OWNERSHIP TO BE ISSUED.

COMMITMENT FOR INSURANCE POLICY OF PROPERTY OWNERSHIP ISSUED BY



STEWART TITLE

GUARANTY DE MEXICO, S.A. DE C.V.

STEWART TITLE GUARANTY DE MEXICO, S.A. DE C.V., incorporated, organized and existing in accordance with the laws of the United Mexican States, hereinafter referred to as the "Company", hereby commits for ninety (90) calendar days, from the Effective Date hereof to issue its INSURANCE POLICY OR POLICIES OF PROPERTY OWNERSHIP, in favor of the proposed Insured(s) named in Schedule "A", as owner or lender of the Realty or other right, in the Realty, all as described in Schedule "A", upon payment of the fees and charges thereof and compliance with and subject to the provisions of Schedules "A", "B" and "C" and the Conditions hereof.

This Commitment shall be effective only when the identity of the proposed Insured(s) and the Amount of Insurance committed for has (have) been inserted in Schedule A, hereof by the Company.

This Commitment is preliminary to the issuance of such Insurance Policy of Property Ownership. The liability and obligation of the Company to the proposed Insured(s) shall be limited to the obligation to issue a Property Ownership Policy, pursuant to the express terms of the Commitment, provided that the proposed Insured(s): (a) compl(y)ies with all terms of the Commitment within ninety (90) calendar days after the Effective Date hereof; and (b) tenders the fees and all charges due to the Company in said time. All liability and obligations hereunder to issue a Property Ownership Policy shall cease and terminate ninety (90) calendar days after the Effective Date hereof, or when the Insurance Policy of Property Ownership committed for shall issue, whichever occurs first.

In WITNESS WHEREOF, the Company has caused this Commitment to become valid and binding only when signed by a legal representative.

Número de Serie C-7743-010

ANEXO A

Número de Expediente:
Monto De Seguro:

Número de Póliza:

Prima Bruta: \$ USD
Gastos de Expedición de la Póliza: 0
Tasa de Financiamiento por pago fraccionado: 0
I.V.A.: \$ USD
Prima Total: \$ USD

Forma de Pago de la Prima

LA FECHA DE LA PÓLIZA:

1. Nombre del Asegurado:

2. Domicilio del Asegurado:

3. Nombre del Propietario del Inmueble asegurado según el Registro Público de la Propiedad:

4. El Inmueble mencionado en esta Póliza se describe como sigue:

Propietario A	STEWART TITLE GUARANTY DE MÉXICO, S.A. DE C.V.
---------------	---

ANEXO A

File No:
Amount of Insurance U.S:

Policy No:

DATE OF POLICY:

1. Name of Insured:
2. Title to the surface estate in the land is insured as vested in:
3. Insured's address:
4. The land referred to in this Policy is described as the surface estate in the following:

ANEXO B
EXCEPCIONES DE COBERTURA

Numero de Expediente:

Esta Póliza no asegura pérdida o daño (y la Compañía no pagará costos, honorarios de abogado y otros gastos) que proviene por razón de los términos y condiciones de los arrendamientos y servidumbres, si las hubieran, estipulado en el Anexo A, y los siguientes puntos:

1. Cualquier discrepancia, conflicto, traslape, o escasez de superficie o área o límite, o cualquier intrusión, o cualquier traslape de mejoras realizadas.
2. Impuestos u otras cargas o costos de asociación de condóminos y costos de mantenimiento de cualquier forma del año__ y años posteriores, e impuestos posteriores, cargas u otros costos de años anteriores. * No todavía debido y pagadero.
3. Impuestos, costos de asociación de condóminos y costos de mantenimiento u otras cargas que no son incluidos por recibos y declaraciones obtenidas por el notario público en relación con esta transacción que traspasa la propiedad del Inmueble o derecho asegurado.
4. Asuntos no registrados en los Registros Públicos.
5. Derechos de personas naturales o legales que tengan en posesión de la propiedad.
6. Terminos, condiciones, estipulaciones y sanciones contra personas extranjeros acordado en el permiso emitido por el Ministro de Relaciones Extranjeros.
7. Stewart Title Guaranty de Mexico, S.A. de C.V., o cualquier filial, subsidiaria o Compañía matriz de la misma, (Stewart) no asume ninguna responsabilidad por, cualquier pérdida que el Asegurado pueda sufrir, sí la hubiera, como resultado de cualquier inexactitud, error u omisión en cualquier traducción proporcionada por Stewart al Asegurado. Asi mismo el Asegurado acuerda relevar a Stewart de dicha responsabilidad . Por favor téngase por advertido que los términos legales o cualquier otro término técnico, pueden no tener una traducción en ingles literal y por lo tanto la traducción no se debe confiar de la misma. En caso de cualquier conflicto entre la versión en idioma español y la versión en idioma inglés, la versión en idioma español prevalecerá.

Propietario B	STEWART TITLE GUARANTY DE MÉXICO, S.A. DE C.V.
---------------	---

SCHEDULE B EXCEPTIONS FROM COVERAGE

GF No.

This Policy does not insure against loss or damage (and the Company will not pay costs, attorney's fees or expenses) that arise by reason of the terms and conditions of the leases and easements, if any, shown in Schedule A, and the following matters:

1. Any discrepancies, conflicts, overlaps, or shortages in area or boundary lines, or any encroachments, or protrusions or any overlapping or improvements.
2. Matters that affect the title to the estate or interest, but that are subordinate to the lien of the insured mortgage.
3. Taxes or other charges or assessments of any kind for the year__ and subsequent years, and subsequent taxes, charges, or assessments for prior years.
4. Taxes or other charges or assessments that are not shown by receipts and statements secured by the notary public in connection with the transactions that will vest the title or interest to be insured.
5. Matters that are not recorded in the public records of property.
6. Terms, conditions, stipulations and sanctions imposed on foreign persons agreed to in permit granted by the Ministry of Foreign Relations.
7. Stewart Title Guaranty de Mexico, S.A. de C.V., or any affiliate, subsidiary or parent Company thereof, (Stewart) assume no liability for, and the Insured hereby agrees to hold Stewart harmless for any loss the Insured may sustain, if any, as a result of any inaccuracies, errors or omissions in any translation provided by Stewart to the Insured. Please be advised that legal terms or any other terms of art may not have a literal English translation and therefore the translation should not be relied upon. In the event of any conflict between the Spanish and English version, the Spanish version shall control.

ANEXO C

Expediente numero:

El Anexo B de la Póliza que se va a emitir contendrá asimismo las excepciones relacionadas con los siguientes aspectos que pueden afectar a la propiedad que se describe en el presente documento, a menos que los siguientes puntos sean dispuestos a satisfacción de la Compañía en o antes de la fecha de emisión de la Póliza:

1. El(los) instrumento(s) creador(es) de la propiedad o interés a ser asegurado debe(n) ser aprobado(s) por la Compañía, otorgados y registrados de manera expedita (y se debe registrar una notificación preventiva adecuada).
2. Evidencia satisfactoria de que el vendedor y/o prestatario cuenta con buenas referencias crediticias de las autoridades gubernamentales competentes, cuando sea aplicable, y que cumple con la legislación existente, está debidamente registrado ante las autoridades gubernamentales competentes y/o registros debidos, cuando sea aplicable, y que los signatarios están autorizados para otorgar los instrumentos que crean la propiedad o interés a ser asegurado.
3. Evidencia satisfactoria de que ninguna persona que esté ocupando la propiedad o cualquier parte de la misma posee o reclama interés alguno sobre la misma, ya sea personalmente o por derecho de otro, diferente de la persona mencionada en el Anexo A, párrafo 2.
4. Pago de la prestación total para o por cuenta de los otorgantes o deudores hipotecarios.
5. Pago de todos los honorarios, cargos y gravámenes impuestos a la dicha propiedad o interés, que actualmente estén vencidos y pagaderos o que se vencerán en relación con la transferencia al asegurado propuesto, así como copia de todos los recibos de impuestos de los últimos cinco (5) años, los cuales deben ser entregados a la Compañía.
6. Evidencia satisfactoria de que todas las mejoras y/o alteraciones al mismo están completas y aceptadas por parte de los propietarios y de que no se ha agregado o agregará gravamen alguno por parte de mecánicos, trabajadores o proveedores de materiales.
7. Cualquier defecto, gravamen, afectación o cualquier otro asunto que afecte o pudiera afectar a la propiedad o interés a ser asegurado, que se pudiera registrar o presentar o que pudiera surgir en fecha subsecuente a la fecha de vigencia del presente documento.
8. Planimetría aceptable del Inmueble para su revisión por parte de la Compañía así como requisitos adicionales o excepciones posibles con base en dicha planimetría.
9. La Compañía requiere una copia del Certificado de Libertad de Gravamen actual.
10. La emisión de esta carta y la póliza están sujetas a la aprobación de los reaseguros de Stewart Title Guaranty de México y cualesquier limitación, requerimiento o excepción adicional hecha por los reaseguros de Stewart Title Guaranty de México. Esta carta no será efectiva a menos que y hasta que se obtenga tal aprobación. Si no puede obtenerse el suficiente reaseguro a entera satisfacción de la compañía, esta puede reducir la cantidad propuesta del seguro proporcionalmente.

SCHEDULE C

GF No.

Schedule B of the Policy to be issued also will contain exceptions with respect to the following matters that may affect title to the hereinabove-described property unless the following matters are disposed of to the satisfaction of the Company at or prior to the date of the issuance of the Policy:

1. Instrument(s) creating the estate or interest to be insured must be approved by the Company, executed and promptly recorded (and an appropriate preventive notice must be recorded).
2. Satisfactory evidence that the seller and/or borrower is in good standing with applicable governmental authorities, where applicable, and complies with existing laws, is duly recorded with applicable governmental authorities and/or registries, where applicable, and that the signatories are authorized to execute the instruments creating the estate or interest to be insured.
3. Satisfactory evidence that no person occupying the property or any portion thereof owns or claims any interest therein, either personally or by right of another, adverse to the person shown in Schedule A, paragraph 2.
4. Payment of the full consideration to, or for the account of, the grantors or mortgagors.
5. Payment of all fees, taxes, charges and assessments levied against the subject estate or interest, which are currently due and payable or which will be due in connection with the transfer to the proposed Insured and copies of all tax receipts for the last five (5) years are furnished to the Company.
6. Satisfactory evidence that all improvements and/or alterations thereto are completed and accepted by the owner and that no mechanic's, laborer's or materialmen's liens have or will be attached.
7. Any defect, lien, encumbrance or other matter affecting or that may affect title to the estate or interest to be insured, which may be filed or recorded or which may arise subsequent to the effective date hereof.
8. Acceptable survey of the land for review by Company and possible additional requirements or exceptions based upon such survey.
9. The Company requires a copy of a current Certificado de Libertad de Gravámenes.
10. Issuance of this commitment and the policy is subject to the approval of Stewart Title Guaranty Mexico's reinsures and any additional limitations, requirements or exceptions made by Stewart Title Guaranty Mexico's reinsures. This Commitment shall not be effective unless and until such approval is obtained. If sufficient reinsurance can not be obtained to the sole satisfaction of the Company, the Company may reduce the proposed amount of insurance accordingly.

CONDICIONES

1. En caso que el (los) Asegurado(s) propuesto(s) tenga(n) conocimiento o reciba(n) aviso actual de cualquier defecto, gravamen, carga, o reclamación contraria u otra situación de hecho o de derecho que afecte a la propiedad o derecho de la propiedad del Inmueble, o hipoteca sobre el Inmueble (sin importar que dicho aviso aparezca o no en los Registros Públicos) cubierta por este Compromiso, salvo los señalados en el Anexo "B" del presente, y no divulgará(n) dicha información por escrito a la Compañía, la Compañía se liberará y no será responsable por pérdida o daño alguno y puede agregar dicha situación de hecho o de derecho como una Excepción en el Compromiso Modificado y en cualquier Póliza de Propiedad Inmobiliaria a emitirse. Si el (los) Asegurado (s) divulga(n) dicha situación de hecho o de derecho, la Compañía puede agregar como una Excepción en el Compromiso Modificado y a cualquier Póliza de Propiedad Inmobiliaria a emitirse. Si la Compañía descubre cualquier situación de hecho o de derecho después la emisión del Compromiso y durante su plazo de vigencia y el (los) Asegurado(s) propuesto(s) no tiene(n) conocimiento efectivo de dicha situación de hecho o de derecho, la Compañía puede emitir un Compromiso Modificado a condición de que el (los) Asegurado(s) propuesto(s) (a) no haya(n) cumplido con los términos de este Compromiso antes de la fecha de que se descubriera la situación de hecho o de derecho o antes de noventa (90) días naturales después de la Fecha de Vigencia de este Compromiso; y (b) no haya(n) pagado las cuotas y todos los cargos pagaderos a la Compañía antes de la fecha de que se descubriera la situación de hecho o de derecho o antes de noventa (90) días naturales después de la Fecha de Vigencia de este Compromiso.
2. Las limitaciones y definiciones de las Condiciones y las Exclusiones de Cobertura del formulario de la Póliza o Pólizas comprometidos en favor del (de los) Asegurado(s) propuesto(s) quedan incorporadas por referencia a este Compromiso, del cual forman parte, a excepción de las modificaciones expresamente señaladas en el presente.
3. Ninguna acción, demanda ni derechos de acción por parte del (de los) Asegurado(s) propuesto(s) con respeto a la calidad de la propiedad del Inmueble o derecho o la calidad de la hipoteca correspondiente cubierta por este Compromiso, surge por el presente: el cual ni asegura ni representa la propiedad del Inmueble. La única obligación de la Compañía será emitir una Póliza de Propiedad Inmobiliaria conforme a los términos del Compromiso, y esta obligación existirá únicamente si el (los) Asegurado(s) propuesto(s) cumple(n) con los términos del Compromiso y paga(n) las cuotas y todos los cargos dentro del plazo de los noventa (90) días naturales a partir de la Fecha de Vigencia de este Compromiso.
4. Ninguna acción, demanda o derechos de acción surge ni compromiso de asegurar a cualquier otra persona(s) no nombrada(s) en este Compromiso.
5. Si cualquier reclamación, controversia y/o disputa surge y hay algún conflicto entre la versión en el idioma español y la versión inglés de este Compromiso, la versión en el idioma español prevalecerá en cuanto a dicho reclamación, controversia y/o disputa.

CONDITIONS

1. If the proposed Insured(s) has (have) or acquire(s) actual notice of any defect, lien, encumbrance, adverse claim or other situation of fact or law affecting the ownership of the Realty or any right or mortgage thereon (regardless of whether such notice appears in the Public Records) covered by this Commitment other than those shown in Schedule "B" hereof, and shall fail to disclose such information to the Company in writing, the Company shall be relieved from liability for any loss or damage and the Company may add said situation of fact or law as an Exception to an Amended Commitment and any Property Ownership Policy to be issued. If the proposed Insured(s) does (do) disclose such situation of fact or law, Company may add said situation of fact or law as an Exception to an Amended Commitment and any Policy to be issued. If Company discovers any situation of fact or law after issuance of the Commitment and during its effective period and the proposed Insured(s) does (do) not have actual notice of said situation of fact or law, Company may issue an Amended Commitment provided that the proposed Insured(s): (a) has (have) not complied with the terms of this Commitment prior to the earlier of such time of discovery of the situation of fact or law or ninety (90) calendar days after the Effective Date of this Commitment and (b) has not tendered the fees and all charges due to the Company prior to the earlier of such time of discovery of the situation of fact or law or ninety (90) calendar days after the Effective Date of this Commitment.
2. The limitations and definitions of the Conditions and the Exclusions from coverage of the form of Policy committed for in favor of the proposed Insured(s), are hereby incorporated by reference and are made a part of this Commitment, except as modified herein.
3. No action, demand or rights of action by the proposed Insured(s) relating to the status of the ownership of the Realty or right or the status of the mortgage thereon covered by this Commitment arises under this Commitment: it neither insures nor represents the ownership of the Realty. The sole obligation of the Company shall be to issue a Property Ownership Policy in accordance with the terms of the Commitment, and that obligation shall exist only if the proposed Insured(s) complies (comply) with the terms of the Commitment, and tenders the fees and all charges within ninety (90) calendar days after the Effective Date hereof.
4. No action, demand or rights of action or commitment to insure any other party or parties not named herein arises under this Commitment.
5. If any claim, controversy and/or dispute arises and there is some conflict between the Spanish and English language version of this Commitment, the Spanish language version shall control as related to such claim, controversy and/or dispute.

**STEWART TITLE GUARANTY
DE MEXICO, S.A. DE C.V.**