

Volumen mil ochocientos. -----
Folios del 070 al 083. -----
Escritura cincuenta y seis mil quinientos cuarenta. -----
Naucalpan de Juárez, México, siete de octubre de dos mil dieciséis. -----
- Licenciado **CONRADO ZUCKERMANN PONCE**, Notario Público número Ciento Cinco del
Estado de México, con residencia en este Municipio, hago constar: -----
- **EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** identificado bajo el
número **2298/2016** (dos mil doscientos noventa y ocho diagonal dos mil dieciséis) que celebran



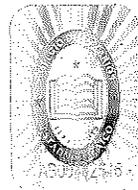
Notaría Pública N° 105
Lic. Conrado Zuckermann Ponce
Notario Público

105
NOTARÍA

Bvld Manuel Ávila Camacho #460-C-101, Col San Andrés Atoto,
Naucalpan de Juárez, Estado de México, C.P: 53500.
Tels: 5358.2220, 5358.2235 y 5358.2857
Fax: (5255) 5359.5443
Correo: notaria105@prodigy.net.mx
www.notaria105.com



105
NOTARÍA



--- Volumen mil ochocientos. ---
--- Folios del 070 al 083. ---
--- Escritura cincuenta y seis mil quinientos cuarenta. ---
--- Naucalpan de Juárez, México, siete de octubre de dos mil dieciséis. ---
--- Licenciado CONRADO ZUCKERMANN PONCE, Notario Público número Ciento Cinco del Estado de México, con residencia en este Municipio, hago constar: ---

--- **EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** identificado bajo el número **2298/2016** (dos mil doscientos noventa y ocho diagonal dos mil dieciséis), que celebran por una primera parte los señores RAQUEL MARCOS MASRI, JOSEPH HUSNY MARCOS, DAVID HUSNY LEVY, EZRA KASSIN COHEN, CARLOS BALAS MERCADO, ALBERTO SALOMON BALAS MERCADO, DANIEL SIRAZI CHEREM, JOSE ASSA MASRI y MOISES SHEHOAH CHIVER (en lo sucesivo cada uno de ellos individualmente el "FIDEICOMITENTE" y/o el "FIDEICOMISARIO", conjuntamente los "FIDEICOMITENTES" y/o los "FIDEICOMISARIOS"), y por una segunda parte BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en su carácter de institución fiduciaria (en lo sucesivo la "FIDUCIARIA"), representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios, los Licenciados LIZBETH ARIADNA CAMARILLO LOPEZ y EDUARDO BERVERA LEON; con la comparecencia del señor ISAAC HUSNY LEVY; para los fines que más adelante se indican. ---

--- De conformidad con la siguiente Protesta de Ley, Declaraciones, Capítulos, Cláusulas y Personalidad: ---

--- **PROTESTA DE LEY** ---

--- Los otorgantes del presente instrumento, apercibidos de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad ante Notario Público, manifiestan en lo que a cada uno corresponde, que los documentos exhibidos son auténticos, el carácter con el cual comparecen los Licenciados LIZBETH ARIADNA CAMARILLO LOPEZ y EDUARDO BERVERA LEON, no les ha sido revocado ni en forma alguna modificado y tienen capacidad legal para celebrar el presente acto jurídico. ---

--- **DECLARACIONES** ---

--- I.- Declaran los Fideicomitentes, por su propio derecho, que: ---

--- a).- Son personas físicas de nacionalidad mexicana, con plena capacidad de ejercicio para celebrar el presente Contrato y su estado civil es: ---

--- i.- La señora RAQUEL MARCOS MASRI está casada bajo el régimen de Sociedad Conyugal con el señor ISAAC HUSNY LEVY. ---

--- ii.- El señor JOSEPH HUSNY MARCOS está casado bajo el régimen de Separación de Bienes. ---

--- iii.- El señor DAVID HUSNY LEVY está soltero. ---

--- iv.- El señor EZRA KASSIN COHEN está casado bajo el régimen de Separación de Bienes. ---

--- v.- El señor CARLOS BALAS MERCADO está casado bajo el régimen de Separación de Bienes. ---

--- vi.- El señor ALBERTO SALOMON BALAS MERCADO está casado bajo el régimen de Separación de Bienes. ---

--- vii.- El señor DANIEL SIRAZI CHEREM está casado bajo el régimen de Separación de Bienes. ---

--- viii.- El señor JOSE ASSA MASRI está casado bajo el régimen de Separación de Bienes. ---

--- ix.- El señor MOISES SHEHOAH CHIVER está casado bajo el régimen de Separación de Bienes. ---

--- Todas las Actas de Matrimonio se agregan en conjunto al apéndice de la presente escritura con la letra "A" y copia al testimonio que de ellas se expidan. ---

--- b).- Que conocen el contenido y alcance legal de las estipulaciones contenidas en el artículo ciento quince de la Ley de Instituciones de Crédito y las previstas en la normatividad interna de la Fiduciaria, y manifiestan bajo protesta de decir verdad que los bienes y recursos que aportan inicialmente al patrimonio del presente Fideicomiso y los que serán aportados en lo futuro para el cumplimiento de sus fines son de procedencia lícita, por lo que manifiestan su conformidad en que la Fiduciaria se reserve el derecho de verificar tal circunstancia o bien en proporcionar a esta última y a las autoridades competentes, la información que les requieran. Asimismo, declaran que de acuerdo a lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita ellos son los dueños beneficiarios del presente Fideicomiso. ---

--- c).- Que con la firma del presente contrato, autorizan expresa e irrevocablemente, en términos del artículo veintiocho de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia a que la Fiduciaria realice cuantas consultas estime pertinentes a la o las sociedades de información crediticia que operen en México, respecto de su persona. ---

COTIZADO

- - - d).- El Fideicomiso, a juicio de los Fideicomitentes es transparente para efectos fiscales, por lo que no deberá ser considerado como un fideicomiso con actividades empresariales, toda vez que no se actualiza ninguno de los supuestos del artículo dieciséis del Código Fiscal de la Federación y, por ende, del artículo trece de la Ley del Impuesto sobre la Renta. -----

- - - e).- Que la Fiduciaria les ha explicado y conocen el contenido y alcance de la fracción XIX del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito, así como diversas prohibiciones aplicables a la Fiduciaria contenidas en distintas leyes y circulares tal como lo establece la circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) del Banco de México y la Circular 1/2005 BIS (uno diagonal dos mil cinco BIS), mismos que a la letra se transcriben en la cláusula Décima Quinta de este Contrato. -----

- - - f).- Que con anterioridad a la firma del presente Contrato, la Fiduciaria les sugirió obtener del profesionista, despacho, o firma de su elección, la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Fideicomiso, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que la Fiduciaria no se hace responsable de tales cuestiones, por lo que la Fiduciaria no garantiza ni asegura que la estructura legal y fiscal contenida en el contrato de Fideicomiso que se constituye en este acto, no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación legal y fiscal y los impactos legales, fiscales e impositivos puedan modificarse. Por lo anterior, declaran que procedieron a obtener la asesoría legal, fiscal y corporativa correspondiente a fin de proceder a la formalización del presente Contrato. -----

- - - g).- Que están conscientes y convienen en que la celebración del presente Contrato los obliga a entregar a la Fiduciaria de forma anual la actualización de la información que le ha sido solicitada por la Fiduciaria al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes de la Fiduciaria (identificados como ("*KnowYourCustomer*"), en términos de lo dispuesto por las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito. Asimismo, reconocen que cualquier información y/o documentación falsa entregada en términos de la presente declaración, así como actuar como prestanombres de un tercero en la celebración del presente Contrato, pueden llegar a constituir un delito. En virtud de lo anterior, se obligan a proporcionar cualquier información o documentación de acuerdo a las citadas Disposiciones de Carácter General y a las reformas que las modifiquen, o bien, las que las sustituyan. -----

- - - h).- Que la Fiduciaria les ha hecho saber que el Aviso de Privacidad significa el documento físico, electrónico o en cualquier otro formato generado por Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de responsable, se encuentra a su disposición en la página de internet de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en la dirección <http://www.mifel.com.mx> mismo que se hizo de su conocimiento previo tratamiento de sus Datos Personales en los términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, y que forma parte integrante del presente Contrato. - - -

- - - En términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, los declarantes podrán otorgar a Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, su consentimiento expreso para el tratamiento de Datos Personales a través de su firma autógrafa en el presente Contrato, aceptando los términos y condiciones mediante los cuales, Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, tendrá la obligación de informar a los declarantes, a través del Aviso de Privacidad, la información que recaba del mismo y con qué fines. Asimismo, los declarantes o su representante legal podrán solicitar a Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en cualquier momento el acceso, rectificación, cancelación u oposición, respecto de los Datos Personales que le conciernen a través de la instrumentación del formato establecido en Banca, Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en lo sucesivo simplemente (el "Formato ARCO"). El Formato ARCO deberá contener y acompañar la información y documentación señalada en el Aviso de Privacidad. Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, comunicará a los declarantes, en un plazo máximo de 20 (veinte) días hábiles, contados desde la fecha en que recibió el Formato ARCO, la determinación adoptada, con el propósito de que, si resulta procedente, se haga efectiva dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha en que se comunica la respuesta. Tratándose de solicitudes de acceso a Datos Personales, procederá la entrega previa acreditación de la identidad de los declarantes o representante legal, según corresponda. Los plazos antes referidos podrán ser ampliados una sola vez por un periodo igual, siempre y cuando así lo justifiquen las



105

NOTARÍA



circunstancias del caso. Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, podrá negar el acceso a los Datos Personales, o bien, a realizar la rectificación o cancelación o conceder la oposición al tratamiento de los mismos, en los supuestos establecidos en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares. -----

- - - i).- Son los únicos y legítimos titulares de los bienes a aportarse al Patrimonio del Fideicomiso, reconocen que los bienes en este acto son aportados, así como aquellos que en un futuro pudieran llegar a afectarse al Patrimonio del Fideicomiso directamente por los Fideicomitentes, serán de su exclusiva propiedad, y los mismos se encuentran y se encontraran libres de cualquier gravamen, embargo, limitación de dominio o derechos de terceros con el fin de destinarlos al cumplimiento de los fines de éste Fideicomiso. -----

- - - j).- Que con la celebración y cumplimiento de este Fideicomiso no violan convenio, licencia, sentencia u orden de la cual sean parte o conforme a la cual se encuentren vinculados, autorización alguna a la que estén sujetos, o ley, reglamento, circular o decreto alguno que les sea aplicable. -----

- - - k).- Que la Fiduciaria no será llamada a dar asesoría a ninguna de las partes respecto de la conveniencia o inconveniencia de tomar o dejar de tomar alguna acción, o bien, redactar o elaborar alguna instrucción en relación al patrimonio fideicomitado o en relación a alguno de los fines del Fideicomiso, por lo cual liberan de dicha responsabilidad a la Fiduciaria. -----

- - - II.- Declara la Fiduciaria, por conducto de sus expresados Delegados Fiduciarios, que: -----

- - - a).- Que es una Institución de Crédito, constituida y organizada para actuar como Fiduciaria, conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. Lo cual acredita con la escritura número 20,615 (veinte mil seiscientos quince) de fecha 3 (tres) de diciembre de 1993 (mil novecientos noventa y tres), otorgada ante el Licenciado Carlos Alejandro Duran Loera, Notario número 11 (Once) del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 186434 (ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro), con fecha 26 (veintiséis) de abril de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro). -----

- - - b).- Se encuentra capacitada legalmente para la celebración de este acto, y la personalidad que ostentan sus delegados fiduciarios no les ha sido revocada ni en forma alguna modificada. --

- - - c).- Es su deseo aceptar y acepta el cargo de Fiduciaria que se le propone y protesta su fiel y leal desempeño en los términos del presente instrumento. -----

- - - d).- Ha hecho saber inequívocamente a los Fideicomitentes el alcance y la fuerza legal de la disposición contenida en la fracción XIX romano, del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito y las prohibiciones que se encuentran contenidas en Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) de Banco de México. -----

- - - e).- Que se reserva el derecho de requerir a los Fideicomitentes le informen respecto al origen de las aportaciones para incrementar el patrimonio del Fideicomiso, lo anterior con fundamento en el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito. -----

- - - f).- Que para efectos administrativos y de control, ha asignado a este Fideicomiso el número 2298/2016 (dos mil doscientos noventa y ocho diagonal dos mil dieciséis) -----

- - - III.- Los señores ISAAC HUSNY LEVY, comparece al presente Fideicomiso para manifestar que está de acuerdo con la afectación y transmisión de bienes al Fideicomiso de su cónyuge y a que se obligue en los términos del presente Fideicomiso, no reservándose derecho alguno con relación a dichos bienes y/o sus rendimientos y/o productos. -----

- - - IV.- Declaran las Partes contratantes que las declaraciones y el clausulado que a continuación se establece, forman parte del Fideicomiso como texto único que los comparecientes se obligan a cumplir, los Fideicomitentes señalan como excepción aquellos en los que la Fiduciaria no haya comparecido u otorgado su consentimiento, por lo que en este acto jurídico no existen vicios del consentimiento que pudieran afectar la validez de lo convenido en este Contrato, ni lesión alguna que pueda perjudicar a cualquiera de las Partes. -----

- - - Expuesto lo anterior, las partes contratantes otorgan las siguientes:-----

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES.

- - - Según se utilizan en este Fideicomiso, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se les asigna (dichos significados tendrán la misma aplicación tanto en singular como en plural). -----

- - - **“Aportación Inicial”**: significa la cantidad de \$1.00 (Un Peso 00/100 Moneda Nacional) que aportan cada uno de los Fideicomitentes en favor de la Fiduciaria al momento de la celebración de este Fideicomiso. -----

COPIADO

- - - **“Aportaciones Adicionales”**: significa las aportaciones en numerario o en especie, derechos o cesiones distintas a la Aportación Inicial que de tiempo en tiempo deban aportar los Fideicomitentes al Patrimonio del Fideicomiso previa aprobación o instrucciones del Comité Técnico. Asimismo, serán consideradas aquellas aportaciones en dinero o en especie de los “Fideicomitentes Adherentes”.

- - - **“Convenio de Adhesión”**: significa cada uno de los convenios de adhesión celebrado por la Fiduciaria y las personas que previamente y por escrito le instruya el Comité Técnico, en carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes, por virtud de los cuales se establecerán los términos bajo los cuales se adherirán al presente Contrato, estando obligados a los términos y condiciones del presente Fideicomiso a partir de la fecha de celebración del Convenio de Adhesión correspondiente y por todo el tiempo que esté vigente el presente Fideicomiso.

- - - **“Cuentas del Fideicomiso”**: significa: (i) la cuenta o las cuentas que, previas instrucciones del Comité Técnico, abrirá y mantendrá la Fiduciaria en Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel o en cualquier otra institución integrante del Sistema Financiero Mexicano, en moneda nacional o en dólares de los Estados Unidos de América, en las que deban ser depositadas las Aportaciones Iniciales, las Aportaciones Adicionales, cualquier depósito, recurso y/o excedente que se genere en términos del presente Contrato, para cubrir los gastos y/o cualquier otro concepto que disponga el Comité Técnico para la construcción del Proyecto que se edificará en el inmueble que para tales efectos se aporten o bien el Fideicomiso adquiera previas instrucciones por escrito del Comité Técnico para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.

- - - **“DANIEL SUAREZ GONZALEZ”**: significa el señor DANIEL SUAREZ GONZALEZ, quien se adherirá al Fideicomiso mediante la firma del Convenio de Adhesión correspondiente, previa instrucción del Comité técnico.

- - - **“Depositario”**: significa la persona que mediante instrucciones previas y por escrito designe el Comité Técnico y notifique de ello a la Fiduciaria, a quien deberá transmitir la posesión derivada, custodia, depósito del Inmueble, bienes y derechos que de tiempo en tiempo constituyan el Patrimonio del Fideicomiso.

- - - **“Día Hábil”**: significa cualquier día del año excepto sábados, domingos y días festivos, en los que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México esté autorizada o requerida por ley para permanecer cerradas.

- - - **“Derecho al Tanto”**: significa el derecho que tienen los Fideicomitentes en caso de que alguno de los Fideicomisarios quiera ceder sus derechos fideicomisarios de manera parcial o total, previa aprobación del Comité Técnico.

- - - **“Fideicomisarios”**: tiene el significado que se le atribuye en la cláusula Tercera de este Contrato y deberá incluir a los Fideicomisarios Adherentes, así como a sus sucesores y cesionarios permitidos como fideicomisarios conforme al presente Fideicomiso.

- - - **“Fideicomiso” y/o “Contrato”**: significa este Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 2298/2016 (dos mil doscientos noventa y ocho diagonal dos mil dieciséis), tal y como se constituye a través del presente instrumento, incluyendo cualesquiera modificaciones, adiciones o enmiendas al mismo que de tiempo en tiempo se lleven a cabo, de conformidad con los términos aquí establecidos.

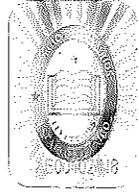
- - - **“Fideicomitentes y Fideicomisarios”**: significan conjuntamente los Fideicomitentes y Fideicomisarios y deberá incluir al señor DANIEL SUAREZ GONZALEZ, a los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes, así como a sus sucesores y cesionarios permitidos conforme al presente Fideicomiso.

- - - **“Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes” y/o “Fideicomitentes Adherentes” y/o “Fideicomisarios Adherentes”**: significan las personas físicas o morales que se adhieran posteriormente a la constitución de este Fideicomiso, mismas que serán designadas por el Comité Técnico, mediante la formalización de un Convenio de Adhesión en los términos y condiciones que establezca el propio Comité Técnico para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, quienes conjuntamente con los Fideicomitentes aportarán al patrimonio de este Fideicomiso los recursos económicos o en especie para los fines de este Fideicomiso. Para efectos del presente Fideicomiso, cuando se señale a los Fideicomitentes se incluirá en dicha definición a los Fideicomitentes Adherentes para todos los efectos legales a que haya lugar, previa entrega a la Fiduciaria de la información y documentación que le sea solicitada por ésta al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes (identificadas como “Know Your Customer”).

- - - **“Fiduciaria”**: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la cláusula Tercera de este Contrato o cualquiera que lo sustituya, en su carácter de fiduciaria, conforme al presente



105
NOTARÍA



Fideicomiso.-----

- - - **“Inmueble”**: significa el inmueble o conjuntamente los inmuebles que aporten los Fideicomitentes o en su caso el(los) que adquiera la Fiduciaria en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso, para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso y construir el Proyecto.-----

- - - **“Inversiones Permitidas”**: significan las inversiones que por instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico realice la Fiduciaria respecto del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la cláusula Sexta del presente Contrato.-----

- - - **“Leyes”**: significa todas las Leyes Mexicanas Federales, Estatales y Locales, estatutos, ordenamientos, reglas, códigos y regulaciones.-----

- - - **“México”**: significa los Estados Unidos Mexicanos.-----

- - - **“Patrimonio del Fideicomiso”** y/o **“Patrimonio Fideicomitado”**: tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta de este Fideicomiso y deberá incluir sin limitar los derechos y bienes descritos en la Cláusula Cuarta de este Fideicomiso y cualesquiera otros bienes y derechos que sean aportados al Fideicomiso, para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.-----

- - - **“Pesos”**: significa la moneda de curso legal de México.-----

- - - **“Proyecto”**: significa la construcción sobre el Inmueble que forme parte del Patrimonio Fideicomitado con cargo a las aportaciones que realicen de tiempo en tiempo los Fideicomitentes, incluyendo recursos a través de Financiamientos.-----

- - - **SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.**-----

- - - En los términos y para los efectos indicados en el artículo trescientos ochenta y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, los Fideicomitentes y la Fiduciaria celebran el presente Contrato de Fideicomiso, mediante la aportación de cada uno de los Fideicomitentes de \$1.00 (Un Peso, Moneda Nacional), al Patrimonio del Fideicomiso. Las Partes entienden que la Aportación Inicial no se invertirá en Inversiones Permitidas, quedando la Fiduciaria obligada a revertirla en favor de cada uno de los Fideicomitentes una vez cumplidos los fines del Fideicomiso. La Fiduciaria otorga a cada uno de los Fideicomitentes el recibo más amplio que en derecho proceda mediante la celebración del presente instrumento.-----

- - - El señor DANIEL SUAREZ GONZALEZ a más tardar dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha de celebración del presente Contrato, realizará aportaciones al Fideicomiso, momento en el cual se le reconocerá su calidad de Fideicomitente y Fideicomisario; asimismo, deberá adherirse a este Fideicomiso mediante el Convenio de Adhesión correspondiente previa instrucción del Comité Técnico.-----

- - - Las Partes celebran el presente Contrato para el cumplimiento de los fines indicados en la cláusula Quinta de este instrumento, en los términos, condiciones y para los efectos que se contienen en las siguientes cláusulas. Para efectos administrativos y de control, se ha asignado a este Fideicomiso el número 2298/2016 (dos mil doscientos noventa y ocho diagonal dos mil dieciséis), por lo que cualquier comunicado o instrucción que dirijan los Fideicomitentes o el Comité Técnico, deberá hacer referencia al número antes citado.-----

- - - Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, acepta el cargo fiduciario que por virtud de este Contrato se le confiere, obligándose a desempeñarlo en los términos de este contrato y de conformidad con las disposiciones legales sobre la materia, debiendo en todo caso dar cumplimiento a las obligaciones asumidas por ella y a los fines de este Fideicomiso.-----

- - - La Fiduciaria mantendrá la titularidad de los bienes y derechos fideicomitados y los destinará exclusivamente al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.-----

- - - **TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.**-----

- - - Son partes del presente Fideicomiso:-----

- - - **Fideicomitentes**: Los señores RAQUEL MARCOS MASRI, JOSEPH HUSNY MARCOS, DAVID HUSNY LEVY, EZRA KASSIN COHEN, CARLOS BALAS MERCADO, ALBERTO SALOMON BALAS MERCADO, DANIEL SIRAZI CHEREM, JOSE ASSA MASRI y MOISES SHEHOAH CHIVER, así como el señor DANIEL SUAREZ GONZALEZ (este último cuando realice sus aportaciones conforme a lo señalado en la cláusula segunda anterior), quienes se obligan a aportar al patrimonio del Fideicomiso el 100% (cien por ciento) de los recursos económicos necesarios en numerario y/o en especie, con su propio peculio o a través de financiamientos, para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en los plazos y montos que establezca el Comité Técnico y en principio en los porcentajes individuales de participación señalados para cada uno de ellos en los porcentajes de derechos fideicomisarios (en lo sucesivo los “Porcentajes de Participación”).-----

- - - **Fideicomisarios**:-----

- - - i.- La señora RAQUEL MARCOS MASRI con el 15% (quince por ciento) de derechos fideicomisarios;-----

COPIADO

- - - ii.- El señor JOSEPH HUSNY MARCOS con el 3% (tres por ciento) de derechos fideicomisarios;-----
- - - iii.- El señor DAVID HUSNY LEVY con el 4% (cuatro por ciento) de derechos fideicomisarios;-----
- - - iv.- El señor EZRA KASSIN COHEN con el 5% (cinco por ciento) de derechos fideicomisarios;-----
- - - v.- El señor CARLOS BALAS MERCADO con el 13% (trece por ciento) de derechos fideicomisarios;-----
- - - vi.- El señor ALBERTO SALOMON BALAS MERCADO con el 13% (trece por ciento) de derechos fideicomisarios;-----
- - - vii.- El señor DANIEL SIRAZI CHEREM con el 5% (cinco por ciento) de derechos fideicomisarios;-----
- - - viii.- El señor JOSE ASSA MASRI con el 22% (veintidós por ciento) de derechos fideicomisarios;-----
- - - ix.- El señor MOISES SHEHOAH CHIVER con el 5% (cinco por ciento) de derechos fideicomisarios; y-----
- - - x.- El señor DANIEL SUAREZ GONZALEZ con el 15% (quince por ciento) de derechos fideicomisarios.-----

- - - Los derechos fideicomisarios de los Fideicomitentes serán reconocidos cuando efectúen sus aportaciones en dinero o en especie al Fideicomiso y los mismos se encuentran limitados a lo expresamente señalado en el Fideicomiso.-----

- - - Los derechos fideicomisarios del señor DANIEL SUAREZ GONZALEZ están sujetos a la realización de sus aportaciones, debiendo suscribir el Convenio de Adhesión correspondiente.-----

- - - **Fiduciaria:** Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel.-----

- - - **Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes:** Lo serán aquellas personas que en carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes, mediante la celebración de un Convenio de Adhesión por instrucciones escritas del Comité Técnico, llegaren a realizar Aportaciones Adicionales o afectar bienes en numerario o en especie al Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, incluyendo sin limitar el que se lleve a cabo el Proyecto. Para efectos del presente Fideicomiso, cuando se señale a los Fideicomitentes se incluirá en dicha definición a los Fideicomitentes Adherentes.-----

- - - **Fideicomisarios Sustitutos.** En caso de fallecimiento, declaración judicial de ausencia o declaración judicial de estado de interdicción de alguno de los Fideicomitentes y Fideicomisarios, los fideicomisarios sustitutos serán aquellas personas físicas que con tal carácter designen los propios Fideicomitentes y Fideicomisarios, que tengan el legítimo derecho de recibir el Patrimonio Fideicomitado que corresponda al Fideicomitentes y Fideicomisario que fallezca, sea declarado judicialmente en estado de ausencia o declarado judicialmente en estado de interdicción respecto de los derechos que a cada uno de ellos corresponde de este Fideicomiso; mismos que serán designados de conformidad con lo establecido en la cláusula Séptima del presente Contrato.-----

----- **CUARTA. PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.** -----

----- El Patrimonio del Fideicomiso, se integra con:-----

----- a) La Aportación Inicial que realicen los Fideicomitentes.-----

----- b) Las Aportaciones Adicionales que los Fideicomitentes efectúen en proporción a su Porcentaje de Participación en los derechos fideicomisarios, previo acuerdo y aprobación del Comité Técnico. El pago de las Aportaciones Adicionales será realizado en la forma que se especifica en el presente Fideicomiso y/o de conformidad a lo que especifique previamente y por escrito el Comité Técnico en proporción al Porcentaje de Participación que cada Fideicomitente tenga en los derechos fideicomisarios y en caso de que alguno de los Fideicomitentes no lo hiciere, su participación sobre los derechos fideicomisarios se verá diluida en proporción a la aportación que dejare de efectuar o la cantidad que dejare de aportar, en el entendido que la participación de derechos fideicomisarios de la parte que realiza la aportación se incrementará por el porcentaje de dilución y el porcentaje de la participación de derechos fideicomisarios de la parte incumplida se verá disminuida en el mismo porcentaje.-----

----- Para tales efectos los Fideicomitentes tendrán derecho preferente para realizar las Aportaciones Adicionales de conformidad a su porcentaje de derechos fideicomisarios.-----

----- Los Fideicomitentes y Fideicomisarios convienen que, con respecto a las Aportaciones Adicionales, si cualquiera de éstos no las realiza en tiempo:-----

----- (i) La Aportación Adicional omitida causará intereses moratorios a favor de los demás Fideicomitentes y Fideicomisarios y a cargo del Fideicomitente que no las realizó, a razón del



105
NOTARÍA



18% (dieciocho por ciento) anual sobre los saldos insolutos de la Aportación Adicional omitida. Los intereses moratorios se causarán a partir del quinto Día Hábil en que la Aportación Adicional debió realizarse y hasta el Día Hábil en que efectivamente se realice. Cualquier pago parcial se aplicará en primer lugar a gastos de cobranza y ejecución, después al pago de intereses moratorios y finalmente al pago del principal de la Aportación Adicional respectiva.-----

- - - (ii) Si pasados 15 (quince) Días Hábiles sin que se hubiere realizado la Aportación Adicional omitida, el Fideicomitente respectivo no la realiza, al menos 2 (dos) miembros del Comité Técnico le notificarán de su incumplimiento y le otorgarán un plazo de gracia adicional de 15 (quince) Días Hábiles para realizar su Aportación omitida más el pago de los intereses moratorios (el "Plazo de Gracia").-----

- - - (iii) Si transcurre el Plazo de Gracia sin que el Fideicomitente incumplido hubiere pagado sus Aportaciones Adicionales omitidas más los intereses moratorios respectivos, (iii.1) el Comité Técnico notificará a los demás Fideicomitentes y Fideicomisarios, quienes tendrán derecho a pagar la Aportación Adicional omitida, sin el pago de los intereses moratorios en el plazo común que el propio Comité Técnico otorgue a los Fideicomitentes y Fideicomisarios, mismo que correrá a partir de que sean notificados, y sin que en dicho plazo el Fideicomitente y Fideicomisario incumplido pueda pagar sus Aportaciones Adicionales, y (iii.2) los Fideicomitentes y Fideicomisarios que efectivamente realicen el pago tendrán el derecho, con cargo a la participación del Fideicomitente y Fideicomisario incumplido, a que se refiere el **inciso (iv)** siguiente; en el entendido que si dos o más Fideicomitentes y Fideicomisarios desean realizar la Aportación omitida, y salvo acuerdo entre ellos, cada uno tendrá derecho a aportar hasta el porcentaje que corresponda de dividir sus derechos fideicomisarios entre los derechos fideicomisarios de la totalidad de los Fideicomitentes y Fideicomisarios que deseen realizar, y efectivamente realicen, la Aportación Adicional omitida.-----

- - - (iv) los Derechos Fideicomisarios del Fideicomitente y Fideicomisario incumplido se reducirán conforme a la siguiente fórmula: (iv.1) en primer lugar se multiplicará la Aportación Adicional omitida por 1.5 (uno punto cinco); (iv.2) el resultado obtenido conforme al subinciso (iv.1) anterior se dividirá entre la totalidad de las Aportaciones Adicionales a que esté obligado el Fideicomitente y Fideicomisario incumplido (y con independencia si las ha pagado o no); (iv.3) el resultado obtenido conforme al subinciso (iv.2) anterior, reflejado como por ciento, se multiplicará por los derechos fideicomisarios del Fideicomitente y Fideicomisario incumplido; (iv.4) el resultado obtenido conforme al subinciso (iv.3) anterior se restará de los derechos fideicomisarios del Fideicomitente y Fideicomisario incumplido, y será el equivalente a los nuevos derechos fideicomisarios que dicho Fideicomitente y Fideicomisario incumplido tendrá (en el entendido que sus futuras Aportaciones Adicionales se verán disminuidas por el nuevo porcentaje que de derechos fideicomisarios tenga, y si hubiere un saldo a su favor, éste deberá serle pagado por quienes hubieren ejercido el derecho referido en este párrafo); y (iv.5) la diferencia entre los derechos fideicomisarios originales del Fideicomitente y Fideicomisario incumplido y sus nuevos derechos fideicomisarios resultarán en los derechos fideicomisarios a que tendrán derecho los Fideicomitentes y Fideicomisarios que hubieren pagado la Aportación Adicional omitida, en el entendido que (a) sus futuras Aportaciones Adicionales se verán incrementadas en el porcentaje que represente la suma de sus derechos fideicomisarios actuales más los derechos fideicomisarios adquiridos por este procedimiento, y (b) si dos o más Fideicomitentes y Fideicomisarios participaren en el pago de la Aportación Adicional omitida, sus derechos fideicomisarios se verán incrementados en la proporción que corresponda conforme a lo que efectivamente hubieren pagado de la Aportación Adicional omitida.-----

- - - c) El Inmueble con todo en cuento de hecho y por derecho le corresponda, que en un futuro aporten los Fideicomitentes o el que la Fiduciaria adquiera por instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, con todo cuanto de hecho y derecho le corresponda, con todos sus accesorios presentes y futuros, incluyendo en su caso sin limitar todas las construcciones, obras, e instalaciones que se encuentren erigidas o que se erijan sobre el mismo y cualesquier mejoras y accesiones.-----

- - - d) Cualquier recurso, producto, dinero u otra cantidad que reciba la Fiduciaria en las Cuentas del Fideicomiso, de tiempo en tiempo, durante la vigencia de este Contrato.-----

- - - e) En su caso, las cantidades que se obtengan de los contratos de crédito o financiamiento que conforme a las instrucciones del Comité Técnico se llegaren a celebrar.-----

- - - f) Los permisos, manifestaciones, licencias, concesiones, autorizaciones, factibilidades impactos y derechos concedidos o expedidos por las autoridades competentes o las Leyes que tengan jurisdicción sobre el Inmueble, que en el futuro se afecten en propiedad fiduciaria a la Fiduciaria o que se obtengan por instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico durante

CONTRATO

la vigencia de este Fideicomiso y que en su caso serán resguardados en posesión del Depositario designado por el Comité Técnico. -----

--- g) Los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo que sean suscritos por la Fiduciaria o adquiridos por ella, ya sea directamente o indirectamente, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico. -----

--- h) Los productos y/o rendimientos que se obtengan por la inversión o reinversión de las cantidades que integran el patrimonio Fideicomitado en Inversiones Permitidas o por otros medios previamente instruidos por el Comité Técnico. -----

--- i) Cualquier otra aportación de bienes, derechos, valores y/o títulos que se aporte al Patrimonio Fideicomitado en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. -----

--- j) En su caso las aportaciones en dinero o especie que realicen los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes. -----

--- Todas las cantidades de dinero que los Fideicomitentes entreguen mediante cheque, se entenderán recibidas por la Fiduciaria "salvo buen cobro", una vez que sean cubiertas por las Instituciones de Crédito a cargo de quien se libren los cheques, de acuerdo con las disposiciones de Banco de México y los usos y prácticas bancarias. -----

--- Las partes acuerdan que bajo ninguna circunstancia se recibirán aportaciones de depósitos en efectivo en las Cuentas del Fideicomiso, para los efectos legales a que haya lugar. La Fiduciaria se reserva el derecho de rechazar tales aportaciones. -----

--- Los bienes que integren el patrimonio del Fideicomiso, se considerarán afectos a los fines del mismo y en consecuencia solo podrán ejercitarse respecto a ellos, los derechos y acciones que correspondan conforme a este Contrato. -----

--- De conformidad con la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), las Partes reconocen que la presente cláusula hace las veces de inventario para todos los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, las partes reconocen que el presente inventario del Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, conforme a los rendimientos de las inversiones, así como conforme a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. -----

--- QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO. -----

--- Los fines del Fideicomiso que en este acto determinan las Partes para su cumplimiento son los siguientes ("Fines del Fideicomiso"): -----

--- A) Que la Fiduciaria celebre y asuma por cuenta de los Fideicomitentes a favor del Patrimonio Fideicomitado la titularidad y propiedad de los bienes aportados al Fideicomiso, incluyendo sin limitar, para la construcción del Proyecto sin responsabilidad por parte de la Fiduciaria, así como la firma de cualesquier contratos y convenios, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que al efecto reciba del Comité Técnico para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. -----

--- B) Que la Fiduciaria reciba la Aportación Inicial, las Aportaciones Adicionales, el Inmueble, las cantidades de dinero y cualquier otra cantidad que se aporte al presente Fideicomiso en cumplimiento de los fines del Fideicomiso y previa instrucción del Comité Técnico. -----

--- C) Que la Fiduciaria reciba cualquier producto, recurso o rendimiento obtenido de inversiones en Inversiones Permitidas del Patrimonio de Fideicomiso. -----

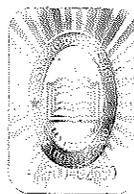
--- D) Que la Fiduciaria por instrucciones que en este acto otorgan los Fideicomitentes abra y las cuentas de cheques y de inversión del Fideicomiso en Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, así como las cuentas que instruya el Comité Técnico con posterioridad a la firma de este Contrato o en cualquier otra institución integrante del Sistema Financiero Mexicano (las "Cuentas del Fideicomiso") para recibir las aportaciones de los Fideicomitentes y cumplir con los Fines del Fideicomiso; y faculte a las personas que le instruya el propio Comité Técnico para girar cheques y ordenar transferencias en contra de las mismas. -----

--- E) Que la Fiduciaria lleve a cabo los actos que sean necesarios, en cumplimiento a las instrucciones previas y por escrito que reciba por parte del Comité Técnico, a efecto de adquirir el Inmueble, así como permitir la posesión del Inmueble que formará parte del Patrimonio del Fideicomiso a las personas físicas y/o morales que previamente y por escrito le instruya el Comité Técnico. El Comité Técnico por conducto de la persona designada, deberá comparecer a ratificar las instrucciones a la Fiduciaria en la escritura pública en la cual se adquiriera la propiedad del Inmueble, compareciendo el Depositario respectivo para recibir la posesión del mismo. -----

--- La Fiduciaria con cargo al patrimonio del fideicomiso y por instrucciones que reciba del Comité Técnico, llevará a cabo el pago de las contribuciones y/o impuestos que se generen por



105
NOTARÍA



la adquisición del Inmueble, incluyendo el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, conforme al Código Fiscal del Distrito Federal. -----

- - - F) Que la Fiduciaria entregue a la(s) persona (s) físicas o morales las cantidades de dinero que le instruya por escrito el Comité Técnico mediante transferencia electrónica de fondos o cheque de caja o certificado. No será responsabilidad de la Fiduciaria, verificar el destino de los recursos ni recabar recibo alguno por la cantidad entregada. -----

- - - G) Que la Fiduciaria, previas instrucciones del Comité Técnico, permita la realización de construcciones, mejoras y/o edificaciones necesarias para el Proyecto, con el Patrimonio del Fideicomiso, en el Inmueble que en el futuro adquiera por cuenta de los Fideicomitentes para formar parte del Patrimonio Fideicomitado o que se aporte al mismo, por conducto de la o las personas que designe el Comité Técnico, de conformidad con las instrucciones que al efecto gire. -----

- - - H) Que la Fiduciaria, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, celebre por sí o por medio de apoderado, cualesquiera contratos, convenio, documentos y sus accesorios o modificaciones, exclusivamente relacionados con los fines del presente Fideicomiso y con la naturaleza del mismo, con el propósito de llevar a cabo los Fines del Fideicomiso incluyendo la construcción del Proyecto, entre los cuales se encuentran sin limitar, contratos de arrendamiento, obra, construcción, seguro, servicios, suministro, cartas de intención, cartas oferta, solicitudes, entre otros, de acuerdo con las instrucciones giradas por el Comité Técnico. -----

- - - I) Que la Fiduciaria otorgue a la o las personas físicas o morales que el Comité le instruya, poderes con facultades suficientes para la consecución de los Fines del Fideicomiso, incluyendo son limitar, para que tramiten y obtengan de las autoridades competentes y correspondientes las licencias, permisos, concesiones, manifestaciones, impactos, derechos y autorizaciones necesarios para el Proyecto y/o relacionados con el Inmueble. -----

- - - J) Que la Fiduciaria otorgue los poderes necesarios, con las facultades suficientes, a las personas que instruya el Comité Técnico para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y/o para la defensa del Patrimonio Fideicomitado. En caso de que el(los) apoderado(s) designado(s) sea(n) los propios Fideicomitentes, en este acto expresamente se obliga (a) a realizar una rendición de cuentas a la Fiduciaria cada que ésta se los solicite por escrito, de los actos y contratos que se ejercen conforme al mandato; (b) en los actos que celebre se ostente exclusivamente como apoderado del Fideicomiso y bajo ningún concepto que está actuando en ejercicio de un poder de Banca Mifel, Sociedad Anónima en su carácter de Institución de Crédito; (c) en los actos que celebre su contraparte deberá manifestar que está de acuerdo en que está actuando en representación del Fideicomiso. -----

- - - En caso de que el apoderado designado por el Comité sea un tercero, dichos apoderados en documento por separado deberán aceptar cumplir con las obligaciones consideradas en los incisos (a), (b) y (c) que arriba se mencionan. En el supuesto que los apoderados se abstengan de dar cumplimiento a la totalidad de las obligaciones que arriba se mencionan, las partes establecen que será causa grave para que la Fiduciaria pueda renunciar a su encargo. -----

- - - K) En caso de ser aplicable y previa aprobación por escrito del Comité Técnico, la Fiduciaria, con cargo al patrimonio del Fideicomiso y por cuenta y orden de los Fideicomitentes, contrate los servicios profesionales de los despachos de auditores y/o contadores, a efecto de que lleven a cabo la contabilidad del Fideicomiso, así como para que formulen y presenten los avisos y declaraciones que en su caso correspondan. Si el Comité Técnico no instruye a la Fiduciaria la contratación del despacho de contadores para los efectos precisados, dentro de los treinta 30 (treinta) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de firma de este contrato, o de la fecha de remoción de los originalmente designados, la Fiduciaria los designará dentro de aquellos de reconocido prestigio y experiencia profesional, en el entendido de que los honorarios que perciba el citado despacho contable serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. -----

- - - L) Que la Fiduciaria por instrucciones del Comité Técnico, celebre los contratos de crédito y/o préstamo con las Instituciones Financieras o no financieras o personas que le indique el Comité Técnico, en cuyo caso, la Fiduciaria, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico, otorgará las garantías con cargo al Patrimonio Fideicomitado, fianza, hipoteca, prenda, garantía a favor de la o las personas que otorguen dichos créditos y/o prestamos, a fin de garantizar el pago y el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por el Fideicomiso y/o por los Fideicomitentes y/o Fideicomisarios, en los contratos respectivos; asimismo, la Fiduciaria previas instrucciones por escrito del Comité Técnico suscribirá pagarés y/o celebrará todos y cada uno de los documentos necesarios para realizar operaciones de crédito con terceros, sus anexos, accesorios y modificaciones, en el entendido de que los Fideicomitentes liberan desde ahora a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos en caso de que no existieran o no fueran suficientes los recursos de

COPIADO

este Fideicomiso. En todo caso, la Fiduciaria responderá del pago de los créditos hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso y esta estipulación se incluirá en los contratos respectivos. De igual manera se establece que la persona que designe el Comité Técnico deberá comparecer en la celebración del crédito y/o préstamo, a ratificar las instrucciones del citado órgano colegiado, señalando los términos y condiciones del citado crédito y/o préstamo. Para las disposiciones del crédito y/o préstamo, la Fiduciaria suscribirá, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico, los pagarés respectivos y la documentación de soporte, la cual deberá ser revisada y se deberá adjuntar a la instrucción que le giren a la Fiduciaria, con el propósito de que la Fiduciaria se encuentre en posibilidades de realizar la mencionada disposición del crédito y/o préstamo. Los pagos de las amortizaciones que se deban realizar del crédito y/o préstamo, serán invariablemente instruidos por parte del Comité Técnico. -----

--- M) Que la Fiduciaria lleve a cabo todos los actos necesarios para la debida administración del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba del Comité Técnico, de tiempo en tiempo, y a falta de dichas instrucciones, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. -----

--- N) Que la Fiduciaria invierta y en su caso reinvierta los recursos líquidos que se encuentren acreditados en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas o en otras inversiones previas instrucciones del Comité Técnico. -----

--- O) Que la Fiduciaria entregue mensualmente un estado de cuenta al Comité Técnico. -----

--- P) Que la Fiduciaria celebre los Convenios de Adhesión con los Fideicomitentes Adherentes, de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y condiciones que el Comité Técnico señale, teniendo los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes los derechos que en dichos convenios se establezcan, en el entendido de que la persona que designe el Comité Técnico deberá ratificar las instrucciones en el citado convenio, y reciba de ellos las aportaciones que indique cada Convenio de Adhesión. Cabe destacar que los Fideicomitentes Adherentes al momento de suscribir el Convenio de Adhesión, deberán hacer entrega a la Fiduciaria de la información relacionada con las Disposiciones de Carácter General del artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito. -----

--- Q) Que la Fiduciaria de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, constituya el régimen o los regímenes de propiedad en condominio, lotificaciones o subdivisiones, fusiones, entre otros, sobre el Inmueble, conforme a las autorizaciones de la autoridad respectiva. -----

--- R) Que una vez terminada la construcción sobre el Inmueble, la Fiduciaria por conducto de la persona que instruya el Comité Técnico y en los términos que este último establezca, presente ante las autoridades competentes los avisos de terminación de obra que correspondan. -----

--- S) Que la Fiduciaria revierta el Patrimonio Fideicomitado conforme le instruya el Comité Técnico a los Fideicomitentes y/o transmita la propiedad a cualquier persona que para tales efectos instruya el Comité Técnico y haga entrega de cualquier remanente que se encuentre dentro del Patrimonio del Fideicomiso a los Fideicomisarios en el porcentaje de derechos fideicomisarios que a cada uno de ellos corresponda. -----

--- T) Que la Fiduciaria extinga total o parcialmente el presente Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico. -----

--- U) Que la Fiduciaria permita realizar cualquier acto necesario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. -----

--- V) Que la Fiduciaria realice todos los actos que se deriven del presente Contrato, para la consecución de los fines de este Fideicomiso, contando con todas las facultades que se requieran para la formalización de los mismos, en el entendido que la Fiduciaria siempre actuará como buen padre de familia y conforme le instruya el Comité Técnico. -----

--- **SEXTA. INVERSIONES PERMITIDAS.** -----

--- La Fiduciaria invertirá los recursos líquidos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a las instrucciones que para tal efecto le gire el Comité Técnico del Fideicomiso. -----

--- La Fiduciaria, a falta de instrucción expresa del Comité Técnico del Fideicomiso, invertirá los recursos que constituyen el patrimonio consistente en recursos monetarios fideicomitados, en cualquiera de los instrumentos que a continuación se indican, lo cual será una instrucción para la Fiduciaria a través del presente Contrato: -----

--- (i) Pasivos a cargo de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel que devenguen la tasa más alta que paga la institución por pasivos al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantienen los citados pasivos. ---

--- (ii) Instrumentos de deuda bancarios ya sea en directo o reporto. -----

--- (iii) Valores a cargo del Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos, ya sea en directo o reporto. -----



105 NOTARÍA



--- (iv) Dólares de los Estados Unidos de América, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico. -----

--- Las inversiones se realizarán en la moneda en que estén denominados los recursos líquidos.-----

--- En todos los casos en que la Fiduciaria realice operaciones de inversión fungirá como contraparte la propia tesorería de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel. -----

--- En el supuesto que el Comité Técnico decida realizar operaciones de inversión distintas a las establecidas en el párrafo que antecede, deberá emitir las respectivas instrucciones por escrito mismas que deberán señalar expresamente: -----

--- 1. El monto de los recursos líquidos a invertir. -----

--- 2. La clase de bienes, derechos, valores, títulos de crédito u otros instrumentos financieros en que se deberán invertir los recursos líquidos que integren el patrimonio de dicho Fideicomiso y de ser procedente el nombre de los emisores y su calificación. -----

--- 3. Los plazos máximos de las inversiones. -----

--- 4. La o las contrapartes con quienes la Fiduciaria deba realizar tales inversiones, siendo aplicable lo establecido en los párrafos siguientes. -----

--- En este acto los Fideicomitentes aprueban y autorizan expresamente a la Fiduciaria para que en cumplimiento del presente Fideicomiso celebre operaciones con Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, actuando por cuenta propia, entre las cuales de manera enunciativa más no limitativa se encuentra la inversión de recursos, apertura de cuentas para la recepción de fondos y compra venta de divisas, entendiéndose la presente cláusula como instrucción permanente. En caso que el Comité Técnico decida realizar las operaciones a que se refiere la presente cláusula con una Institución distinta a Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, deberán instruirlo por escrito y de manera expresa a la Fiduciaria. -----

--- Asimismo, manifiesta la Fiduciaria, que no existe una dependencia directa entre éste y el área de Tesorería de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel y que realizará las operaciones a que se refiere la presente cláusula sujetándose estrictamente a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. -----

--- Los Fideicomitentes en este acto liberan expresamente de toda responsabilidad a la Fiduciaria, por cualquier menoscabo que se derive de la minusvalía o suspensión de la cotización de valores, títulos o documentos adquiridos, al amparo del contrato de inversión cuya celebración se realice para la inversión del patrimonio fideicomitado; y que en su caso genere daños y perjuicios o que sea consecuencia de la suspensión de pagos, concurso mercantil o incumplimiento del (los) emisor (es), así como por el tipo de operación realizada conforme al contrato de inversión y a su política de inversión, cualquiera que ésta sea, así como del tipo de valores, títulos o documentos asignados, siempre y cuando la Fiduciaria actúe de conformidad a lo establecido en el presente contrato. La Fiduciaria no será responsable de los menoscabos que pudiera sufrir el patrimonio cuando actúe de conformidad con lo establecido en la presente cláusula, a menos que dichas pérdidas sean por su negligencia, dolo o impericia, por lo que en ese caso deberá responder por los daños y perjuicios que el patrimonio fideicomitado sufra por su culpa. -----

--- En caso de que se requiera o instruya por escrito por el Comité Técnico para la realización de fines del presente Fideicomiso la realización de operaciones cambiarias, es decir, la compra o venta de divisas, conversión de fondos o monedas de curso legal de otros países, o de otros países a moneda de curso legal de México, las partes autorizan a la Fiduciaria a realizar dichas operaciones al tipo de cambio de ventanilla que tenga vigente en ese momento Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, sujeto a las condiciones de mercado existentes en ese momento, por lo que los Fideicomitentes liberan de toda responsabilidad a la Fiduciaria por las pérdidas y menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el patrimonio del Fideicomiso. -----

--- La Fiduciaria celebrará todos los contratos que se requieran para efectuar la inversión de la materia del presente Fideicomiso conforme a lo establecido en esta cláusula, no estando obligado en ningún caso, a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas, aun cuando actúe en cumplimiento de instrucciones expresas para la inversión. -----

--- La Fiduciaria con cargo al patrimonio del Fideicomiso pagará el importe de todos los gastos, comisiones o cualquier otra erogación que se derive de los actos o contratos necesarios para invertir la materia fideicomitada. En caso de ser insuficiente el patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, la Fiduciaria queda liberada de cualquier responsabilidad al no poder cumplir con la instrucción, quedando los Fideicomitentes expresamente obligados a

COTEJADO

aportar las cantidades de dinero suficientes para tal efecto. -----

- - - En caso de que se realice una nueva Aportación, la Fiduciaria no será responsable de que la inversión de dicha cantidad de dinero no se haga ese mismo día, si es que la instrucción y provisión de fondos se realiza después de las 12:00 (doce) horas, por lo que será responsabilidad exclusiva del Comité Técnico informar por escrito antes de las 12:00 (doce) horas a la Fiduciaria, respecto de la realización de la citada Aportación. -----

- - - **SÉPTIMA. FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS.**-----

- - - Los Fideicomitentes y Fideicomisarios, en lo individual, podrán designar Fideicomisarios Sustitutos para el caso de su fallecimiento, declaración judicial de ausencia o declaración judicial de estado de interdicción a las personas que cumplan con las condiciones que más adelante se enuncian; estas designaciones podrán realizarse y modificarse por escrito dirigido a la Fiduciaria debidamente ratificada ante fedatario público en la que se indique el nombre completo del Fideicomisario Sustituto, anexando copia de su acta de nacimiento. -----

- - - En todos los casos del Fideicomisario respectivo, los Fideicomisarios Sustitutos que hubieren sido designados, adquirirán de inmediato la totalidad de los derechos y obligaciones que correspondan al Fideicomitente que sustituyan al momento (i) del fallecimiento, lo cual se acreditará con copia certificada del acta de defunción respectiva; (ii) de la declaración judicial de estado de interdicción, lo cual se acreditará con la sentencia firme que declare dicho estado y (iii) declaración judicial de ausencia, lo cual se acreditará con la sentencia firme que señale dicha declaración. -----

- - - Salvo por lo previsto para el resto de los Fideicomitentes y Fideicomisarios en el presente Contrato, los Fideicomisarios Sustitutos, una vez agotado el procedimiento establecido en esta cláusula y que sean reconocidos como Fideicomisarios Sustitutos, no podrán retirar activos del Patrimonio del Fideicomiso sin la autorización previa y por escrito del Comité Técnico. -----

- - - Para dichos efectos los Fideicomisarios designarán a las personas como sus Fideicomisarios Sustitutos en acto por separado mediante escrito. -----

- - - **OCTAVA. CESIÓN DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS.**-----

- - - (A) **DERECHO DEL TANTO.** En caso de que cualquiera de los Fideicomisarios tenga la intención de ceder y/o transmitir parcial o totalmente sus derechos fideicomisarios sobre el Patrimonio Fideicomitado (el "Fideicomitente Enajenante"), se observará el siguiente procedimiento: -----

- - - 1. El Fideicomitente Enajenante deberá notificar por escrito al Comité Técnico su intención de ceder o transmitir parcial o totalmente sus derechos fideicomisarios, quien a su vez le informará por escrito a los Fideicomitentes y al Fiduciario, para que en caso de que los primeros lo deseen, ejerzan su derecho del tanto. -----

- - - 2. La notificación del Fideicomitente Enajenante al Comité Técnico, deberá efectuarse mediante escrito con acuse de recibo, señalando la intención de ceder total o parcialmente sus derechos fideicomisarios y detallando: -----

- - - (i) el porcentaje de derechos fideicomisarios que se desea transmitir; -----

- - - (ii) el nombre y los datos de la persona que estuviese interesada en adquirir los derechos fideicomisarios si lo hubiere; -----

- - - (iii) el precio que se hubiere ofrecido o aquél al que se está dispuesto a vender; y -----

- - - (iv) cualquier otra información o documentación relevante para que se lleve a cabo la operación. -----

- - - 3. Una vez recibida la notificación a que alude el párrafo anterior, el Comité Técnico emitirá un aviso dentro de un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a todos los Fideicomitentes y al Fiduciario a fin de informar sobre la notificación señalada en el numeral 2 (dos) anterior. -----

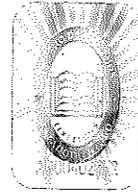
- - - 4. Los Fideicomitentes tendrán un plazo de treinta (30) días naturales contados a partir de la fecha en que hayan sido notificados, para notificar su aceptación para ejercer su derecho del tanto para adquirir total o parcialmente los derechos fideicomisarios de que se trate. -----

- - - 5. En caso de que uno o varios de los Fideicomitentes ejerzan el derecho del tanto, deberán pagar por lo menos el mismo importe, en los mismos plazos y condiciones que hubiere ofrecido pagar el tercero interesado, si lo hubiere, o bien, el precio solicitado por el Fideicomitente Enajenante. En el supuesto de que sean varios los Fideicomitentes interesados, los derechos fideicomisarios se distribuirán entre los interesados en proporción a su participación en los derechos fideicomisarios del presente Fideicomiso. Una vez que hayan sido asignados y liquidados los derechos fideicomisarios, el Comité Técnico deberá instruir por escrito a la Fiduciaria para que realice las anotaciones respectivas en sus registros de Fideicomitentes. -----

- - - 6. En caso de que transcurra el plazo señalado en el punto 4 de la presente Cláusula, y no hubiere Fideicomitentes que hayan ejercido su derecho del tanto, o no lo hubieren ejercido por la totalidad de los derechos fideicomisarios ofertados, éstos podrán ser adquiridos por el tercero



105
NOTARÍA



interesado y por lo tanto se convertirá forzosamente en Fideicomitente por adhesión. -----

--- 7. El Fideicomitente Enajenante, una vez vencido el plazo señalado en el punto 4 (cuatro) de la presente cláusula, y dentro del cual, los Fideicomitentes no hubieran expresado su deseo de adquirir los derechos fideicomisarios, total o parcialmente, tendrá un plazo máximo de 90 (noventa) días naturales para transmitir sus derechos fideicomisarios a cualquier tercero en las mismas condiciones a las que se las ofreció a los Fideicomitentes. Vencido este plazo el Fideicomitente Enajenante deberá volver a correr el proceso establecido en la presente cláusula para estar en posibilidades de transmitir sus derechos fideicomisarios. -----

--- 8. Los Fideicomitentes o Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes, en su caso convienen en que las transmisiones de derechos fideicomisarios de un Fideicomitente o Fideicomitente y Fideicomisario Adherente a su cónyuge, sus ascendientes o descendientes en línea recta hasta segundo grado, no estarán sujetas al procedimiento consignado en la presente cláusula, y por lo tanto, los derechos fideicomisarios podrán ser transmitidos libremente con el único requisito de que se dé un aviso previo y por escrito al Comité Técnico a efecto de que proceda conforme al punto siguiente. El mismo tratamiento se le dará a aquellas transmisiones que se dieran a favor de personas morales cuyo capital sea detentado íntegramente por las personas físicas antes mencionadas. -----

--- 9. Ya sea que el adquirente fuera un tercero o el cónyuge, los ascendientes o descendientes del Fideicomitente Enajenante, el Comité Técnico deberá instruir previamente y por escrito al Fiduciario, que actualice y sustituya las anotaciones y Porcentajes de Participación de los Derechos Fideicomisarios. -----

--- En dicho caso, la parte adquirente o cesionaria quedará obligada a la entrega de la documentación e información al amparo de las políticas "KYC" ("Conoce a tu cliente") de identificación de clientes del Fiduciario. Para dichos efectos, la parte cesionaria deberá de ser necesariamente una persona física o moral, nacional o extranjera, que no sea considerada como cliente de alto riesgo bajo las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario. -----

--- Los Fideicomitentes y en su caso, los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes, pactan de manera expresa que cualquier transmisión de derechos fideicomisarios que se realice en forma distinta a lo que se establece en el presente Contrato no surtirá efectos; por tal motivo el Fideicomitente y en su caso, el Fideicomitente y Fideicomisario Adherente que obre sin cumplir las estipulaciones de este Contrato, estará obligado a responder de los daños y perjuicios que se causen en consecuencia. -----

--- (B) DRAG-ALONG. En cualquier momento en el que el o los Fideicomitentes que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de los derechos fideicomisarios propiedad de los Fideicomisarios deseen transmitir a un tercero, en una o más transacciones de buena fe a valor real de mercado sus derechos fideicomisarios, podrán solicitar por escrito a los demás Fideicomitentes y Fideicomisarios que transmitan sus derechos fideicomisarios, y cada uno de los Fideicomitentes y Fideicomisarios se obligan en este acto a transmitir la totalidad de sus derechos fideicomisarios al mismo precio y bajo los mismos términos y condiciones que el o los Fideicomitente(s) Enajenante(s). En este caso, la notificación del o los Fideicomitente(s) Enajenante(s) a los demás Fideicomitentes deberá acompañarse de una copia de la oferta del tercero adquirente, la cual deberá contener el nombre y dirección del adquirente, el precio propuesto de adquisición, los términos y pago, así como los demás términos y condiciones materiales de la transmisión. La obligación de los Fideicomitentes de participar en una transmisión conforme a este inciso, no será válida si los procedimientos respecto de la notificación previstos en el párrafo (A) de la presente cláusula no han sido agotados. -----

--- La parte que incumpla en enajenar sus derechos fideicomisarios como consecuencia del ejercicio del Drag -Along (derecho de arrastre) a que se refiere el presente inciso pagará a las partes en cumplimiento, si éstas deben ocurrir ante la autoridad judicial para demandar el cumplimiento forzoso del derecho de arrastre y la sentencia les es favorable, una pena convencional equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del valor que les hubiere correspondido en la enajenación de los derechos fideicomisario. -----

--- **NOVENA. COMITÉ TÉCNICO.** -----

--- Los Fideicomitentes, con fundamento en el párrafo tercero del artículo 80 (ochenta) de la Ley de Instituciones de Crédito, constituyen un Comité Técnico que coadyuvará con la Fiduciaria para el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso (el Comité Técnico), el cual entrará en funciones al momento de firma de esta escritura, y estará integrado por lo menos por 3 (tres) miembros propietarios y sus respectivos suplentes en su caso y máximo 5 (cinco) miembros propietarios y sus respectivos suplentes en su caso. El nombramiento o revocación de miembros del Comité Técnico requerirá forzosamente en todo momento la aprobación por

COTEJADO

escrito de los señores CARLOS BALAS MERCADO y/o ALBERTO SALOMON BALAS MERCADO. - -

- - - Los nombres, firmas, domicilios y cargos de los miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico, aparecen en el Anexo "A", del presente contrato, documento que agrego al apéndice de la presente escritura con la letra "B" y copia al testimonio que de ella se expida. - - -

- - - El cargo de miembro del Comité Técnico es honorífico, por lo que sus integrantes no tendrán derecho a retribución alguna por el desempeño de su cargo. - - -

- - - Cada miembro del Comité Técnico tendrá un voto y el voto del miembro suplente únicamente será en caso de que el miembro titular respectivo no comparezca a la sesión respectiva. - - -

- - - Los miembros del Comité Técnico o sus sustitutos deberán acudir personalmente a las reuniones de dicho comité ya que sus cargos son personales e intransferibles. - - -

- - - a) Reuniones. Las reuniones del Comité Técnico serán en la Ciudad de México, excepto que decidan sesionar en otra parte. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico, en su caso, podrá convocar a reuniones, precisando la fecha, el lugar y la hora en que la reunión habrá de celebrarse, así como el orden del día, especificando claramente los asuntos a tratar y, de ser aplicable, deberán acompañarse del material informativo sobre dichos temas; en este supuesto, la convocatoria deberá enviarse por carta, telegrama o por medios electrónicos con acuse de recibo, dirigido a los domicilios o direcciones electrónicas de cada uno de los miembros del Comité, con una anticipación mínima de 2 (dos) días hábiles a la fecha de la reunión convocada. - - -

- - - Las reuniones del Comité Técnico serán válidas sin convocatoria si cuentan con la asistencia de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán tomadas con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico. - - -

- - - Asimismo, se podrán adoptar resoluciones del Comité Técnico sin necesidad de que éste se reúna para sesionar, siempre que la mayoría de los miembros del Comité Técnico emitan su resolución por escrito. - - -

- - - b) Quórum de Integración y Votación. El Comité Técnico sesionará válidamente al reunirse, como mínimo, la mayoría de sus miembros y sus decisiones se tomarán por la mayoría de votos de los miembros del Comité Técnico. Cada uno de los miembros del Comité Técnico gozará de un voto. En caso de empate, el Presidente del Comité Técnico no tendrá voto de calidad. - - -

- - - La Fiduciaria no está obligada a verificar la legalidad ni la forma en que hayan sido tomadas las decisiones del Comité Técnico. Los acuerdos del Comité Técnico serán inobjetables, debiéndose cumplir en sus términos, siempre y cuando se encuentren dentro de los Fines del Fideicomiso. - - -

- - - Las resoluciones válidamente adoptadas por el Comité Técnico surtirán plenos efectos. - - -

- - - Podrá asistir a las sesiones del Comité Técnico, con voz pero sin voto los asesores que el propio Comité Técnico estime conveniente. - - -

- - - c) Actas o Minutas. En cada una de sus reuniones la persona que designe el propio Comité Técnico, deberá levantar un acta en la que se consignen los acuerdos adoptados. - - -

- - - En dicha minuta se harán constar las personas que asistieron, los temas tratados y las resoluciones tomadas. Dicha acta podrá contar con las firmas de todas las personas que hubieren asistido, pero en todo caso deberá asentarse en ella la firma autógrafa de la totalidad de los miembros del Comité Técnico presentes en la reunión. - - -

- - - d) Instrucciones. Las instrucciones que se dirijan a la Fiduciaria deberán estar redactadas con claridad y precisión. Dichas instrucciones deberán contar con las firmas autógrafas de la persona que al efecto se autorice en cada una de las sesiones del Comité Técnico o con las firmas de la mayoría de los miembros del Comité Técnico. - - -

- - - El Comité Técnico está facultado para instruir a la Fiduciaria la entrega de las cantidades de dinero que estime conveniente para la realización de los fines de este Fideicomiso y conforme a lo pactado en este Contrato, y por ende, el propio Comité Técnico tendrá el derecho y la responsabilidad para decidir y vigilar la correcta aplicación de los fondos que obren en el Patrimonio del Fideicomiso, en estricto cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. - - -

- - - **DÉCIMA. FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL COMITÉ TÉCNICO.** - - -

- - - Para el cumplimiento de los fines establecidos en el presente Contrato, el Comité Técnico, tendrá las facultades y responsabilidades que a continuación se indican, sin perjuicio de las que se le confieren en otras cláusulas de este Contrato: - - -

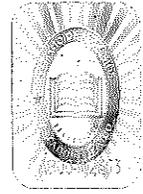
- - - a) Instruir a la Fiduciaria recibir o en su caso adquirir el Inmueble. - - -

- - - b) Instruir por escrito a la Fiduciaria para que realice las entregas de dinero que determine, a las personas que se indiquen en las instrucciones correspondientes, especificando el nombre de la persona física o moral de que se trate, el monto, la aplicación y la forma de entrega de los recursos. - - -

- - - c) Instruir a la Fiduciaria para que abra las Cuentas del Fideicomiso. - - -



105
NOTARÍA



- - - d) Vigilar la correcta aplicación e inversión de los fondos que obren en el Patrimonio del Fideicomiso, en cumplimiento de los fines establecidos en este instrumento y de conformidad con lo establecido en el mismo. -----
 - - - e) Instruir a la Fiduciaria respecto de la inversión de los recursos fideicomitidos, de conformidad con lo previsto en este Contrato en Inversiones Permitidas o en otras inversiones previamente autorizadas por el Comité Técnico. -----
 - - - f) Solicitar, revisar y aprobar, en su caso, la información periódica que le proporcione la Fiduciaria, respecto del estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso, quedando facultado para solicitar cualquier aclaración respecto de las mismas conforme a lo establecido en el presente Contrato. -----
 - - - g) Instruir a la Fiduciaria para que ésta otorgue los poderes generales y/o especiales que se requieran para la operación y/o construcción del Proyecto, para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y/o para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. -----
 - - - h) Llevar el control de las cantidades entregadas por la Fiduciaria en cumplimiento de los fines del presente Contrato. -----
 - - - i) Tomar las decisiones de inversión de las Aportaciones Adicionales de los Fideicomitentes respecto del Proyecto, así como cualquier otra decisión operativa y/o administrativa relacionada con dicho Proyecto, incluyendo sin limitación la modificación del mismo y el presupuesto, así como el cambio y contratación de proveedores y contratistas, entre otros. -----
 - - - j) El Comité Técnico tendrá todas las facultades necesarias para tomar decisiones respecto a contratos de crédito y/o préstamo con cualquier tipo de institución financiera o no financiera. ---
 - - - k) Determinar la realización de Aportaciones Adicionales y la incorporación de Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes. Los Fideicomitentes realizarán las Aportaciones Adicionales de recursos en dinero o en especie que de tiempo en tiempo determine el Comité Técnico del Fideicomiso, las cuales serán depositadas en las Cuentas del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo. En caso de que alguno de los Fideicomitentes decida no realizar las Aportaciones Adicionales antes mencionadas o en caso de incorporación de Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes su porcentaje de derechos fideicomisarios será reducido proporcionalmente. -----
 - - - l) Instruir a la Fiduciaria los términos y condiciones para adquirir el Inmueble. -----
 - - - m) Instruir a la Fiduciaria para que constituya el régimen o los regímenes de propiedad en condominio sobre el Inmueble, en caso de ser necesario. -----
 - - - n) Instruir a la Fiduciaria para celebración de convenios modificatorios al presente Contrato, señalando los términos y condiciones para llevar a cabo los mismos. -----
 - - - o) Instruir a la Fiduciaria para que celebre contratos de crédito por cuenta y orden de los Fideicomitentes necesarios para la adquisición del Inmueble o la construcción del Proyecto, así como gravar o afectar el patrimonio fideicomitado en garantía de pago de los mismos; en el entendido de que la obligación de la Fiduciaria para liquidar dichos créditos se limitará al patrimonio de este Fideicomiso, toda vez que la Fiduciaria no asumirá obligación personal para el pago de los mismos, no afectará su patrimonio personal. Esta disposición se transcribirá en los contratos de crédito que celebre la Fiduciaria en cumplimiento de las instituciones del Comité Técnico. -----
 - - - p) Instruir a la Fiduciaria para que realice la reversión de propiedad a las personas que le indique, señalando los términos y condiciones de la misma. -----
 - - - q) Las demás que se desprendan del clausulado del presente Contrato, incluyendo la de solicitar la sustitución de la Fiduciaria. -----
 - - - r) En general, todas aquellas facultades que se requieran para coadyuvar con la Fiduciaria al cumplimiento de los fines del presente Contrato. De igual manera, estará facultado para resolver e instruir a la Fiduciaria respecto de cualquier situación no prevista en este instrumento y que no contravenga lo establecido en el presente Fideicomiso. -----
- - - **DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES FISCALES Y TRAMITES FISCALES.** -----
- - - El Fideicomiso, a juicio de los fideicomitentes es transparente para efectos fiscales, por lo que no deberá ser considerado como un fideicomiso con actividades empresariales, toda vez que no se actualiza ninguno de los supuestos del artículo 16 (dieciséis) del Código Fiscal de la Federación y, por ende, del artículo 13 (trece) de la Ley del Impuesto sobre la Renta. -----
- - - En caso de ser necesario el presente Fideicomiso podrá en su caso ser inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes para efectos de dar cumplimiento a sus obligaciones relacionadas con el Impuesto al Valor Agregado (IVA) quedando bajo la estricta responsabilidad de los Fideicomitentes el cálculo y entero de dichos impuestos o de cualquier otro impuesto que se pudiera causar por las operaciones señaladas y/o derivadas del presente Fideicomiso, por lo que en este acto los Fideicomisarios manifiestan expresamente que ejercen la opción a que se refiere

COPIADO

el Artículo 74 (setenta y cuatro) del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y la Fiduciaria conforme a las instrucciones de los Fideicomisarios, manifiesta su voluntad de asumir su responsabilidad solidaria por el Impuesto al Valor Agregado que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso. Derivado de la responsabilidad solidaria que se menciona en el presente párrafo, los Fideicomisarios autorizan expresamente a la Fiduciaria para que en caso de que la persona física o moral designada por el Comité Técnico para cumplir con las obligaciones vinculadas con el Impuesto al Valor Agregado, se abstenga de cumplir en tiempo y forma con dichas obligaciones fiscales y la Fiduciaria en su caso reciba algún requerimiento por parte de la autoridad fiscal, siempre y cuando no se haya impugnado, podrá cubrir con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo con el cargo a cualquier Cuenta del Fideicomiso que tenga recursos e inclusive garantizar con el Inmueble, cualquier multa, recargo, interés, principal o cualquier otro concepto que se le requiera por ese concepto, derivado del incumplimiento o el cálculo incorrecto en el pago del Impuesto al Valor Agregado, señalando que en caso de ser insuficiente los Fideicomisarios se obligan a cubrir las mismas de conformidad con la cláusula de Vigésima Novena del presente. -----

- - - En caso de que ser aplicable y en caso de que se obtenga el Registro Federal de Contribuyentes, el cumplimiento de las obligaciones fiscales que deriven de la celebración del presente Contrato de Fideicomiso y de los contratos que se celebren en cumplimiento de sus fines, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, realizar la contabilidad, las retenciones de impuestos correspondientes, hacer los pagos de todo tipo de impuestos, derechos, contribuciones, mejoras o cualquier carga tributaria Federal, Estatal y municipal, así como para llevar a cabo cualquier trámite fiscal o ante las autoridades fiscales, el Servicio de Administración Tributaria y demás autoridades con motivo del desarrollo de las actividades propias del presente contrato, la Fiduciaria contratará al despacho de contadores que para tal efecto instruya el Comité Técnico, en su caso, y sus honorarios serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. -----

- - - En caso de que el presente fideicomiso se dé de alta ante el Servicio de Administración Tributaria, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, recabando el Registro Federal de Contribuyentes correspondiente, tendrá como denominación para efectos fiscales: "BANCA MIFEL S.A. FIDEICOMISO2298/2016CHAPULTEPEC". -----

- - - En caso de ser aplicables, las obligaciones que deriven del ForeignAccountTaxComplianceAct (FATCA) en relación con el presente Fideicomiso, serán exclusivamente a cargo de los Fideicomitentes. Las partes de este Fideicomiso liberan de toda responsabilidad a la Fiduciaria por el cumplimiento de toda y cada una de las obligaciones conforme a FATCA. La Fiduciaria entregará a los Fideicomitentes toda la documentación o información con la que cuente, que le sea solicitada para que permita al Fideicomitente de que se trate, dar cumplimiento a lo anterior.-----

--- DÉCIMA SEGUNDA. DESIGNACIÓN DE DEPOSITARIO. -----

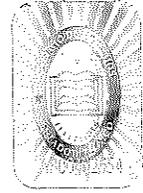
- - - Las Partes están de acuerdo en que la posesión física y material del Inmueble materia del Proyecto que en su momento se adquieran directamente por la Fiduciaria o se aporte al Patrimonio del Fideicomiso, se entreguen a el Depositarioo a la persona o personas que en su defecto designe previamente y por escrito el Comité Técnico para el Inmueble que integra el Patrimonio del Fideicomisoquienes de conformidad con lo establecido en los artículos 400 (cuatrocientos), 401 (cuatrocientos uno) y 406 (cuatrocientos seis) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y demás disposiciones aplicables tendrán el carácter de depositariosconvencionales gratuitos de dicho Inmueble fideicomitado, para todos los efectos legales a que hubiere lugar. El Depositario o los Depositarios serán responsables de la guarda y custodia del bien fideicomitado que les sea asignado en el lugar de su ubicación. -----

- - - El Depositario aceptará en ese acto el carácter de Depositario del Inmueble que en su momento se adquieran directamente por la Fiduciaria o se aporten al Patrimonio del Fideicomiso bajo las siguientes características: -----

- - - El Depositario: (i) se constituye como depositario del Inmueble y de los documentos que se señalan en la cláusula de Patrimonio, protestando su leal y fiel desempeño en términos de ley; (ii) se rige por lo establecido en la presente cláusula se rige por lo establecido en los artículos 2516 (dos mil quinientos dieciséis), 2522 (dos mil quinientos veintidós) y 2523 (dos mil quinientos veintitrés) del Código Civil Federal; (iii) está de acuerdo en desempeñar gratuitamente su encargo; (iv) renuncia a ejercer el derecho previsto en el artículo 2532 (dos mil quinientos treinta y dos) del Código Civil Federal; (v) se compromete a no celebrar ninguna operación civil o mercantil, que ponga o pueda poner en peligro los bienes depositados; (vi) adquiere las obligaciones de un depositario, destacando que no podrá disponer del Inmueble; (vii) se obliga a permitir el acceso a cualquier persona que le indiquen los Fideicomitentes o el



105
NOTARÍA



Comité Técnico, para llevar inspecciones de rutina o avalúos, edificación, urbanización o cualquier acto relacionado con el presente; (viii) informará a la Fiduciaria y al Comité Técnico, las gestiones necesarias para conservar el buen estado del Inmueble y en caso de que hubiera alguna situación que lo pusiera en peligro, se realice la defensa del mismo, en los términos del presente Fideicomiso. -----

- - - Las partes establecen que en caso de que los Fideicomitentes por cualquier razón decidan sustituir al Depositario, notificarán a la Fiduciaria y por conducto del Comité Técnico, procederán a designar a un nuevo Depositario, debiendo suscribir el acta de entrega recepción, en dicha acta el nuevo depositario deberá manifestar que sabe y conoce las obligaciones derivadas de su encargo. El Comité Técnico se obliga a informar por escrito a la Fiduciaria el nuevo nombramiento del Depositario designado. -----

- - - Los Fideicomitentes liberan a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad derivada de la posesión del Inmueble, de los daños y perjuicios que sufra la materia dada en posesión, disminución del valor del Inmueble o cualesquier otra causa imputable al Depositario, o a los Fideicomitentes, autoridades o terceros. -----

--- DECIMA TERCERA. PATRIMONIO AUTÓNOMO. ---

- - - El Patrimonio Fideicomitado constituye un patrimonio autónomo cuyo propietario es la Fiduciaria en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso, por lo que los Fideicomitentes o Fideicomisarios no podrán cederlo, enajenarlo o gravarlo (salvo por lo establecido en el presente Contrato), ni incluirlo como propio en caso de existir en su contra un procedimiento de concurso mercantil. -----

--- DECIMA CUARTA. DE LA DURACIÓN Y EXTINCIÓN. ---

- - - El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines no pudiendo exceder del máximo que la ley permita. -----

- - - El presente contrato se extinguirá cuando se hayan cumplido los Fines del Fideicomiso o por cualquiera de las causas que señala el artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que sean compatibles con la naturaleza y fines de este Contrato. -----

--- DÉCIMA QUINTA. PROHIBICIÓN LEGAL. ---

- - - Declara la Fiduciaria que ha hecho saber inequívocamente a las partes de este Fideicomiso, el contenido de las disposiciones cuyo texto se transcribe a continuación, en cumplimiento del artículo 106 (ciento seis), fracción XIX (décima novena), de la Ley de Instituciones de Crédito que a la letra dice: -----

- - - "ART. 106.A las Instituciones de Crédito les estará prohibido: -----

- - - XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 de esta ley: -----

- - - a) Derogada. -----

- - - b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende. -----

- - - Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, estos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe. -----

- - - En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la Fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria. -----

- - - c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores; -----

- - - d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo ochenta y ocho de la Ley de Sociedades de Inversión; -----

- - - e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras; -----

OTORGAMIENTO

- - - f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general; -----

- - - g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía, y -----

- - - h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor. -----

- - - Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo...” -----

- - - De igual forma, la Fiduciaria le ha hecho saber y explicado en forma inequívoca a los Fideicomitentes y Fideicomisarios que con fecha veintitrés de junio de dos mil cinco, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, la denominada Circular “1/2005” (uno diagonal dos mil cinco) relativa a las Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en las operaciones de Fideicomiso (en lo sucesivo denominada la “Circular 1/2005” uno diagonal dos mil cinco) emitida por el Banco de México. En la circular “1/2005” (uno diagonal dos mil cinco), se establecieron, entre otras disposiciones, ciertas prohibiciones que la Fiduciaria a continuación transcribe, para efectos del conocimiento de las partes: -----

- - - “... 6 PROHIBICIONES. -----

- - - 6.1 En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente: -----

- - - a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate; -----

- - - b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y -----

- - - c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. -----

- - - 6.2 Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de Fideicomiso correspondiente. -----

- - - 6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan. -----

- - - 6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas instituciones por alguna autoridad. -----

- - - 6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate. -

- - - 6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, según corresponda a cada Institución”. -----

- - - Asimismo, de conformidad con la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), la Fiduciaria ha hecho saber a las partes que responderá civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones asumidas a su cargo en el presente Fideicomiso siempre y cuando dicho incumplimiento sea por su culpa y así lo determine la autoridad judicial competente. -----

- - - Por último, de igual forma ha hecho saber inequívocamente a las partes de este Fideicomiso, la “Circular 1/2005 Bis” (uno diagonal dos mil cinco bis) emitida por el Banco de México, por



105
NOTARÍA



las que se modifican las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en las operaciones de Fideicomiso, publicadas el veintitrés de junio de 2005 (dos mil cinco), por lo que se refiere al segundo párrafo del numeral 4.2 (cuatro punto dos), para quedar en los términos siguientes: -----

--- "4. OPERACIONES DE LAS INSTITUCIONES FIDUCIARIAS CON OTRAS ENTIDADES. -----

--- 4.2... Asimismo, las Instituciones Fiduciarias podrán realizar operaciones de compraventa de divisas directamente con Casas de Cambio y operaciones de compraventa de acciones de sociedades de inversión directamente con las Sociedades Operadoras de Sociedades de Inversión que presten tales servicios." -----

--- **DECIMA SEXTA. HONORARIOS DE LA FIDUCIARIA.** -----

--- Por su intervención en este Fideicomiso, la Fiduciaria percibirá los siguientes honorarios: --

--- 1. Por la elaboración del contrato y la aceptación del cargo de la Fiduciaria, la cantidad de \$20,000.00 (Veinte milpesos 00/100 moneda nacional) pagaderos por una sola ocasión al momento de celebrar este Contrato.-----

--- 2. Por concepto de administración durante la vigencia de este Fideicomiso, la cantidad de \$8,000.00 (Ocho mil pesos 00/100 moneda nacional) mensualespagaderos por semestres adelantados.-----

--- 3. Por convenio modificatorio al Fideicomiso y/o la constitución del o los Regímenes de Propiedad en Condominio y/o a la forma de administrar el patrimonio fideicomitado, la cantidad de \$10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 moneda nacional) pagadero al momento de su celebración.-----

--- 4. Por la firma que realice la Fiduciaria de cualquier escritura, contrato o documento en ejecución de los fines del Fideicomiso, la cantidad de \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), pagadero a la firma de cada documento.-----

--- 5. Por el otorgamiento de poderes, la cantidad de \$3,000.00 (Tres mil pesos 00/100 moneda nacional) pagaderos al momento de su otorgamiento.-----

--- 6. Por cada transmisión de propiedad, la cantidad de \$800.00 (Ochocientos pesos 00/100 moneda nacional).-----

--- 7. Cualquier servicio adicional como pudiere ser la expedición de cheques de caja, transferencias vía electrónica, órdenes de pago, entre otras, se cobrará las cantidades que para tales efectos tenga establecido Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel. Los honorarios de la Fiduciaria causan el Impuesto al Valor Agregado y el primer día de cada año se actualizarán, en la misma proporción en que se hubiere incrementado el Índice Nacional de Precios al Consumidor y en caso de que desaparezca dicho Índice, se tomará como base el parámetro que lo sustituya, en el año inmediato anterior, en cuyo caso, la Fiduciaria notificará al Comité Técnico dichos incrementos.-----

--- Los Fideicomitentes se obligan a pagar los honorarios pactados en el presente Contrato en las oficinas de la Fiduciaria o en la cuenta bancaria que para tales efectos señale la Fiduciaria y sin necesidad de requerimiento.-----

--- Los honorarios pactados, serán cubiertos por los Fideicomitentes. En caso de que en un plazo mayor a 30 (treinta) días naturales, contados a partir de la fecha en la que se genera el pago correspondiente, la Fiduciaria no hubiese recibido las cantidades correspondientes a sus honorarios por parte de los Fideicomitentes, la Fiduciaria estará facultada a cargar sus honorarios con recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.-----

--- **DECIMA SÉPTIMA. DE LA FALTA DE PAGO DE HONORARIOS.** -----

--- En caso de que los honorarios y comisiones de la Fiduciaria no sean pagados conforme a la cláusula anterior, los Fideicomitentes deberán pagarle intereses moratorios mensuales, a la tasa que resulte de agregar 1.5 (uno punto cinco) puntos porcentuales al Costo Porcentual Promedio de Captación (CPP) que publique Banco de México para el mes que corresponda a la mora.-----

--- A falta de "CPP" se aplicará el índice que le sustituya.-----

--- Los honorarios previstos se cobrarán en forma automática con cargo a los recursos líquidos que hubiere en el patrimonio del fideicomiso; en caso de que éste no sea suficiente, correrán por cuenta de los Fideicomitentes.-----

--- La Fiduciaria sin responsabilidad se abstendrá de llevar a cabo cualquier trámite administrativo, así como proceder a la extinción de este Fideicomiso, mientras exista cualquier adeudo a favor del mismo pendiente de liquidarse, por lo que los Fideicomitentes lo liberan de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar a ese respecto.-----

--- **DÉCIMA OCTAVA. DE LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.** -----

--- La Fiduciaria tendrá a su cargo las responsabilidades que le atribuye la Ley General de

COPIADO

Títulos y Operaciones de Crédito y la Ley de Instituciones de Crédito, así como aquellas que se deriven del presente Contrato. -----

- - - La Fiduciaria no será responsable de hechos, actos u omisiones de las partes o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso, salvo que sea por negligencia, dolo o mala fe de la Fiduciaria. -----

- - - La Fiduciaria responderá de las obligaciones que se contraigan en el desempeño de los fines del Fideicomiso únicamente hasta donde alcance el Patrimonio Fideicomitado y siempre por instrucciones escritas que le dirija el Comité Técnico conforme a lo establecido en este Contrato.-----

- - - La Fiduciaria no tendrá relación laboral alguna con las personas físicas con las que ella o por instrucción del Comité Técnico o los propios Fideicomitentes celebren contrato de prestación de servicios en términos de los fines de este Fideicomiso, ni con las personas que dichos prestatarios empleen o contraten. -----

- - - Los Fideicomitentes defenderán y se obligan a sacar en paz y a salvo a la Fiduciaria, así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que se hagan valer contra; como resultado de; impuesta sobre; o incurrida por; con motivo o como consecuencia de; actos realizados por la Fiduciaria para el cumplimiento de los fines consignados en éste, y la defensa del patrimonio Fideicomitado, o cuando la Fiduciaria realice algún acto que no le esté autorizado por el presente Fideicomiso, o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el patrimonio fideicomitado o con este Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter local como federal, a menos que una y otros sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe de la Fiduciaria. -----

- - - En caso que se genere cualquier situación de hecho o acto de autoridad, o consecuencia de índole legal, que produzca responsabilidades pecuniarias a cargo de la Fiduciaria, relacionados directamente con el presente Fideicomiso y el Patrimonio Fideicomitado, generados por actos u omisiones de la Fiduciaria o de las partes, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, por sí o a través de terceros, incluyendo erogaciones relacionadas con los actos y conceptos que se mencionan en el párrafo anterior (excepto en los casos en que hubiere mediado dolo, negligencia o mala fe de la Fiduciaria o que la Fiduciaria realizare algún acto no comprendido dentro de los fines del presente Fideicomiso), cualesquiera de dichas responsabilidades pecuniarias serán a cargo de los Fideicomitentes. -----

- - - Cuando la Fiduciaria obre ajustándose a las instrucciones o acuerdos del Comité Técnico, estará libre de cualquier responsabilidad. -----

- - - Los Fideicomitentes convienen que la Fiduciaria no será responsable de ninguna obligación diferente a las establecidas en este contrato, ni del destino de los recursos entregados a terceros, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico, para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. -----

- - - La Fiduciaria hará constar en todos los actos y contratos que realice con el Patrimonio Fideicomitado, que lleve a cabo previas instrucciones del Comité Técnico y en cumplimiento a los fines de este Fideicomiso sin asumir, en lo personal, responsabilidad alguna por ello. -----

- - - La Fiduciaria desempeñará su cargo conforme a lo pactado en el presente Contrato, o sus convenios modificatorios, y conforme a la Ley por lo que todos los actos, hechos, gestiones y operaciones que realiza son por cuenta y orden de los Fideicomitentes, en los términos del presente Fideicomiso. -----

- - - La Fiduciaria no es parte en la formalización de los contratos que los Fideicomitentes realicen con su clientela, o bien, de los documentos o convenios suscritos entre los Fideicomitentes. -----

- - - Los Fideicomitentes manifiestan expresamente que la Fiduciaria no será responsable en forma enunciativa mas no limitativa, de las consecuencias que se deriven de las controversias o conflictos, entre los Fideicomitentes, o de los Fideicomitentes y el Comité Técnico o de los miembros del Comité Técnico, o de demandas, o reclamaciones de terceros contra los Fideicomitentes, o demandas contra la Fiduciaria que provengan del cumplimiento de su encargo conforme a lo establecido en este Contrato, que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, o que sean con relación a los bienes que forman el Patrimonio Fideicomitado, por lo que los Fideicomitentes facultan a la Fiduciaria para que proceda conforme a lo siguiente (i) en caso de que el conflicto o controversia sea en relación a los bienes que forman parte del patrimonio fideicomitado se limite al cumplimiento de la cláusula de Defensa del Patrimonio y podrá abstenerse de realizar acto o hecho alguno hasta en tanto reciba orden



105
NOTARÍA



judicial o sentencia firme que haya causado ejecutoria, en la que le indiquen la forma de proceder y (ii) en caso de que la demanda o requerimiento sea en contra de la Fiduciaria y esta se derive de la actuación del mismo en cumplimiento de fines, los Fideicomitentes se obligan sacarla en paz y a salvo. -----

--- Los Fideicomitentes liberan expresamente a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por el destino que se otorgue a los recursos que lleguen a formar parte del Patrimonio Fideicomitado, siendo la responsabilidad de la Fiduciaria la entrega de recursos por instrucciones del Comité Técnico, sin tener la obligación de recabar recibo o comprobante alguno. -----

--- Los Fideicomitentes liberan expresamente a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por el manejo y disposición de los recursos que se encuentren en las cuentas del Fideicomiso, en caso de que el Comité Técnico designe a personas distintas a la Fiduciaria para el manejo de las citadas cuentas. -----

--- **DÉCIMA NOVENA. OPERACIONES CON TERCEROS.** -----

--- La Fiduciaria deberá ostentarse como tal ante las personas físicas o morales, con las que celebre actos jurídicos, en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, sin que asuma en lo personal responsabilidad alguna por ello. -----

--- **VIGÉSIMA. OPERACIONES CON LA PROPIA INSTITUCIÓN.** -----

--- Las Partes acuerdan que para evitar conflictos de intereses, autorizan y facultan a la Fiduciaria para celebrar operaciones de inversión, cambio de divisas y apertura de cuentas de cheques con la misma institución siempre que ésta actúe por cuenta propia y reconociendo que no hay dependencia jerárquica entre los departamentos que intervienen en dichas operaciones. ---

--- No obstante lo anterior, la Fiduciaria requerirá autorización expresa y por escrito del Comité Técnico para celebrar cualquier otra clase de Contrato con la propia institución, con el fin de evitar conflicto de intereses. -----

--- Adicionalmente, en virtud de que la Fiduciaria actúa por cuenta y orden de los Fideicomitentes, en las operaciones que celebra con la propia institución, no operará la extinción por confusión de los derechos y obligaciones derivados de dichos contratos, en virtud de que la Fiduciaria actúa en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso y de acuerdo a instrucciones del Comité Técnico. -----

--- **VIGÉSIMA PRIMERA. PODERES Y FACULTADES DE LA FIDUCIARIA.** -----

--- Única y exclusivamente para la realización de los fines de este Fideicomiso, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen y de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, la Fiduciaria tendrá con respecto a los bienes fideicomitados los más amplios poderes y facultades, mismos que se especifican a continuación:--

--- A) Poder general de 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 párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. De manera enunciativa y no limitativa, 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; (v) para recusar; (vi) para hacer cesión de bienes; (vii) para recibir pagos; (viii) para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistir de ellas, cuando lo permita la ley y; (ix) para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño. -----

--- Las citadas facultades se ejercerán 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 citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. -----

--- C) Poder general para actos de dominio, en los términos del párrafo tercero del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. -----

--- D) Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del artículo nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

--- E) Poder para aperturar cuentas de cheques y de inversión en las Instituciones de Crédito y para designar a las personas autorizadas para girar cheques u ordenar transferencias electrónicas contra las mismas. -----

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

--- Así como todas las facultades establecidas en el artículo trescientos noventa y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones vigente. -----

COPIADO

--- **VIGÉSIMA SEGUNDA. DEFENSA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.** -----

--- En caso de que la Fiduciaria reciba alguna notificación judicial o cualquier reclamación respecto al patrimonio del presente Fideicomiso, no estará obligada a realizar en forma directa la defensa legal del mismo, debiendo únicamente notificar en un plazo máximo 1 (un) día hábil al Comité Técnico la existencia de la reclamación o procedimiento, para que este último se avoque a la defensa del patrimonio, con cuyo aviso cesará cualquier responsabilidad de la Fiduciaria. ---

--- Los Fideicomitentes y el Comité Técnico, tendrán la obligación de avisar por escrito al Fiduciario cualquier situación que pudiera poner en riesgo el patrimonio del Fideicomiso, así como nombrar a las personas a quienes el Fiduciaria les deberá otorgar poder para pleitos y cobranzas, no siendo esta última responsable del pago de los honorarios y gastos de los apoderados. -----

--- La Fiduciaria otorgará a las personas que indique el Comité Técnico, los poderes que fueren suficientes para la defensa del patrimonio fideicomitado, no siendo la Fiduciaria responsable de las actuaciones de los apoderados designados, ni del pago de los honorarios y gastos que los mismos devenguen o causen. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen. En caso de que el Comité Técnico se abstenga de instruir a la Fiduciaria el nombre de las personas a las que se otorgará poder, con la notificación que la Fiduciaria realice al Comité Técnico conforme a lo aquí establecido, quedará relevado de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios que se causen al patrimonio del Fideicomiso. -----

--- En el supuesto de que exista alguna demanda o acción judicial en contra de la Fiduciaria por parte de algún tercero respecto del presente fideicomiso, los gastos que se originen con motivo de la defensa, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que no fueren suficientes los fondos del patrimonio fideicomitado para sufragar dichos gastos, los Fideicomitentes estarán obligados a cubrirlos directamente, resarciendo a la Fiduciaria los gastos que ella hubiere efectuado. -----

--- **VIGÉSIMA TERCERA. MODIFICACIONES AL FIDEICOMISO.** -----

--- Los términos y condiciones de este contrato solamente podrán modificarse por autorización expresa e instrucción del Comité Técnico y del señor CARLOS BALAS MERCADO y/o ALBERTO SALOMON BALAS MERCADO, con la comparecencia de la Fiduciaria. -----

--- Los Fideicomitentes y/o Fideicomisarios y Fideicomitentes y/o Fideicomisarios Adherentes manifiestan su conformidad y acuerdo con las modificaciones al Fideicomiso que se llegarán a celebrar durante la vigencia del Contrato por instrucciones del Comité Técnico y designan como sus representantes para comparecer a dichas modificaciones a los señores CARLOS BALAS MERCADO y/o ALBERTO SALOMON BALAS MERCADO, por lo que no se reservan reclamo o acción alguna que ejercitar en contra de ninguna parte por dicho concepto. -----

--- **VIGÉSIMA CUARTA. DE LA RENUNCIA Y SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA.** -----

--- La Fiduciaria podrá renunciar a su cargo, previo aviso por escrito al Comité Técnico, por lo menos con 30 (treinta) días naturales de anticipación. La Fiduciaria también podrá cesar su encargo si así lo deseara el Comité Técnico, quien en tal caso lo notificará por escrito a la Fiduciaria, por lo menos con 30 (treinta) días naturales de anticipación. -----

--- Al cesar en su cargo la Fiduciaria por renuncia o remoción, elaborará un reporte por escrito del patrimonio del Fideicomiso y lo entregará al Comité Técnico, quien dispondrá de un plazo de 30 (treinta) días naturales para examinar dicho reporte y formular las aclaraciones que consideren pertinentes. Concluido dicho plazo se entenderá tácitamente aprobado el informe si no se realizan observaciones al respecto. -----

--- Al designarse un sucesor de las funciones Fiduciarias y una vez celebrado el convenio de sustitución respectivo, la nueva Fiduciaria quedará investida de todas las facultades, derechos, deberes, poderes y obligaciones de la Fiduciaria anterior, tomando posesión y propiedad de los bienes Fideicomitados, en los términos y para los efectos indicados en este contrato. -----

--- La Fiduciaria de igual forma se reserva la facultad de solicitar la sustitución fiduciaria para el caso de que se le adeuden honorarios fiduciarios, conforme a lo establecido en este Contrato. ---

--- La Fiduciaria no cesará en su encargo hasta en tanto un fiduciario sustituto haya sido nombrado y este último haya aceptado su encargo y recibido formalmente el Patrimonio Fideicomitado. -----

--- **VIGÉSIMA QUINTA. DE LA NO RELACION LABORAL.** -----

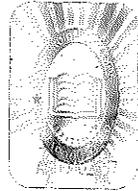
--- La Fiduciaria no tendrá relación laboral alguna con las personas físicas con las que ella o por instrucción del Comité Técnico o los propios Fideicomitentes celebren contrato de prestación de servicios en términos de los fines de este Fideicomiso, ni con las personas que dichos prestatarios empleen o contraten. -----

--- **VIGÉSIMA SEXTA. RENDICIÓN DE CUENTAS.** -----

--- La Fiduciaria mensualmente remitirá al Comité Técnico dentro de los 15 (quince) días



105
NOTARÍA



hábil siguientes al cierre del mes, al domicilio que haya señalado en el presente contrato o en sus anexos, un estado de cuenta que manifieste los movimientos realizados en las Cuentas del Fideicomiso por el periodo de que se trate. De igual manera, la Fiduciaria podrá proporcionar al Comité Técnico, la dirección de internet en la cual el citado órgano colegiado podrá revisar y obtener los estados de cuenta respectivos, con lo cual se da por cumplida la obligación de la Fiduciaria consignada en la presente cláusula. -----

--- Una vez que el Comité Técnico haya recibido los estados de cuenta contará con un plazo de 30 (treinta) días naturales para su revisión, en caso de no hacer observaciones, serán tácitamente aprobados. -----

--- VIGÉSIMA SÉPTIMA. REGLAMENTACIÓN ADICIONAL. -----

--- Con el objeto de dar debido cumplimiento a las finalidades del presente Fideicomiso, el Comité Técnico tendrá la facultad de formular todos aquellos reglamentos, disposiciones, circulares, contratos, políticas, sistemas, procedimientos, manuales de operación y toda clase de documentos que fueren necesarios para ello, los cuales no serán oponibles a la Fiduciaria, ya que sus obligaciones se derivan a lo expresamente pactado en el presente Fideicomiso. -----

--- VIGÉSIMA OCTAVA. DOMICILIOS, INSTRUCCIONES Y NOTIFICACIONES A LA FIDUCIARIA. -----

--- Cualquier notificación u otra comunicación con respecto al presente Contrato será por escrito y será efectiva el día hábil inmediato siguiente al día en que sea recibida, debiendo constar dicha recepción con acuse de recibo o confirmación de envío, y podrá entregarse en forma personal, por servicio de mensajería o correo certificado de primera clase, porte pagado y dirigida al destinatario a los domicilios señalados a continuación (o a cualquier otro domicilio que las partes se notifiquen por escrito con por lo menos 10 (diez) días hábiles de anticipación a la notificación respectiva): -----

--- La Fiduciaria: Avenida Presidente Masaryk Número 214 (doscientos catorce), segundo piso, Colonia Polanco Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11560 (once mil quinientos sesenta), Ciudad de México. -----

--- Atención a: Ignacio Trujillo y Zuñiga. -----

--- Correo electrónico: Ignacio.trujillo@mifel.com.mx. -----

--- Fideicomitentes: Doctor Lavista 196 (ciento noventa y seis), Colonia Doctores, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06720 (cero seis mil setecientos veinte), Ciudad de México. -----

--- Comité Técnico: el señalado en el Anexo "A" del presente contrato, el cual se agregó a la presente escritura con la letra "B". -----

--- En caso de cambio de alguno de los domicilios señalados, estos deberán ser notificados por escrito a la Fiduciaria; de no hacerlo, los avisos y notificaciones que éste les haga surtirán plenamente sus efectos en el último domicilio señalado. -----

--- a) Las Partes convienen que la Fiduciaria será instruida por quien esté facultado para ello en términos de este Contrato, mediante el envío de cartas de instrucción, las cuales deberán (i) estar dirigidas a Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria; (ii) hacer referencia al número de Fideicomiso asignado; (iii) contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos de este Contrato y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante la Fiduciaria en términos del documento que se adjunta a este Fideicomiso como Anexo "A", documento que se agregó al apéndice de la presente escritura con la letra "B" y copia al testimonio que de ella se expida, (remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la instrucción correspondiente; en el entendido que si ya se le hubiera entregado copia de dicha identificación previamente a la Fiduciaria, no se deberá remitir nuevamente); (iv) la instrucción expresa y clara que se desea realice la Fiduciaria, expresando montos, cantidades y actividades en concreto (en el entendido que la Fiduciaria podrá depender de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la actividad y la Fiduciaria no tendrá ninguna responsabilidad al llevar a cabo la instrucción en los términos solicitados, salvo por error, dolo o negligencia); (v) cuando la instrucción solicite a la Fiduciaria realizar algún pago, transferencia, depósito o cualquier operación por el estilo, siempre y cuando la misma haya sido emitida conforme a los términos previstos en el Fideicomiso y dentro del plazo señalado para tales efectos, la Fiduciaria sólo estará obligada a ejecutar la misma cuando cuente con recursos suficientes en las Cuenta del Fideicomiso y según las disposiciones previstas en este Contrato; y (vi) ser enviadas al domicilio convenido en esta cláusula, en original debidamente firmado por quien instruya, con cuando menos 1 (un) Día Hábil anteriores a la fecha en que se venga a realizar; en el entendido que la Fiduciaria estará facultada para operar instrucciones que le sean remitidas vía correo electrónico sólo de cualquiera de las siguientes direcciones: abm@atiko.com.mx/ocarlosbalas@gmail.com (archivo ".pdf" con firmas autógrafas) o por

COLEGIADO

cualquier medio electrónico (debidamente digitalizadas), obligándose las partes a la entrega física del original debidamente firmado, dentro de los 5 (cinco) días siguientes a aquel en que la Fiduciaria reciba la instrucción por los medios antes convenidos. En caso de que la Fiduciaria no reciba el original dentro del plazo señalado, se abstendrá, sin responsabilidad de acatar las instrucciones subsecuentes. De igual manera y en caso de cambio en las direcciones de correo electrónico, la Fiduciaria deberá informar por escrito al Comité Técnico, las nuevas direcciones de correo electrónico para recepción de instrucciones de manera digital. De igual manera, los Fideicomitentes en este acto autorizan a los señores **CARLOS BALAS MERCADO** y **ALBERTO SALOMON BALAS MERCADO**, en lo individual, para que puedan solicitar información a la Fiduciaria, tal como estados de cuenta, movimientos, etc., en el entendido de que bajo ningún concepto tendrán facultades para instruir a la Fiduciaria en los términos del presente Fideicomiso, salvo que así sea instruido por el Comité Técnico. En caso de cambio o adición en las personas mencionadas, el Comité Técnico lo instruirá por escrito a la Fiduciaria. -----

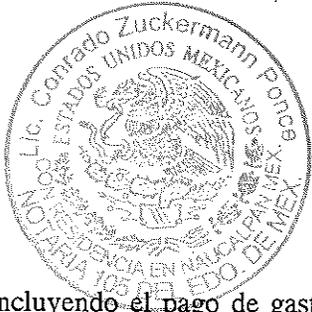
- - - b) La Fiduciaria no estará obligada a revisar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o cerciorarse de la identidad del remitente o, en su caso, del confirmante. Las Partes aceptan expresamente estar obligadas a cualquier instrucción que haya sido enviada en su nombre según lo previsto en este Contrato. En caso de que las instrucciones no sean firmadas como se menciona con anterioridad o exista error manifiesto, las partes expresa e irrevocablemente instruyen a la Fiduciaria a no ejecutar las instrucciones respectivas, liberándola expresamente de cualquier responsabilidad. -----

- - - c) Sin perjuicio de lo previsto en el inciso (b) anterior, la Fiduciaria tendrá discrecionalidad, siempre y cuando sea con motivo o sospecha razonable de que la firma no sea la señalada en el Anexo "A", para proceder o no en términos de la instrucción de que se trate. En este supuesto la Fiduciaria deberá confirmar telefónicamente o vía correo electrónico con cualquiera de los miembros del Comité Técnico para efectos de proceder en sus términos. -----

- - - **VIGÉSIMA NOVENA. INDEMNIZACIÓN A LA FIDUCIARIA.** -----

- - - En ausencia de negligencia, mala fe o dolo (determinada por autoridad competente en resolución inapelable) de la Fiduciaria, sus funcionarios, representantes y/o empleados y siempre y cuando la Fiduciaria hubiera actuado en estricto cumplimiento con los términos de este Fideicomiso y/o las instrucciones escritas del Comité Técnico a la Fiduciaria (incluyendo sus delegados fiduciarios, empleados, personal y/o apoderados) tendrá derecho a, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, (i) ser sacado en paz y a salvo (a) con relación a la celebración y/o cumplimiento de cualquier disposición de este Contrato o la consumación de cualesquiera de las operaciones que se contemplan en este Contrato, y (b) en caso de que surja cualquier reclamación, procedimiento judicial, responsabilidad, pérdida, daños, sanciones, sentencias, incluyendo cualquier contingencia fiscal y/o ambiental derivada o que se relacione con este Fideicomiso, emitida o impuesta por cualquier tercero y/o autoridad competente contra la Fiduciaria, sus directores, funcionarios, empleados, apoderados y personal y (ii) el reembolso de cualquier costo, gasto o desembolso de cualquier tipo (incluyendo gastos y honorarios razonables de los apoderados) incurrido o cualquier otro daño o pérdida ocasionado en virtud de cualesquiera reclamaciones, procedimientos judiciales, responsabilidades, pérdidas, daños, sanciones, sentencias, incluyendo cualquier contingencia fiscal y/o ambiental emitida o impuesta por cualquier tercero y/o autoridades competentes en contra de la Fiduciaria, sus directores, funcionarios, empleados, apoderados y personal en relación con la validez y/o legalidad de este Fideicomiso, o cualesquier otros actos llevados a cabo por la Fiduciaria de conformidad con las instrucciones por escrito recibidas del Comité Técnico de conformidad con todo lo anterior, ya sea ante autoridades administrativas o judiciales, tribunales arbitrales o judiciales, o cualquier otra instancia, ya sea local o federal, en México o en el extranjero. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para cubrir los pagos que resulten en favor de la Fiduciaria conforme a lo previsto en este párrafo (o que por disposición de ley o regulación aplicable el Patrimonio del Fideicomiso no pueda ser utilizado para dichos efectos), los Fideicomitentes, realizarán los mismos según resulten aplicables. -----

- - - Asimismo, cualquier costo, gasto o desembolso de cualquier tipo debidamente comprobado (incluyendo gastos razonables y honorarios de apoderados legales) incurridos o cualquier otro daño o pérdida ocasionada por virtud de reclamaciones, procedimientos judiciales, responsabilidades, pérdidas, daños, sanciones, sentencias, emitidas o impuestas por terceras personas a la Fiduciaria, sus delegados fiduciarios, directores, funcionarios, empleados, apoderados y personal, en relación con hechos u omisiones de alguna persona que implique un incumplimiento a las obligaciones de la Fiduciaria previstas en este Fideicomiso, deberán reembolsarse a la Fiduciaria con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en caso de insuficiencia, con cargo a los Fideicomitentes, liberando las partes a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad



105
NOTARÍA



incluyendo el pago de gastos y de abogados que resulten por la falta de atención a cualquier reclamación a que se refiere el presente párrafo. -----

- - - Si cualquier acto por cuenta de la autoridad o consecuencia legal crea una responsabilidad monetaria sobre el Fideicomiso y/o el Patrimonio del Fideicomiso y es ocasionado por actos u omisiones de las partes de este Fideicomiso, la Fiduciaria en cumplimiento con los fines de este Fideicomiso y de las instrucciones del Comité Técnico, o por terceras personas, salvo por negligencia, mala fe o dolo (determinada por autoridad competente en resolución inapelable) de la Fiduciaria, sus funcionarios, representantes y/o empleados y/o que la Fiduciaria no haya actuado en estricto cumplimiento con los términos de este Fideicomiso y/o las instrucciones recibidas en términos del Fideicomiso, el pago derivado de dichas responsabilidades monetarias se pagarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en caso de insuficiencia, con cargo a los Fideicomitentes. Los pagos referidos en esta cláusula no comprenden ni forman parte de los honorarios que la Fiduciaria tiene derecho a recibir por este Fideicomiso. En caso de que el Fideicomiso no tenga fondos suficientes para efectos de esta cláusula la Fiduciaria no será responsable del pago de dicha obligación. -----

- - - La Fiduciaria tiene derecho a ser representado en cualquier procedimiento derivado de este Fideicomiso por sus propios apoderados. Todos los gastos y honorarios razonables, debidamente comprobados, relacionados con dichos procedimientos deberán reembolsarse con cargo al patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para cubrir los pagos que resulten en favor de la Fiduciaria conforme a lo previsto en este párrafo, o que por disposición de ley o regulación aplicable el Patrimonio del Fideicomiso no pueda ser utilizado para dichos efectos, los Fideicomitentes, realizarán los mismos según resulten aplicables. -----

- - - **TRIGÉSIMA. REVERSIÓN.** -----
- - - Los Fideicomitentes y los Fideicomitentes Adherentes conservan el derecho de readquirir del Fiduciario el bien o bienes, derechos y el Inmueble que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, por lo que de conformidad con lo establecido en este Contrato no existe enajenación de bienes desde el punto de vista fiscal, ya que no se actualiza el supuesto establecido en la fracción quinta del Artículo 14 (catorce) del Código Fiscal de la Federación. - - -

- - - **TRIGÉSIMA PRIMERA. GASTOS.** -----
Los gastos, impuestos y honorarios que se causen con motivo del presente Contrato serán por cuenta de los Fideicomitentes de manera proporcional a su participación, incluso también en su caso aquellos gastos y honorarios generados por la contratación de despachos a efecto de que lleven la contabilidad de los Fideicomitentes en relación a su participación en el Fideicomiso. - - -

- - - **TRIGÉSIMA SEGUNDA. CESIÓN.** -----
- - - Los Fideicomitentes y Fideicomisarios no podrán ceder sus derechos y obligaciones derivados del presente Contrato sin contar con el previo consentimiento del Comité Técnico, otorgado por escrito. En dicho caso, la parte cesionaria quedará obligada a la entrega de la documentación e información al amparo de las políticas "KYC" ("Know Your Customer") de identificación de clientes de la Fiduciaria en un plazo no menor a 5 (cinco) Días Hábiles previos a la firma del convenio de cesión, en virtud de la cual se reconozca a la cesionaria como parte del Fideicomiso. Para dichos efectos, la parte cesionaria deberá de ser necesariamente una persona nacional o extranjera, que no sea considerada como cliente de alto riesgo bajo las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes de la Fiduciaria. -----

- - - **TRIGÉSIMA TERCERA. RESERVA DE DERECHOS.** -----
- - - Los Fideicomitentes, una vez que el Inmueble forme parte del patrimonio fideicomitado, se reservan el derecho de realizar dentro del Inmueble la construcción, acondicionamiento y/o remodelación en términos del Proyecto, con recursos propios o con los financiamientos que en su caso contraten, de conformidad a lo resuelto por el Comité Técnico. -----

- - - La Fiduciaria en ningún momento realizará la comercialización del Inmueble o producto del mismo, en virtud de lo anterior los Fideicomitentes no utilizarán la marca o logotipo de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel. -----

- - - **TRIGÉSIMA CUARTA. SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN Y POR DEFECTOS OCULTOS.** -----

- - - El saneamiento para el caso de evicción en términos de ley deberá ser asumido por: (i) los Fideicomitentes en caso de que éstos aporten el Inmueble, o (ii) el enajenante del Inmueble en caso de que la Fiduciaria lo adquiera en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso. En caso de que la Fiduciaria por cualquier circunstancia transmita la propiedad del Inmueble (incluyendo la reversión respectiva), bajo ningún concepto estará obligada al saneamiento para el caso de evicción, situación con la que otorgan su conformidad los Fideicomitentes. De igual manera, en los términos de la cláusula de Reserva de Derechos, los Fideicomitentes se obligan a responder

COPIADO

frente a los Fideicomisarios por la calidad de las construcciones realizadas en el Inmueble, disposición que incorporará la Fiduciaria en las escrituras de referencia. -----

--- TRIGÉSIMA QUINTA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. ---

- - - Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento de las obligaciones consignadas en el presente Contrato, las partes expresamente convienen que el mismo se rige por las disposiciones en la materia contenidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la Ley de Instituciones de Crédito y en forma supletoria por el Código de Comercio y por el Código Civil Federal, mientras no se opongan a los términos expresamente pactados en este documento. -----

- - - Los contratantes convienen en sujetarse a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, renunciando desde ahora expresamente al fuero que pudiera corresponderles por razón de su nacionalidad o domicilio actual o futuro u otras causas generadoras de competencia. -----

----- PERSONALIDAD -----

- - - Los Licenciados **LIZBETH ARIADNA CAMARILLO LOPEZ** y **EDUARDO BERVERA LEON** con los documentos que agrego en copias en su conjunto al apéndice de esta escritura con la letra "C" y al testimonio que de ella se expida.-----

----- GENERALES -----

- - - Los comparecientes declaran por sus generales ser: -----

- - - La Licenciada **LIZBETH ARIADNA CAMARILLO LOPEZ**, mexicana por nacimiento, originaria del Estado de México, donde nació el día dieciséis de octubre de mil novecientos ochenta, soltera, empleada bancaria, con domicilio en Avenida Presidente Masaryk número doscientos catorce, segundo piso, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil quinientos sesenta, Ciudad de México, y de paso por este Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, quien se identifica con su cédula profesional número (4645916) cuatro seis cuatro cinco nueve uno seis expedida por la Secretaría de Educación Pública, con Clave Única de Registro de Población "CALL801016MMCMPZ01" y Registro Federal de Contribuyentes "CALL-801016-7E6".-----

- - - El Licenciado **EDUARDO BERVERA LEON**, mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal (hoy Ciudad de México), lugar donde nació el día veinte de mayo de mil novecientos setenta y uno, casado, Funcionario Bancario, con domicilio en Avenida Presidente Masaryk número doscientos catorce, segundo piso, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil quinientos sesenta, Ciudad de México, y de paso por este Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, quien se identifica con su cédula profesional número (2606952) dos seis cero seis nueve cinco dos, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con Clave Única de Registro de Población "BELE710520HDFRND04" y Registro Federal de Contribuyentes "BELE-710520-CK0".-----

- - - La señora **RAQUEL MARCOS MASRI** mexicana por nacimiento, originaria de México, Distrito Federal (hoy Ciudad de México), donde nació el día veintitrés de agosto de mil novecientos cincuenta y uno, casada, Arrendadora Inmobiliaria, con domicilio en Avenida Uno número diecisiete, Colonia Cartagena, Municipio de Tultitlan, Estado de México, Código postal cincuenta y cuatro mil novecientos dieciocho, quien se identifica con credencial para votar con número de folio "0760002758383" cero siete seis cero cero cero dos siete cinco ocho tres, expedida por el Instituto Federal Electoral, con Clave Única de Registro de Población "MAMR510823MDFRSQ" y Registro Federal de Contribuyentes "MAMR-510823-5G2".-----

- - - El señor **ISAAC HUSNY LEVY** mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal, donde nació el día primero de noviembre de mil novecientos cuarenta y tres, casado, comerciante, con igual domicilio que la anterior compareciente, quien se identifica con credencial para votar con número de folio "0760002758304" cero siete seis cero cero cero dos siete cinco ocho tres cero cuatro, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con Clave Única de Registro de Población "HULI431101HDFSVS07" y Registro Federal de Contribuyentes "HULI-431101-TY2".-----

- - - El señor **JOSEPH HUSNY MARCOS** mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal (hoy Ciudad de México), donde nació el día veintidós de mayo de mil novecientos setenta y ocho, casado, Fabricante Textil, con igual domicilio que los anteriores comparecientes, quien se identifica con credencial para votar con número de folio "2014098679045" dos cero uno cuatro cero nueve ocho seis siete nueve cero cuatro cinco, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con Clave Única de Registro de Población "HUMJ780522HDFSR04" y Registro Federal de Contribuyentes "HUMJ-780522-EG2".-----

- - - El señor **DAVID HUSNY LEVY** mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal (hoy Ciudad de México), donde nació el día veintiuno de noviembre de mil novecientos



105

NOTARÍA



cincuenta y uno, soltero, Fabricante Textil, con igual domicilio que los anteriores comparecientes, quien se identifica con credencial para votar con número de folio "0760119474353" cero siete seis cero uno uno nueve cuatro siete cuatro tres cinco tres, expedida por el Instituto Federal Electoral, con Clave Única de Registro de Población "HULD511121HDFSUVV05" y Registro Federal de Contribuyentes "HULD-511121-1P0".-----

- - - El señor EZRA KASSIN COHEN mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal (hoy Ciudad de México), donde nació el día veintiuno de febrero de mil novecientos setenta y nueve, casado, comerciante, con domicilio en Paseo de la Reforma número doscientos ochenta y cuatro Piso diecisiete, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, Código postal cero seis mil seiscientos, Ciudad de México, y de paso por este Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, quien se identifica con pasaporte número "G02832831" G cero dos ocho tres dos ocho tres uno, expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, con Clave Única de Registro de Población "KACE790221HDFSHZ04" y Registro Federal de Contribuyentes "KACE790221-PJ6".-----

- - - El señor CARLOS BALAS MERCADO mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal (hoy Ciudad de México), donde nació el día siete de septiembre de mil novecientos ochenta y tres, casado, Comerciante, con domicilio en Bosque de Alerces número doscientos setenta y cuatro, Colonia Bosque de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, Código postal once mil setecientos, Ciudad de México, y de paso por este Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, quien se identifica con credencial para votar con número de folio "4967090900784" cuatro nueve seis siete cero nueve cero nueve cero siete ocho cuatro, expedida por el Instituto Federal Electoral, con Clave Única de Registro de Población "BAMC830907HDFLRR09" y Registro Federal de Contribuyentes "BAMC-830907-E7A".-----

- - - El señor ALBERTO SALOMÓN BALAS MERCADO mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal (hoy Ciudad de México), donde nació el día diecisiete de marzo de mil novecientos ochenta y nueve, casado, comerciante, con igual domicilio que el anterior compareciente, quien se identifica con pasaporte número "G05156837" G cero cinco uno cinco seis ocho tres siete, expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, con Clave Única de Registro de Población "BAMA890317HDFLRL08" y Registro Federal de Contribuyentes "BAMA-890317-LM6".-----

- - - El señor DANIEL SIRAZI CHEREM mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal (hoy Ciudad de México), donde nació el día diecinueve de septiembre de mil novecientos setenta, casado, Contador Público, con domicilio en calle Homero número mil ciento quince, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, Código postal once mil quinientos cincuenta, Ciudad de México, y de paso por este Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, quien se identifica con su cédula profesional número (1912987) uno nueve uno dos nueve ocho siete, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con Clave Única de Registro de Población "SICD700919HDFRHN03" y Registro Federal de Contribuyentes "SICD-700919-CC5".-----

- - - El señor JOSE ASSA MASRI mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal (hoy Ciudad de México), donde nació el día diecisiete de febrero de mil novecientos ochenta y uno, casado, Administrador, con domicilio en Avenida Prado Norte número ciento veinticinco, piso uno, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código postal once mil, Ciudad de México, y de paso por este Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, quien se identifica con credencial para votar con número de folio "4917084127345" cuatro nueve uno siete cero ocho cuatro uno dos siete tres cuatro cinco, expedida por el Instituto Federal Electoral, con Clave Única de Registro de Población "AAMI810217HDFSS08" y Registro Federal de Contribuyentes "AAMI-810217-KB2".-----

- - - El señor MOISES SHEHOAH CHIVER mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal (hoy Ciudad de México), donde nació el día trece de enero de mil novecientos ochenta, casado, Licenciado en Derecho, con domicilio en calle Lago Banguelo número setenta y dos, piso cinco, departamento quinientos dos, Colonia Granada, Delegación Miguel Hidalgo, Código postal once mil quinientos veinte, Ciudad de México, y de paso por este Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México quien se identifica con pasaporte número "G09181087" G cero dos ocho tres dos ocho tres uno, expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, con Clave Única de Registro de Población "SECM800113HDFHHS01" y Registro Federal de Contribuyentes "SECM-800113-P16".-----

CERTIFICACIONES

- Yo, el Notario Certifico y Do y Fe:-----
--- I.- Lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales que tengo a la vista.-----
--- II.- Respecto de los comparecientes:-----
--- A).- Me aseguré de sus identidades con los documentos relacionados en los generales y que

COTEJADO

agrego en su conjunto en copias al apéndice de esta escritura con la letra "D" y al testimonio que de ella se expida, a mi juicio tienen capacidad legal. -----

- - - B).- AVISO DE PRIVACIDAD.- Que en términos de lo dispuesto por los artículos ocho y diecisiete de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, los comparecientes manifiestan conocer el aviso de privacidad a que se refiere la mencionada ley, mismo que se encuentra exhibido en diversas áreas públicas de las oficinas del suscrito Notario y que se encuentra a su disposición para ser consultado en cualquier momento, por lo que con la firma del presente instrumento los comparecientes manifiestan su consentimiento expreso con el tratamiento de sus datos personales. -----

- - - C).- Les expliqué el valor y consecuencias legales de esta escritura, la leí en voz alta y conformes con su contenido la ratifican y firman Ante Mí, el día siete de octubre de dos mil dieciséis.- Autorizándola Definitivamente.- Doy Fe.-----

Licenciado Eduardo Bervera Leon.- Firma.- Licenciada Lizbeth Ariadna Camarillo Lopez.- Firma.- Señora Raquel Marcos Masri.- Firma.- Señor Isaac Husny Levy.- Firma.- Señor Joseph Husny Marcos.- Firma.- Señor David Husny Levy.- Firma.- Señor Ezra Kassin Cohen.- Firma.- Señor Carlos Balas Mercado.- Firma.- Señor Alberto Salomon Balas Mercado.- Firma.- Señor Daniel Sirazi Cherem.- Firma.- Señor Jose Assa Masri.- Firma.- Señor Moises Shehoah Chiver.- Firma.- Ante Mí, Licenciado Conrado Zuckermann Ponce.- Firma.- El Sello de Autorizar.- Doy Fe.-----

- - - En términos del artículo cincuenta y dos, fracción primera de la ley del Notariado del Estado de México, agrego al apéndice de esta escritura las notas complementarias bajo la letra "E".-----

----- DOCUMENTOS AL APÉNDICE -----

- Documento "A".- Actas de Matrimonio.-----
- Documento "B".- Anexo "A".-----
- Documento "C".- Personalidad.-----
- Documento "D".- Identificaciones.-----
- Documento "E".- Notas Complementarias.-----
- Documento "F".- Copia certificada de la Escritura.-----

ES PRIMER TESTIMONIO, fiel de su original que obra en el protocolo de la Notaría a mi cargo, bajo el número cincuenta y seis mil quinientos cuarenta, volumen mil ochocientos, que expido en catorce fojas útiles, selladas, cotejadas y rubricadas para BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL a título de "FIDUCIARIA".-----

- - - Naucalpan de Juárez, Estado de México, doce de octubre de dos mil dieciséis.- Doy Fe.-----



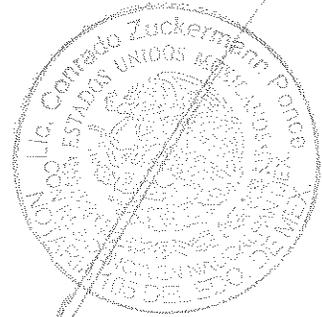
DOCUMENTO "B"

Anexo "A"

Fideicomiso 2298/2016

Comité Técnico

Miembros Propietarios
Jaime Balas Zaga
Carlos Balas Mercado
Alberto Salomón Balas Mercado





Jaime Balas Zaga

Doctor Lavista 196, Colonia Doctores,
Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06720,
Ciudad de México.



Carlos Balas Mercado

Doctor Lavista 196, Colonia Doctores,
Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06720,
Ciudad de México.



Alberto Salomón Balas Mercado

Doctor Lavista 196, Colonia Doctores,
Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06720,
Ciudad de México.

