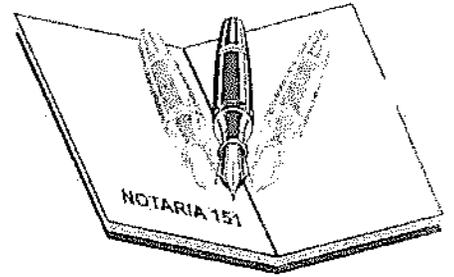


Lic. Cecilio González Márquez
NOTARIO PÚBLICO 151
Av. San Jerónimo No. 452
Col. Jardines del Pedregal
Ciudad de México
Código Postal 01900
Tel. (55) 5481-2340



Ciudad de México, a 25 de octubre del 2016

A QUIÉN CORRESPONDA:

El suscrito licenciado CECILIO GONZÁLEZ MÁRQUEZ, titular de la notaría pública número 151 de la Ciudad de México, antes Distrito Federal, hago constar que el primer testimonio de la escritura pública número 192,783 de fecha 5 de octubre del 2016, otorgada en el protocolo a mi cargo, la cual contiene el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EMPRESARIAL CON DERECHOS DE REVERSION (indistintamente el "Contrato" o el "Fideicomiso") identificado bajo el número "CIB/2625", que otorgaron: (i) BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, INVEX GRUPO FINANCIERO, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración y Traslato de Dominio con Derecho de Reversión número 2768, como fideicomitente y fideicomisario en primer lugar (indistintamente, el "Fideicomitente A" o el "Fideicomisario A"); (ii) por una segunda parte DEUTSCHE BANK MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO F/1767, como fideicomitente y fideicomisario en primer lugar (indistintamente, el "Fideicomitente B" o el "Fideicomisario B"); y por una última parte (iii) CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO, como fiduciario (el "Fiduciario") con la comparecencia de LCA OPERADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, (el "Depositario") y FACTORING AZTECA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, (el "Administrador") respecto del terreno baldío ubicado en carretera México-Toluca número 5214, colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa, ciudad de México, antes Distrito Federal, se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, hoy Ciudad de México.

Expió la presente para los fines que a los interesados convengan.

Atentamente

LIC. CECILIO GONZÁLEZ MÁRQUEZ
Notario Público No. 151 de la
Ciudad de México, antes Distrito
Federal.

MGE'esv.





LIBRO NUMERO CUATRO MIL SEISCIENTOS UNO - - - - - --MGE*srh*.-
ESCRITURA NUMERO CIENTO NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y
TRES. - - - - -

- - - EN LA CIUDAD DE MÉXICO, a cinco de octubre del dos mil dieciséis
yo, el licenciado CECILIO GONZÁLEZ MÁRQUEZ, titular de la Notaría
Pública número ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México, antes
Distrito Federal, hago constar: - - - - -

- - - CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EMPRESARIAL CON
DERECHOS DE REVERSION (indistintamente el "Contrato" o el
"Fideicomiso") identificado bajo el número "CIB/2625" (CIB DIAGONAL
DOS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO) que celebran: (i) BANCO INVEX,
SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,
INVEX GRUPO FINANCIERO, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso
de Administración y Traslato de Dominio con Derecho de Reversión
número 2768 (dos mil setecientos sesenta y ocho), representado por sus
Delegados Fiduciarios los licenciados Edgar Figueroa Pantoja y
Mauricio Rangel Laisequilla, y en este Contrato como fideicomitente y
fideicomisario en primer lugar (indistintamente, el "Fideicomitente A"
o el "Fideicomisario A"); (ii) por una segunda parte DEUTSCHE BANK
MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN
FIDUCIARIA COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO F/1767, (F diagonal uno
siete seis siete) representado por su Delegado Fiduciario el señor
Alonso Rojas Dingler, y en este Contrato como fideicomitente y
fideicomisario en primer lugar (indistintamente, el "Fideicomitente B"
o el "Fideicomisario B"); y por una última parte (iii) CIBANCO,
SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,
COMO FIDUCIARIO, representado por sus Delegados Fiduciarios los
señores Jonatan Cario Trejo y Norma Serrano Ruiz, y en este Contrato
como fiduciario (el "Fiduciario") con la comparecencia de LCA
OPERADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE representada por su
apoderado Diego Isita Portilla (quien también acostumbra a usar su
nombre como Diego Ysita Portilla) (el "Depositario") y FACTORING
AZTECA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE representada por su
apoderado Lino Arturo Ángeles Chávez (el "Administrador"); de
conformidad con las siguientes Antecedente, Declaraciones y Cláusulas:

- - - - - A N T E C E D E N T E - - - - -
- - - I.- Por escritura pública número ciento ochenta y nueve mil
seiscientos cuarenta y uno, de fecha quince de junio de dos mil
dieciséis, otorgada ante el suscrito Notario y pendiente de
inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito
Federal, hoy Ciudad de México, por lo reciente de su otorgamiento, se
hizo constar el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y TRASLATIVO
DE DOMINIO CON DERECHO DE REVERSIÓN, identificado bajo el número 2768
(dos mil setecientos sesenta y ocho) que celebraron: (i) en su calidad
de Fideicomitentes y Fideicomisarios en Primer Lugar, entre otros los

NOTARIA 151
COTEJADA



señores: Alejandro Burillo Azcárraga, Carmela Azcárraga Milmo, de Burillo, María Carmela Burillo Azcárraga, Javier Braun Burillo, Emilio Braun Burillo, Eduardo Patricio Braun Burillo, Íñigo Eugenio Riveroll Meade, Manuel Francisco Riveroll Meade, y María Joaquina Riveroll Meade, y (ii) por una segunda parte como Fiduciario, Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, por medio del cual, los Fideicomitentes y Fideicomisarios en Primer Lugar, aportaron a dicho fideicomiso, el inmueble (terreno baldío) ubicado en carretera México-Toluca número cinco mil doscientos catorce, colonia el Yaquí, delegación Cuajimalpa, Ciudad de México, con una superficie de dos mil cuatrocientos metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias se describen de la siguiente manera: AL NORTE, en cuarenta metros, con la Carretera México-Toluca; AL SUR, en igual medida, con resto del terreno del que formó parte; AL ORIENTE, en sesenta y dos metros, con propiedad que es o fue de los señores Rubio Villaseñor y Rio Chamal; y AL PONIENTE, también en sesenta y dos metros, con resto del predio del que formó parte. A dicho terreno baldío, en lo sucesivo se le denominará (el "Inmueble"). - - - - -

- - - II.- Por escritura pública número ciento noventa y dos mil setecientos ochenta y dos, de fecha cinco de octubre de dos mil dieciséis, otorgada ante el suscrito Notario, se hizo constar la PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y TRASLATIVO DE DOMINIO CON DERECHO DE REVERSIÓN NUMERO 2768 (DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO) administrado por la institución denominada BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, celebrada el día veinte de septiembre de dos mil dieciséis, a las quince horas, en la que entre otras se tomaron las siguientes resoluciones: - - - - -

- - - a) Instruir al Fiduciario para que comparezca a la firma del Fideicomiso del Proyecto en su calidad de fideicomitente y Fideicomisario A, de acuerdo a lo estipulado en el Fideicomiso. - - -
- - - b) Instruir al Fiduciario para que comparezca a la firma del Fideicomiso del Proyecto en su calidad de Fideicomitente y Fideicomisario A, de acuerdo a lo estipulado en el Fideicomiso. - - -
- - - c) Instruir al Fiduciario a transmitir el inmueble al Fideicomiso del Proyecto, en concepto de Aportación Inicial. - - -

- - - - - **DECLARACIONES** - - - - -

- - - I. El Fideicomitente A y el Fideicomitente B, declaran, cada uno de manera individual, a través de sus delegados fiduciarios, que: - - -

- - - (a) Los recursos que serán aportados como parte del Patrimonio Fideicomitado (según dicho término se define más adelante) provienen de fuentes lícitas y son de su propiedad. - - - - -
- - - (b) Está consciente y conviene en que el Fiduciario no conoce ni debe conocer los términos y condiciones de aquellos contratos relacionados con y derivados del presente Contrato, que hayan sido o



sean celebrados por las partes del mismo, en el entendido de que el Fiduciario no es ni será responsable de forma alguna, respecto de la veracidad, legitimidad, autenticidad o legalidad de dichos contratos, y que el Fiduciario, no se encuentra ni se encontrará obligado en forma alguna bajo los términos y condiciones de dichos contratos, cualesquiera otros documentos y sus respectivos anexos relacionados con dichos contratos. Asimismo, reconoce que la responsabilidad respecto de la legitimidad, autenticidad y legalidad de los contratos mencionados en este párrafo es responsabilidad directa y exclusiva del Fideicomitente respectivo. - - - - -

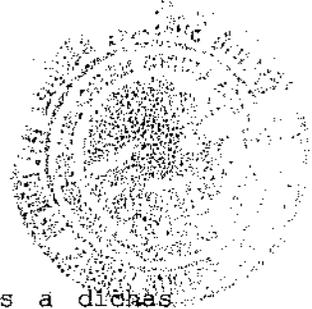
- - - (c) Cualquier inmueble que sea aportado por su representada, como parte del Patrimonio Fideicomitado (según dicho término se define más adelante) cumplirá con lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, las normas oficiales mexicanas aplicables, la Ley General de Salud, el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo, según dichas leyes, reglamentos y normas oficiales mexicanas han sido o sean modificadas, ya sea parcial o totalmente, adicionadas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento (en lo sucesivo, las "Leyes Ambientales"). - - - - -

- - - (d) Reconoce que el Fiduciario, única y exclusivamente por lo que se refiere a su participación con tal carácter en el presente Fideicomiso, en términos del propio Fideicomiso no estará involucrado en actividades relacionadas con la producción o manejo de materiales peligrosos, ni residuos peligrosos (según dichos términos se definen en las Leyes Ambientales). En consecuencia, declara y reconoce que el Fiduciario no es, ni será responsable por la contaminación de tierras, aguas, atmósfera o medio ambiente, producido por o en los inmuebles que conformen el Patrimonio Fideicomitado (según dicho término se define más adelante). - - - - -

- - - (e) Reconoce y conviene que la celebración del presente Fideicomiso obliga a las partes a entregar al Fiduciario de forma anual la actualización de la información que le ha sido solicitada por dicho fiduciario al amparo de las "Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto en las leyes aplicables para la prevención de lavado de dinero. Asimismo, reconoce que cualquier información y/o documentación 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 términos de la legislación aplicable. - - - - -

- - - (f) El presente Fideicomiso no es un fideicomiso de inversión para todos los efectos legales a que haya lugar y que, en caso de recibir el Fiduciario patrimonio líquido derivado del cumplimiento de los fines del Fideicomiso, entonces el Fiduciario se obliga a cumplir

NOTARIA 151
COTEJADA



con los siguientes requisitos y características aplicables a dichas inversiones que pactará de común acuerdo con la parte interesada: procedimiento de inversión de los recursos, forma de proceder a la inversión de los recursos, plazos máximos de inversión, características de las contrapartes con las que se pudieren realizar dichas inversiones, las características de los emisores y calificaciones de los valores, títulos o instrumentos, en su caso. - -

- - - (g) Con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener de un 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 el Fiduciario expresamente no se hace responsable de tales cuestiones; así mismo, el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el Fideicomiso no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal y los impactos fiscales e impositivos puedan modificarse. - - - - -

- - - (h) Está consciente y reconoce que aun cuando el Fiduciario sea el legítimo propietario ciertos inmuebles que formen parte del Patrimonio Fideicomitado (según dicho término se define más adelante), éste no tendrá en ningún momento posesión de los mismos, la cual será detentada siempre por terceros designados por los Fideicomitentes. - -

- - - (i) El Fideicomitente y Fideicomisario B comparece a la celebración del presente instrumento de acuerdo con las instrucciones que para tales efectos recibió de acuerdo con los términos del Contrato de Fideicomiso en el cual actúa como Fiduciario. Dichas instrucciones en copia fotostática se agregan al legajo de esta escritura, marcadas con la letra "A". - - - - -

- - - **II. El Fiduciario declara a través de sus delegados fiduciarios que:** - - - - -

- - - (a) Es una institución de banca múltiple legalmente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la LIC (según dicho término se define más adelante). - - - - -

- - - (b) (i) este Fideicomiso y los demás documentos a que se refiere el mismo, celebrados o por celebrarse, constituyen, o constituirán, según sea el caso, obligaciones legales, válidas y exigibles del Fiduciario, de conformidad con la legislación aplicable; y (ii) la ejecución de este Fideicomiso y de los demás documentos a que el mismo se refiere, celebrados o por celebrarse, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Fideicomiso o de aquellos, no se opondrán, ni darán como resultado una violación o incumplimiento bajo



... contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o bajo cualquier acuerdo, decreto, o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental. - - - - -

- - - (c) Sus delegados fiduciarios acreditan cuentan con personalidad jurídica para comparecer a la firma del presente Contrato y que sus facultades y poderes no les han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Fideicomiso. - - - - -

- - - (d) En cumplimiento a lo establecido en el artículo 106 (ciento seis) fracción XIX, inciso b) último párrafo, de la LIC (según dicho término se define más adelante), hizo saber en forma inequívoca a los Fideicomitentes el contenido, valor y fuerza legal, de la Circular "1/2005" y las disposiciones que se transcriben en la Cláusula Décima Quinta de este Fideicomiso. - - - - -

- - - (e) Es su voluntad celebrar este Fideicomiso, con el fin de aceptar y desempeñar el cargo de Fiduciario y obligarse a cumplir con todas y cada una de las obligaciones que le derivan, con motivo de su cargo, del Fideicomiso y de la legislación aplicable. - - - - -

- - - (f) Para celebrar este Fideicomiso obtuvo todas las autorizaciones requeridas de conformidad con la legislación aplicable. - - - - -

- - - (g) La celebración y ejecución de este Fideicomiso (i) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Fiduciario; (ii) no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituyen ni constituirán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Fiduciario. - - - - -

- - - (h) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación legal y/o financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con este Fideicomiso. - - - - -

- - - (i) No existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones. - - - - -

- - - (j) La celebración de este Fideicomiso y los documentos celebrados o por celebrarse conforme al mismo, constituyen o constituirán, obligaciones legales, válidas y exigibles de conformidad con la legislación aplicable. - - - - -

- - - (k) Que la ejecución de este Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental. - - - - -

NOTARIA 151
COTEJADA



- - - (I) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no omiten información relevante alguna. - - - - -

- - - III. INSTRUCCIONES.- Con fecha treinta de septiembre del dos mil dieciséis, CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, giró instrucciones al suscrito Notario para la elaboración del presente instrumento, misma que en copia fotostática se agrega al legajo de esta escritura con la letra "B". - - - - -

- - - IV.- Manifiesta el Fideicomitente A, a través de sus representantes, que el inmueble objeto de la presente operación, se encuentra libre de todo gravamen, embargo o limitación en su dominio, lo que se acredita con el certificado de libertad de gravámenes, expedido por el Titular del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, mismo que se agrega al apéndice de esta escritura marcado con la letra "C", así como fotocopia del mismo a los testimonios que de la presente se expidan. -

- - - V.- Que el pago de las contribuciones relacionadas con el Impuesto Predial, del bien objeto de la presente operación, se efectúa con el número de cuenta "756-014-02-000-9" ante la Tesorería del Distrito Federal hoy Ciudad de México. - - - - -

- - - Con la letras "D" se agrega al apéndice de esta escritura la constancia de adeudos expedida por la Tesorería del Distrito Federal hoy Ciudad de México. - - - - -

- - - Asimismo manifiesta el Fideicomitente A, a través de sus representantes, que por lo que respecta a los derechos por servicio de agua, al inmueble objeto de la presente operación aún no se le instala la correspondiente toma de agua. - - - - -

- - - Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo veintisiete del Código Fiscal del Distrito Federal, el Fideicomitente A, a través de sus representantes, me exhibe las declaraciones y comprobantes de pago correspondientes al impuesto predial establecidas en la relación que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "E", para agregar una copia fotostática de dicha relación a los testimonios que de la misma se expidan. - - - - -

- - - VI.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.- Que en cumplimiento al artículo veintitrés del Reglamento de la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se presentó la solicitud del Certificado Único de Zonificación a que se refiere el artículo once de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dicho Certificado Único de Zonificación, así como la información sobre la inscripción en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, a través de medios electrónicos, obtenido de la página de Internet denominada "Centro de Información Urbana para el Desarrollo y Administración de la Ciudad de México" dependiente de la Subdirección de Informática de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal,

FIDUCIARIA



aplicable al inmueble objeto de la presente escritura se agregarán al apéndice de esta escritura con las letras "F-1" y "F-2".

VII.- Asimismo el Fideicomitente A, a través de sus representantes, me exhibe copia de la Propuesta de Declaración de valor catastral y pago del Impuesto Predial, correspondiente al quinto bimestre del año en curso, respecto al Impuesto Predial, misma que reporta un valor catastral de **CATORCE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS SETENTA Y DOS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL.**

Copia fotostática de dicha propuesta se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "G", para agregar otro tanto a los testimonios que de la misma se expidan.

VIII.- "INVERTIERRA SISTEMAS DE VALUACIÓN", SOCIEDAD CIVIL, practicó avalúo, auxiliada en la suscripción y realización del mismo, por el ingeniero Carlos Alfonso Fuentes Contreras, con fecha siete de abril del dos mil dieciséis, sobre el inmueble materia de la presente operación, señalándole como valor comercial la cantidad de **TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS, MONEDA NACIONAL.** Un ejemplar de dicho documento, se agrega al apéndice de esta escritura con la letra "H".

Una vez expuesto lo anterior, las partes acuerdan las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. Definiciones.

Para objeto de este Contrato, a menos que se establezca expresamente otra cosa, los siguientes términos con letra inicial mayúscula tendrán los significados que a continuación se señalan (siendo éstos igualmente aplicables al singular y al plural de dichos términos, según corresponda, dependiendo del contexto en el cual sean utilizados):

"Administrador" tiene el significa Factoría Azteca, Sociedad Anónima de Capital Variable.

"Afiliada" significa cualquier sociedad subsidiaria y con respecto a una Persona específica, (a) una Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, controle, sea controlada por o se encuentre bajo control en común con dicha Persona específica. Para efectos de esta definición, "Control" (incluyendo los términos "Controlado por" y "bajo Control en común con"), como se utilizan con respecto a una Persona especificada, significarán la facultad directa o indirecta de administrar o dirigir la administración y las políticas de dicha Persona, ya sea a través de la propiedad de valores con derecho de voto, partes sociales, por contrato o de cualquier otro modo.

"Aportación" significa, con respecto a cualquier Parte, todo y cualquier depósito de dinero, bien, derecho, propiedad, títulos de

**NOTARIA 151
CENTEJANA**



crédito, pagos en especie de cualquier tipo de bienes, pagos distintos a numerario, prestación de servicios y/o Permisos aportados por dicha Parte al Patrimonio Fideicomitado, incluyendo la Aportación Inicial y todas las Aportaciones Adicionales. - - - - -

- - - "Aportación Adicional" significa la Aportación o Aportaciones realizadas al Fiduciario que formarán parte del Patrimonio Fideicomitado, derivadas de una Exigencia de Capital, para cumplir con los Fines del Fideicomiso. - - - - -

- - - "Aportación Insoluta" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 7.4." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Aportaciones Iniciales" significa la cantidad de \$74,000,000.00 (SETENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA NACIONAL) a ser aportada por los Fideicomitentes en las fechas que se señalan más adelante, en proporción a su Participación Porcentual Inicial, de la siguiente manera: - - - - -

- - - (a) Fideicomitente A: La cantidad total de \$37,000,000.00 (TREINTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MONEDA NACIONAL), cuya aportación es reconocida, en esta fecha, en especie, mediante la aportación del Inmueble al Patrimonio del Fideicomiso en términos del presente instrumento, el cual las Partes determinan como valor de aportación la cantidad de \$37,000,000.00 (TREINTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MONEDA NACIONAL); y - - - - -

- - - (b) Fideicomitente B: La cantidad total de \$37,000,000.00 (TREINTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MONEDA NACIONAL), cuya aportación total se deberá realizar a más tardar dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha de firma del presente instrumento, mediante depósito o transferencia electrónica de fondos a la Cuenta Principal del Fideicomiso. - - - - -

- - - "Aprobar", "Aprobado" o "Aprobación" o cualquier conjunción de dicho verbo, significa una decisión, acción, informe, presupuesto, elección propuesta o cualquier otro asunto que haya sido aprobado conforme a las "Secciones 6.3." y "6.4." del presente Fideicomiso. - - - - -

- - - "Asunto Relevante" significa cualquiera de los siguientes asuntos: - - - - -

- - - (i) Designación de él o de los operadores de las Unidades, así como la aprobación de los términos y condiciones bajo los cuales se operarán las Unidades por medio de dichos operadores; - - - - -

- - - (ii) Contratación de cualquier financiamiento, deuda, generación de gastos u honorarios (fuera del curso ordinario de negocios de la operación de los Proyectos y Unidades), relacionados con los Proyectos o las Unidades, o el presente Contrato; - - - - -

- - - (iii) Creación de cualquier gravamen, garantía y/o limitación de dominio sobre los bienes que formen parte del Patrimonio Fideicomitado, únicamente para casos en los que el financiamiento, deuda, gasto, honorario, o gravamen no estén relacionados con la operación, desarrollo o crecimiento de los Proyectos, o se otorguen o



... a partes relacionadas de cualquiera de las Partes; y - - - - -
- - - (iv) Cualquier pago que deba realizar el Fiduciario, con cargo
al Patrimonio Fideicomitado, fuera del curso ordinario de negocios de
los Proyectos y Unidades. - - - - -
- - - "Autoridad Gubernamental" significa cualquier poder (ya sea
ejecutivo, legislativo o judicial) de cualquier estado, nación o
gobierno, cualquier estado u otra subdivisión o dependencia política o
administrativa del mismo, cualquier banco central (o autoridad
monetaria o reguladora similar) y cualquier entidad que ejerza
autoridad ejecutiva, legislativa, judicial, reguladora o
administrativa de o correspondiente al gobierno. - - - - -
- - - "Aviso de Aportación" tiene el significado que se le atribuye en
la "Sección 11.7." del presente Contrato. - - - - -
- - - "Aviso de Transmisión" tiene el significado que se le atribuye
en la "Sección 11.7." del presente Contrato. - - - - -
- - - "Capital de Conservación del Fideicomiso" tiene el significado
que se le atribuye en la "Sección 7.3." del presente Contrato. - - - - -
- - - "Circular" significa la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil
cinco) (según sea reformada de tiempo en tiempo), emitida por el Banco
de México, que contenga entre otras, las reglas a ser cumplidas por
los bancos, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades financieras y
Sófoles que estén involucrados en operaciones de fideicomiso. - - - - -
- - - "Clientes" significa cualquier Persona del público en general
que sea arrendatario de una o más Unidades, quien podrá además ser
receptor de los Servicios Adicionales. - - - - -
- - - "Comité Técnico" tiene el significado que se le atribuye en la
"Sección 6.1."(a) del presente Contrato. - - - - -
- - - "Contratista" significa (a) cualquier Persona que preste,
directa o indirectamente, servicios al Proyecto, incluyendo a los
subcontratistas, proveedores, consultores, agentes y/o empleados de
dicha Persona; o (b) cualquier Persona que preste servicios para los
Proyectos por medio de cualquier acuerdo o contrato celebrado por el
Fiduciario en representación del Fideicomiso. - - - - -
- - - "Contrato" tiene el significado que se le atribuye en el proemio
del presente Contrato. - - - - -
- - - "Cuenta de Control" significa la cuenta bancaria en pesos
(moneda nacional) del Fideicomiso abierta por el Fiduciario y
administrada por el Fiduciario o el tercero que para tal efecto
designa el Comité Técnico, o conjuntamente por los Fideicomisarios, a
nombre del Fiduciario en CIBanco, Sociedad Anónima Institución de
Banca Múltiple, o en cualquier otra institución de crédito, en la cual
se harán depósitos y distribuciones de acuerdo con la "Sección
10.1."(b). - - - - -
- - - "Cuenta Operativa" significa la cuenta bancaria en pesos (moneda
nacional) del Fideicomiso abierta por el Fiduciario y administrada por

NOTARIA 151
COTEJADA



el Fiduciario o el tercero que para tal efecto designe el Comité Técnico, o conjuntamente por los Fideicomisarios, a nombre del Fiduciario en CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, o en cualquier otra institución de crédito, en la cual se harán depósitos y distribuciones de acuerdo con la "Sección 10.1."(c).

- - - "Cuenta Principal del Fideicomiso" significa la cuenta bancaria del Fideicomiso abierta y administrada por el Fiduciario, a nombre del Fiduciario en CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple o en otra institución bancaria determinada por el Comité Técnico, en la cual se harán depósitos y distribuciones de acuerdo con la "Sección 10.1."(a).

- - - "Cuentas Adicionales del Fideicomiso" significa la cuenta o cuentas bancarias del Fideicomiso abiertas y administradas por el Fiduciario, a nombre del Fiduciario en cualquier institución de crédito ya sea mexicana o extranjera, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, en las cuales se harán depósitos y distribuciones, o se recibirán fondos de financiamientos otorgados al Fideicomiso, de acuerdo con las instrucciones que al efecto emita el Comité Técnico; a fin de cumplir con los fines del Fideicomiso. Las instrucciones que gire el Comité Técnico en relación con las Cuentas Adicionales del Fideicomiso especificarán la institución bancaria, moneda y cualquier información necesaria para la apertura y operación correcta de las mismas.

- - - "Cuentas del Fideicomiso" significa la referencia conjunta a la Cuenta Principal del Fideicomiso, las Cuentas Adicionales del Fideicomiso, y la Cuenta Operativa. Las instrucciones que gire el Comité Técnico o conjuntamente por los Fideicomisarios en relación con las Cuentas del Fideicomiso especificarán la institución bancaria, moneda y cualquier información necesaria para la apertura correcta de las mismas.

- - - "Derecho de Venta Conjunta" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 8.3." del presente Contrato.

- - - "Derecho de Venta Forzosa" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 8.4." el presente Contrato.

- - - "Derechos Fideicomisarios" significa el 100% (cien por ciento) de los derechos fideicomisarios bajo el presente Fideicomiso, mismos que en su calidad de Patrimonio Fideicomitado siempre se encontrarán distribuidos entre las Partes conforme a su porcentaje de Participación.

- - - "Día Hábil" significa cualquier día que no sea sábado, domingo, cualquier día considerado un día festivo de conformidad con la Ley Federal del Trabajo o cualquier otro día en el que los bancos ubicados en la Ciudad de México, estén o permanezcan cerrados para operaciones de conformidad con las disposiciones que al efecto emita la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y/o cualquier otra autoridad con



facultades suficientes conforme a la legislación aplicable. - - - - -

- - - "Distribución" tendrá el significado que se le atribuye en la "Sección 10.2." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Domicilio Fiscal" tiene el significado atribuido a dicho término en la "Sección 11.2." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Efectivo Disponible" significa, con respecto a cualquier período aplicable, el excedente, de haberlo, de todo el dinero en efectivo recibido por el Fideicomiso en las Cuentas del Fideicomiso, pero excluyendo todas las Aportaciones hechas para (a) el pago de los gastos, pasivos y otras obligaciones del Fideicomiso (ya sea fijos o contingentes, actuales o futuros) durante dicho período y (b) para el establecimiento de Reservas; a menos que el Comité Técnico indique otra cosa al Fiduciario. - - - - -

- - - "Ejercicio Social" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 11.1." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Emergencia" significa cualquier situación que las Partes y/o el Comité Técnico considere que su inactividad u omisión podría provocar (a) un inminente deterioro o daño significativo de cualquier Proyecto o al Patrimonio Fideicomitado; o (b) un peligro inminente y relevante que dañe o deteriore, a cualquier Proyecto, sus clientes o sus trabajadores, o al Patrimonio Fideicomitado. - - - - -

- - - "Evento de Consolidación" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 9.1." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Exigencia de Capital" significa una exigencia de capital adicional solicitada por el Comité Técnico de conformidad con las "Secciones 6.3."(k), "6.3."(p), "7.2." (Aportaciones en General), "7.3." (Capital de Conservación del Fideicomiso) y "7.4." (Disposiciones sobre Exigencia de Capital) del presente Contrato, para fondear las operaciones a ser realizadas por el Fideicomiso. - - - - -

- - - "Fideicomisarios" o "Fideicomisarios en Primer Lugar" significa, conjuntamente, el Fideicomisario A y el Fideicomisario B. - - - - -

- - - "Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato. - - - - -

- - - "Fideicomiso de la Parte A" significa el contrato de Fideicomiso de Administración y Traslato de Dominio con Derecho de Reversión número 2768 (dos mil setecientos sesenta y ocho) constituido por BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, INVEX GRUPO FINANCIERO. - - - - -

- - - "Fideicomiso de la Parte B" significa el contrato de fideicomiso empresarial número F/1767 (F diagonal uno siete seis siete), de fecha 19 (diecinueve) de febrero de 2014 (dos mil catorce), celebrado entre CIBanco, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración "CIB/572" como fideicomitente y fideicomisario en primer lugar; y Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de

NOTARIA 151
COTEJADA



Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso de la Parte B. - - - - -

- - - "Fideicomisario A" tiene el significado atribuido a dicho término en el proemio del presente Contrato. - - - - -

- - - "Fideicomisario B" tiene el significado atribuido a dicho término en el proemio del presente Contrato. - - - - -

- - - "Fideicomitente Activo" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 9.1." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Fideicomitente A" tiene el significado atribuido a dicho término en el proemio del presente Contrato. - - - - -

- - - "Fideicomitente B" tiene el significado atribuido a dicho término en el proemio del presente Contrato. - - - - -

- - - "Fideicomitente Enajenante" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 8.2." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Fideicomitente Pasivo" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 9.1" del presente Contrato. - - - - -

- - - "Fideicomitente Receptor" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 8.2" del presente Contrato. - - - - -

- - - "Fideicomitentes" significa, conjuntamente, el Fideicomitente A y el Fideicomitente B. - - - - -

- - - "Fiduciario" tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato. - - - - -

- - - "Fines del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye en la Sección Quinta del presente Contrato. - - - - -

- - - "Inmueble" tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente único del presente instrumento. - - - - -

- - - "Instrucciones de Inversión" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 10.3." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Información Confidencial" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 8.5." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Inversiones Elegibles" significa cualquier inversión denominada en Pesos que, cuando se encuentre depositada dentro de una de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario deberá invertir de la siguiente manera: - - - - -

- - - (a) Los recursos en moneda nacional en instrumentos de deuda emitidos por el Gobierno Federal Mexicano, con plazos de liquidez diaria, o en pagarés bancarios con rendimiento líquido al vencimiento emitidos por una institución financiera con plazos de liquidez diaria o en su defecto, realizarse con CIBanco Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, CI Casa Bolsa Sociedad Anónima de Capital Variable o en las instituciones financieras que indique el Comité Técnico o los Fideicomisarios. - - - - -

- - - Para los efectos de la inversión a que se refiere el inciso anterior, el Fiduciario, las Partes y los miembros del Comité Técnico se sujetarán en todo caso a las disposiciones legales o



administrativas que regulen las inversiones de recursos materia de fideicomiso. - - - - -

- - - La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento. Asimismo, las Partes y los miembros del Comité Técnico liberan expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la compra de valores o instrumentos de inversión, así como por las pérdidas que pudiesen afectar la materia del Fideicomiso como consecuencia de las inversiones efectuadas por el Fiduciario en términos del presente Contrato, salvo que el Fiduciario actúe con dolo, mala fe o negligencia. - - - - -

- - - "LCA Bodegas" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 8.5." del presente Contrato. - - - - -

- - - "LIC" significa la Ley de Instituciones de Crédito. - - - - -

- - - "México" significa los Estados Unidos Mexicanos. - - - - -

- - - "NIF" significa los principios de contabilidad generalmente aceptados vigentes en México, periódicamente, actualmente denominados "Normas de Información Financiera". - - - - -

- - - "Notificación de Ejercicio de Venta Conjunta" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 8.3." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Notificación de Evento de Consolidación" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 9.1" del presente Contrato. - - - - -

- - - "Notificación de Oferta Vinculante de Compra" tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.3. del presente Contrato. - - - - -

- - - "Oferta Vinculante de Compra" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 8.3." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Operaciones" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 10.3." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Parte Contribuyente" significa (a) la Parte A, si la Parte A paga su parte total de la Aportación Adicional requerida por la Exigencia de Capital dada conforme a las "Secciones 7.2.", "7.3." y "7.4." del presente Contrato; o (b) la Parte B, si la Parte B paga su parte total de la Aportación Adicional requerida por la Exigencia de Capital dada conforme a las "Secciones 7.2.", "7.3." y "7.4." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Parte en Incumplimiento" significa (a) la Parte A, en caso de que la Parte A no contribuya la totalidad de una Aportación Adicional que le corresponda derivada de una Exigencia de Capital, o (b) la Parte B, en caso de que la Parte B no contribuya la totalidad de una Aportación Adicional que le corresponde derivada de una Exigencia de Capital. - - - - -

- - - "Parte Relacionada" significa cualquier persona moral, de la cual cualquiera de los Fideicomitentes tenga la facultad de determinar

NOTARIA 151
ENTRE 1100A



la administración y las políticas de dicha persona moral, directa o indirectamente, ya sea a través de la tenencia de valores con derecho a voto, por convenio, por contrato o de cualquier otra manera. - - - -

- - - "Partes" significa conjuntamente la Parte A y la Parte B. - - -

- - - "Parte Vendedora" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 8.3." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Parte A" significa indistintamente, el Fideicomitente A o el Fideicomisario A. - - - - -

- - - "Parte B" significa indistintamente, el Fideicomitente B o el Fideicomisario B. - - - - -

- - - "Parte Pasiva" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 8.3." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Participación Porcentual Inicial" significa la participación porcentual que respecto de la totalidad de los Derechos Fideicomisarios derivados del presente Fideicomiso, corresponde a cada una de las Partes al momento de su constitución, la cual será (i) el 50% (cincuenta por ciento) para la Parte A; y (ii) 50% (cincuenta por ciento) para la Parte B; la cual está basada en las cantidades aportadas al Patrimonio Fideicomitado de conformidad con las Aportaciones Iniciales. - - - - -

- - - "Participación" significa la totalidad del porcentaje de los Derechos Fideicomisarios de los cuales sea titular una Parte resultantes del Fideicomiso, incluyendo todos y cualesquiera derechos, titularidad y beneficios a los que el tenedor de dicha Participación sea acreedor conforme a lo previsto en este Contrato. - - - - -

- - - "Patrimonio Fideicomitado" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Cuarta del presente Contrato. - - - - -

- - - "Periodo de Aceptación de la Oferta Vinculante de Compra" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 8.3." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Permisos" significa todos los permisos, concesiones, licencias, consentimientos, derechos, factibilidades, autorizaciones y/o cualquier otro acto administrativo otorgados por una Autoridad Gubernamental. - - - - -

- - - "Persona" significa cualquier persona física o moral, incluyendo, una sociedad, asociación, sociedad de responsabilidad limitada, asociación en participación, asociación, sociedad anónima, sociedad anónima promotora de inversión, fideicomiso, organización sin personalidad jurídica, u otra entidad. - - - - -

- - - "Personas Cercanas" significa (i) familiares hasta el cuarto grado de los fideicomitentes y fideicomisarios del Fideicomiso de la Parte A o cualquier fideicomitente del Fideicomiso de la Parte A (en caso de ser persona física); (ii) herederos o legatarios legalmente declarados o cónyuges del Fideicomitente y Fideicomisario A o fideicomitentes del Fideicomiso de la Parte B (en caso de ser personas



físicas) o cualquier fideicomitente del Fideicomiso de la Parte B (en caso de ser persona física); (iii) trabajadores y directivos de las sociedades o vehículos de inversión en que participen los fideicomitentes del Fideicomiso de la Parte B directa o indirectamente; (iii) las sociedades afiliadas del Fideicomitente B o de las sociedades fideicomitentes del Fideicomiso F/1767 (F diagonal uno siete seis siete). - - - - -

- - - "Personas Indemnizadas" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 17.9." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Pesos" o "\$" significan la moneda de curso legal de México. - - - - -

- - - "Proyectos" significan los proyectos de desarrollo, construcción y operación de Unidades, incluyendo la construcción dentro del Inmueble de un edificio destinado a la instalación y operación de Unidades que se realizará en dos fases: (i) la primera fase contará con un edificio con una superficie de construcción de entre 7,000 m2 (siete mil metros cuadrados) y 8,000 m2 (ocho mil metros cuadrados), con una superficie total rentable de Unidades de entre 5,250 m2 (cinco mil doscientas cincuenta metros cuadrados) y 6,000 m2 (seis mil metros cuadrados), cuyo edificio contará con sótanos para estacionamiento, planta baja donde se ubicará la oficina de atención al cliente, áreas de descarga y áreas con Unidades rentables, y niveles superiores con Unidades rentables; y (ii) la segunda fase contará con una superficie de construcción de entre 6,000 m2 (seis mil metros cuadrados) y 7,000 m2 (siete mil metros cuadrados) y una superficie de Unidades rentable de entre 4,500 m2 (cuatro mil quinientos metros cuadrados) y 5,250 m2 (cinco mil doscientos cincuenta metros cuadrados). - - - - -

- - - "Registro Fiduciario" significa el registro que el Fiduciario debe llevar en términos de la "Sección 11.7." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Reservas" significa la reserva de fondos individualizada por el Fiduciario conforme a las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de Aportaciones o distribuciones bajo el Fideicomiso, como reservas de cantidades razonablemente necesarias o prudentes para el pago de gastos, pasivos y otras obligaciones del Fideicomiso, que no es probable que sean cubiertos con otra Cuenta del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, posible servicio de deuda conforme a cualquier financiamiento Aprobado. - - - - -

- - - "Resoluciones" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 6.2." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Servicios Adicionales" significa cada uno de los servicios adicionales ofrecidos a los Clientes en relación con las Unidades, tales como el acondicionamiento de espacios inmobiliarios para llevar a cabo el negocio descrito y servicios al consumidor ligados con las mini-bodegas que den en arrendamiento, y/o cualquier otro servicio relacionado con lo anterior. - - - - -

- - - "Transmisión" tiene el significado que se le atribuye en la

NOTARIA 151
COTEJADA



"Sección 8.1." del presente Contrato. - - - - -

- - - "Unidad" significa cada una de las mini-bodegas de auto-almacenaje de aproximadamente entre 1 m² (un metro cuadrado) y 200 m² (doscientos metros cuadrados), que serán arrendadas a los clientes de los Proyectos para el almacenaje de bienes muebles. - - - - -

- - - "Valor de Mercado de los Derechos Fideicomisarios" significa el valor de mercado de los Derechos Fideicomisarios para efectos del ejercicio del Derecho de Venta Forzosa en términos de la "Sección 8.4." del presente Contrato, el cual será: - - - - -

- - - (i) determinado conjuntamente por los Fideicomitentes dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha de la Notificación de Evento de Consolidación; o - - - - -

- - - (ii) en caso de que los Fideicomitentes no logren un acuerdo sobre el Valor de Mercado de los Derechos Fideicomisarios dentro del periodo de quince (15) Días Hábiles mencionado en el inciso (i) anterior, el Valor de Mercado de los Derechos Fideicomisarios será determinado como sigue: - - - - -

- - - (ii) (a) Cada una, la Parte A y la Parte B nombrará a un perito valuador independiente, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que haya transcurrido el periodo para acordar en forma conjunta el Valor del Mercado de los Derechos Fideicomisarios conforme al inciso (i) anterior, mediante notificación por escrito al valuador respectivo, con copia a la otra Parte, para determinar el Valor de Mercado de los Derechos Fideicomisarios, los cuales deberán ser, en cada caso, una firma de auditores (que no haya actuado como auditor de ninguna de las Partes en los últimos dos años) o una institución financiera de reconocido prestigio en México, con experiencia en proyectos inmobiliarios, quienes deberán entregar los resultados de sus valuaciones a ambas Partes, mediante notificación por escrito a cada una de ellas, dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la fecha de su nombramiento. - - - - -

- - - (ii) (b) En caso de que dentro del periodo establecido en el numeral (ii) (a) anterior, alguna de las Partes no designe a su perito valuador, la otra Parte designará a los dos (2) peritos valuadores mencionados en el numeral (ii) (a) anterior, aplicándose los criterios de selección antes señalados. En este caso, el costo de uno (1) de los peritos valuadores deberá ser absorbido por la Parte que no designó perito valuador, según corresponda, y en caso de que la Parte que no designe a un perito valuador tampoco pague los costos y gastos a dicho perito valuador designado por la otra Parte conforme al presente inciso, la Parte que designó a los dos (2) peritos valuadores podrá hacer el pago a ambos peritos valuadores por cuenta de la Parte que no designó perito valuador y ésta última deberá reembolsar a la otra Parte los gastos y costos correspondientes a dicho perito valuador, dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes al requerimiento por escrito que realice la Parte que designó a los peritos. - - - - -



- - - (ii) (c) Para los efectos de determinar el Valor de Mercado de los Derechos Fideicomisarios, los peritos mencionados en el numeral (ii) (a) anterior, utilizarán, entre otras, una metodología que contemple flujos de caja descontados a cinco (5) años como mínimo en adición a su valor terminal. El Valor de Mercado de los Derechos Fideicomisarios será expresado en Dólares, Moneda de los Estados Unidos de América, basado en un análisis que asuma una venta entre un comprador de buena fe y un vendedor de buena fe, y sin dar un valor adicional al hecho de que alguna Parte tenga una Participación mayor en el Fideicomiso. - - - - -

- - - (ii) (d) Si la diferencia entre las dos (2) valuaciones no excede del diez por ciento (10%), el Valor de Mercado de los Derechos Fideicomisarios será igual al promedio de las dos (2) valuaciones presentadas por cada perito. - - - - -

- - - (ii) (e) Si existe una diferencia mayor al diez por ciento (10%) entre las valuaciones presentadas por los dos peritos, la Parte B proporcionará, dentro de un periodo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que fueron recibidas las valuaciones mencionadas anteriormente, una lista de por lo menos dos (2) peritos, que cumplan con los criterios de selección señalados en el inciso (ii) (a) anterior, de entre los cuales la Parte A elegirá a uno (1), que actuará como perito tercero en discordia, dentro de un periodo de 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que recibió la lista de peritos terceros en discordia por la Parte B conforme al presente inciso, mediante notificación a la Parte B y al perito tercero en discordia. - - - - -

- - - (ii) (f) En caso de que ya sea que la Parte B no entregue dentro del plazo establecido la lista de peritos terceros en discordia mencionada en el inciso (ii) (e) anterior, o la Parte A no designe dentro del plazo establecido al perito tercero en discordia dentro de los propuestos en la mencionada lista por la Parte B conforme al inciso (ii) (e) anterior, la otra Parte (ya sea la Parte A o la Parte B, según corresponda) tendrá derecho a designar al perito tercero en discordia, siguiendo los criterios de selección señalados en el inciso (ii) (a) anterior. - - - - -

- - - (ii) (g) La tercera valuación deberá ser entregada por el perito tercero en discordia dentro de los veinte (20) Días Hábiles siguientes a su nombramiento conforme al inciso (ii) (e) o (ii) (f) anterior, y el resultado de la valuación será promediado con la valuación más cercano de las primeras dos (2) obtenidas conforme al inciso (ii) (a) anterior; y dicho resultado será definitivo y obligatorio para las Partes. Los costos y gastos incurridos por el perito tercero en discordia, serán cubiertos en partes iguales por las Partes. - - - - -

- - - (ii) (h) El Fiduciario, para el caso de la designación del o los peritos valuadores conforme a las disposiciones anteriores, no tendrá ninguna responsabilidad respecto de su nombramiento, del pago de sus

NOTARIA 151
COTEJADA



honorarios, o del resultado de las valuaciones, así como de cualquier otra cuestión relacionada con dichas valuaciones. - - - - -

- - - "Valor de Mercado para Consolidación" significa el valor de mercado del Fideicomiso con relación al Fideicomiso de la Parte B para efectos de un Evento de Consolidación y se determinará de la misma forma que se determina el Valor de Mercado de los Derechos Fideicomisarios. - - - - -

- - - "Venta Conjunta" tiene el significado que se le atribuye en la "Sección 8.3." del presente Contrato. - - - - -

- - - SEGUNDA. Constitución del Fideicomiso; Participación Porcentual Inicial. - - - - -

- - - 2.1. Constitución. - - - - -

- - - Las Partes y el Fiduciario constituyen en este acto un fideicomiso de administración empresarial con derecho de reversión número "CIB/2625" (CIB DIAGONAL DOS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO) (este "Fideicomiso"), mediante las Aportaciones Iniciales realizadas por cada uno de los Fideicomitentes, por lo que conforme a los términos de este Contrato, como parte de la Aportación Inicial, el Fideicomitente A, transfiere, cede y aporta en este acto el Inmueble al patrimonio del presente Fideicomiso. - - - - -

- - - El Fiduciario acepta en este acto su nombramiento como Fiduciario en términos de este Fideicomiso, acusa recibo la titularidad fiduciaria sobre las Aportaciones Iniciales, incluyendo la aportación del Inmueble antes señalada, y acuerda cumplir con sus deberes y obligaciones establecidos en este Contrato para cumplir con el objeto del presente Contrato. - - - - -

- - - 2.2. Participación de la Parte A. - - - - -

- - - (a) Inmediatamente después de haber hecho las Aportaciones Iniciales en su totalidad, la Parte A, como fideicomisarios en primer lugar de este Fideicomiso, serán titulares de una Participación Porcentual Inicial del 50% (cincuenta por ciento) del Patrimonio Fideicomitado. - - - - -

- - - (b) El porcentaje de Participación de la Parte A será actualizada y ajustada, de ser aplicable, después de cada Aportación Adicional y de conformidad con lo establecido en la Cláusula Séptima y demás disposiciones aplicables del presente Contrato. - - - - -

- - - 2.3. Participación de la Parte B. - - - - -

- - - (a) Inmediatamente después de haber hecho las Aportaciones Iniciales en su totalidad, la Parte B, como fideicomisario en primer lugar de este Fideicomiso, serán titulares de una Participación Porcentual Inicial del 50% (cincuenta por ciento) del Patrimonio Fideicomitado. - - - - -

- - - (b) El porcentaje de Participación de la Parte B será actualizada y ajustada, de ser aplicable, después de cada Aportación Adicional y de conformidad con lo establecido en la Cláusula Séptima y



demás disposiciones aplicables del presente Contrato. - - - - -

- - - TERCERA. Partes del Fideicomiso. - - - - -

- - - 3.1. Las siguientes son las partes de este Contrato: - - - - -

- - - (a) Fideicomitentes: - - - - -

- - - Fideicomitente A, y Fideicomitente B. - - - - -

- - - (b) Fiduciario: - - - - -

- - - CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. - - - - -

- - - (c) Fideicomisarios en Primer Lugar Fideicomisario A, y Fideicomisario B, conforme a su Participación. - - - - -

- - - 3.2. Conforme a los términos de este Contrato, los sucesores, cesionarios permitidos, sustitutos o las partes que puedan reemplazar al Fiduciario o a los Fideicomisarios en Primer Lugar (o aquellos que participen con ellos), serán considerados como el "Fiduciario" o los "Fideicomisarios en Primer Lugar", respectivamente, para objetos de este Contrato. - - - - -

- - - CUARTA. Patrimonio Fideicomitado. - - - - -

- - - El patrimonio fideicomitado (el "Patrimonio Fideicomitado") estará compuesto de los siguientes bienes y derechos: - - - - -

- - - (a) Todas las Aportaciones de las Partes. - - - - -

- - - (b) Todo derecho, titularidad e interés sobre el Inmueble o los inmuebles adquiridos por el Fideicomiso, o Aportados al mismo, incluyendo todos los accesorios, servidumbres, derechos y mejoras sobre dichos inmuebles. - - - - -

- - - (c) Todo derecho, titularidad e interés sobre los Proyectos y las Unidades. - - - - -

- - - (d) Las construcciones, obras, mejoras, instalaciones y/o accesorios construidos en o sobre los inmuebles aportados al Patrimonio Fideicomitado para la realización de los Proyectos y Unidades. - - - - -

- - - (e) Los Permisos y cualesquiera levantamientos, planos, presupuestos, planes de operaciones, proyectos y/o cualesquiera otros documentos y/o derechos en relación con las construcciones, obras, mejoras, instalaciones y/o accesorios relacionados con los Proyectos. - - - - -

- - - (f) Cualquier efectivo, productos, bienes, títulos de crédito y/o derechos recibidos por el Fiduciario, así como por cualquier otro concepto relacionado con los Fines del Fideicomiso en las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo productos de la renta de Unidades y los Servicios Adicionales, así como de cualquier financiamiento ordenado por el Comité Técnico y cantidades depositadas en, o rendimientos producidos por, las Cuentas del Fideicomiso. - - - - -

- - - (g) Todos los valores y otras inversiones, así como rendimientos, ganancias e ingresos derivados de dichos valores e inversiones que hayan sido adquiridos u obtenidos por el Fiduciario utilizando cualquier bien o derecho del Patrimonio Fideicomitado. - - - - -

NOTARIA 151
COTEJADA



- - - (h) Los derechos derivados de cualquier contrato o acuerdo celebrado por el Fiduciario para cumplir con los fines de este Fideicomiso, y cualquier recurso o efectivo recibidos como consecuencia de dichos contratos o acuerdos, de manera enunciativa más no limitativa, rentas o contraprestaciones por servicios. - - - - -

- - - (i) Otros activos, bienes, productos, títulos de crédito y/o derechos que previa aprobación del Comité Técnico, determine que serán parte del Patrimonio Fideicomitado para el cumplimiento de los fines del presente Contrato, una vez que se hayan celebrado los actos jurídicos necesarios para formalizar cualquier aportación determinada en estos términos. - - - - -

- - - (j) Todos los bienes, derechos y cantidades obtenidos como consecuencia de los créditos y financiamientos que el Fiduciario celebre en términos del presente Contrato. - - - - -

- - - (k) Cualquier otro producto obtenido o derivado de cualquiera de los puntos anteriores. - - - - -

- - - (l) Todos los demás recursos, bienes, títulos de crédito o derechos que reciba el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso o como consecuencia de ello. - - - - -

- - - (m) Cualesquiera otros recursos, bienes, títulos de crédito y/o derechos que por cualquier motivo pasen a formar parte del Patrimonio Fideicomitado, incluso por aportaciones futuras al mismo. - - - - -

- - - (n) Cualesquiera fondos o efectivo que el Fiduciario reciba por parte de aseguradoras bajo las pólizas contratadas en relación con los Proyectos o Unidades y los Servicios Adicionales, de las cuales el Fiduciario sea beneficiario. - - - - -

- - - QUINTA. Fines. - - - - -

- - - Los Fideicomitentes destinan el Patrimonio Fideicomitado a la realización de los fines estipulados a continuación y encomiendan al Fiduciario su puntual y debido cumplimiento, por lo que el Fiduciario tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones, que serán ejercidas de conformidad con los términos de este Contrato (los "Fines del Fideicomiso"): - - - - -

- - - (a) Ser el único y legítimo propietario del Patrimonio Fideicomitado transmitido en esta fecha al Fiduciario, y/o transmitido en cualquier momento posterior al mismo conforme a los términos de este Contrato, durante la vigencia del mismo. - - - - -

- - - (b) Ser el único y legítimo propietario de, y mantener la titularidad de todos los inmuebles, bienes y/o derechos que integren el Patrimonio Fideicomitado (ya sea que se encuentre actualmente en el Patrimonio Fideicomitado o sean transferidos posteriormente al Fiduciario conforme a los términos de este Contrato) a lo largo de la vigencia de este Contrato, respetando en todo caso el derecho de reversión que al efecto se señala en la Cláusula Vigésima Primera a favor de los Fideicomitentes respecto de la totalidad o parte del



Patrimonio Fideicomitido. - - - - -

- - - (c) Mantener y conservar la titularidad y propiedad sobre los Proyectos, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, los inmuebles, las Unidades y los Permisos. - - - - -

- - - (d) Recibir, conservar y mantener la propiedad de todos los recursos, bienes y/o derechos que integren el Patrimonio Fideicomitido (ya sea que se encuentre actualmente en el Patrimonio Fideicomitido o que ingresen y se transmitan a éste posteriormente por cualquier concepto y conforme a los términos de este Contrato) a lo largo de la vigencia de este Contrato. - - - - -

- - - (e) Tomar todas las acciones necesarias, conforme a las instrucciones escritas por el Comité Técnico, para desarrollar, construir, usar y comercializar los Proyectos y las Unidades. - - - - -

- - - (f) Celebrar contratos de desarrollo y obra con Contratistas que designen el Comité Técnico, cuyo fin principal de dichos contratos sea llevar a cabo el desarrollo, urbanización y obras de construcción de los Proyectos, así como la comercialización de los Servicios Adicionales y la renta de las Unidades y tomar todas las acciones para obtener los Permisos necesarios para el desarrollo y ejecución de los Proyectos, todo conforme a las instrucciones del Comité Técnico. - - - - -

- - - (g) Abrir por instrucciones del Comité Técnico, las Cuentas del Fideicomiso y administrarlas de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato, en su caso, (i) designe, sin responsabilidad legal y económica para el Fiduciario, y únicamente respecto de Cuenta de Control y la Cuenta Operativa, a las personas que podrán girar en contra de las mismas u ordenar o realizar transferencias electrónicas con cargo a dicha cuenta, y (ii) revoque las autorizaciones señaladas en el inciso (i) anterior y nombre a las personas que a partir de dicha fecha llevarán a cabo la administración y manejo de la Cuenta de Operación señaladas en el inciso (i) anterior. - - - - -

- - - El Comité Técnico tendrá en todo momento la facultad de remover y nombrar a las personas autorizadas para la firma y manejo de la Cuenta de Operación a que hace referencia el inciso (i) del párrafo inmediato anterior. Lo anterior, en el entendido que no obstante se puedan autorizar firmantes externos, el único facultado para aperturar Cuentas del Fideicomiso, será el Fiduciario. El Comité Técnico deberá cerciorarse que los firmantes externos, distintos al personal y/o empleados del Fiduciario, administren las Cuentas del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento del presente Fideicomiso y las instrucciones que al efecto se giren. - - - - -

- - - Las Partes acuerdan que el Fiduciario no será responsable de verificar o identificar la naturaleza o fuente de los depósitos realizados en las Cuentas del Fideicomiso, conforme a lo previsto en el presente Contrato. - - - - -

- - - En ningún caso el Fiduciario será responsable de cualquier monto

NOTARIA 151
COTEJADA



faltante o la salida de cualquier bien del el Patrimonio del Fideicomiso que de manera enunciativa más no limitativa sea resultado del manejo de las Cuentas del Fideicomiso por parte de firmantes externos, distintos al personal y/o empleados del Fiduciario, o bien, de la administración de las Cuentas del Fideicomiso que lleve a cabo el Fiduciario de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico.

- - - (h) Tomar todas las acciones necesarias, conforme a las instrucciones del Comité Técnico para administrar, manejar y operar (en su caso) el Patrimonio Fideicomitado. - - - - -

- - - (i) Por instrucciones del Comité Técnico, transmita, total o parcialmente, a cualquier Persona, el Patrimonio Fideicomitado. - - -

- - - (j) Por instrucciones del Comité Técnico, revierta la propiedad de cualquier bien, efectivo o valor que forme parte del Patrimonio Fideicomitado a favor de los mismos Fideicomitentes. - - - - -

- - - (k) Previas instrucciones del Comité Técnico, invierta los recursos líquidos que se encuentren en el Patrimonio Fideicomitado, conforme a las políticas de inversión que se establecen la Cláusula Décima siguiente. - - - - -

- - - (l) Previas instrucciones del Comité Técnico (i) celebre cualquier documento relacionado con financiamientos o créditos otorgados al Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, la suscripción de títulos de crédito; (ii) realice los pagos establecidos en dichos documentos de financiamiento a los acreedores correspondientes y con cargo al Patrimonio Fideicomitado; y, (iii) otorgue cualquier clase de garantías sobre el Patrimonio Fideicomitado para garantizar los créditos o financiamientos otorgados al Fiduciario para los fines de este Contrato, inclusive a través de hipoteca o fideicomiso de garantía. - - - - -

- - - (m) Que, en su caso, previa instrucción del Comité Técnico, el Fiduciario celebre cualquier acto y suscriba cualquier documento relacionado con financiamientos o créditos otorgados al Fideicomiso, los Fideicomitentes y/o al Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, la suscripción de títulos de crédito. - - - - -

- - - (n) Previas instrucciones del Comité Técnico, garantizar obligaciones de las Partes o de terceros, incluyendo mediante el otorgamiento de cualquier clase de gravámenes sobre el Patrimonio Fideicomitado, incluso de manera enunciativa mas no limitativa, aquellos créditos o financiamientos otorgados a los Fideicomitentes y/o al Fideicomiso para los fines de este Contrato y/o los fines del Fideicomiso, según corresponda, inclusive a través de hipoteca o fideicomiso de garantía. - - - - -

- - - (o) Celebrar cualquier otro tipo de actos y/o contratos necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, según sea determinado e instruido por el Comité Técnico, incluyendo los acuerdos necesarios para cualquier financiamiento. - - - - -

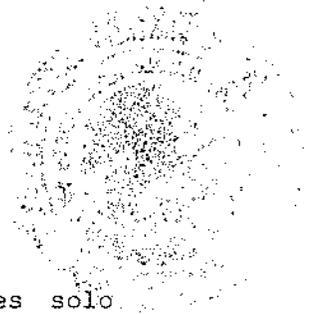


- - - (p) Previas instrucciones escritas por el Comité Técnico, pagar, con cargo al Patrimonio Fideicomitado y hasta donde éste alcance, todas las cantidades adeudadas a los Contratistas en representación de los Fideicomisarios. - - - - -
- - - (q) Que previa instrucción escrita por el Comité Técnico, el Fiduciario celebre con Clientes o con terceros (i) los contratos de arrendamiento para la renta de Unidades; (ii) los contratos de prestación de servicios para la prestación de los Servicios Adicionales; y (iii) los contratos preparatorios en relación con la renta de Unidades y la prestación de Servicios Adicionales. - - - - -
- - - (r) Recibir los productos de la renta de las Unidades y la Prestación de los Servicios Adicionales y distribuir cualquier cantidad a los Fideicomisarios, en los términos establecidos en la "Sección 10.2" del presente Contrato. - - - - -
- - - (s) Entregar a los Fideicomisarios la información que el Fiduciario tenga en su poder y que el Fiduciario le informe lo necesario para que cumplan con las obligaciones fiscales conforme a las leyes aplicables de México. - - - - -
- - - (t) Que el Fiduciario distribuya las utilidades y pérdidas derivadas de las operaciones del Fideicomiso a los Fideicomisarios conforme a lo establecido en el presente Contrato de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico. - - - - -
- - - (u) Cumplir con las instrucciones del Comité Técnico, siempre y cuando sean entregadas de la manera establecida en este Contrato. - - - - -
- - - (v) Realizar, previas instrucciones del Comité Técnico, otros actos que vayan de acuerdo a los Fines del Fideicomiso y los contratos celebrados por el Fiduciario (incluyendo, sin limitación, la celebración de cualquier instrumento, realización de cualquier acto legal, el otorgamiento de comisiones mercantiles y la cancelación y extinción del Contrato), en la medida de y conforme a lo estipulado en este Contrato. - - - - -
- - - (w) Realizar los pagos y gastos relacionados con los Proyectos con fondos depositados en la Cuenta Operativa directamente o a través de la Persona que el Comité Técnico, o los Fideicomisarios designen para realizar dichos pagos; para lo cual el Fiduciario deberá otorgar las facultades que sean necesarias y suficientes a dichas Personas designadas a fin de que pueda hacer transferencias de dinero en contra de la Cuenta Operativa. En ningún caso el Fiduciario será responsable de cualquier monto faltante o la salida de cualquier bien del Patrimonio del Fideicomiso que de manera enunciativa más no limitativa sea resultado del manejo de las Cuentas del Fideicomiso por parte de firmantes externos, distintos al personal y/o empleados del Fiduciario, o bien, de la administración de las Cuentas del Fideicomiso que lleve a cabo el Fiduciario de conformidad con las instrucciones del Comité- - - - -

NOTARIA 151
COTEJADA



- - - (x) Cumplir, por conducto de los Fideicomitentes o de la persona designada por el Comité Técnico, con las obligaciones fiscales del Fideicomiso conforme a las leyes aplicables de México. - - - - -
- - - (y) Que el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico realice las Distribuciones conforme a lo previsto en la Cláusula Décima del presente Contrato. - - - - -
- - - (z) Cumplir con las instrucciones del Comité Técnico, en relación con actos para los que esté facultado instruir en términos de las "Secciones 6.3.", "6.4." y demás relacionadas del presente Contrato, y siempre y cuando sean entregadas de la manera establecida en este Contrato. - - - - -
- - - (aa) Realizar, previas instrucciones del Comité Técnico, otros actos que vayan de acuerdo a los Fines del Fideicomiso y los contratos celebrados por el Fiduciario (incluyendo, sin limitación, la celebración de cualquier instrumento, realización de cualquier acto legal, y la cancelación y extinción del Contrato), en la medida de y conforme a lo estipulado en este Contrato. - - - - -
- - - (bb) Tomar todas las acciones legales necesarias en caso de presentarse algún incumplimiento conforme a cualquier contrato o convenio del que el Fiduciario sea parte derivado de o relacionado con el presente Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones y notificaciones del Comité Técnico, lo cual realizará por conducto de los apoderados señalados para dichos efectos por el Comité Técnico. - - - - -
- - - (cc) Llevar a cabo cualquier otro deber, obligación o acción establecido en este Contrato de conformidad con los Fines del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico. - - - - -
- - - (dd) Que el Fiduciario, por instrucciones escritas del Comité Técnico, otorgue a las personas que le indique, en los términos de Cláusula Décima Séptima, los poderes necesarios para la defensa del Patrimonio Fideicomitado. - - - - -
- - - (ee) Que el Fiduciario, por instrucciones escritas del Comité Técnico, otorgue a las personas que le indique, los poderes necesarios para dar de alta el Fideicomiso en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. - - - - -
- - - (ff) Révertir el Patrimonio Fideicomitado, incluyendo todos sus accesorios en favor de los Fideicomitentes correspondientes, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato. - - - - -
- - - **SEXTA. Comité Técnico.** - - - - -
- - - **6.1. Integración del Comité Técnico.** - - - - -
- - - (a) El Fideicomiso tendrá un comité técnico (el "Comité Técnico") conforme al Artículo 80 (ochenta), párrafo 3 (tres) de la LIC, para resolver cualquier asunto en relación con la administración del Patrimonio Fideicomitado y los Fines del Fideicomiso, y con respecto a cualquier otro asunto relacionado con este Contrato. - - -
- - - (b) Mientas la Participación de las Partes esté distribuida en



llegase a diluir en términos del presente Contrato, entonces solo tendrá derecho a designar al número de miembros del Comité Técnico que le corresponda en función de su Participación. - - - - -

- - - (e) Los miembros del Comité Técnico no recibirán remuneración alguna por la realización de sus funciones; sin embargo, sus miembros, propietarios y suplentes, tendrán derecho a que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio Fideicomitado y hasta donde éste alcance, previa resolución del Comité Técnico, les reembolse cualesquiera gastos asumidos en el desempeño de sus cargos que el propio Comité Técnico apruebe. Para tal efecto, el Comité Técnico instruirá al Fiduciario sobre el monto y la cuenta a dónde deberá reembolsarse el gasto correspondiente. - - - - -

- - - 6.2. Sesiones. - - - - -

- - - (a) El Comité Técnico se reunirá cuando sea convocado por escrito. Se entenderá válida la convocatoria a sesión del Comité Técnico cuando sea convocada por cualquiera de sus miembros (ya sea propietario o suplente), o por cualquiera de los Fideicomisarios. La convocatoria deberá ir firmada por el miembro (o los miembros) del Comité Técnico o por el Fideicomisario que convoquen dicha sesión y contendrá: (1) el lugar, (2) fecha, (3) hora en la que se llevará a cabo la sesión, (4) el orden del día, y (5) establecerá si dicha sesión será celebrada por conferencia telefónica, o videoconferencia, o en persona. Cada convocatoria será enviada a cada miembro del Comité Técnico al domicilio estipulado en este Contrato o bien por correo electrónico con acuse de recibo directamente por el destinatario, con por lo menos (i) 3 (tres) Días Hábiles, en caso de que la misma se vaya a celebrar por medio de conferencia telefónica o videoconferencia, o (ii) 5 (cinco) Días Hábiles, en caso de que la misma vaya a ser celebrada de manera presencial. No habrá necesidad de convocatoria en caso de que se encuentre reunida en la sesión respectiva la totalidad de los miembros propietarios (o sus respectivos suplentes) que integren el Comité Técnico. - - - - -

- - - (b) El Comité Técnico se reunirá en la Ciudad de México, Distrito Federal o en cualquier otro lugar acordado por todos los miembros del Comité Técnico. - - - - -

- - - (c) Salvo por lo expresamente previsto en la "Sección 6.2." (f) y "6.4." del presente Contrato, las sesiones del Comité Técnico se considerarán legalmente reunidas, cuando se encuentren presentes la mayoría de los miembros totales del Comité Técnico (o sus suplentes respectivos), sin embargo, no obstante lo anterior, mientras la Parte A sea titular del 50% (cincuenta por ciento) de la Participación en que se divide los Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso y la Parte B sea titular del 50% (cincuenta por ciento) restante, las sesiones del Comité Técnico se considerarán legalmente reunidas cuando se encuentren presentes el mismo número de miembros del Comité Técnico



nombrados por la Parte A y la Parte B, respectivamente. - - - - -

- - - (d) Si lo permite la convocatoria de dicha sesión conforme a la "Sección 6.2"(a) anterior, los miembros propietarios o los suplentes del Comité Técnico podrán participar en cualquier sesión del Comité Técnico por medio de un teléfono de conferencias o equipo de videoconferencia por medio del cual todas las personas que participen en la sesión puedan escucharse y/o verse, dicha participación en una sesión constituirá presencia en persona en la sesión. - - - - -

- - - (e) Cada miembro propietario (o su suplente respectivo, en caso de que el titular no esté presente) del Comité Técnico tendrá derecho a un voto y los miembros suplentes del Comité Técnico no tendrán derecho de voto cuando su miembro titular respectivo esté presente en la sesión. Salvo por lo previsto en la "Sección 6.2."(f) y "6.4." del presente Contrato, las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico serán válidas cuando sean tomadas mediante el voto favorable de la mayoría de los miembros totales del Comité Técnico o sus suplentes respectivos que se encuentren presentes en dicha sesión. - - - - -

- - - (f) Las sesiones de Comité Técnico convocadas para discutir y aprobar cualquier Asunto Relevante se considerarán legalmente reunidas cuando la mayoría de los miembros totales, propietarios o suplentes, del Comité Técnico estén presentes, y las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico serán válidas cuando sean tomadas mediante el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico (o sus suplentes respectivos) que se encuentren presentes en dicha sesión, en el entendido que, en caso de empate, los miembros nombrados por la Parte B tendrá voto de calidad únicamente en los siguientes casos: (i) no actúen para ello con mala fe y (ii) el Asunto Relevante se relaciona con un Asunto Relevante señalado en el inciso (i) de la definición de Asunto Relevante y él o los operadores de las Unidades que en su caso estuviese en funciones derivado de una resolución del Comité Técnico en la que la Parte B hubiese ejercido su derecho al voto de calidad mencionado, no se encuentren actuado de mala fe con motivo de la operación de las Unidades; y (ii) el Asunto Relevante no verse sobre temas de negligencia u operación fraudulenta de los operadores de las Unidades, siempre que dichas conductas ocasionen un daño y/o perjuicio mayor al veinticinco por ciento (25%) del valor mensual facturado en un mes promedio de los Proyectos en su conjunto, en el entendido que en este último supuesto la Parte B tendrá, para efectos del ejercicio del derecho al voto de calidad referido, el derecho de acreditar la ausencia de negligencia o conducta fraudulenta en el plazo que para dicho efecto le fije la resolución del Comité Técnico. - - - - -

- - - (g) De cada sesión de Comité Técnico, aún de aquellas que no se celebren por falta de quórum, se levantará un acta, la cual deberá ser firmada por los miembros del Comité Técnico asistentes, o distribuida a los miembros no presentes en caso de conferencias telefónicas o

NOTARIA 151
COTEJADA



videoconferencias, para su posterior firma. El Comité Técnico nombrará a un miembro en cada sesión para elaborar las actas de dicha sesión, cuyas actas incluirán cualquier resolución adoptada o presentada en dicha sesión y serán firmadas por todos los miembros que asistan a la junta o que hayan estado presentes a través de conferencias telefónicas o videoconferencias. Deberá adjuntarse al archivo de las actas de todas las sesiones de Comité Técnico, evidencia fehaciente de la entrega de la convocatoria a sus miembros, cualquier documento presentado ante el Comité Técnico y una lista de asistencia debidamente firmada por aquellos miembros que asistieron a la sesión de que se trate, en caso de que la sesión hubiera sido celebrada presencialmente por todos los miembros del Comité Técnico. Las actas de las sesiones del Comité Técnico serán notificadas al Fiduciario por las personas que designe el Comité Técnico, para instruir al Fiduciario en relación con las resoluciones tomadas por el Comité Técnico y las cuales deberán ser conforme a lo establecido en este Contrato. - - - - -

- - - (h) Los miembros propietarios (o sus suplentes respectivos) del Comité Técnico, podrán adoptar resoluciones (las "Resoluciones") sin celebrar una sesión y sin necesidad de convocatoria previa, a condición de que sean ratificadas por escrito por la totalidad de los miembros del Comité Técnico o sus suplentes respectivos. Las Resoluciones serán notificadas al Fiduciario para instruir al Fiduciario en relación con dichas resoluciones adoptadas fuera de sesión por el Comité Técnico, las cuales deberán ser conforme a lo establecido en este Contrato. - - - - -

- - - 6.3. Facultades del Comité Técnico. - - - - -

- - - El Comité Técnico tendrá los poderes y facultades siguientes: -

- - - (a) Tomar las resoluciones que estime convenientes para el mejor desempeño de los Fines del Fideicomiso, las cuales serán notificadas al Fiduciario conforme a lo estipulado en el presente Contrato, en el entendido de que dichas resoluciones en ningún momento podrán contravenir lo establecido en el presente Contrato. - - - - -

- - - (b) Informar al Fiduciario por escrito de cualquier renuncia, fallecimiento, ausencia o incapacidad, ya sea temporal o definitiva, de cualquiera de sus miembros propietarios o suplentes del Comité Técnico. - - - - -

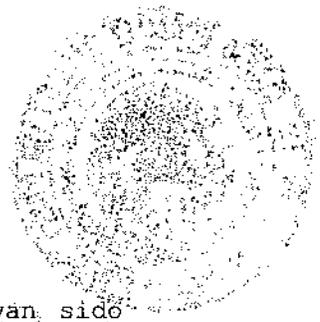
- - - (c) Rendir a las Partes, con copia para el Fiduciario, un informe trimestral sobre el desarrollo y cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, sobre las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico durante el periodo respecto del cual se informa, así como aprobar los estados financieros y el nombramiento de auditores que se harán cargo de preparar los mismos. - - - - -

- - - (d) Supervisar y coordinar el desarrollo de los Proyectos, y autorizar cualquier modificación a los mismos. - - - - -



- (e) Instruir al Fiduciario que celebre todos y cada uno de los contratos y/o convenios con terceros y realice cualesquiera otros actos conforme a lo establecido en los Fines del Fideicomiso, necesarios para la consecución de los Fines del Fideicomiso. - - - - -
- - - (f) Aprobar que el Fiduciario (i) celebre cualquier documento relacionado con financiamientos o créditos otorgados al Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa la suscripción de títulos de crédito; (ii) realice los pagos establecidos en dichos documentos de financiamiento o créditos a los acreedores correspondientes y con cargo al Patrimonio Fideicomitado; y, (iii) otorgue cualquier clase de garantías sobre el Patrimonio Fideicomitado para garantizar los créditos o financiamientos otorgados al Fiduciario para los fines de este Contrato, inclusive de manera enunciativa y no limitativa a través de hipoteca o fideicomiso de garantía. - - - - -
- - - (g) Instruir al Fiduciario la celebración de cualquier acto o documento relacionado con financiamientos o créditos otorgados al Fideicomiso, los Fideicomitentes y/o al Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa la suscripción de títulos de crédito. - - - - -
- - - (h) Instruir al fiduciario garantizar hasta donde baste y alcance el Patrimonio Fideicomitado las obligaciones de las Partes o de terceros, incluyendo mediante el otorgamiento de cualquier clase de gravámenes sobre el Patrimonio Fideicomitado, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, aquellos créditos o financiamientos otorgados a los Fideicomitentes para la consecución de los Fines del Fideicomiso, según corresponda, incluso a través de hipoteca o fideicomiso de garantía. - - - - -
- - - (i) La aprobación de presupuestos (gastos e ingresos) y del plan anual de negocio relacionados con el presente Fideicomiso. - - - - -
- - - (j) Notificar al Fiduciario las Transmisiones de Participaciones de las Partes una vez cumplidos todos los requisitos para su realización. - - - - -
- - - (k) La determinación, en su caso, de Exigencias de Capital y la realización de las Aportaciones Adicionales correspondientes, así como los términos y condiciones para dichas Aportaciones, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa el valor del Patrimonio Fideicomitado y ajustar o ratificar la Participación de las Partes derivado una Exigencia de Capital. - - - - -
- - - (l) En general, instruir al Fiduciario para que éste cumpla con, o realice los actos necesarios para la consecución de, los Fines del Fideicomiso en su carácter de Fiduciario. - - - - -
- - - (m) Aprobar la política de Distribuciones del Fideicomiso. - - - - -
- - - (o) Notificar al Fiduciario respecto de la realización de una Aportación por las Partes, e instruir la recepción de dicha Aportación por el Fiduciario, así como la designación de la Participación que

NOTARIA 151
COTEJADA



corresponda a cada Parte una vez que dichas Aportaciones hayan sido realizadas. - - - - -

- - - (p) Autorizar que se realicen Aportaciones distintas a dinero, así como los términos y condiciones a que se sujetarán dichas Aportaciones distintas a dinero. - - - - -

- - - (q) Instruir al Fiduciario a abrir las Cuentas del Fideicomiso, así como la forma de su operación, distribuciones, depósitos, transferencias, personas autorizadas, así como cualquier otro tema relacionado con la apertura, operación, transferencias y funcionamiento de dichas Cuentas del Fideicomiso siempre de conformidad con lo establecido en el presente Contrato. - - - - -

- - - (r) Aprobar la entrega de Distribuciones o dividendos a las Partes. - - - - -

- - - (s) Autorizar todos y cada uno de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento, en su caso, que celebre el Fideicomiso respecto de inmuebles que sean parte del Patrimonio Fideicomitado, incluyendo enunciativa más no limitativamente las Unidades y los montos de las rentas correspondientes. - - - - -

- - - (t) La aprobación de cualquier Exigencia de Capital que no se relacione con la operación, desarrollo o crecimiento de los Proyectos. - - - - -

- - - (u) Autorizar cualquier venta de bienes, muebles o inmuebles, que formen parte del Patrimonio Fideicomitado, a Partes Relacionadas o a Personas Cercanas. - - - - -

- - - 6.4. Asuntos de Unanimidad. - - - - -

- - - Los asuntos que enseguida se enlistan deberán ser aprobados por el voto unánime de la totalidad de los miembros del Comité Técnico: -

- - - (a) Cualquier gasto del Fideicomiso que deba ser realizado (pagado) a los Fideicomisarios o a sus empleados, trabajadores, personal, dependientes, administradores, representantes, asesores, clientes, proveedores, agentes, sucesores, cesionarios y/o cualquier pago que deba realizar el Fideicomiso fuera del curso ordinario de negocios de o los Proyectos. - - - - -

- - - (b) La aprobación de la Transmisión de cualquiera de las Participaciones de las Partes, dentro de los primeros dos años contados a partir de la firma del presente Fideicomiso. - - - - -

- - - (c) La aprobación de Aportaciones Adicionales en una Exigencia de Capital, en forma desproporcional al porcentaje de Participación de cualquiera de las Partes o en forma distinta a los estipulados en la Cláusula Séptima del presente Contrato. - - - - -

- - - 6.5. Indemnización al Comité Técnico. - - - - -

- - - Las Partes acuerdan y se obligan a indemnizar y mantener a los miembros, propietarios y suplentes, del Comité Técnico en paz y a salvo de cualquier pérdida derivada de cualquier reclamación o acción



de terceros que surja de o inherente a las operaciones del Fideicomiso, o en relación con el cumplimiento de sus obligaciones como miembro del Comité Técnico, independientemente de que dicha Persona siga siendo miembro del Comité Técnico cuando dicho pasivo o gasto sea pagado o asumido, siempre y cuando la conducta de dicho miembro del Comité Técnico no constituya fraude, malversación, declaración falsa intencional, mala conducta intencional o negligencia grave. - - - - -

- - - SÉPTIMA. Aportaciones Adicionales y Exigencias de Capital. - - -

- - - 7.1. Aportaciones Iniciales. - - -

- - - Las Aportaciones Iniciales serán hechas por las Partes de conformidad con lo señalado en la definición de "Aportaciones Iniciales" establecida en la Cláusula Primera del presente instrumento. - - - - -

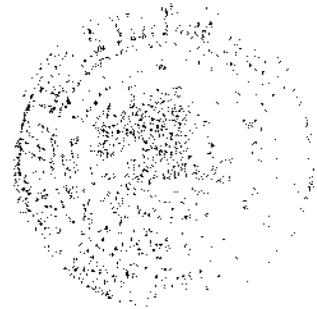
- - - 7.2. Aportaciones en General. - - -

- - - Las Partes reconocen que para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, además de las Aportaciones Iniciales, se requerirán de Aportaciones Adicionales. Si el Comité Técnico aprueba una Exigencia de Capital, el Comité Técnico solicitará a las Partes a hacer una Aportación Adicional para cumplir con dicha Exigencia de Capital, de acuerdo con su Participación en ese momento. El Comité Técnico dará aviso por escrito a las Partes de: (a) la fecha en que dicha Exigencia de Capital es requerida, (b) la fecha en que la o las Aportaciones Adicionales deberán ser depositadas por cada Parte, cuya fecha no deberá ser antes de los 14 (catorce) Días Hábiles después de realizar dicho aviso, y (c) las Aportaciones requeridas de cada una de las Partes como Aportaciones Adicionales, proporcionalmente a la Participación de cada Parte en ese momento. Salvo por aquello previsto en las "Secciones 6.3."(k), "6.3."(p), "7.2.", "7.3." y "7.4.", las Partes no estarán obligadas a hacer otras Aportaciones. - - - - -

- - - 7.3. Capital de Conservación del Fideicomiso. - - -

- - - Si en cualquier fecha después de que el Comité Técnico determina razonablemente y de buena fe que las operaciones a ser realizadas por el Fideicomiso requieren Aportaciones Adicionales para financiar el pago de cualquier Emergencia y/o de obligaciones de deuda, impuestos inmobiliarios, costos de servicios, primas de seguros y/o multas, sanciones impuestas por cualquier Autoridad Gubernamental relacionados con un Proyecto específico del Fideicomiso (el "Capital de Conservación del Fideicomiso"), el Comité Técnico podrá aprobar una Exigencia de Capital y solicitar a las Partes hacer una Aportación Adicional proporcional, de acuerdo a su Participación en ese momento para dicho Capital de Conservación del Fideicomiso. El Comité Técnico dará aviso por escrito a las Partes de: (a) la fecha en que dicho Capital de Conservación del Fideicomiso es requerido, cuya fecha no deberá ser antes de los 14 (catorce) Días Hábiles después de realizar

NOTARIA 151
COTEJADA



dicho aviso, (b) las Aportaciones Adicionales requeridas de cada una de las Partes como Capital de Conservación del Fideicomiso, proporcionalmente a la Participación de cada Parte en ese momento, y (c) detalles razonables con respecto a la necesidad del Capital de Conservación del Fideicomiso, debiendo asimismo acreditar fehacientemente a las Partes dicha necesidad. - - - - -

- - - 7.4. Disposiciones sobre Exigencias de Capital. - - - - -

- - - En relación con toda Exigencia de Capital, cada uno de los Fideicomisarios, Parte A y Parte B, deberán realizar una Aportación Adicional de la Exigencia de Capital correspondiente en proporción (i) a la Participación Porcentual Inicial que les corresponda, en caso de que la misma no haya cambiado; o (ii) al porcentaje de Participación que les corresponda en ese momento, en caso que dicha Participación de las Partes haya sido modificada por virtud de: (A) haber sido una Parte en Incumplimiento respecto de Exigencias de Capital anteriores; o (B) haber sido una Parte Contribuyente respecto de Exigencias de Capital anteriores. No obstante lo anterior, el Comité Técnico podrá aprobar, mediante el voto unánime de la totalidad de sus miembros, Exigencias de Capital en forma desproporcional al Porcentaje de Participación que les corresponda en ese momento a las partes, según lo establecido en la "Sección 6.4."(d) del presente Fideicomiso. - - -

- - - En la medida en que llegare a existir una Parte en Incumplimiento, entonces la Parte Contribuyente tendrá exclusivamente el derecho, más no la obligación, de pagar la parte (o totalidad) de la Aportación Adicional que de una Exigencia de Capital le correspondía a la Parte en Incumplimiento (denominándose el faltante una "Aportación Insoluta"). La Parte Contribuyente tendrá exclusivamente el derecho, mas no la obligación, de pagar la Aportación Insoluta de la Parte en Incumplimiento, y en cualquier caso, el porcentaje de Participación de la Parte Contribuyente aumentará y el porcentaje de Participación de la Parte en Incumplimiento será diluida de manera proporcional, situación que el Fiduciario tomará nota para todos los efectos legales a que haya lugar. - - - - -

- - - 7.5. Transferencia Electrónica y Aviso. - - - - -

- - - (a) Todos los pagos que se llegaren a realizar en relación a una Exigencia de Capital (en caso que las Aportaciones sean en numerario) conforme las "Secciones 7.2.", "7.3." y "7.4." serán hechas por transferencia electrónica de fondos a la Cuenta Principal del Fideicomiso. - - - - -

- - - (b) Cuando se emitá una Exigencia de Capital, el Comité Técnico notificará al Fiduciario sobre dicho aviso de Exigencia de Capital y oportunamente, pero en ningún caso, más de 2 (dos) Días Hábiles después de que dichas Partes debieron de haber aportado los fondos de la Aportación Adicional obligatoria o Capital de Conservación del



Fideicomiso, el Fiduciario se obliga a entregar al Comité Técnico un estado de movimientos de las Cuentas del Fideicomiso para que el Comité Técnico esté en posibilidad de confirmar a las Partes si se ha recibido en la Cuenta Principal del Fideicomiso montos equivalentes a los fondos exigidos en términos de las "Secciones 7.2.", "7.3." y "7.4.".

7.6. Limitaciones de las Aportaciones.

Salvo por aquello estipulado de otro modo en este Contrato:

(a) ninguna Parte tendrá derecho o estará obligada a hacer cualquier Aportación al Fideicomiso o a prestar cualesquiera fondos al Fideicomiso;

(b) ninguna Parte será responsable de la restitución de la Aportación de cualquier otra Parte y cada Parte únicamente recurrirá al Patrimonio Fideicomitado para devolver sus Aportaciones; y

(c) ninguna Parte tendrá derecho (i) a exigir un retiro, reducción o devolución de sus Aportaciones, salvo por lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Primera de este Contrato, (ii) a recibir intereses sobre sus Aportaciones, (iii) a exigir cualquier tipo de activo que no sea efectivo a cambio de sus Aportaciones y solo en los términos del presente Fideicomiso, (iv) entablar una acción por separado contra el Fideicomiso, o (v) recibir cualquier prioridad sobre cualquier otra Parte con respecto a la devolución de sus Aportaciones.

En el momento en que se realice una Aportación al Fideicomiso en todos los casos mencionados en la presente Cláusula Séptima, el Comité Técnico deberá de informar al Fiduciario respecto de (i) la realización de la Aportación que se realice y el concepto por el que se hace, y (ii) la forma en que se ajustará la Participación en el Fideicomiso.

OCTAVA. Transmisión de Participaciones.

8.1. Generalidades.

Cualquier cesión, gravamen, prenda, permuta, donación, transferencia, opción de compra, depósito, aportación a un fideicomiso o cualquier otra disposición, traspaso o acuerdo con relación a la propiedad o disposición de una Participación en el Fideicomiso, sea total o parcialmente, por una Parte (una "Transmisión") podrá ser realizada, una vez que se hayan cumplidos 2 (dos) años contados a partir de la firma del presente Fideicomiso o, previo a dicho periodo, mediante la autorización unánime del Comité Técnico (salvo que la Transmisión se realice entre Fideicomitentes). Sin embargo, tratándose de una venta de la Parte B realizada en favor de terceros, la misma estará sujeta a lo previsto en la "Sección 8.3." y "8.4." siguiente.

En caso de cualquier Transmisión (incluyendo las que se den con motivo de lo dispuesto en la Cláusula Novena del presente Contrato) entre Partes, la Participación que sea enajenada se transformará al

NOTARIA 151
COTEJADA



tipo o serie (A o B) de Participación de la Parte adquirente. - - - -

- - - **8.2. Requisitos de las Transmisiones.** - - - - -

- - - (A) Transmisiones Ordinarias. - - - - -

- - - (a) Toda Transmisión que sea perfeccionada conforme a la presente "Sección 8.2.", deberá ser notificada al Fiduciario por el Comité Técnico para que surta efectos. - - - - -

- - - (b) No obstante lo estipulado en la "Sección 8.1.", "8.3.", "8.4.", "9.1." y "9.2." del presente Fideicomiso, si cualquiera de la Parte A (considerada como una sola Parte de manera conjunta en bloque) o la Parte B desea realizar una Transmisión en favor de un tercero, la otra Parte, según corresponda, tendrá derecho de preferencia para adquirir la Participación que se desea enajenar dicha Parte conforme a las siguientes disposiciones: - - - - -

- - - 1. La Parte A o la Parte B, según corresponda, que desee hacer una Transmisión parcial o total de su Participación (el "Fideicomitente Enajenante"), lo pondrá en conocimiento de la otra Parte (el "Fideicomitente Receptor") mediante notificación fehaciente por escrito entregada en el domicilio registrado en los registros del Fiduciario (la "Notificación de Transmisión"). En dicha Notificación de Transmisión, el Fideicomitente Enajenante señalará la contraprestación a la que pretende enajenar su Participación a un tercero, y demás términos y condiciones de la Transmisión. - - - - -

- - - 2. Dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que el Fideicomitente Receptor hayan recibido la Notificación de Transmisión, deberá ejercer su derecho de preferencia para adquirir la Participación objeto de la Transmisión, notificando por escrito su voluntad al Fideicomitente Enajenante (la "Notificación de Aceptación"), con copia al Comité Técnico (sin que dicha copia se entienda como un requisito necesario para que surta efectos el ejercicio del derecho del Fideicomitente Receptor para adquirir la Participación de que se trate). - - - - -

- - - 3. En caso de que transcurrido el plazo a que hace referencia el numeral 2 (dos) anterior, el Fideicomitente Receptor no ejerce su derecho de preferencia antes mencionado, el Presidente del Comité Técnico, dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la terminación de dicho plazo, convocará para la celebración de una sesión de Comité Técnico, la cual deberá tener verificativo dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes y en la que necesariamente se deberá autorizar la Transmisión de la Participación del Fideicomitente Enajenante a favor de un tercero, bajo los términos y condiciones señalados en la Notificación de Transmisión, en el entendido, que si dichos términos y condiciones cambian, el Fideicomitente Enajenante deberá realizar nuevamente el procedimiento establecido en la presente "Sección 8.2." para que el Fideicomitente Receptor esté en posibilidad de evaluar si bajo dichos nuevos términos



y condiciones desea adquirir la Participación de que se trate. - - - -

- - - 4. La Transmisión de la Participación, deberá llevarse a cabo dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes: (i) a la fecha en que se celebre la sesión del Comité Técnico mencionada en el numeral 3 (tres) anterior, si la Transmisión es a un tercero, justamente en los términos y condiciones que fueron informados al Fideicomitente Receptor en la Notificación de Transmisión, o (ii) a la fecha de entrega por parte del Fideicomitente Receptor de la Notificación de Aceptación, si la Transmisión es a un Fideicomitente Receptor. - - - -

- - - 5. Una vez cumplidas las formalidades anteriores, y perfeccionada la Transmisión, el Presidente o cualquier otro miembro del Comité Técnico, notificará al Fiduciario la Transmisión de la Participación de los Derechos Fideicomisarios. - - - -

- - - 6. En caso de que la Transmisión de las Participaciones a que se refiere la presente Sección, que por cualquier concepto se hiciera sin cumplir los requisitos o respetando los plazos estipulados en la presente Cláusula el Fideicomitente afectado podrá ejercer en contra del Fideicomitente Enajenante las acciones necesarias conforme a la legislación aplicable. En este supuesto, el Presidente o algún otro miembro del Comité Técnico no deberá instruir al Fiduciario para que inscriba la Transmisión respectiva en los registros correspondiente del Fiduciario, hasta en tanto se cumpla con lo dispuesto por la presente Cláusula. - - - -

- - - (B) Transmisiones Involuntarias. - - - -

- - - (a) En caso de que se realice una Transmisión de alguna Participación de manera involuntaria derivado de una orden judicial, ejecución de una garantía u otro medio distinto ajeno a la voluntad del Fideicomitente respecto del cual se realice dicha Transmisión involuntaria (una "Transmisión Involuntaria"), se seguirá el procedimiento establecido en la presente Sección (B) (Transmisiones Involuntarias). Los Fideicomitentes no podrán gravar, ya sea a través de prendas, fideicomisos de garantía, o de cualquier otra manera, sus Participación a favor de terceros, salvo que se cuente con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico. - - - -

- - - (b) En caso de que se actualice uno de los supuestos de una Transmisión Involuntaria, el Fideicomitente afectado (el "Fideicomitente Afectado"), dentro de un término no mayor de 2 (dos) Días Hábiles, deberá de notificar por escrito al Comité Técnico y a cada uno de los Fideicomitentes, informando que se ha actualizado un supuesto de una Transmisión Involuntaria (la "Notificación de Transmisión Involuntaria"). - - - -

- - - (c) Dicha Notificación de Transmisión Involuntaria deberá de contener una descripción detallada de las circunstancias que generaron dicha Transmisión Involuntaria, así como el nombre de la persona en

NOTARIA 151
COTEJADA



cuyo favor se han transmitido o adjudicado su Participación, señalando los fundamentos legales y acompañando los documentos que sustentan dicha transmisión o adjudicación. - - - - -

- - - (d) A partir de la fecha en que se entregue la Notificación de Transmisión Involuntaria el otro Fideicomitente (diferente al Fideicomitente Afectado) tendrá un derecho para adquirir de dicho tercero la Participación correspondiente que hubiera adquirido o le hubiera sido adjudicada como consecuencia de una Transmisión Involuntaria, debiendo dicho tercero enajenar la totalidad de la Participación adquirida mediante una Transmisión Involuntaria, a un precio igual o superior al valor en libros de dicha Participación a la fecha en que haya operado la Transmisión Involuntaria. - - - - -

- - - (e) En caso de que la Transmisión Involuntaria de la Participación de que se trató se hiciera sin cumplir los requisitos estipulados en la presente "Sección 8.2."(B), la misma no podrá ser registrada por el Fiduciario en favor del tercero respectivo sino recibe instrucciones del Comité Técnico. - - - - -

- - - (f) Cualquier tercero que adquiere o se le adjudique una Participación en virtud de una Transmisión Involuntaria, por ese solo hecho, se entenderá que acepta y reconoce los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato, y en específico, el derecho de los otros Fideicomitentes establecidos en la presente "Sección 8.2."(B). Cada Fideicomitente se asegurará que en los contratos, convenios o documentos que celebre con terceros que otorgue un derecho para que el mismo eventualmente pueda ejecutar y adquirir la Participación del Fideicomitente, se reconozcan los derechos de los Fideicomitentes establecidos en la presente "Sección 8.2."(B). - - - - -

- - - 8.3. Venta Conjunta (Tag Along). - - - - -

- - - (a) Si la Parte B pretende realizar una Transmisión de su Participación (la "Parte Vendedora"), entonces la Parte A (la "Parte Pasiva") tendrá el derecho (más no la obligación) de participar en dicha Transmisión (el "Derecho de Venta Conjunta") para cuyos efectos podrán elegir entre: (i) vender la totalidad de su Participación conjuntamente con la Participación de la Parte Vendedora y en el mismo precio promedio por cada 1% (uno por ciento) de Participación en que la Parte Vendedora esté vendiendo, siempre y cuando el tercero adquirente esté dispuesto a adquirir el 100% (cien por ciento) de las Participaciones; o (ii) vender su Participación conjuntamente con la Participación de la Parte Vendedora, en el mismo precio promedio por cada 1% (uno por ciento) de Participación en que la Parte Vendedora esté vendiendo y en forma proporcional (*pari-passu*) para el caso en que la Parte Vendedora no desee enajenar la totalidad de su Participación sino solo una parte, o bien, para el caso en que el tercero adquirente no esté adquiriendo el 100% (cien por ciento) de la Participación; o (iii) no ejercer ninguna de las anteriores opciones y



seguir siendo propietarios de sus Participaciones. - - - - -

- - - (b) Para efectos de lo anterior, antes de que la Parte Vendedora pueda proceder con una Transmisión, deberá entregar a la Parte Pasiva una notificación por escrito (la "Notificación de Oferta Vinculante de Compra"), recabando el acuse de recibo correspondiente, que contenga (i) copia de la oferta vinculante por escrito del posible adquirente en la que especifique todas y cada una de las condiciones y términos para la Transmisión, incluyendo el pago de cualquier contraprestación o remuneración (incluyendo numerario y/o cualquier derecho real o personal) que vayan a recibir la Parte Vendedora como resultado directo o indirecto de la Transmisión (la "Oferta Vinculante de Compra"); (ii) la identificación de la Participación sujeta a la Oferta Vinculante de Compra; (iii) el nombre y dirección del posible adquirente; (iv) el precio o contraprestación propuesto (por ejemplo, el precio promedio por cada 1% (uno por ciento) de Participación) (incluyendo numerario y/o cualquier derecho real o personal), así como las declaraciones, indemnizaciones y/o retenciones, solicitadas por el posible adquirente; (v) la fecha de cierre contemplada (misma que deberá cumplir con los plazos señalados en esta Cláusula), y (vi) la Participación que la Parte Pasiva tendría derecho a vender conforme a lo dispuesto en la "Sección 8.3."(a) anterior. - - - - -

- - - (c) La Parte Pasiva podrá ejercer su Derecho de Venta Conjunta, entregando a la Parte Vendedora, una notificación dentro de los 15 (quince) días naturales (el "Periodo de Aceptación de la Oferta Vinculante de Compra") siguientes a la fecha de entrega de una Notificación de Oferta Vinculante de Compra (la "Notificación de Ejercicio del Derecho de Venta Conjunta"), especificando la opción que han decidido elegir conforme al "inciso 8.3."(a) de la presente Sección, en el entendido que en caso de que la Parte Pasiva no entregue la Notificación de Ejercicio del Derecho de Venta Conjunta dentro del Periodo de Aceptación de la Oferta Vinculante de Compra, dicha omisión constituirá la renuncia irrevocable por dicha Parte Pasiva al Derecho de Venta Conjunta en relación con la Oferta Vinculante de Compra (pero no en relación con Ofertas Vinculantes de Compra subsecuentes, en su caso). Si la Parte Pasiva entrega una Notificación de Ejercicio del Derecho de Venta Conjunta de conformidad con lo establecido en este párrafo, dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a la recepción de dicha Notificación de Ejercicio del Derecho de Venta Conjunta, la Parte Vendedora deberá enviar una notificación a la Parte Pasiva confirmando el porcentaje de la Participación que la Parte Vendedora venderá en la Transmisión correspondiente (la "Venta Conjunta") considerando lo dispuesto por el "inciso 8.3."(b) de esta Cláusula. - - - - -

- - - (d) La Parte Vendedora contará con un periodo de 30 (treinta) días naturales a partir de la extinción del Periodo de Aceptación de

NOTARIA 151
COTEJADA



la Oferta Vinculante de Compra, para efectos de consumir la Venta Conjunta en términos de lo establecido en la Notificación de Oferta Vinculante de Compra. En caso de cualquier modificación a los términos y condiciones de la Oferta Vinculante de Compra, se requerirá una nueva Notificación de Oferta Vinculante de Compra y el cumplimiento con los requisitos establecidos en el "inciso 8.3."(b) de la presente Cláusula. - - - - -

- - - (e) Con anterioridad o simultáneamente al cierre y perfeccionamiento de la Transmisión conforme a la Venta Conjunta, la Parte Vendedora y la Parte Pasiva deberán proporcionar al adquirente de la Participación todos los documentos necesarios para que se efectúe la Transmisión en la forma legal correspondiente. - - - - -

- - - (f) Para el caso de que la Parte Vendedora se negase a sujetarse a lo dispuesto por los incisos (a) a (e) de la presente "Sección 8.3.", la Parte Vendedora pagará a la Parte Pasiva, por concepto de pena convencional, el equivalente al 10% (diez por ciento) del precio de venta respecto de la Transmisión de su Participación al tercero de que se trate, sin perjuicio del derecho de la Parte Pasiva de exigir el cumplimiento forzoso de la obligación. Dicha pena convencional deberá ser pagada dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la notificación que al efecto le haga la Parte Pasiva B a la Parte Vendedora. - - - - -

- - - 8.4. Derechos de Venta Forzosa (Drag Along). - - - - -

- - - (a) En caso de que la Parte B decida realizar una Transmisión de la totalidad de su Participación, a favor de algún tercero adquirente, siempre y cuando dicho tercero no sea parte del grupo de "Control" de la Parte B (entendiendo por "Control" para efectos del presente párrafo, la definición de dicho término según el artículo 2 (dos), fracción III de la Ley del Mercado de Valores), bien sea, a través de una o varias Transmisiones vinculadas, con motivo de alguna oferta de compra presentada por el referido tercero adquirente para adquirir la totalidad de las Participaciones de ambas Partes, la Parte B tendrá derecho a requerir a la Parte A, quien ésta última tendrá obligación de Transmitir a favor de dicho tercero adquirente, la totalidad de su Participación, en los mismos términos y condiciones que la Parte B acuerde de buena fe con dicho tercero (el "Derecho de Venta Forzosa"), en el entendido que lo anterior será aplicable siempre y cuando dicha Transmisión se realice a un precio igual o superior al Valor de Mercado de los Derechos Fideicomisarios. - - - - -

- - - (b) El ejercicio del Derecho de Venta Forzosa deberá ser notificado por escrito por la Parte B a la Parte A, en la que se señale su intención de Transmitir a favor de dicho tercero adquirente la totalidad de las Participación de las Partes, así como las características de la Transmisión, el Valor de Mercado de los Derechos Fideicomisarios, y los demás términos y condiciones de la Transmisión



respectiva en favor del tercero adquirente (la "Notificación del Ejercicio del Derecho de Venta Forzosa").

(c) Dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la recepción de la Notificación del Ejercicio del Derecho de Venta Forzosa la Parte A deberá vender, transmitir y entregar la totalidad de su Participación, en la fecha y lugar que la Parte B señale, a favor de la persona o personas que la Parte B hubiere indicado en la Notificación del Ejercicio del Derecho de Venta Forzosa, al precio y conforme a los términos y condiciones establecidos en la Notificación del Ejercicio del Derecho de Venta Forzosa.

(d) Lo anterior, en el entendido que para el caso de que Parte A se negase a sujetarse a lo antes dispuesto por la presente "Sección 8.4.", la Parte A pagará a la Parte B, por concepto de pena convencional, el equivalente al 10% (diez por ciento) del precio o contraprestación respecto de la Transmisión de la totalidad de la Participación a que se refiere esta "Sección 8.4.", sin perjuicio del derecho de la Parte B de exigir el cumplimiento forzoso de la obligación. Dicha pena convencional deberá ser pagada dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la notificación que al efecto le haga la Parte B a la Parte A.

8.5. No Competencia y Confidencialidad.

La Parte A se obliga expresamente a no realizar actos o actividades ni a instalar u operar negocios en general, ni directa o indirectamente, que compitan con los Proyectos y Unidades que opere: (i) el Fideicomiso; (ii) directa o indirectamente la Parte B; (iii) el Fideicomiso de la Parte B y/o (iv) la sociedad mercantil LCA Bodegas, Sociedad Anónima de Capital Variable (de ahora en adelante "LCA Bodegas") la cual es una sociedad Afiliada de la Parte B. Esta obligación de no competir se mantendrá vigente a partir de la fecha de firma del presente Fideicomiso y hasta los 12 (doce) meses siguientes contados a partir de la fecha en que la Parte A deje de ser fideicomitentes y fideicomisarios del presente Fideicomiso o en su caso del Fideicomiso de la Parte B, según los elija el Fideicomitente B, en los términos y condiciones de la Cláusula Novena del presente Fideicomiso. Lo anterior será igualmente aplicable a cualesquiera de los fideicomitentes y fideicomisarios de la Partes A o, tratándose de personas físicas, sus ascendientes o descendientes, ya sea directa o indirectamente. La Parte A responderá de los daños y perjuicios que le ocasione a la Parte B por cualquier incumplimiento de la Parte A a lo dispuesto por la presente Cláusula.

Cualquier información, material o documentación que reciba la Parte A por cualquier motivo o que llegue a ser del conocimiento o a estar en poder de la Parte A por cualquier causa, en relación con el Proyecto y las Unidades, los Proyectos y Unidades de LCA Bodegas o del Fideicomiso de la Parte B, y con las actividades de la Parte B en

NOTARIA 151
COTEJADA



general, será estrictamente confidencial (la "Información Confidencial"); por lo tanto, bajo ninguna circunstancia, ni en el presente ni en el futuro, la Parte A (incluidos sus fideicomitentes, fideicomisarios, representantes, administradores, personal, empleados, asesores, dependientes, familiares, filiales o subsidiarias y demás terceros con quien tenga relación) la divulgarán, reproducirán o proporcionarán a terceros. De igual forma, la Parte A (incluidos sus fideicomitentes, fideicomisarios, representantes, administradores, personal, empleados, asesores, dependientes, familiares, filiales o subsidiarias y demás terceros con quien tenga relación) no podrá divulgar, reproducir o proporcionar a terceros, la Información Confidencial, incluyendo sin limitar los datos, materiales, documentos o resultados obtenidos con motivo de la operación del Proyecto y las Unidades del Fideicomiso y de la operación del Proyecto y Unidades de LCA Bodegas o del Fideicomiso de la Parte B, ni en el presente ni en el futuro, pues la Información Confidencial, incluidos dichos datos, documentos y resultados, son considerados estrictamente confidenciales. En consecuencia, la Parte A será considerados responsables en el caso de que se contravenga lo dispuesto en este párrafo, debiendo responder ante la Parte B por los daños y perjuicios que les ocasionen, independientemente de las distintas acciones legales que se pudieran ejercer por la violación a lo dispuesto por la presente Cláusula. - - - - -

- - - La Información Confidencial tendrá para todos los efectos legales el carácter de secreto industrial y por lo tanto se estará a lo dispuesto por el artículo 82 (ochenta y dos) y demás relativos y aplicables de la Ley de la Propiedad Industrial o por cualquier otra disposición legal que la substituya. - - - - -

- - - La Parte A manifiesta en forma expresa que conoce y sabe de las penas en que incurrirá una persona por revelación de secretos industriales, de acuerdo a lo establecido en los artículos 210 (doscientos diez), 211 (doscientos once) y demás aplicables del Código Penal Federal vigente, así como de las disposiciones y sanciones establecidas en los artículos 223 (doscientos veintitrés) fracciones IV, V y VI y demás relativos y aplicables de la Ley de la Propiedad Industrial vigente, y demás legislación aplicable. - - - - -

- - - NOVENA. Derecho de Transmisión por Consolidación (Call) y Mecanismo de Salida (Buy-Sell). - - - - -

- - - 9.1. Derecho de Transmisión por Consolidación. - - - - -

- - - Las partes acuerdan de que a partir de los 18 (dieciocho) meses posteriores a que se haya concluido la Fase II del Proyecto, de la y con motivo de la operación del Fideicomiso de la Parte B, el fiduciario del Fideicomiso de la Parte B (quien comparece como Fideicomitente B en el presente Fideicomiso) tendrá el derecho, por así convenir a sus intereses, de consolidar en el Fideicomiso de la



Parte B al presente Fideicomiso (el "Evento de Consolidación"). - - -
- - - Por lo anterior, el fiduciario del Fideicomiso de la Parte B, en su calidad de Fideicomitente B, dentro del presente Fideicomiso (en lo sucesivo, el "Fideicomitente Activo") tendrá el derecho, más no la obligación, de exigir al Fideicomitente A (el "Fideicomitente Pasivo"), el canje o permuta de su respectiva Participación de los Derechos Fideicomisarios del presente Fideicomiso, por Participación dentro de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso de la Parte B, según elija el Fiduciario del Fideicomiso de la Parte B, conforme a lo siguiente: - - - - -
- - - 1.- El Fideicomitente Activo entregará al Fideicomitente Pasivo una notificación en la que señalará que un Evento de Consolidación ocurrirá por así convenir a los intereses del Fideicomitente Activo (la "Notificación de Evento de Consolidación"), por lo que se deberá llevar a cabo y formalizar el canje o permuta de las Participaciones entre el Fideicomitente Activo y el Fideicomitente Pasivo, por derechos fideicomisarios en el Fideicomiso de la Parte B. - - - - -
- - - Conforme a lo anterior, el Fideicomitente Pasivo deberá transmitir en propiedad al Fideicomitente Activo (o a quien éste en su caso determine), por concepto de canje o permuta, la totalidad de su Participación de los Derechos Fideicomisarios del presente Fideicomiso respecto de las cuales sea titular y propietario y su valor se determinará de conformidad con su Valor de Mercado para Consolidación.
- - - Por su parte, el Fideicomitente Activo deberá transmitir en propiedad en favor de los Fideicomitentes Pasivos de que se trate, por concepto de canje o permuta, derechos fideicomisarios del Fideicomiso de la Parte B (según elija el Fideicomitente Activo), que le correspondan calculado conforme al Valor de Mercado para Consolidación de los Derechos Fideicomisarios y en el valor que se determine también de conformidad con el Valor de Mercado para Consolidación de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso de la Parte B. - - - - -
- - - La Notificación de Evento de Consolidación que en su caso le entregue el Fideicomitente Activo al Fideicomitente Pasivo no contendrá el porcentaje de participación de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de la Parte B a ser transmitido al Fideicomitente Pasivo por concepto de canje o permuta, ya que el porcentaje a ser transmitido al Fideicomitente Pasivo y su valor será el que resulte tomando como base de cálculo el Valor de Mercado para Consolidación de cada una de la Participación de los Derechos Fideicomisario del presente Fideicomiso como de la participación de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso de la Parte B. - - - - -
- - - 2.- Con la entrega de la Notificación de Evento de Consolidación, el Fideicomitente Pasivo quedará incondicional e irrevocablemente obligado a transmitir al Fideicomitente Activo (o a quien éste en su caso determine) el 100% (cien por ciento) y no menos del 100% (cien por ciento) de la Participación de los derechos

NOTARIA 151
CDTEJADA



Fideicomisarios del presente Fideicomiso, de las cuales en ese momento sean titulares, a cambio de que a su vez les sean transmitidas por concepto de canje o permuta la participación de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso de la Parte B que les correspondan conforme al numeral 1 (uno) de la presente Cláusula. - - - - -

- - - 3.- El Fideicomitente Activo y el Fideicomitente Pasivo contarán con un plazo de 90 (noventa) días naturales siguientes a la recepción de la Notificación de Evento de Consolidación para consumir la transmisión que resulte conforme a lo previsto en esta Cláusula, salvo que dicho plazo sea prorrogado por ambas Partes de común acuerdo. - -

- - - 4.- Para el caso de que el Fideicomitente Pasivo se negase a sujetarse a lo antes dispuesto por la presente Cláusula, el Fideicomitente Pasivo pagará al Fideicomitente Activo, por concepto de pena convencional, el equivalente al 10% (diez por ciento) del Valor de Mercado para Consolidación de la Participación objeto del canje o permuta derivado del Evento de Consolidación, sin perjuicio del derecho del Fideicomitente Activo de exigir el cumplimiento forzoso de la obligación. Dicha pena convencional deberá ser pagada dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la notificación que al efecto le haga el Fideicomitente Activo al Fideicomitente Pasivo. - - - - -

- - - 5.- Sin perjuicio de lo antes dispuesto por la presente "Sección 9.1", el Fideicomitente Pasivo, en caso de que efectivamente se presente un Evento de Consolidación y con motivo de ello reciba del Fideicomitente Activo una Notificación de Evento de Consolidación, tendrán el derecho de elegir entre: (i) el canje o permuta de la Participación a que se refiere la presente "Sección 9.1" y conforme a los términos y condiciones establecidos en la misma, o (ii) el pago en dinero de la Participación propiedad del Fideicomitente Pasivo que en su caso serían objeto del referido canje o permuta, al valor que resulte tomando como base de cálculo el Valor de Mercado para Consolidación de cada una de la Participación que sea propiedad del Fideicomitente Pasivo. En caso de que el Fideicomitente Pasivo eligiese la opción a que se refiere el inciso (ii) del presente párrafo, así se lo comunicarán al Fideicomitente Activo por escrito debidamente firmado por el Fideicomitente Pasivo y recabando del Fideicomitente Activo el acuse de recibo correspondiente, dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes contados a partir de la fecha en que el Fideicomitente Pasivo reciba la Notificación de Evento de Consolidación, en el entendido que en caso de que dentro de dicho plazo el Fideicomitente Pasivo no le entregase al Fideicomitente Activo la comunicación referida, se entenderá indefectiblemente que el Fideicomitente Pasivo ha elegido la opción a que se refiere el inciso (i) del presente párrafo, es decir, el canje o permuta de la Participación conforme a lo dispuesto por la presente "sección 9.1." La falta de pago de la Participación generará la pena convencional que se indica en el párrafo inmediato anterior. - - - - -

10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100



--- 9.2. Mecanismo de Salida (Buy-Sell). ---

--- Para el caso de que a partir del tercer aniversario de la firma del presente Fideicomiso, y siempre y cuando no se haya modificado la Participación Porcentual Inicial, alguna Parte que se vea afectada o esté en desacuerdo con cualquier resolución específica tomada por el Comité Técnico o cualquier resolución no es aprobada por el Comité Técnico, y la controversia que se suscite entre las Partes derivada de ello no pudiere ser resuelta después de dos Sesiones de Comité Técnico, entonces, dentro de un periodo de 60 (sesenta) días calendario posteriores a la celebración de la segunda Sesión de Comité Técnico mencionada, la Parte insatisfecha o afectada podrá intentar llegar a un arreglo con la otra Parte, sin que esto implique el bloqueo de la resolución correspondiente, a menos que el Comité Técnico determine lo contrario y el acuerdo que afecta a la Parte insatisfecha sea revocado o modificado. En caso de que la Parte insatisfecha o afectada no logre llegar a un acuerdo conforme a lo anterior, podrá ofertar a la Parte no afectada su Participación a un precio que será determinado por la Parte afectada, mediante la entrega de una notificación por escrito a la Parte no afectada (la "Notificación de Salida"). La Parte no afectada tendrá la obligación de responder a los 30 (treinta) días posteriores a la Notificación de Salida ya sea con: (a) una aceptación de la oferta y pago en efectivo de la Participación de la Parte afectada, cuyo pago deberá realizarse dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la aceptación; o (b) una oferta por la totalidad de la Participación de la Parte afectada a un precio igual al ofertado por la Parte afectada en la Notificación de Salida, en cuyo caso la Parte no afectada tendrá la obligación de comprar la Participación de la Parte afectada y pagar en un plazo no mayor de 15 (quince) Días Hábiles. En cualquiera de los dos casos a que hace referencia los incisos (a) y (b) anteriores, las Partes deberán celebrar los documentos necesarios a efecto de documentar y perfeccionar la Transmisión correspondiente de la Participación de que se trate, dentro del plazo señalado para el pago del precio de la Participación correspondiente antes señalado. ---

--- En caso de incumplimiento ya sea de la Parte afectada o de la Parte no afectada a cualesquiera de sus obligaciones derivadas de lo dispuesto por la presente "Sección 9.2", la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte que no incumplió, por concepto de pena convencional, el equivalente al 10% (diez por ciento) del precio inicialmente ofertado por la Parte afectada en la Notificación de Salida, sin perjuicio del derecho de la Parte que no incumplió de exigir el cumplimiento forzoso de la obligación. Dicha pena convencional deberá ser pagada dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la notificación que al efecto le haga la Parte correspondiente a la otra Parte. ---

--- DÉCIMA. Cuentas del Fideicomiso; Inversión de Fondos. ---

NOTARIA 151
COTEJADA



10.1. Cuentas.

El Fiduciario abrirá, mantendrá abierta y administrará siempre en ejecución de las instrucciones que para dichos efectos gire el Comité Técnico, las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con este Contrato.

(a) Cuenta Principal del Fideicomiso.

(i) El Fiduciario deberá mantener abierta la Cuenta Principal del Fideicomiso por el término de este Contrato.

(ii) El Fiduciario deberá recibir en la Cuenta Principal del Fideicomiso las Aportaciones hechas por los Fideicomisarios en dinero en efectivo, los productos de cualquier préstamo o financiamiento otorgado al Fideicomiso, y en general, cualesquiera cantidades de dinero y pagos que reciba el Fideicomiso por cualquier concepto.

(iii) Por instrucciones del Comité Técnico, el Fiduciario deberá transferir de la Cuenta Principal del Fideicomiso a la Cuenta Operativa todos los lunes de cada semana (o el Día Hábil inmediato siguiente), las cantidades depositadas en la Cuenta Principal del Fideicomiso que se reciban hasta las once horas de dicho día. Lo anterior, en el entendido que el Fiduciario a través de sus representantes será la única parte que podrá manejar y retirar fondos de la Cuenta Principal del Fideicomiso.

(iv) Todas las Distribuciones serán hechas con los recursos de Efectivo Disponible en la Cuenta Principal del Fideicomiso.

(b) Cuenta de Control.

(i) El Fiduciario deberá mantener abierta la Cuenta de Control por el término de este Contrato.

(ii) El Fiduciario deberá traspasar a la Cuenta de Control todos los recursos en efectivo disponible en la Cuenta Principal de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico.

(iii) Las personas que designe el Comité Técnico para girar en contra de la Cuenta de Control estarán facultadas para transferir directamente de la Cuenta de Control a la Cuenta Operativa las cantidades que sean necesarias para realizar los pagos y gastos relacionados con la operación de los Proyectos, así como realizar pagos y/o transferencias electrónicas de fondos a otros terceros según se requiera conforme a la operación de los Proyectos, o por cualquier otra causa, incluyendo de manera enunciativa, más no limitativa, el pago de impuestos y demás contribuciones aplicables conforme a la legislación fiscal aplicable; para lo cual el Fiduciario deberá otorgar las facultades que sean necesarias y suficientes a dichas personas designadas por el Comité Técnico a fin de que puedan girar cheques y realizar transferencias electrónicas de fondos (o similares) para transferir recursos de la Cuenta de Control a la Cuenta Operativa, o a cualesquiera otras cuentas de terceros, incluyendo a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y/o al Servicio de



Administración Tributaria, según sea necesario, quedando el Fiduciario libre de cualquier responsabilidad legal y económica respecto del destino final que se le den a los retiros de dinero de la Cuenta de Control, siempre que no medie dolo o mala fe del Fiduciario. - - - - -

- - - (iv) El Comité Técnico, en cualquier momento podrán instruir al Fiduciario a transferir de la Cuenta de Control a la Cuenta Principal del Fideicomiso los recursos disponibles en la Cuenta de Control. - -

- - - (c) Cuenta Operativa. - - - - -

- - - (i) El Fiduciario deberá mantener abierta la Cuenta Operativa por el término de este Contrato. - - - - -

- - - (ii) El Fiduciario deberá recibir en la Cuenta Operativa todos los recursos en efectivo disponible que se transfieran de la Cuenta de Control directamente por las personas designadas por el Comité Técnico (conforme a lo señalado en el numeral (b) anterior). - - - - -

- - - (iii) El Administrador o terceros sin ninguna responsabilidad legal y económica para el Fiduciario, de acuerdo con las facultades otorgadas por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, al momento de abrir la Cuenta Operativa, deberá realizar los pagos y gastos relacionados con la operación de los Proyectos, incluyendo de manera enunciativa, más no limitativa, el pago de impuestos y demás contribuciones aplicables conforme a la legislación fiscal aplicable, con fondos depositados en la Cuenta Operativa directamente o a través de la Persona(s) que el Comité Técnico, o los Fideicomisarios designen para realizar dichos pagos; para lo cual el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico deberá otorgar las facultades que sean necesarias y suficientes al Administrador y a dicha(s) Persona(s) designada(s) a fin de que pueda(n) girar los cheques y hacer los retiros de dinero (por cualquier mecanismo) que correspondan en contra de la Cuenta Operativa, quedando el Fiduciario libre de cualquier responsabilidad legal y económica respecto del destino final que se le den a los retiros de dinero de la Cuenta Operativa, siempre que no medie dolo o mala fe del Fiduciario. - - - - -

- - - (iv) El Administrador podrá transferir cantidades de efectivo disponible en la Cuenta Operativa a la Cuenta Principal del Fideicomiso. - - - - -

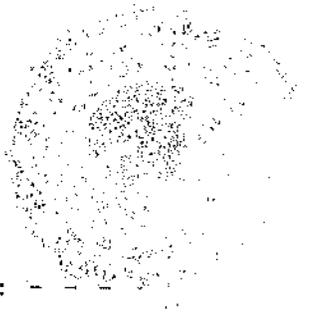
- - - 10.2. Distribuciones. - - - - -

- - - Todo el Efectivo Disponible será distribuido por el Fiduciario proporcionalmente con su Participación, en las fechas y montos que señale el Comité Técnico hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso (cada una, una "Distribución"). - - - - -

- - - 10.3. Inversiones Permitidas. - - - - -

- - - Si el Patrimonio Fideicomitado o cualquier parte del mismo es en efectivo y el mismo no ha sido aplicado o Distribuido conforme a los términos y condiciones de este Contrato, o si cualquier cantidad en

NOTARIA 151
COTEJADA



efectivo es depositada en la Cuentas Principal del Fideicomiso: - - -

- - - (a) Si así lo ordena por escrito el Comité Técnico, el Fiduciario directamente, en la Cuenta Principal del Fideicomiso invertirá dicho efectivo en Inversiones Elegibles, de acuerdo con dichas instrucciones (las "Instrucciones de Inversión"). El Fiduciario estará obligado a cumplir con las Instrucciones de Inversión mencionadas en este párrafo: (i) en el día que se reciban, si dicho día es un Día Hábil y, a condición de que tanto las Instrucciones de Inversión como los fondos relativos a la inversión correspondiente sean recibidos o se encuentren en posesión del Fiduciario antes de las once horas (hora de la Ciudad de México), o (ii) el Día Hábil inmediato siguiente, si dichos fondos o dichas Instrucciones de Inversión no son recibidos o se encuentran en posesión del Fiduciario antes de las once horas (hora de la Ciudad de México), o si el día en que sean recibidos no es un Día Hábil, en la inteligencia que, incluso si los fondos o las Instrucciones de Inversión relativos a una inversión no son recibidos o se encuentran en posesión del Fiduciario antes de las once horas (hora de la Ciudad de México) en cualquier día determinado, el Fiduciario sin embargo, hará su mejor esfuerzo para cumplir con las Instrucciones de Inversión recibidas más tarde en ese día, si dicho día es un Día Hábil y los fondos por lo tanto son recibidos por el Fiduciario antes de que termine dicho Día Hábil. En caso de que el Fiduciario no realice las Inversiones Elegibles de acuerdo a las Instrucciones de Inversión debidamente realizadas por el Comité Técnico, será responsable civilmente por el incumplimiento a sus obligaciones contraídas en el presente Contrato. - - - - -

- - - De no recibir la Instrucción de Inversión a que se refiere el párrafo anterior del Comité Técnico, en este acto instruye al Fiduciario para que invierta (i) los recursos en moneda nacional en instrumentos de deuda emitidos por el Gobierno Federal Mexicano, con plazos de liquidez a un (1) día, o en pagarés bancarios con rendimiento líquido al vencimiento emitidos por una institución financiera con plazos de liquidez diaria o en su defecto la necesaria para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, que deberán realizarse con instituciones financieras domiciliadas en México; y (ii) los recursos en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en inversiones de reconocimiento por balances largos denominadas *Overnight Deposits*. Las inversiones que se hagan conforme a la presente Cláusula deberán estar denominadas en esa misma moneda, por lo que quedará prohibido hacer cambios de divisas con el único fin de invertir estos montos en una moneda distinta a la de origen para aprovechar incongruencias de mercado. - - - - -

- - - Para los efectos de la inversión a que se refieren los incisos anteriores, el Fiduciario, las Partes y los miembros del Comité Técnico se sujetarán en todo caso a las disposiciones legales o



Administrativas que regulen las inversiones de recursos materia de Fideicomiso. - - - - -

- - - La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento. Asimismo, las Partes y los miembros del Comité Técnico liberan expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la compra de valores o instrumentos de inversión, así como por las pérdidas que pudiesen afectar la materia del Fideicomiso como consecuencia de las inversiones efectuadas por el Fiduciario en términos del presente Contrato, salvo que el Fiduciario actúe con dolo, mala fe o negligencia. - - - - -

- - - (b) El Fiduciario estará autorizado para cumplir con las Instrucciones de Inversión, a abrir cuentas de cheques y de inversión, a su propio nombre, de conformidad con dichas Instrucciones de Inversión, o en cualquier otra institución financiera que el Comité Técnico considere adecuada. - - - - -

- - - (c) Al llevar a cabo Instrucciones de Inversión, el Fiduciario invertirá en Inversiones Elegibles que tengan un término hasta su vencimiento sustancialmente similar a y, en cualquier caso, que no exceda los plazos máximos establecidos en dichas Instrucciones de Inversión. - - - - -

- - - (d) Las Partes autorizan y ordenan por el presente al Fiduciario que lleve a cabo operaciones con CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple y/o CIBanca de Bolsa Sociedad Anónima de Capital Variable, conforme a los términos de este Contrato, y, en su caso, con cualquier otra institución financiera mexicana autorizada por el Comité Técnico. - - - - -

- - - (e) En cumplimiento con la Circular, el Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca a las Partes el contenido del Punto 5.4 (cinco punto cuatro) de la Circular y las siguientes medidas preventivas: - - - - -

- - - (i) El Fiduciario podrá llevar a cabo las operaciones previstas en el Punto 5.4 (cinco punto cuatro) de la Circular, es decir, operaciones con CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple y/o CIBanca de Bolsa Sociedad Anónima de Capital Variable, y en su caso, con cualquier otra institución financiera mexicana autorizada por el Comité Técnico, actuando por su propia cuenta, a condición de que dichas operaciones sean permitidas por ley y se proporcionen los reglamentos y medidas preventivas aplicables para evitar conflictos de interés (las "Operaciones"); - - - - -

- - - (ii) Mientras el Fiduciario no reciba Instrucciones de Inversión, las Operaciones serán ejecutadas conforme a la aprobación expresa por escrito otorgada, en cada caso, por las Partes al Fiduciario por cualquier medio que proporcione pruebas documentadas, incluyendo medios electrónicos; - - - - -

NOTARIA 151
COTEJADA



- - - (iii) Durante la celebración de las Operaciones, los derechos y obligaciones del Fiduciario, actuando en dicho carácter y por su propia cuenta, no serán terminados por confusión; y - - - - -

- - - (iv) El departamento de CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple y/o CIBanca de Bolsa Sociedad Anónima de Capital Variable, actuando por su propia cuenta y el departamento fiduciario del Fideicomiso, no estarán subordinados directamente uno con el otro.

- - - DÉCIMA PRIMERA. Ejercicio Social; Registros; Estado de Cuenta. - -

- - - 11.1. El "Ejercicio Social" del Fideicomiso será el año calendario. - - - - -

- - - 11.2. El Administrador, sin ninguna responsabilidad legal y económica para el Fiduciario, mantendrá libros y registros sobre las Cuentas del Fideicomiso correctos y completos, de conformidad con las NIF, las leyes y reglamentos aplicables y, según lo requiera el Comité Técnico. Dichos libros y registros mostrarán los activos, pasivos, costos, gastos, recibos, capital del propietario, pérdidas y utilidades del Fideicomiso. Los libros y registros contables de este Fideicomiso serán mantenidos en todo momento en las oficinas del Administrador, ubicadas en Mario Pani 750 (setecientos cincuenta) PH, Colonia Santa Fe, Ciudad de México, Código Postal 05300 (cero cinco mil trescientos) o en cualquier otro lugar aprobado por el Comité Técnico, lugar que será el domicilio fiscal del Fideicomiso ("Domicilio Fiscal"). - - - - -

- - - 11.3. Durante cada mes calendario el Administrador, quien será la Persona encargada para elaborar la contabilidad del Fideicomiso y mantener los libros, registros del Patrimonio Fideicomitado y las Cuentas del Fideicomiso, sobre las reglas, disposiciones y leyes contables y fiscales que apliquen al Fideicomiso, asimismo entregará o hará que se entregue al Fiduciario y los Fideicomisarios los estados financieros proforma, así como una lista de los informes detallados en el documento que yo, el Notario agrego al apéndice del presente instrumento marcado con la letra "J", a más tardar el 10º (décimo) día del mes siguiente. El Fiduciario no será responsable en caso de existir un retraso en la información presentada a consecuencia del retraso por parte del Administrador en la entrega de los informes a que se refiere la presente Cláusula, salvo que el Fiduciario actúe con dolo, mala fe o negligencia. - - - - -

- - - Convienen las partes que dependiendo de la Parte que reciba los estados de cuenta y estados financieros en términos del párrafo anterior, gozarán de un término de 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha de los citados estados de cuenta, para solicitar por escrito al Administrador, en su caso, aclaraciones a los mismos, transcurrido este plazo, dichos estados de cuenta se tendrán por aprobados para todos los efectos. - - - - -

- - - El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Partes no reciba los estados de cuenta y estados de financieros



respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Administrador una copia de los estados de cuenta correspondientes. - - -
Todo estado de cuenta que prepare el Administrador será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. - - - - -
- - - En caso de que las Cuentas del Fideicomiso se mantengan en una institución financiera diversa a CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, los Fideicomisarios aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del patrimonio (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas del Fideicomiso, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario. - - - - -
- - - Las partes manifiestan su conformidad y aceptación en que dichos estados de cuenta sean enviados de manera electrónica al correo electrónico previsto en la Cláusula Vigésimo Segunda del presente Contrato o a cualquier otro que dichas partes notifiquen al Fiduciario por escrito firmado por representante legal de cada una de ellas. - - -
- - - 11.4. El presente Fideicomiso a través del Administrador deberá mantener los libros de contabilidad y registros sobre las Cuentas del Fideicomiso y el Patrimonio Fideicomitado según lo dispuesto en las leyes y reglamentos aplicables y de conformidad con las normas de información financiera (NIF). - - - - -
- - - El Administrador del Fideicomiso será el encargado de llevar a cabo las actividades anteriormente mencionadas. En caso de que no haya un Administrador, el Comité Técnico será el responsable de llevar a cabo lo anterior. - - - - -
- - - Dentro de los 20 (veinte) días naturales siguientes al último día de cada mes, el Administrador deberá de entregar al Comité Técnico y al Fiduciario un estado de flujo de efectivo, sin auditar y un estado de resultados de las operaciones del Fideicomiso durante el mes inmediato anterior (que incluyan un resumen de los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso y de su valor), así como cualquier otra información solicitada de manera razonable por el Comité Técnico y/o el Fiduciario para caracterizar el Patrimonio del Fideicomiso para fines legales, fiscales y de contabilidad. - - - - -
- - - Dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes al cierre de cada mes, el Administrador entregará al Comité Técnico y al Fiduciario, los estados financieros preparados conforme a las NIFs, con la información financiera del Fideicomiso correspondiente al mes inmediato anterior. - - - - -
- - - 11.4(a) Reporte Anual. A más tardar el 30 (treinta) de marzo de

NOTARIA 151
COTEJADA



cada año calendario durante la vigencia del presente Contrato, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, a los Fideicomisarios, y al Comité Técnico, un reporte anual. - - - - -

- - - En caso de que el Administrador no cumpla con sus funciones en términos de la presente Cláusula, el Fiduciario notificará al Administrador para que entregue el reporte respectivo, dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que se haya tenido que presentar dicho reporte, en el entendido, que en caso de que el Administrador haga caso omiso a la notificación del Fiduciario, las partes del presente Contrato acuerdan e instruyen en este acto al Fiduciario para que lleve a cabo la contratación de un despacho contable de su preferencia con el fin de que sea dicho despacho quien prepare el reporte respectivo; en el entendido, que cualquier gasto, costo u honorario que se genere por dicha contratación será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y el Fiduciario no tendrá obligación alguna de absorber con su patrimonio dichos costos, gastos y/u honorarios. - - - - -

- - - A discreción del Comité Técnico, una firma de auditores de reconocido prestigio seleccionada por el Comité Técnico, deberá llevar a cabo una auditoria de las operaciones anuales de este Fideicomiso. Los honorarios por dichos servicios deberán cubrirse de los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso y el Comité Técnico liberará de responsabilidad al Fiduciario por dichos conceptos. Los libros de contabilidad, cuentas y registros de este Fideicomiso deberán guardarse en todo momento por el Administrador por un plazo de 5 (cinco) años en forma física y por un plazo de 10 (diez) años en forma electrónica. - - -

- - - El Fiduciario, por instrucciones del Comité Técnico, otorgará al Administrador acceso vía internet a la información de las Cuentas del Fideicomiso que sea necesaria a efecto de que el Administrador tenga acceso en tiempo real a la información de los saldos de dichas Cuentas del Fideicomiso para la elaboración de los reportes a que se refiere la presente Cláusula. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador acceso a todos y cualesquiera contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser necesaria o requerida a efecto de que el Administrador pueda cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato. Los costos por la conexión empresarial a internet y las comisiones mensuales, así como cualquier otro costo incurrido por el Fiduciario para entregar la información al Administrador conforme a lo establecido en la presente Cláusula serán pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. - - - - -

- - - 11.5. Los Fideicomisarios podrán, a su costo exclusivo, revisar y/o auditar los libros, registros, contabilidad e informes del Fideicomiso elaborados por el Administrador y para objeto de lo anterior, podrá inspeccionar en horas hábiles normales, en las oficinas del Administrador, cualquiera de los libros y registros del Fideicomiso que deban ser mantenidos de acuerdo con este Contrato. Dicho derecho podrá ser ejercido a través de cualquier agente, representante o



empleado de los Fideicomisarios o por un contador público certificado independiente designado por los Fideicomisarios. - - - - -

- - - 11.6 Los Fideicomisarios reconocen que a efectos de dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en la legislación fiscal aplicable, a través del Administrador y/o de un despacho contable de reconocido prestigio elaborará los estados financieros mensuales así como los estados financieros anuales del Fideicomiso entregando una copia de los citados Estados Financieros al Fiduciario. Adicional a ello, dichos estados financieros deberán ser auditados por una firma contable distinta a aquella que elaboró los estados financieros. - - - -

- - - 11.7. Registro Fiduciario. Las Aportaciones Iniciales y las Aportaciones Adicionales solamente surtirán efectos si cumplen todos los requisitos y formalidades legales para llevarlas a cabo y las mismas han sido debidamente notificadas por el Comité Técnico al Fiduciario y hayan sido cubiertas conforme a lo establecido en este Fideicomiso y conforme a lo establecido en la presente Cláusula. - - -

- - - La Transmisión de los Derechos Fideicomisarios por un Fideicomisario solamente surtirá efectos si: (i) se cumple todos los requisitos establecidos en la presente Cláusula, así como conforme a cualquier otra disposición establecida en el presente Contrato para su Transmisión; (ii) cumple todos los requisitos y formalidades legales para la transmisión y (iii) dicha transmisión ha sido debidamente entregada y notificada por el Comité Técnico al Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Contrato. - - - - -

- - - Las únicas personas reconocidas como Fideicomisarios serán aquellas inscritas como tales en el Registro del Fiduciario de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, con la Participación que corresponda a cada una de ellas, de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato. Cada uno de los Fideicomisarios únicamente tendrá la Participación inscrita en el Registro del Fiduciario y podrá solicitar a través del Comité Técnico una constancia al Fiduciario, quien a su vez emitirá una constancia al respecto. - - - - -

- - - El Registro se llevará conforme al sistema de registro del Fiduciario debiendo incluir información respecto de cada Fideicomisario, incluyendo cualquier Aportación Adicional realizada así como la Participación que le corresponda conforme a lo establecido en el presente Contrato. - - - - -

- - - La información que en su momento se registre será la contenida en el aviso de aportación que recibirá el Fiduciario por parte del Comité Técnico, en el momento en que el Fideicomitente realice dicha aportación, en la cual se adjuntará copia del correspondiente recibo o transferencia electrónica mediante el cual dicha aportación se llevó a cabo (el "Aviso de Aportación") y el porcentaje de derechos Fideicomisarios que corresponde a cada una de las Partes. Asimismo, la información que en su momento se registre será la que se encuentre

NOTARIA 151
COTEJADA



contenida en el aviso de transmisión que recibirá el Fiduciario, en el momento que se celebre un acto que de origen a cualquier Transmisión, por parte del Comité Técnico (el "Aviso de Transmisión"). - - - - -

- - - A partir de la fecha en que se realice la Aportación correspondiente, o bien, a partir de la fecha en que se lleve a cabo la Transmisión, el o los Fideicomisarios que realicen dicha Aportación o Transmisión y porcentaje de derechos Fideicomisarios que corresponde a cada una de las Partes., a través del Comité Técnico, enviará al Fiduciario inmediatamente el Aviso de Aportación o Transmisión, según corresponda, mediante el cual se confirma dicha aportación o Transmisión. El Fiduciario dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes de haber recibido el Aviso de Aportación o Aviso de Transmisión, según corresponda, enviará una confirmación que contendrá confirmación de haber recibido dicho Aviso de Aportación o Aviso de Transmisión en original y del registro del mismo, a todos los Fideicomisarios. - - - - -

- - - En este mismo acto las partes instruyen al Fiduciario para que lleve a cabo la inscripción de la porción de las Aportaciones Iniciales realizadas en esta fecha en el Registro, sin necesidad de llevar a cabo ningún tipo de formalidad adicional. - - - - -

- - - 11.8. Estado de Cuenta. Durante cada mes calendario el Administrador enviará de manera electrónica a cada uno de los Fideicomisarios y al Fiduciario un estado de cuenta en el que se refleje la situación inicial de las Cuentas del Fideicomiso, del Patrimonio Fideicomitado y del Registro Fiduciario, de los movimientos que las Cuentas del Fideicomiso, del Patrimonio Fideicomitado y del Registro Fiduciario pudo tener durante ese periodo. - - - - -

- - - DÉCIMA SEGUNDA. Impuestos. El cumplimiento de las obligaciones fiscales federales y locales que surjan debido a las finalidades del Fideicomiso serán responsabilidad exclusiva de los Fideicomisarios, por lo que el Fiduciario únicamente tendrá la obligación de entregar a la persona que los Fideicomisarios designen, a través del Administrador, la información con la que cuente el Fiduciario. - - - - -

- - - El Administrador deberá cumplir con todas las disposiciones fiscales aplicables, incluyendo la Ley del Impuesto Sobre la Renta y su reglamento, entre otros. - - - - -

- - - El Administrador, por cuenta del Fideicomiso, está obligado a realizar estimación, retención o pago de impuestos u otros derechos derivados de o relacionados con este Fideicomiso o las operaciones previstas en el presente, a menos que no lo requiera la ley aplicable, por lo cual las Partes se obligan sacar en paz y salvo al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada del incumplimiento de obligaciones fiscales que pudieran derivar por su actuación en el presente Contrato. - - - - -

- - - Conforme a lo anterior, las Partes acuerdan que todos y cualesquiera impuestos (incluyendo, entre otros, cualquier impuesto



sobre la renta aplicado, a través de una retención o de otro modo, impuesto al valor agregado, sobre propiedad y/o activos, etcétera), aportaciones, deberes o cargos de cualquier naturaleza, gravados sobre o con respecto al Patrimonio Fideicomitado, este Fideicomiso, o en relación con el cumplimiento por parte del Fiduciario de los fines de este Fideicomiso, serán pagados de acuerdo con la ley aplicable y con este Contrato y con cargo al Patrimonio del presente Fideicomiso. Los Fideicomisarios deberán entregar al Administrador copia de los comprobantes de cumplimiento de las obligaciones fiscales, a más tardar el 5° (quinto) Día Hábil siguiente a la fecha en que debió haber cumplido la obligación fiscal correspondiente. - - - - -

- - - En caso de que las Partes responsables no cumplan con sus obligaciones conforme al párrafo anterior y las autoridades competentes soliciten formalmente al Fiduciario que haga dichos pagos, el Fiduciario podrá hacer el pago solicitado con los fondos en efectivo disponibles en el Patrimonio Fideicomitado sin responsabilidad alguna para el Fiduciario. Asimismo, las Partes responsables reembolsarán al Fideicomiso dicho pago dentro de los 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la fecha en que el Fiduciario haga dicho pago y proporcionarán al Fiduciario, si así se requiere para cumplir con la ley aplicable o a solicitud de las autoridades competentes, los documentos necesarios para hacer constar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, de haberlas. Queda relevado el Fiduciario de cualquier responsabilidad, en caso de que los fondos del Patrimonio Fideicomitado no sean suficientes para cumplir con las obligaciones fiscales impuestas. - - - - -

- - - Si por cualquier motivo cualquier autoridad fiscal notifica al Fiduciario cualquier interpretación de que las actividades objeto de este Fideicomiso son gravables y, por lo tanto, el Fiduciario está obligado a retener y a pagar cualesquiera impuestos conforme a este Fideicomiso o conforme a cualquier ley aplicable al presente, los Fideicomisarios conforme a este Contrato acuerdan mantener en paz y a salvo, al Fiduciario, ayudar y proporcionar los fondos necesarios al Fiduciario para pagar dichos impuestos de conformidad con la ley aplicable. El Fiduciario no será responsable del cumplimiento con dichas retenciones y pagos en caso de no contar con fondos suficientes para su cumplimiento, y si fuera multado o penalizado de otro modo, los Fideicomisarios conforme a este Contrato acuerdan reembolsar inmediatamente cualquier gasto sufrido por el Fiduciario a ese respecto. Si por cualquier motivo la autoridad competente determina un crédito fiscal a cargo del Fideicomiso, el pago se hará directamente por el Fiduciario con cargo al Patrimonio Fideicomitado, liberando de cualquier obligación al Fiduciario. En caso que esto suceda una vez terminado el Fideicomiso, las partes acuerdan que el Fiduciario podrá repercutir contra los Fideicomisarios quienes se obligan a sacar en paz y a salvo al Fiduciario durante la vigencia del presente

NOTARIA 151
COTEJADA

Fideicomiso y durante 5 (cinco) años posteriores a la extinción del Fideicomiso. - - - - -

- - - El Fiduciario tendrá derecho en todo momento a ser representado por sus propios apoderados, abogados y especialistas fiscalistas en relación con cualquier obligación fiscal pagadera por el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Por lo tanto, los Fideicomisarios que hayan incurrido en la omisión fiscal, defenderán y mantendrán al Fiduciario en paz y a salvo de cualesquiera responsabilidades y daños relacionados con el pago de impuestos (incluyendo honorarios y gastos razonables de los asesores fiscales y abogados a precio de mercado) derivados de la celebración o cumplimiento de este Contrato. - - - - -

- - - Todo lo anterior no será aplicable en relación con los Honorarios Fiduciarios que el Fiduciario tenga derecho a recibir conforme a este Contrato. - - - - -

- - - El Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso lo deberá tramitar el Administrador, para lo cual el Fiduciario deberá otorgar en favor de dicha Persona física los poderes y facultades que sean necesarios y suficientes. - - - - -

- - - DÉCIMA TERCERA. Instrucciones al Fiduciario. - - - - -

- - - 13.1. Instrucciones del Comité Técnico. - - - - -

- - - (a) Salvo por aquello estipulado en este Contrato que especifique que las instrucciones deban ser proporcionadas conjuntamente por las Partes o únicamente por una de ellas al Fiduciario, el Comité Técnico tendrá el derecho y facultad exclusivos de instruir al Fiduciario en relación con las operaciones y actividades de este Fideicomiso y la administración del Patrimonio Fideicomitado, a condición de que dichas instrucciones no violen la legislación aplicable o las disposiciones de este Contrato. El Fiduciario recibirá instrucciones únicamente del Comité Técnico, y de las Partes, conforme a lo previsto en este Contrato y, salvo por aquello establecido en la ley aplicable y en este Contrato, el Fiduciario se abstendrá de llevar a cabo cualquier acción a falta de dichas instrucciones, salvo por aquello expresamente estipulado en el presente. - - - - -

- - - (b) El Fiduciario acuerda no rechazar una instrucción dada al mismo por el Comité Técnico conforme a lo anterior siempre que sean claras y se encuentren fundamentadas, en caso contrario lo hará saber al Comité Técnico para que realice la aclaración, excepto en caso de un mandato judicial y se reserva el derecho de no atender y/o ejecutar dichas instrucciones en caso de que sean contrarias a lo establecido en este Contrato lo cual hará saber al Comité Técnico al Día Hábil siguiente. Todas las instrucciones al Fiduciario conforme a este Contrato serán hechas por escrito, ya sea en persona o por facsimil, o según lo acuerden de otro modo con el Comité Técnico con el Fiduciario, y deberá contener los siguientes requisitos: - - - - -



- - - i) Estar dirigida a "CIBanco", Sociedad Anónima, Institución Banca Múltiple, División Fiduciaria en la atención del Delegado Fiduciario; - - - - -

- - - (ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado en el proemio del presente Contrato; y - - - - -

- - - (iii) La instrucción expresa y clara que se solicita realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades o actividades en concreto. - - - - -

- - - (iv) Hacer referencia a las Partes que integran dicho Fideicomiso. - - - - -

- - - (v) Contener la firma autógrafa los respectivos miembros del Comité Técnico y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario del presente Contrato, remitiéndole a éste, copia de una identificación vigente oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Las partes quedan obligadas a entregar al Fiduciario dichas identificaciones dentro de un margen no mayor a 5 (cinco) Días Hábiles, contados a partir de la firma del presente Contrato. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse. - - - - -

- - - (c) En términos de la "Sección 6.2" del presente Contrato, las actas de las sesiones del Comité Técnico serán utilizadas para notificar al Fiduciario las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico, que serán observadas por el Fiduciario de conformidad con los términos de este Contrato. - - - - -

- - - El Fiduciario podrá solicitar cualquier documento adicional que considere necesario en relación con las instrucciones recibidas a efectos de dar cumplimiento a las mismas. - - - - -

- - - DÉCIMA CUARTA. Poderes. - - - - -

- - - 14.1. Otorgamiento de Poderes. - - - - -

- - - El Fiduciario otorgará al Administrador y/o a las Personas designadas por el Comité Técnico, los poderes para representar al Fiduciario en relación con los Fines del Fideicomiso con las facultades establecidas en las resoluciones del Comité Técnico correspondiente, de conformidad con las siguientes disposiciones: - - - - -

- - - El Fiduciario, bajo ninguna circunstancia, delegará u otorgará poderes para actos de dominio, abrir cuentas bancarias y/o suscribir títulos de crédito, celebrar operaciones de crédito, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios, de igual forma, el Fiduciario no delegará a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar y revocar poderes en relación con el presente Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario, los apoderados deberán notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner

NOTARIA 151
COTEJADA



en riesgo los activos del Patrimonio Fideicomitado. Los poderes que el Fiduciario otorgue por instrucciones de la Parte del Fideicomiso autorizada para ello, serán única y exclusivamente otorgados a personas físicas, con excepción del Administrador que podrá ser una persona moral. - - - - -

- - - Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para poder ser ejercitados única y exclusivamente respecto del Patrimonio Fideicomitado y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso. - - - - -

- - - En todos los instrumentos públicos en los que conste el otorgamiento de poderes por parte del Fiduciario, se incluirán expresamente las siguientes obligaciones para los apoderados: - - - - -

- - - (a) Se deberán incluir en los antecedentes de la escritura correspondiente las características generales del presente Fideicomiso y la carta de instrucciones que al efecto el Comité Técnico o los Fideicomisarios le hayan girado al Fiduciario para otorgar dichos poderes. - - - - -

- - - (b) Se señalará que el apoderado comparecerá en todos aquellos actos jurídicos en los que intervenga, exclusivamente en carácter de apoderado del Fideicomiso. - - - - -

- - - (c) El apoderado estará obligado a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como de informarle mensualmente por escrito al Fiduciario sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado. - - - - -

- - - (d) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite, la siguiente obligación del apoderado: "El apoderado por el simple ejercicio del poder se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus Delegados Fiduciarios, 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, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder". El contenido del presente párrafo, indicará que la obligación por parte del apoderado de indemnizar al Fiduciario permanecerá vigente aún después de revocados los poderes otorgados en el instrumento respectivo. - - - - -

- - - (e) Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrán delegar ni sustituir los poderes que se les otorguen. - - - - -

- - - (f) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos generados por el otorgamiento del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio



Fideicomitido, y hasta por el monto que éste alcance y baste, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario. - - - - -

- - - (g) En el supuesto de que el Fiduciario llegase a otorgar poderes generales o especiales con facultades para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que el apoderado quedará obligado de informar mensualmente al Fiduciario, el estado del juicio correspondiente, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo. - - - - -

- - - 14.2. Revocación. - - - - -

- - - El Fiduciario revocará los poderes solicitados por el Comité Técnico tan pronto como sea posible después de recibir instrucciones del Comité Técnico en ese sentido. - - - - -

- - - 14.3. Renuncia e Indemnización. - - - - -

- - - El Fiduciario revocará los poderes solicitados por el Comité Técnico tan pronto como sea posible después de recibir instrucciones del Comité Técnico en ese sentido o por el incumplimiento de sus obligaciones como apoderado. - - - - -

- - - 14.4. Delegación de Facultades. - - - - -

- - - Los apoderados por el Fiduciario, en ningún caso estarán facultados para delegar los poderes otorgados. - - - - -

- - - 14.5. Información de actuaciones. - - - - -

- - - El apoderado estará obligado a entregar al Fiduciario y al Comité Técnico, cada vez que éstos se lo soliciten, un informe de las actuaciones que haya realizado en ejercicio del poder otorgado. - - - - -

- - - DÉCIMA QUINTA. Información al Fiduciario. - - - - -

- - - A solicitud del Fiduciario, el Comité Técnico y/o las Partes informará al Fiduciario cualquier asunto relativo a este Fideicomiso y sus operaciones. - - - - -

- - - Adicional, el Administrador deberá entregar al Fiduciario copia de los Estados Financieros del Fideicomiso de manera mensual. - - - - -

- - - DÉCIMA SEXTA. Vigencia y Terminación; Liquidación y Distribución del Patrimonio Fideicomitido. - - - - -

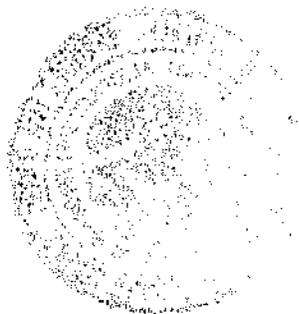
- - - 16.1. Vigencia y Terminación. - - - - -

- - - El Contrato permanecerá en vigor durante el plazo necesario para cumplir con los Fines de este Fideicomiso y únicamente podrá ser terminado en los casos siguientes: (a) que haya constancia de cualquiera de los casos previstos en el Artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; (b) en cualquier fecha, conforme a las instrucciones conjuntas de todas las Partes, ejerciendo su derecho a dar por terminado este Fideicomiso; o (c) por resolución del Comité Técnico. - - - - -

- - - 16.2. Liquidación y Distribución del Patrimonio Fideicomitido. - - - - -

- - - A la terminación del presente Contrato, este Fideicomiso será liquidado por el Fiduciario y el Patrimonio Fideicomitido será

NOTARIA 151
COTEJADA



revertido a las Partes de conformidad con el Porcentaje que mantengan.
 El Comité Técnico dará al Fiduciario las reglas, términos y condiciones bajo los cuales este Fideicomiso será liquidado, que podrán incluir reversión o transmisión, según sea el caso, del Patrimonio Fideicomitado, pero en todo caso, sujeto a lo dispuesto por el presente Contrato. - - - - -

DÉCIMA SÉPTIMA. Responsabilidad del Fiduciario; Defensas del Patrimonio Fideicomitado. - - - - -

17.1. No habrá Responsabilidad. - - - - -

El Fiduciario actuará en todo momento conforme a este Contrato y siempre conforme a las instrucciones escritas del Comité Técnico. En virtud de lo anterior, el Fiduciario no será responsable de lo siguiente: - - - - -

(a) Actos llevados a cabo para cumplir con los fines de este Contrato. - - - - -

(b) Actos realizados para cumplir con sus obligaciones conforme a contratos válidos y vigentes. - - - - -

(c) Actos realizados para cumplir las instrucciones escritas que reciba conforme a las disposiciones de este Contrato. - - - - -

(d) Actos y omisiones de cualquiera de las Partes de este Contrato o de terceros que imposibilite el cumplimiento de los fines de este Contrato. - - - - -

(e) El Fiduciario no asumirá en lo personal ninguna obligación que afecte a su patrimonio propio, ni se obliga bajo ninguna circunstancia a responder con el mismo, el cumplimiento de la obligaciones contraídas en el presente Contrato, así como de cualquier obligación contraída en los documentos relacionado con financiamientos o créditos otorgados al Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa la suscripción de títulos de crédito; estando obligado a realizar los pagos establecidos en dichos documentos de financiamiento a los acreedores correspondientes única y exclusivamente con cargo al Patrimonio Fideicomitado y hasta donde esté baste y alcance el mismo, lo cual se hará constar en los documentos relacionados con financiamientos o créditos otorgados al Fideicomiso incluyendo de manera enunciativa más no limitativa los títulos de crédito. - - - - -

17.2. Avisos y Reclamaciones Recibidos por el Fiduciario. - - - - -

En caso de que el Fiduciario reciba un mandato judicial o una pretensión en relación con este Contrato o el Patrimonio Fideicomitado o, en caso de que el Fiduciario se entere de cualquier hecho que pueda afectar la titularidad del Patrimonio Fideicomitado, el Fiduciario así lo informará al Comité Técnico y enviará una copia de dicho aviso o una descripción del mismo a las Partes, a más tardar dentro de los dos Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho aviso haya sido recibido. - - - - -



- - - 17.3. Poderes. - - - - -

- - - Para los casos mencionados en la "Sección 17.2" anterior, el Fiduciario tendrá la obligación de otorgar a las personas físicas nombradas por el Comité Técnico por escrito, los poderes necesarios para la defensa del Patrimonio Fideicomitado, con excepción de poderes para Actos de Dominio, y para Títulos de Crédito. En caso de que el Comité Técnico no nombre a una persona física para la defensa del Patrimonio Fideicomitado conforme a lo previsto en el presente, y dicha omisión pudiera tener un efecto adverso en el Patrimonio Fideicomitado, el Fiduciario otorgará los poderes necesarios a las Personas que el Fiduciario considere convenientes, a su discreción exclusiva, y dará las órdenes necesarias para la defensa efectiva del Patrimonio Fideicomitado hasta que el Comité Técnico entregue las órdenes escritas necesarias para dicha defensa, sin responsabilidad al Fiduciario, excepto en caso de dolo, mala fe o negligencia. El Fiduciario no será responsable de los actos de los apoderados nombrados por el Comité Técnico y por el Fiduciario conforme a esta Sección, o del pago de los honorarios y gastos aplicables, que serán cobrados con cargo al Patrimonio Fideicomitado.- - - - -

- - - 17.4. Emergencias. - - - - -

- - - En caso de que sea necesario llevar a cabo un acto de emergencia para proteger y mantener el Patrimonio Fideicomitado, el Fiduciario acuerda en el presente tomar oportunamente las medidas necesarias para proteger el Patrimonio Fideicomitado, notificando inmediatamente al Comité Técnico y a cada Parte por escrito acerca de dichos actos, terminando su responsabilidad en ese momento. El Fiduciario podrá deducir del Patrimonio Fideicomitado cualquier gasto que razonablemente haya asumido en relación con esta Sección. - - - - -

- - - 17.5. Ausencia de Responsabilidad por Actuar conforme a Instrucciones. - - - - -

- - - El Fiduciario no será responsable de cualquier acto realizado de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico o de las Partes de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, y el Fiduciario únicamente será responsable si actúa con negligencia, mala fe, dolo, o de cualquier forma que no sea conforme a las instrucciones que haya recibido o sus obligaciones conforme a este Contrato. El Fiduciario no será responsable de los actos u omisiones del Comité Técnico, de las Partes o los apoderados nombrados conforme a la "Sección 14.1" del presente Contrato. - - - - -

- - - 17.6. Facultades y Obligaciones del Fiduciario. - - - - -

- - - El Fiduciario tendrá las facultades necesarias para cumplir los fines y obligaciones establecidos en este Contrato, en la inteligencia que el Fiduciario únicamente podrá actuar de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, y de las Partes, según corresponda.

- - - El Fiduciario tendrá todas las facultades que corresponden a los apoderados generales, especialmente aquellas que se derivan del

NOTARIA 151
COTEJADA



artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso y expresamente limitado a tales fines, incluyendo pero no limitándose a: - - - - -

- - - Las más amplias facultades que corresponden a los apoderados generales para pleitos y cobranzas y actos de administración sin limitación alguna, según lo previsto en los dos primeros párrafos del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal. - - - - -

- - - Facultades de dominio, cuyo ejercicio llevará a cabo conforme a las instrucciones escritas que al efecto reciba del Comité Técnico. - - - - -

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

- - - Ejercitar los derechos y acciones derivados del Patrimonio Fideicomitado, por sí o por representante legal designado por el Comité Técnico. - - - - -

- - - 17.7. Administración del Fideicomiso por Terceros. La administración del Fideicomiso y la protección de Patrimonio Fideicomitado son confiadas a las personas especificadas en el presente, de acuerdo con los términos de este Contrato y cualquier otro contrato que el Fiduciario celebre en relación con la administración del Fideicomiso y del Patrimonio Fideicomitado. No obstante cualquier otra disposición del presente Contrato, el Comité Técnico tendrá la autoridad exclusiva para instruir al Fiduciario y decidir cualesquiera asuntos relacionados con la administración del Fideicomiso y del Patrimonio Fideicomitado, siendo responsable de instruir al Fiduciario para que celebre, u otorgue los poderes necesarios para la celebración de, los contratos necesarios para la administración del Fideicomiso y del Patrimonio Fideicomitado en términos del presente Fideicomiso. - - - - -

- - - Las partes del presente Fideicomiso convienen en que la operación, administración y control del mismo, se lleve a cabo mediante el establecimiento de una estructura organizacional propia, para lo cual se designa en este acto a [Factoring Azteca, Sociedad Anónima de Capital Variable] (el "Administrador") quien será la persona responsable de la administración del Fideicomiso, cuyas obligaciones se detallan de manera enunciativa mas no limitativa: - - - - -

- - - (a) Obtener ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público el Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso. - - - - -

- - - (b) Llevar la contabilidad y conservar los libros y registros contables de todas las operaciones relativas al Patrimonio Fideicomitado de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. - - - - -

- - - (c) Mantener a disposición de las partes, así como del Comité Técnico, los libros y registros contables antes mencionados para su revisión y examen. - - - - -



- - - (d) Actuar como depositario de todos y cada uno de los documentos relacionados con la operación y los fines del Fideicomiso.

- - - (e) Cumplir con las obligaciones fiscales derivadas de la administración, operación y comercialización del Patrimonio Fideicomitado (preparar y presentar las declaraciones de contribuciones federales o locales, declaraciones informativas, etcétera).

- - - (f) Preparar o hacer que se preparen y enviar a las partes a más tardar dentro de los diez días naturales siguientes al cierre del mes anterior, los estados financieros mensuales del Fideicomiso, los cuales deberán entregarse a las partes dentro de los diez días siguientes al cierre de cada mes.

- - - (g) Preparar o hacer que se preparen anualmente los estados financieros del Fideicomiso y distribuirlos a las partes dentro de los dos meses siguientes al cierre de cada Ejercicio Social.

- - - El Fiduciario o el Administrador con cargo al Patrimonio Fideicomitado, y hasta por el monto que éste abarque, podrá contratar a la firma de contadores públicos que se encargará de llevar a cabo la revisión de los estados financieros y la preparación del dictamen de auditoría correspondiente.

- - - El Fiduciario y el Comité Técnico se reserva el derecho de revisar en cualquier momento que lo juzgue conveniente, la actuación de esta administración delegada, informado de los resultados a las partes y a las Partes Autorizadas, para que se adopten las medidas necesarias para el buen funcionamiento del Fideicomiso. Los gastos que generen por estas revisiones serán con cargo al Patrimonio Fideicomitado y hasta por el monto que éste abarque. Las Partes acuerdan que el cargo del Administrador bajo ninguna circunstancia podrá ser desempeñado por el Fiduciario.

- - - Los Fideicomisarios podrán a su entera discreción cambiar al Administrador una Persona distinta. Los Fideicomisarios se obligan a notificar por escrito al Fiduciario sobre cualquier cambio de Administrador, en el entendido que el Fiduciario no estará obligado a corroborar si ha habido algún cambio de Administrador.

- - - 17.8. Compromiso del Fiduciario.

- - - El Fiduciario acuerda cumplir con sus obligaciones y ejercer sus derechos conforme a este Contrato, otros contratos de los que sea parte y de la ley aplicable respondiendo única y exclusivamente hasta donde baste y alcance el Patrimonio Fideicomitado.

- - - 17.9. Indemnización al Fiduciario.

- - - Las Partes defenderán y deberán sacar en paz y a salvo al Fiduciario así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios, asesores, empleados, agentes y apoderados ("Personas Indemnizadas") de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza,

NOTARIA 151
COTEJADA

incluyendo los honorarios de abogados (incluyendo sin limitar, de carácter fiscal, ambiental o de cualquier otro tipo), que se hagan valer contra, como resultado de, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el Fiduciario 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, incluyendo, sin limitación, la reparación de cualesquiera daños que cualquier Persona Indemnizada pudo haber sufrido como resultado de su participación en cualesquiera de las operaciones que se contemplan en este Contrato, así como los honorarios y gastos documentados de los abogados que dicha Persona Indemnizada contrate con relación a cualquiera dicha investigación, litigio u otro procedimiento o con relación a la ejecución de las disposiciones de esta Cláusula (excluyendo cualesquiera dichas responsabilidades, obligaciones, pérdidas, daños, penas, reclamaciones, acciones, sentencias, demandas, costos, gastos y desembolsos en la medida en que sean incurridas en virtud de negligencia, mala fe o dolo de la Persona Indemnizada, según lo determine un tribunal competente mediante sentencia definitiva) 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 laboral o federal así como de México o extranjeras. - - - - -

- - - En el caso que se genere cualquier situación de hecho o acto de autoridad, o consecuencia de índole legal, que produzca responsabilidades pecuniarias o sobre el Fideicomiso y/o el Patrimonio Fideicomitado que hubieren sido generados por actos u omisiones de las partes de este Fideicomiso, por el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso o por 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 del Fiduciario o que el Fiduciario realizare algún acto que no le esté autorizado por el presente Fideicomiso), el pago derivado de dichas responsabilidades pecuniarias correrá a cargo de las partes, en el entendido de que el Fiduciario no contrae obligaciones patrimoniales en nombre o por cuenta propia ni forma personal, por lo que no será responsable en forma alguna de responder con bienes de su exclusiva propiedad. - - - - -

- - - El contenido de la presente Cláusula permanecerá vigente una vez terminado o extinguido el presente Fideicomiso. - - - - -

- - - La presente Cláusula es irrenunciable, por lo que las partes acuerdan, que en cualquier instrumento posterior en el que intervengan las partes y cuyo objeto sean los bienes que forman parte del Patrimonio Fideicomitado, se incluirá necesariamente ésta Cláusula en el texto de futuras escrituras a celebrarse. - - - - -



- - - DÉCIMA OCTAVA. Disposiciones Obligatorias Relativas a la Responsabilidad del Fiduciario. - - - - -

- - - 18.1. Conforme al Artículo 106 (ciento seis), fracción XIX, de la LIC y las disposiciones de la Circular, el Fiduciario declara que ha explicado clara e inequívocamente a las partes del presente Contrato, los términos, significado y consecuencias legales de dicho Artículo, que a la letra dice lo siguiente: - - - - -

- - - "...ARTICULO 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) Derogado - - - - -

- - - b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, de 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, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea 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 88 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; - - - - -

NOTARIA 151
COTEJADA

- - - 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..." - - - - -

- - - 18.2. Además, conforme a las disposiciones establecidas en la "sección 5.5" de la Circular, las disposiciones correspondientes de la "sección 6" de la Circular son transcritas en el presente para todos los objetos correspondientes: - - - - -

- - - "...6. PROHIBICIONES - - - - -

- - - 6. 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, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución.)..." - - - - -

- - - DÉCIMA NOVENA. Sustitución del Fiduciario. - - - - -

- - - 19.1. Renuncia y Reemplazo del Fiduciario. - - - - -

- - - El Fiduciario podrá renunciar a su cargo como fiduciario conforme a este Contrato mediante aviso por escrito a las Partes, con por lo menos 60 (sesenta) días naturales antes de la fecha de la renuncia. El Fiduciario podrá ser destituido mediante aviso por escrito entregado por los 3 (tres) miembros propietarios o suplentes del Comité Técnico con por lo menos 15 (quince) días de anticipación. El Fiduciario podrá ser destituido por causa justificada en cualquier fecha, según lo determine el Comité Técnico. - - - - -

- - - 19.2. Obligación de Informe. - - - - -

- - - Si el Fiduciario deja de actuar como fiduciario conforme a este Fideicomiso, el Fiduciario elaborará un estado de cuenta final con respecto al Patrimonio Fideicomitado con la información disponible, que será entregado dentro de los 15 (quince) días naturales posteriores a dicha renuncia o sustitución, en la inteligencia que las Partes tendrán 30 (treinta) días naturales a partir de la fecha en que reciban dicho estado de cuenta para analizarlo y hacer cualquier observación que consideren conveniente, después de transcurrido dicho plazo el estado de cuenta se considerará aprobado y el Fiduciario será relevado de cualquier responsabilidad y obligaciones conforme al presente. - - - - -

- - - 19.3. Nombramiento del Nuevo Fiduciario. - - - - -

- - - Las Partes, mediante voto a favor de 2 (dos) de los 3 (tres) miembros propietarios o suplentes del Comité Técnico, nombrarán al nuevo fiduciario. El Fiduciario seguirá actuando como fiduciario conforme al presente hasta que el nuevo fiduciario sea nombrado y

NOTARIA 151
COTEJADA



acepte su nombramiento. Cualquier nuevo fiduciario tendrá los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario conforme a este Contrato y será considerado el "Fiduciario" para todos los objetos del presente Contrato. - - - - -

VIGÉSIMA. Honorarios y Gastos del Fiduciario. - - - - -

- - - El Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios detallados en el documento que yo, el Notario agrego al apéndice del presente instrumento marcado con la letra "K", y cualesquiera costos y gastos razonables y documentados asumidos por el Fiduciario (incluyendo honorarios y gastos legales) en relación con el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato o conforme a cualquier otro documento celebrado por el Fideicomiso. Las Partes, de manera proporcional de acuerdo a su Participación, estarán obligadas a pagar dichos honorarios o gastos al Fiduciario. La falta de pago de los Honorarios Fiduciarios será causal de renuncia por parte del Fiduciario sin asumir ninguna responsabilidad por lo anterior. - - - - -

- - - Los honorarios, en su caso, los intereses moratorios que deba percibir el Fiduciario, causan el Impuesto al Valor Agregado (IVA), de acuerdo a lo establecido en la ley de la materia y serán cobrados íntegramente por el Fiduciario, en el momento en que se generen, por lo que no serán susceptibles de convenio o transacción de ninguna índole que tenga por objeto su quita, disminución, devolución o exención de importe alguno. - - - - -

- - - Los impuestos, derechos, gastos, (incluyendo gastos de viaje y viáticos en su caso), deberán ser cubiertos anticipadamente al Fiduciario por cuenta y orden de los Fideicomisarios. - - - - -

- - - Los honorarios anteriormente citados serán incrementados anualmente de acuerdo con el Índice Nacional del Precios al Consumidor, publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. - - - - -

- - - Las partes acuerdan que el Fiduciario se abstendrá de llevar a cabo cualquier trámite administrativo, mientras exista cualquier adeudo a su favor pendiente de liquidarse sin responsabilidad para el Fiduciario por dejar de cumplir con los fines del Fideicomiso o por los posibles daños, perjuicios o inconvenientes que surjan como consecuencia de dejar de cumplir con dichos fines, por lo que los Fideicomitentes y los Fideicomisarios lo liberan de dicha responsabilidad y la asumen personalmente. - - - - -

- - - Los honorarios serán cobrados íntegramente por el Fiduciario, en el momento en que se generen, por lo que no serán susceptibles de convenio o transacción de ninguna índole que tenga por objeto su quita, disminución, devolución o exención de importe alguno. - - - - -

- - - En caso de que transcurran 30 (treinta) días sin que los honorarios del Fiduciario le hayan sido pagados conforme al presente Contrato (ya sea por el Fideicomitente o en caso de falta de pago de éste, que no hubieren fondos suficientes en el Patrimonio



Fideicomitido), se le deberá pagar intereses moratorios mensuales desde la fecha de vencimiento y hasta la de su pago total, a razón de aplicarles una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2.5 (dos punto cinco) veces la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (T.I.I.E), en el entendido de que cada uno de los periodos para el cómputo de los intereses moratorios sobre el principal será de ciento ochenta días naturales cada uno, con base en los cuales se calcularán los intereses moratorios que devengue el saldo insoluto de la suma principal. En caso de falta de publicación de la T.I.I.E., se aplicará la última T.I.I.E., publicada. El cálculo de los intereses moratorios se efectuará utilizando el divisor trescientos sesenta entre el número de días efectivamente transcurridos a la fecha de pago. - - - - -

- - - Las partes reconocen que en caso que el Fideicomisario (ya sea directamente o con fondos del Patrimonio Fideicomitido) no cubra los honorarios contenidos en la presente cláusula de acuerdo con los términos antes descritos, el Fiduciario estará facultado para reportar dicho incumplimiento de pago al Buró de Crédito. - - - - -

- - - Las partes reconocen que los honorarios fiduciarios anuales previstos, contemplan el manejo de 5 (cinco) Cuentas del Fideicomiso (pesos moneda nacional), por lo que si las partes llegasen a instruir al Fiduciario la apertura y manejo de otras cuentas, dicha cuota anual se incrementará en US\$1,000 (un mil dólares de los Estados Unidos de América) más el impuesto al valor agregado correspondiente por cada nueva cuenta. - - - - -

- - - VIGÉSIMO PRIMERA. Reversión del Patrimonio Fideicomitido. - - -

- - - Los Fideicomitentes tendrán derecho a readquirir la totalidad o parte del Patrimonio Fideicomitido, para cuyos efectos la Parte A y la Parte B notificarán conjuntamente al Fiduciario que han convenido unánimemente readquirir la totalidad o parte del Patrimonio Fideicomitido. - - - - -

- - - En caso que la Parte A y la Parte B resuelvan que el Patrimonio Fideicomitido sea readquirido total o parcialmente por los Fideicomitentes en virtud del ejercicio del derecho de reversión; los retiros, reducciones, devoluciones o Distribuciones deberán hacerse proporcionalmente al porcentaje de Participación de cada Parte en ese momento y de acuerdo a lo establecido en la "Sección 16.2" del presente Fideicomiso. - - - - -

- - - El derecho de reversión a que se hace referencia en la presente Cláusula no se perderá bajo ningún supuesto, y en caso que se designen fideicomisarios diferentes a los Fideicomitentes, los Fideicomitentes podrán ejercer el derecho de reversión previo a la designación del nuevo fideicomisario. - - - - -

- - - VIGÉSIMO SEGUNDA. Avisos. - - - - -

- - - Todos los avisos, notificaciones, solicitudes, instrucciones u otras comunicaciones relacionadas con este Contrato serán hechos por

NOTARIA 151
COTEJADA



escrito o vía correo electrónico, o de cualquier otra forma prevista en el presente, en idioma español y se considerarán debidamente dados a menos que se indique expresamente otra cosa en este Contrato, (a) cuando sean entregados personalmente habiendo recabado el acuse de recibo correspondiente, (b) 3 (tres) Días Hábiles después de haber recibido un acuse de recibo donde conste que hayan sido entregados por un servicio de mensajería de entrega de un día para otro reconocido internacionalmente, dirigidos a los domicilios siguientes o a cualquier otro domicilio que el destinatario pueda proporcionar periódicamente mediante aviso escrito a las otras Partes, (c) al obtener un acuse de recibo respecto a la transmisión vía correo electrónico del aviso o notificación correspondiente; o (d) cuando sean firmados y enviados por el Comité Técnico, habiendo recabado el acuse de recibo correspondiente. Todos los avisos y comunicaciones irán dirigidos a las partes al domicilio siguiente: - - - - -

- - - **Parte A:** Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, Torre Esmeralda "I", piso nueve, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, Ciudad de México. - - - - -

- - - **Parte B:** Mario Pani, número setecientos cincuenta, Piso PH, Colonia Lomas de Santa Fe, código postal 05300 (cero cinco mil trescientos), Ciudad de México. Atención: Diego Ysita Portilla y/o Alejandro Sánchez Ascencio y/o Lino Arturo Ángeles Chavez. - - - - -

- - - Con copia para: Pedregal número veinticuatro, Piso veinte, Colonia Molino del Rey, delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de Mexico, Atención: División Fiduciaria. - - - - -

- - - **Fiduciario:** Avenida Cordillera de los Andes número doscientos sesenta y cinco, piso dos, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil. Atención: Jonatan Cárto Trejo. - - - - -

- - Cada una de las Partes (incluyendo al Fiduciario) podrá cambiar su domicilio para avisos y notificaciones mediante aviso por escrito de dicho cambio a las otras Partes conforme a las disposiciones de este Contrato. Mientras las otras Partes no reciban un aviso de cambio de domicilio conforme a lo previsto en el presente párrafo, cualquier aviso entregado a las direcciones registradas previamente se considerará efectivo. - - - - -

- - - **VIGÉSIMO TERCERA. Reformas.** - - - - -

- - - Este Contrato únicamente podrá ser reformado o modificado por medio de un documento escrito debidamente celebrado por todas las Partes y el Fiduciario. - - - - -

- - - **VIGÉSIMO CUARTA. Posesión, depositaria y Custodia.** - - - - -

- - - LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, se constituyen en este acto en depositario del Inmueble, aceptando desempeñar el cargo a título gratuito protestando su leal y fiel desempeño, en los términos de lo dispuesto por los artículos dos mil quinientos dieciséis y dos mil quinientos dieciocho y demás relativos



Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado de México y firma el presente instrumento como prueba de conformidad de todo lo que en él se pacte. - - - - -

- - - Sujeto a los términos, condiciones y restricciones que se indican a continuación, LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, disfrutará del uso y explotación temporal del Inmueble, sin que ello implique una limitación o reducción de las obligaciones asumidas por el mismo bajo este Fideicomiso o por ley, ni será en perjuicio de los derechos del Fiduciario y/o Fideicomisarios para recuperar la posesión del Inmueble en cualquier momento que así proceda conforme a lo establecido en este Fideicomiso. - - - - -

- - - LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable estará obligado a conservar y mantener el Inmueble bajo su posesión como si fuera propio, y a sufragar todos los gastos y costos derivados de dicho uso y posesión como depositarios del mismo, incluyendo sin limitar los relativos al pago del impuesto predial y de los derechos que correspondan por suministro de agua y de energía eléctrica, renunciado a lo dispuesto por el artículo dos mil quinientos treinta y dos del Código Civil para el Distrito Federal. - - - - -

- - - En relación con la posesión material y uso del Inmueble por parte de LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, queda expresa e irrevocablemente pactado, que: - - - - -

- - - (i) La posesión del Inmueble estará en depósito de LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable. El uso del Inmueble sólo será conforme a su propia naturaleza, siendo LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable único responsable por todos los daños y perjuicios que sufra cualquier tercero en su persona, bienes y/o patrimonio derivado de dicho uso, y obligándose en este acto a sacar en paz y a salvo, defender e indemnizar al Fiduciario por cualquier reclamación por daños o responsabilidad de cualquier tercero en su contra por estos motivos. - - - - -

- - - (ii) Únicamente y en la medida en que el Comité Técnico no instruya lo contrario al Fiduciario, LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, podrá mantener la posesión del Inmueble; en el entendido que cuando se lo solicite el Fiduciario, deberán entregar la posesión del Inmueble a algún miembro del Comité Técnico o a la persona que éste designe la cual en ningún momento y bajo ninguna circunstancia podrá ser el Fiduciario. - - - - -

- - - (iii) Los Fideicomitentes se obligan a entregar la posesión del Inmueble a algún miembro del Comité Técnico o a la persona que este designe, dentro de los quince Días Hábiles siguientes a la notificación del Fiduciario y Fideicomisario en Primer Lugar de la remoción del cargo de depositario de LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable. - - - - -

- - - (iv) LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, no podrá en ningún momento enajenar, vender, ceder o de otra forma

NOTARIA 151
COTEJADA

disponer y/o gravar el Inmueble. - - - - -

- - - (v) LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, cubrirá y será responsable de todos los gastos que sean necesarios y convenientes para la debida conservación, administración y defensa del Inmueble, en el entendido, que el Fiduciario, por instrucciones del Comité Técnico, otorgará los poderes y facultades suficientes que LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, requiera para la debida defensa del Inmueble. - - - - -

- - - LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, estará obligado a responder de todos los daños, perjuicios y, en general, de cualesquiera pérdidas causadas a, o sufridas al Inmueble, sea o no debido a causa imputable o negligencia de los Fideicomitentes, salvo que éstos resulten de causas imputables al Fiduciario y/o a las Partes. LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, también será responsable si el Inmueble se deteriora por el sólo efecto de su uso, salvo por el desgaste natural derivado del uso y goce normal del Inmueble, sea o no por su culpa, negligencia o descuido. - - - - -

- - - Las Partes tendrán el derecho de, a su sola discreción, periódicamente, durante horas hábiles, a su propio costo y previa notificación por escrito a LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, inspeccionar la condición del Inmueble, así como los registros de LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, mantenidos en relación con el Inmueble, tales como boletas de pago de Impuesto Predial, derechos por consumo de agua, así como cualquier otra contribución relativa al Inmueble. - - - - -

- - - LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, queda en este acto obligado a notificar por escrito las Partes y al Fiduciario, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de cualquier evento que involucre un daño al Inmueble cuyos costos estimados de reparación excederían del 10% (diez por ciento) del valor comercial del Inmueble que sea reportado en esa fecha, en la inteligencia de que si fuera necesario se practicará un avalúo para determinar dicho valor según fueren así estimados por LCA Operadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, así como a tomar las medidas necesarias para mantener en todo momento la integridad del Inmueble conforme a las estipulaciones de esta cláusula. - - - - -

- - - Las Partes acuerdan, que bajo ninguna circunstancia el Fiduciario podrá ser considerado como depositario del Inmueble. - - -

- - - VIGÉSIMO QUINTA. Varios. - - - - -

- - - 25.1. Ley Aplicable. - - - - -

- - - El presente Convenio se regirá e interpretará con arreglo a la legislación mercantil y al Código Civil Federal de México, en su caso.

- - - 25.2. Resolución de controversias. - - - - -

- - - (a) Toda controversia o reclamación resultante de este Fideicomiso o relativo a este Fideicomiso, así como al incumplimiento, resolución o nulidad de parte o la totalidad del presente Fideicomiso,



resolverá mediante arbitraje de conformidad con el Reglamento de Arbitraje de la Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México. El arbitraje se llevará a cabo en la Ciudad de México y en idioma español. - - - - -

- - - (b) Las Partes acuerdan que todo gasto, honorario o pago relativo a cualquier etapa del procedimiento arbitral a que se refiere el inciso (a) anterior, será pagado directamente por los Fideicomitentes y Fideicomisarios con recursos propios. Asimismo, las Partes acuerdan que bajo ninguna circunstancia el Fiduciario estará obligado a realizar pagos relativos al procedimiento arbitral con su patrimonio propio, sólo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y siempre que medie instrucción por escrito de los Fideicomitentes y Fideicomisarios para realizar dicho pago con cargo al Patrimonio Fideicomitado, y en tal caso, únicamente hasta donde alcance el patrimonio del mismo. - - - - -

- - - 25.3. Renuncia. - - - - -

- - - La falta de cumplimiento estricto, por cualquiera de las Partes, en cualquier obligación, deber, contrato o condición, o de ejercer cualquier derecho o recurso que ocasione un incumplimiento, no significa la renuncia a subsanar dicho incumplimiento o cualquier otra obligación, deber, contrato o condición. Cada una de las Partes del presente Contrato podrán eximir a las otras Partes del cumplimiento de cualquier pacto o condición contenido en este Contrato, pero únicamente mediante un escrito firmado tanto por la Parte que releva a la otra Parte de dicho cumplimiento como por ésta última. Sin embargo, dicha renuncia al cumplimiento de ciertas obligaciones no se considerará una renuncia a cualquier otra circunstancia o cualquier otro pacto o condición que no se establezca específicamente en el escrito de autorización de renuncia. - - - - -

- - - 25.4. Efecto Obligatorio. - - - - -

- - - Este Contrato será obligatorio y redundará en beneficio para todas las Partes del presente Contrato y sus respectivos sucesores y cesionarios, conforme a lo establecido en el presente. - - - - -

- - - 25.5. Encabezados. - - - - -

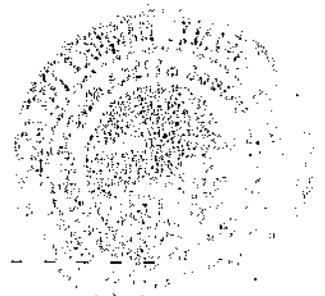
- - - Los encabezados de Cláusulas y Secciones del presente Contrato se incluyen para objetos de conveniencia únicamente y no se considerará que definen, limitan o describen el alcance o intención de cualquiera de las disposiciones de este Contrato. - - - - -

- - - 25.6. Inejecutabilidad. - - - - -

- - - Si cualquier parte de este Contrato es considerada inválida o inejecutable por un tribunal de jurisdicción competente, dicha disposición será ejecutada en la medida más amplia permitida por la ley. Si dicha disposición no puede ser ejecutada, será eliminada de este Contrato y las partes restantes de este Contrato serán válidas y ejecutables. - - - - -

- - - 25.7. No habrá Derechos de Terceros. Este Contrato no crea

NOTARIA 151
COTEJADA



derechos a favor de tercero alguno. - - - - -

- - - 25.8. Otros. Salvo por aquello expresamente previsto en este Contrato, todos los días se considerarán días naturales y los plazos establecidos en el presente se considerarán compuestos por días naturales. - - - - -

- - - 25.9. Denominación. - - - - -

- - - Las partes del presente Contrato aceptan y están de acuerdo que, para efectos y fines fiscales y contables, el Fideicomiso podrá denominarse indistintamente como "Fideicomiso" o "CIB/2625" o "Fideicomiso CIB/2625". - - - - -

- - - 25.10. Valores de Liberación. - - - - -

- - - Las partes convienen en señalar como valor de la Aportación Inicial que se hace constar en el presente instrumento, la cantidad de TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS, MONEDA NACIONAL. - - - - -

- - - 25.11 Limite de Responsabilidad del Fideicomitente y Fideicomisario B. - - - - -

- - - Las Partes reconocen que el Fideicomitente y Fideicomisario B comparece a la celebración del presente Contrato única y exclusivamente en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/1767 (F diagonal mil setecientos sesenta y siete), por lo que cualquier obligación de dar, hacer o no hacer estará limitado al patrimonio de dicho fideicomiso y nunca con cargo al patrimonio propio de la institución y con base en las instrucciones que reciba de acuerdo con los términos del fideicomiso antes mencionado. - - - - -

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

- - - Manifiestan los comparecientes, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que sus representadas se encuentran capacitadas legalmente para la celebración de este acto y justifican la representación que ostentan, la cual no les ha sido revocada ni en forma alguna modificada, con los documentos que se encuentran relacionados en la certificación que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "L", para agregar copia a los testimonios que del presente instrumento se expidan. - - - - -

- - - YO, EL NOTARIO, DOY FE DE: - - - - -

- - - I.- Que me identifiqué plenamente como Notario ante los comparecientes; - - - - -

- - - II.- Que tuve a la vista los documentos mencionados en la presente escritura, así como los relacionados en el apéndice de la misma; - - - - -

- - - III.- Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente el presente instrumento; - - - - -

- - - IV.- Que para los efectos previstos en el artículo diecisiete de la Ley de Extinción de Dominio para el Distrito Federal, expliqué a



los comparecientes el contenido de los artículos cuarto y quinto de dicha Ley, declarando los referidos comparecientes después de que les advertí de las penas en que incurren quienes declaran falsamente, que los bienes y recursos objeto del presente instrumento, son de procedencia, uso, utilización y destino lícitos; y que su actuación es de buena fe en su calidad de titulares de los mismos. - - - - -

- - - V.- Que los comparecientes, se identifican en los términos de los documentos cuyos originales tuve a la vista y que en copia fotostática yo el notario, agrego al apéndice de esta escritura marcada con la letra "M", y que tienen capacidad legal para contratar y obligarse, lo mismo que la sociedad representada; - - - - -

- - - VI.- Que el acto jurídico contenido en el presente instrumento no es una Actividad Vulnerable en términos del Artículo diecisiete, fracción doce romano de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. - -

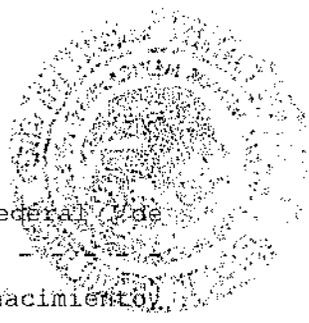
- - - VII.- Que los comparecientes después de que fueron advertidos por el suscrito Notario de los delitos en que incurren quienes declaran con falsedad, por sus generales dijeron ser: - - - - -

- - - El señor **EDGAR FIGUEROA PANTOJA**, mexicano por nacimiento, originario de Toluca, Estado de México, lugar donde nació el día veintiocho de junio de mil novecientos setenta y cuatro, casado, funcionario bancario, con domicilio en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, Torre Esmeralda "I", piso nueve, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes "EIFE740628HN4" y con Clave Única de Registro de Población "EIFE740628HMCND07". - - - -

- - - El señor **MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA**, mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal, hoy Ciudad de México, donde nació el día quince de noviembre de mil novecientos setenta y seis, soltero, funcionario bancario, con el mismo domicilio que el anterior compareciente, con Registro Federal de Contribuyentes número "RALM761115LLA" y Clave Única de Registro de Población "RALM761115HDFHGR04". - - - -

- - - El señor **ALFONSO ROJAS DINGLER**, mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal, donde nació el día tres de octubre de mil novecientos setenta y siete, casado, funcionario bancario, con domicilio en el inmueble ubicado en Pedregal número veinticuatro, piso veinte, Colonia Molino del Rey, Código Postal once mil cuarenta, Delegación Miguel Hidalgo en la Ciudad de México, con Clave Única del Registro de Población (CURP) "RODA771003HDFJNL08"; y manifiesta que su representada la institución denominada "**DEUTSCHE BANK MÉXICO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, tiene su domicilio fiscal en el inmueble marcado con el número veinticuatro, piso veinte, ubicado en Pedregal, colonia Molino del Rey, código postal once mil cuarenta, Delegación Miguel

NOTARIA 151
COTEJADA



Hidalgo, en la Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes número "DBM000228J35".

- - - La licenciada **NORMA SERRANO RUIZ**, mexicana por nacimiento, originaria de México, Distrito Federal, donde nació el día tres de diciembre de mil novecientos setenta y cinco, casada, funcionaria bancaria, con domicilio en el inmueble ubicado en Avenida Paseo de las Palmas número doscientos quince, piso siete, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en México, Distrito Federal, con clave del Registro Federal de Contribuyentes número "SERN7512034H2" y con la Clave Única de Registro de Población número "SERN751203MDFRZR08".

- - - El señor **JONATAN CARIO TREJO**, originario de México, Distrito Federal, donde nació el día cinco de enero de mil novecientos setenta y nueve, soltero, abogado y con domicilio en Prolongación Paseo de la Reforma número mil doscientos treinta, séptimo piso, colonia Santa Fe, código postal cero cinco mil trescientos cuarenta y nueve, México, Distrito Federal.

- - - El señor **DIEGO ISITA PORTILLA** (quien también acostumbra a usar su nombre como Diego Ysita Portilla), mexicano, nacido en la Ciudad de México, el trece de mayo de mil novecientos setenta y nueve, casado, empresario, con domicilio en Mario Pani número setecientos cincuenta, piso doce, Colonia Lomas de Santa Fe, Código postal cero cinco mil trescientos, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes "IIPD790513T14" y con Clave Única del Registro de Población (CURP) "IIPD790513HDFSRG00".

- - - El señor **LINO ARTURO ÁNGELES CHÁVEZ**, mexicano, nacido en la Ciudad de México el veintitrés de septiembre de mil novecientos sesenta y ocho, casado, empleado, con domicilio en Mario Pani número setecientos cincuenta, piso doce, Colonia Lomas de Santa Fe, Código postal cero cinco mil trescientos, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México, con Clave Única del Registro de Población (CURP) "AECL680923HDFNHN02".

- - - Leída la presente escritura a los comparecientes, les expliqué su valor y las consecuencias legales de su contenido, manifestaron su conformidad con ella y la otorgaron, ratificaron y firmaron con fecha cinco de octubre del dos mil dieciséis, por lo que la autorizo definitivamente.- Doy fe.

- - - **JONATAN CARIO TREJO.- NORMA SERRANO RUIZ.- DIEGO ISITA PORTILLA.- LINO ARTURO ÁNGELES CHÁVEZ.- ALONSO ROJAS DINGLER.- EDGAR FIGUEROA PANTOJA.- MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA.- C. GONZÁLEZ.- FIRMA.- EL SELLO DE AUTORIZAR.**

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE EN LO CONDUCENTE PARA EL FIDUCIARIO "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN



FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO.- CONSTA DE SETENTA Y CINCO PAGINAS
COTEJADAS, CORREGIDAS Y PROTEGIDAS POR KINEGRAMAS, LOS COALES PUEDEN
NO TENER NUMERACION SEGUIDA.- CIUDAD DE MEXICO, A SIETE DE OCTUBRE DEL
DOS MIL DIECISEIS.- DOY FE.-

MGE/srb*

NOTARIA 151
COTEJADA

SIN
TEXTO



DOCUMENTO MARCADO CON LA LETRA "0" DEL APENDICE DE ESTA ESCRITURA.- EL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA NUMERO 192783 QUEDO INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO CORRESPONDIENTE, BAJO LOS DATOS QUE EN FOTOCOPIA APRECECEN A CONTINUACIÓN .- DOY FE.

4601

"0"

Consejería Jurídica y de Servicios Legales
Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio



Firmado por: MANUEL OROPEZA GOMEZ
Fecha: 2017.07.28 10:05:11 -05:00
Motivo: Finalización de Trámite
Localización: México, D.F.

NOTARIA 151
COTEJADA

CONSTANCIA DE FINALIZACIÓN DE TRÁMITE

FINALIZADO EL TRÁMITE SOLICITADO CON EL NÚMERO DE ENTRADA P-721506/2016 (0) DE FECHA 28/10/2016 01:29:09 P. M.

I. DOCUMENTO/S PRESENTADO/S

-ESCRITURA PÚBLICA NO. 192783 DE FECHA 05/10/2016 OTORGADA ANTE NOTARIO No. 151 DEL LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ DE LA CIUDAD DE MEXICO.

II. DOCUMENTO/S DE PAGO APORTADO/S

-LÍNEA DE CAPTURA - Nº 9390010514857E9QNBR4 IMPORTE \$15,950.00 PAGADO EL 27/10/2016.

III. ASIENTO/S ELECTRÓNICO/S PRACTICADO/S

-(INMUEBLE) FOLIO REAL Nº 9117787 - FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO. Inscripción Electrónica Num. 17 PERSONA QUE FIRMA: MANUEL OROPEZA GOMEZ. FECHA FIRMA: 28/07/2017 10:04:28 a. m.

-(INMUEBLE) FOLIO REAL Nº 9117787 - USO DE SUELO - FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO. Inscripción Electrónica Num. 18 PERSONA QUE FIRMA: MANUEL OROPEZA GOMEZ. FECHA FIRMA: 28/07/2017 10:04:54 a. m.

